咸宁市第一人民医院服务能力提升项目收入与融资资金平衡财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500369 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址:湖北省武汉市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 室电话：027-87250866 邮编：430061

目录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目单位基本情况.....1
（二）项目基本信息.....1
1.项目名称.....1
2.项目建设地点与内容.....2
3.项目建设期.....3
（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.....6
（四）项目预期收益、成本及融资平衡情况.....8
1.项目收入.....8
2.项目成本.....17
3.固定资产折旧费用.....19
4.项目税费.....24
5.项目财务费用.....25
6.模拟利润表.....27
（五）项目预期收益与融资平衡情况.....29
1.现金流模拟分析.....29

2.项目融资平衡情况..... 32

3.压力测试.....32

（六）潜在风险评估及控制措施.....33

（七）投资者保护措施..... 38

1.本次债券的偿债计划..... 39

（1）偿债计划的人员安排..... 39

（2）偿债计划的财务安排..... 39

2.增信措施.....40

二、评价结论.....40

咸宁市第一人民医院服务能力提升项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500369 号

我们接受委托，对咸宁市第一人民医院服务能力提升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）项目单位基本情况

项目单位名称	咸宁市第一人民医院
法定代表人/负责人	王建平
注册资本	727 万元
地址	咸安大道 298 号
统一社会信用代码	12421202421235115X
单位性质	事业单位
业务范围	以医疗、教育、科研、预防、保健、计划生育为主的综合性服务。
行业主管部门	咸宁市咸安区卫生健康局
建设单位名称	咸宁市第一人民医院

（二）项目基本信息

1.项目名称

咸宁市第一人民医院服务能力提升项目（以下简称“本项目”）

2.项目建设地点与内容

建设地点：咸宁市第一人民医院内。

建设内容及规模：拟变更的咸宁市第一人民医院服务能力提升项目总建筑面积5,989.33m，建设内容主要包括：

（1）新建5层综合楼1栋（含放疗中心、肾病中心），其中一层设置候诊大厅、直线加速器机房、加速器设备间操作间、CT室、核磁室、后装治疗机房、模具间、质控设备存放室、机房、备用设备间、备用操作间等；二层设置医生诊疗室、资料室、服务器室、放射治疗计划室、远程会诊中心、更衣室、暖通风机房、值班室等；三层设置物资库房、配电间等；四层为肾内科病房层，设置35张病床、护士站、治疗准备室、库房、处置室、医护更衣室、医护休息室、医护诊疗室、急诊室等；五层为肾内科透析区域，设置阴性、乙肝、丙肝、梅毒、呼吸隔离透析室、病患更衣室、候诊大厅治疗室、污物暂存间、被服间、干/湿库房、医生诊疗室、医护更衣室等。

（2）购置直线加速器、模拟定位器、后装治疗机、质控配套设备、定位系统、病人固定装置、膜及胶体、模室设备、放疗防护设备、医用气体系统（含中央呼叫系统）、血液透析用水处理系统等其他辅助放射性治疗设备。

（3）同时配套建设男女卫生间、屋顶设置楼电梯机房、供液中心/水机房、防排烟机房、预留机房、监控系统、直线加速器设备机房配套工程等相关附属设施。

3.项目建设期

项目已于2024年11月开工建设，拟于2026年4月竣工交付。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）项目建设方案设计及有关技术资料及图纸；

（2）相关技术经济资料及工程经济指标；

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

（4）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（5）湖北省建设厅文件《省建设厅关于发布〈湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额〉的通知》（鄂建〔2006〕26号）；

（6）湖北省住建厅《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省施工机具使用费定额》《湖北省建筑安装工程费用定额》《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（鄂建文〔2018〕27号）；

（7）有关生产和销售厂家对设备及主材报价，设备和材料的市场价格信息、咸宁市现行的建设工程材料价格信息；

（8）财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财

库〔2020〕43 号）；

（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〔2016〕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

根据初步设计批复，本项目静态投资 5,342.23 万元。经过专项债发债利息调整后，本项目总投资 5,448.23 万元，其中：工程费用 2,608.57 万元，设备购置费 2,261.76 万元，工程建设其他费用 217.51 万元，工程预备费 254.39 万元，建设期利息 102.00 万元，债券发行费用 4.00 万元。本项目总投资估算表详见下表：

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	2,608.57	808.57		1,800.00		
1	建筑安装工程	2,361.62	711.62		1,650.00		

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			
1.1	建筑工程	1,157.70	157.70		1,000.00		
1.2	装饰工程	463.48	163.48		300.00		
1.3	给排水工程	15.19	15.19				
1.4	热水系统	55.43	5.43		50.00		
1.5	消防工程	75.12	25.12		50.00		
1.6	强电工程	64.85	64.85				
1.7	弱电工程	28.08	28.08				
1.8	暖通空调工程	270.72	70.72		200.00		
1.9	电梯	75.00	25.00		50.00		
1.10	监控系统	13.00	13.00				
1.11	智慧工地费用	13.05	13.05				
1.12	直线加速器设备机房配套工程	130.00	30.00		100.00		
2	室外附属	76.95	26.95		50.00		
2.1	场地清表	2.85	2.85				
2.2	室外给排水、供配电（含接消防用水）	56.00	6.00		50.00		
2.3	场地硬化	10.40	10.40				
2.4	绿化	7.70	7.70				
3	医疗系统	170.00	70.00		100.00		
3.1	医用气体系统（含中央呼叫系统）	50.00	50.00				
3.2	血液透析用水	120.00	20.00		100.00		

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			
	处理系统						
二	设备购置费	2,261.76	61.76		2,200.00		
1	医疗设备	2,261.76	61.76		2,200.00		
三	工程建设其他费用	217.51	217.51				
1	项目建设管理费	40.84	40.84				
2	工程建设监理费	31.73	31.73				
3	工程前期咨询服务费	25.47	25.47				
4	工程勘察费	18.96	18.96				
5	工程设计	28.50	28.50				
6	初设评审费	2.00	2.00				
7	招标代理费	14.11	14.11				
8	工程造价咨询收费	20.23	20.23				
9	工程保险费	7.11	7.11				
10	第三方检测服务费	23.70	23.70				
11	施工图审查费	2.01	2.01				
12	环境影响评价费	2.85	2.85				
四	工程预备费	254.39	254.39				
五	建设期利息	102.00	102.00				
六	债券发行费	4.00	4.00				
七	工程建设总投资	5,448.23	1,448.23		4,000.00		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 5,448.23 万元，建设资金来源为财政安排资金 0 万元、项目单位自筹资金 1,448.23 万元、专项债券资金 4,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元，其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025
1	**总投资使用计划**	**5,448.23**	**2,595.52**	**2,852.71**
1.1	建设投资	5,342.23	2,564.27	2,777.96
1.2	建设期利息	102.00	28.75	73.25
1.3	债券发行费用	4.00	2.50	1.50
1.4	流动资金	-		-
2	**资金筹措及使用**	**5,448.23**	**2,595.52**	**2,852.71**
2.1	自有资金	1,448.23	95.52	1,352.71
2.1.1	用于建设投资	1,342.23	64.27	1,277.96
2.1.2	用于建设期利息	102.00	28.75	73.25
2.1.3	用于债券发行费用	4.00	2.50	1.50
2.1.4	用于流动资金	-		-
2.2	债券资金	4,000.00	2,500.00	1,500.00
2.2.1	用于建设投资	4,000.00	2,500.00	1,500.00
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

本项目资本金为 1,448.23 万元，占比 26.58%，资本金来源于项目单位自筹资金，目前资本金到位 75.12 万元，全用于项目前期手续办

理，后续资金将根据项目实施进度陆续足额到位。

（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
2024	2,500.00	2,500.00	10	2.30%	每半年付息一次	第 6 年－第 10 年每年等额偿还发行金额 20%
2025	1,500.00	0	10	2.10%	每半年付息一次	第 6 年－第 10 年每年等额偿还发行金额 20%

②专项债券发行和使用情况

本项目已发行 2,500 万元，目前已全部使用完毕，专项债资金全部用于工程施工和设备采购。

③市场化融资情况

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

（四）项目预期收益、成本及融资平衡情况

1.项目收入

咸宁市第一人民医院为二级甲等综合医院，本项目根据《咸宁市城市公立医院医疗服务项目价格（2022 版）》以及医院过往运营情况

进行测算，收益预测期间为2026年5月至2036年4月，债券存续期内项目总收入为32,825.59万元，其中：放射治疗收入14,004.92万元、透析治疗收入6,442.61万元，肾内科住院收入7,479.63万元，财政补贴收入4,898.43万元。具体测算如下：

（1）放射治疗收入

由于咸宁市第一人民医院之前没有放射治疗设备，项目收费依据《咸宁市城市公立医院医疗服务项目价格（2022版）》暂估，频次参考本地区其他医院放射治疗项目，本项目建成后放射治疗内容和收费如下：

放射治疗收费			
合金模具设计及制作	130	元/每次	均需3次
图像引导放射治疗（IGRT）	1500	元/每次	
适型调强放射治疗（IMAT）	250	元/每次	
腔内后装放疗	250	元/每次	
特定计算机治疗计划系统	550	元/每疗程	
简易定位	210	元/每疗程	CT定位
直线加速器放疗（特殊照顾）	130	元/每照射	每疗程9个照射野，一个疗程15次

按照上表计算得知人均每疗程费用为：

（130+1500+250+250）*3+550+210+130*9*15=24,700元；

就诊人数预测：目前咸宁市第一人民医院肿瘤科一年住院人次约850人，还有大量患者因没有放射治疗设备而转诊。在开展放射治疗业务后，预计接收肿瘤病人能够到达1,500人/年，参考已开展放射治疗的同地区同类型医院，约45%的患者进行放射治疗，年度放射治疗

人数约 675 人。本项目年度接受放射治疗人数预计为 675 人。

第一年就诊率为 80%，第二年就诊率为 90%，从 2028 年开始保持 95%不变。经测算，运营期放射治疗收入为 14,004.92 万元。

二、医技诊疗类（2022年版）

编码	项目名称	项目内涵	除外内容	计价单位	三级价格	二级价格	一级价格	说明
24	（四）放射治疗							除特定说明的项目外，均按治疗计划、模拟定位、治疗、模具等项目分别计价
2401	1、放射治疗计划及剂量计算							疗程中修改计划加收10元
002401000010000-240100001	人工制定治疗计划（简单）	含剂量计算		疗程	40	40	40	
002401000020000-240100002	人工制定治疗计划（复杂）	含治疗计划与剂量计算		疗程	70	70	70	
002401000030000-240100003	计算机治疗计划系统（TPS）	指二维TPS		疗程	200	200	200	
002401000040000-240100004	特定计算机治疗计划系统	包括加速器适型、伽玛刀、X刀之TPS、逆向调强TPS及优化		疗程	550	550	550	
002401000050000-240100005	放射治疗的适时监控			次	40	40	40	
2402	2、模拟定位	含拍片						疗程中修改定位加收10元
002402000010000-240200001	简易定位	指使用非专用定位机之定位；包括X线机、B超或CT等		疗程	40	40	40	彩超定位加收100元，CT定位加收170元
002402000020000-240200002	专用X线机模拟定位			疗程	70	70	70	
002402000030000-240200003	专用X线机复杂模拟定位	指非共面4野以上之定位；包括CT机等模拟定位		疗程	120	120	120	
2403	3、外照射治疗							
002403000010000-240300001	深部X线照射*			每照射野	15			
002403000020000-240300002	60钴外照射（固定照射）*			每照射野	25			
002403000030000-240300003	60钴外照射（特殊照射）*			每照射野	35			
002403000040000-240300004	直线加速器放疗（固定照射）*			每照射野	60	60		
002403000050000-240300005	直线加速器放疗（特殊照射）	包括旋转、门控、弧形、楔形滤板等方法		每照射野	130	130	130	

二、医技诊疗类（2022年版）

编码	项目名称	项目内涵	除外内容	计价单位	三级价格	二级价格	一级价格	说明
002403000050000-240300005	直线加速器放疗(特殊照射)	包括旋转、门控、弧形、楔形滤板等方法		每照射野	130	130	130	
0-240300006	*[illegible]	特指非共面4野以上之放疗		每照射野	180	180	180	
002403000070000-240300007	X刀治疗*			次	6000	6000		
002403000080000-240300008	伽马刀治疗*	指颅内良性、恶性肿瘤和血管疾病的治疗		次	9000			未获得卫生部配置规划许可的，不得收费
002403000090000-240300009	不规则野大面积照射*			每照射野	130			
002403000100000-240300010	半身照射*			每照射野	500			
002403000110000-240300011	全身60钴照射*			每照射野	500			
002403000120000-240300012	全身X线照射*	指用于骨髓移植		每照射野	1000			
002403000130000-240300013	全身电子线照射*	指用于皮肤恶性淋巴瘤治疗		每照射野	1000			
002403000140000-240300014	术中放疗*			次	1000			
002403000150000-240300015	适型调强放射治疗(IMRT)*			次	250	250		
0-240300016	快中子外照射*			次	250			
002403000150000-240300017	旋转调强放射治疗（IMAT）	含单弧、多弧		元/次	1500	1500		每疗程最高5万元
002403000150000-240300018	图像引导放射治疗（IGRT）	含照射野图像的采集、图像配准、摆位修正		次	1500	1500	1500	
[illegible]	[illegible]后装治疗	[illegible]	[illegible]					
002404000010000-240400001	浅表部位后装治疗			次	130	130	130	
002404000020000-240400002	腔内后装放疗			次	250	250	250	
002404000030000-240400003	组织间插置放疗			次	300	300	300	

二、医技诊疗类（2022年版）

编码	项目名称	项目内涵	除外内容	计价单位	三级价格	二级价格	一级价格	说明
002404000030000-240400003	组织间插置放疗			次	300	300	300	
002404000040000-240400004	手术置管放疗			次	400	400	400	
002404000050000-240400005	皮肤贴敷后装放疗			次	100	100	100	
002404000060000-240400006	血管内后装放疗			次	400	400	400	
002404000070000-240400007	快中子后装治疗(中子刀)			次	600	600	600	
[illegible]	[illegible]模具设计及制作							
002405000010000-240500001	合金模具设计及制作	包括电子束制模、适型制模		次	130	130	130	
002405000020000-240500002	填充模具设计及制作			次	50	50	50	
002405000030000-240500003	补偿物设计及制作			次	80	80	80	
002405000040000-240500004	面模设计及制作			次	140	140	140	
002405000050000-240500005	体架	包括头架		次	20	20	20	
2406	6.其他辅助操作							
002406000010000-240600001	低氧放疗耐力测定			次	80			
2407	7.其他							
002407000010000-240700001	深部热疗*	包括超声或电磁波等热疗		次	260	260		
002407000020000-240700002	高强度超声聚集刀治疗*	包括各种实体性恶性肿瘤治疗		次	1500			
002407000030000-240700003	体表肿瘤电化学治疗*			次	50			

放射治疗收费标准

（2）透析治疗收入

根据《咸宁市城市公立医院医疗服务项目价格（2022 版）》，血液

透析为 401 元/次，血液灌流为 251 元/次。根据咸宁市第一人民医院近三年统计数据，（单泵透析）:（血液透析+血液灌流透析）就诊人数比例约为 9:1，咸宁市第一人民医院近三年财务报表资料，结合本次建设规模，预计建成后血液透析年平均诊疗次数为 1.8 万人次，第一年就诊率为 80%，第二年就诊率为 90%，从 2028 年开始保持 95%不变。经测算，运营期透析收入为 6,442.61 万元。

三、临床诊疗类（2022年版）

编码	项目名称	项目内涵	除外内容	计价单位	三级价格	二级价格	一级价格	说明
3110	10. 泌尿系统							
003110000010000-311000001	腹膜透析置管术	包括拔管术		次	354	301	271	
003110000020000-311000002	腹透机自动腹膜透析			小时	18	15	14	
003110000030000-311000003	腹膜透析换液	含腹透液加温、加药、腹透换液操作及培训		次	24	20	18	
003110000040000-311000004	腹膜透析换管			次	71	60	54	
003110000050000-311000005	腹膜平衡试验	含定时、分段取腹腔液；不含化验检查		次	59	50	45	
003110000060000-311000006	血液透析	包括碳酸液透析或醋酸液透析		次	472	401	361	
003110000070000-311000007	血液滤过	含透析液、置换液		次	500	475	460	
003110000080000-311000008	血液透析滤过	含透析液、置换液		次	630	550	540	
003110000090000-311000009	连续性血浆滤过吸附		滤器	次	600	552	510	
003110000100000-311000010	血液灌流	含透析、透析液	血液灌流器	次	295	251	226	
003110000110000-311000011	连续性血液净化	含置换液、透析液；包括人工法		小时	71	60	54	机器法加收200元
003110000120000-311000012	血透监测	包括血温、血压、血容量、在线尿素监测		次	40	37	34	
003110000130000-311000013	结肠透析	包括人工法、机器法		次	94	81	73	

咸宁市第一人民医院透析统计数据

关于本院血液透析近三年数据分析，（单泵透析）：（血液透析+血液灌流透析）就诊人数比例约为 9:1，详细数据如下：

指标名称	血液透析（单泵透析）	血液透析滤过（双泵透析）	血液灌流（透析+灌流）	年透析人次
2022 年	16624.00	2213.00	2133.00	18837.00
2023 年	14749.00	2396.00	2128.00	17145.00
2024 年	15754.00	2320.00	1982.00	18074.00
平均数	15709.00	2309.67	2081.00	18018.67
	87.18%	12.82%	11.55%	

2025 年 9 月 12 日

透析治疗收费标准及数据分析

（3）肾内科住院收入

本项目设肾内科病床位35张，年平均周转次数取2022年和2023年床位出院周转人次的平均值38次/床（2022年病床700个，出院人次24,680人次；2023年病床700个，出院人次28,518人次，均值38人次/床），根据医院近三年人均住院治疗费取平均值6,695元（2022年7,527.14元，2023年6,411.11元，2024年6,146.3元，均值6,695元），第一年就诊率为80%，第二年就诊率为90%，从2028年开始保持95%不变。

年份	出院人次	床位数量	周转人次	数据来源	截图
2022	24680	700	35.26次/床	2022年度部门决算——咸宁市第一人民医院-咸安区人民政府	
2023	28518	700	40.74次/床	2023年度部门决算——咸宁市第一人民医院-咸安区人民政府	
平均周转次数			38次/床		

咸宁市第一人民医院住院治疗费数据统计说明

关于本院近三年住院治疗费如下：2022 年 7,527.14 元，2023 年 6,411.11 元，2024 年 6,146.3 元，均值 6,695 元。

特此说明。

咸宁市第一人民医院

2025 年 9 月 12 日

经测算，运营期内肾内科住院收入总计 7,479.63 万元。

综上所述，项目建成后，运营期内经营收入共 27,927.16 万元。

（4）财政补贴收入

根据医院 2022 年~2024 年财务报表资料，财政补贴占经营收入的比例平均值 17.54%，因此本项目 2026 年度及以后财政补贴收入预计为年度经营收入的 17.54%。

经测算，运营期内财政补贴收入总计 4,898.43 万元。

综上所述，项目建成后，运营期内经营收入及财政补贴共为 32,825.59 万元，具体测算表如下：

项目经营收入及财政补贴测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	**经营收入**	**27,927.16**	**1,773.15**	**2,992.20**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**1,052.80**
1.1	**放射治疗收入**	**14,004.92**	**889.20**	**1,500.53**	**1,583.89**	**1,583.89**	**1,583.89**	**1,583.89**	**1,583.89**	**1,583.89**	**1,583.89**	**527.96**
	年平均就诊人数		675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
	每人全部疗程放射费用		24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00
	就诊率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	**透析治疗收入**	**6,442.61**	**409.05**	**690.28**	**728.63**	**728.63**	**728.63**	**728.63**	**728.63**	**728.63**	**728.63**	**242.87**
	透析年均就诊人次		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.2.1	**单泵透析收入**	**5,456.81**	**346.46**	**584.66**	**617.14**	**617.14**	**617.14**	**617.14**	**617.14**	**617.14**	**617.14**	**205.71**
	单泵透析年平均就诊人次		16200	16200	16200	16200	16200	16200	16200	16200	16200	16200
	单次疗程费用		401.00	401.00	401.00	401.00	401.00	401.00	401.00	401.00	401.00	401.00
	就诊率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2.2	**血液透析+血液灌流透析收入**	**985.80**	**62.59**	**105.62**	**111.49**	**111.49**	**111.49**	**111.49**	**111.49**	**111.49**	**111.49**	**37.16**
	单泵透析年平均就诊人数		1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
	单次疗程费用		652.00	652.00	652.00	652.00	652.00	652.00	652.00	652.00	652.00	652.00

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	就诊率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	**肾内科住院收入**	**7,479.63**	**474.90**	**801.39**	**845.91**	**845.91**	**845.91**	**845.91**	**845.91**	**845.91**	**845.91**	**281.97**
	床位数		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	周转率		38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
	人均治疗费用		6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00
	就诊率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**财政补贴**	**4,898.43**	**311.01**	**524.83**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**184.66**
三	**收入总额**	**32,825.59**	**2,084.16**	**3,517.03**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**1,237.46**

2.项目成本

项目债券存续期内运营成本共计27,329.44万元，其中人员经费为10,835.73万元，燃料动力费为511.62万元，专用材料费用为11,296.50万元，设备维修费为566.94万元，管理费用1,856.85万元，设备更新成本2,261.80万元，具体测算如下：

（1）人员经费

根据医院提供的2022~2024年财务报表资料显示人员经费支出占当年经营收入的占比分别为37.77%、39.78%、38.85%，本项目取平均值，即人员经费支出按当年经营收入的38.80%计。

项目运营期内，人员经费总额约为10,835.73万元。

（2）燃料动力费

外购燃料及动力费用主要包括用水、电消耗量。

根据可行性研究报告用电量估算，在初步设计说明的基础上进行调整，得出运营过程中每年用电量约为67.78万kW·h，参考国网湖北电力有限公司代理购电工商业用户电价表，1-10KV单一制电价取0.6924元/千瓦时，第一年就诊率为80%，第二年就诊率为90%，从2028年开始保持95%不变。

根据初步设计说明，项目运营期年用水量约为4.66万吨。

根据咸宁联合水务有限公司公布的，咸宁市目前行政用水为每立方米3元，第一年就诊率为80%，第二年就诊率为90%，从2028年开始保持95%不变。

经计算，运营期内水费成本共计117.43万元，电费成本共计约

394.19 万元。

经测算，整个合作期内项目燃料及动力费用合计约 511.62 万元。

（3）专用材料费

根据医院 2022 年~2024 年耗材费用情况，专用材料费包含卫生材料费、药品费、其他材料费，费用支出占当年经营收入的占比分别为 44.02%、41.25%、36.09%，本项目取平均值 40.45%作为本项目专用材料费进行预测。由此估算，本项目运营期内专用材料费用为 11,296.50 万元。

（4）设备维修费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

根据本项目医院 2022 年~2024 年设备维修费用情况，费用支出占当年经营收入的占比分别为 1.86%、1.87%、2.35%，本项目取平均值 2.03%作为本项目设备维修费用进行预测。经测算，运营期项目设备维修费用合计约 566.94 万元。

（5）管理费用

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。”

本项目管理费暂取上述 1-4 类成本合计数的 8%。经测算，运营期管理费用合计约 1,856.85 万元。

（6）设备更新费用

根据《政府会计制度》和《医院财务制度》规定，高能射线设备的折旧年限为 8 年，核素设备、磁共振设备、X 线设备及超声仪器等是 6 年，高频仪器设备、临床检验分析仪器、体外循环设备是 5 年。本项目购置的直线加速器及配套设备为高能射线设备，折旧年限 8 年；大孔径模拟定位 CT 为 X 线设备，折旧年限 6 年；透析和供养设备折旧年限 5 年。

本项目设备更新费用按照购置成本，分 10 年计提更新费用，平均每年计提设备更新费 226.18 万元。

经测算，运营期设备更新费用合计约 2,261.80 万元。

综上所述，项目建成后，运营期内运营成本共为 23,715.43 万元。

3.固定资产折旧费用

根据项目初步设计批复，项目静态投资总额为5,342.23万元。本项目投资在初步设计投资概算上对建设期利息和债券发行费用进行了调整，本项目总投资调整为5,448.23万元。本项目固定资产原值详见下表:

本项目固定资产原值的相关指标

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	4,870.33	89.39%
1	建筑工程费用	2,608.57	47.88%
2	安装工程费用	-	0.00%
3	设备购置费	2,261.76	41.51%
4	其他	-	0.00%
二	工程建设其他费用	217.51	3.99%
三	工程预备费	254.39	4.67%
四	征地拆迁费		0.00%
五	项目建设投资	5,342.23	98.05%
六	建设期利息	102.00	1.87%
七	债券发行费	4.00	0.07%
八	铺底流动资金	-	0.00%
九	项目总投资	5,448.23	100.00%

本项目建筑固定资产原值为3,186.47万元，设备购置固定资产原值为2,261.76万元。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为5%。

折旧摊销年限：建筑折旧年限为40年；

医疗设备，折旧年限 10 年；

经测算，债券存续期间项目固定资产折旧费用合计约 2,614.94 万元。具体运营成本测算表如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营成本	27,329.44	1,817.78	2,912.00	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	1,171.19
1.1	人员经费	10,835.73	687.98	1,160.97	1,225.47	1,225.47	1,225.47	1,225.47	1,225.47	1,225.47	1,225.47	408.49
1.2	燃料动力费	511.62	32.49	54.82	57.86	57.86	57.86	57.86	57.86	57.86	57.86	19.29
1.2.1	水费	117.43	7.46	12.58	13.28	13.28	13.28	13.28	13.28	13.28	13.28	4.43
	年用水量（元/m^3）		4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	4.66
	水价		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.2.2	电费	394.19	25.03	42.24	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	14.86
	年用电量（万 kW·h）		67.78	67.78	67.78	67.78	67.78	67.78	67.78	67.78	67.78	67.78
	1-10KV 单一制单价（元 kW·h）		0.6924	0.6924	0.6924	0.6924	0.6924	0.6924	0.6924	0.6924	0.6924	0.6924
	利用率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	专用材料费	11,296.50	717.24	1,210.34	1,277.58	1,277.58	1,277.58	1,277.58	1,277.58	1,277.58	1,277.58	425.86
1.4	设备维修费	566.94	35.99	60.74	64.12	64.12	64.12	64.12	64.12	64.12	64.12	21.37
1.5	管理费用	1,856.85	117.90	198.95	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	70.00
1.6	设备更新成本	2,261.80	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18	226.18

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
二	折旧摊销费	2,614.94	193.69	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	96.85
三	财务费用	610.00	89.00	89.00	89.00	89.00	83.25	68.60	50.80	33.00	15.20	3.15
四	总成本费用（一+二+三）	30,554.38	2,100.47	3,291.55	3,440.76	3,440.76	3,435.01	3,420.36	3,402.56	3,384.76	3,366.96	1,271.19

4.项目税费

《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），附件三第一条规定：“下列项目免征增值税：（七）医疗机构提供的医疗服务。”

医疗机构，是指依据国务院《医疗机构管理条例》（国务院令第149号）及卫生部《医疗机构管理条例实施条例》（卫生部令第35号）的规定，经登记取得《医疗机构执业许可证》的机构，以及军队、武警部队各级各类医疗机构。具体包括：各级各类医院、门诊部（所）、社区卫生服务中心（站）、急救中心（站）、城乡卫生院、护理院（所）疗养院等医疗机构。

医疗服务，是指医疗机构按照不高于地（市）级以上价格主管部门会同同级卫生主管部门及其他相关部门制定的医疗服务指导价格（包括政府指导价和按照规定由供需双方协商确定的价格等）为就医者提供《全国医疗服务价格项目规范》所列的各项服务，以及医疗机构向社会提供卫生防疫、卫生检疫的服务。

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），文件明确了自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。

2019年3月21日，财政部、税务总局、海关总署三部门发布《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：4月1日起，增值税一般纳税人（以下简称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；

原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

在本项目增值税计算中，门（急）诊收入、住院收入（含药品收入）等免征增值税。本项目投资均用于建设医院，医疗收入免征增值税，因此暂不测算可抵扣的进项税额。

城市维护建设税按增值税的 7%计提，教育费附加按增值税的 3%计提，地方教育附加按增值税的 2%计提。

在本项目合作期内，考虑进项税抵扣后，项目增值税额及其附加为 0 万元。

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。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。

5.项目财务费用

（1）专项债券

本项目的其他费用包括债券利息及债券发行费用。

本项目拟发行 4,000.00 万元、10 年期专项债券，已于 2024 年 6 月发行 2,500.00 万元（2024 年湖北省政府专项债券十四期），拟计划 2025 年发行 1,500.00 万元，发行利率参考 2025 年 8 月 11 日湖北省政府再融资专项债券（二十六期）10 年期专项债券发行利率 1.85%上浮 25BP，即暂按 2.10%测算。

债券存续期内，合计债券利息为 712.00 万元，其中建设期内债券利息 102.00 万元，运营期内债券利息为 610.00 万元；债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 4.00 万元。

本项目的还本付息方式：专项债券在债券存续期内每半年付息一次，第 6 年—第 10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

项目财务费用明细表

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
2024 年	0.00	2,500.00	0.00	2,500.00	28.75	28.75
2025 年	2,500.00	1,500.00	0.00	4,000.00	73.25	73.25
2026 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	89.00	89.00
2027 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	89.00	89.00
2028 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	89.00	89.00
2029 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	89.00	89.00
2030 年	4,000.00	0.00	500.00	3,500.00	83.25	583.25
2031 年	3,500.00	0.00	800.00	2,700.00	68.60	868.60
2032 年	2,700.00	0.00	800.00	1,900.00	50.80	850.80
2033 年	1,900.00	0.00	800.00	1,100.00	33.00	833.00
2034 年	1,100.00	0.00	800.00	300.00	15.20	815.20
2035 年	300.00	0.00	300.00	0.00	3.15	303.15
合计			4,000.00		712.00	4,712.00

（2）市场化融资

本项目未进行市场化融资。

6.模拟利润表

债券存续期内，本项目预测经营收入合计 27,927.16 万元，预测经营成本合计 27,329.44 万元，税金及附加合计 0 万元，所得税应纳税额合计 0 万元。

项目利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**经营收入不含税**	**27,927.16**	**1,773.15**	**2,992.20**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**3,158.43**	**1,052.80**
2	**税金及附加**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**总成本费用**	**30,554.38**	**2,100.47**	**3,291.55**	**3,440.76**	**3,440.76**	**3,435.01**	**3,420.36**	**3,402.56**	**3,384.76**	**3,366.96**	**1,271.19**
3.1	运营成本（不含税）	27,329.44	1,817.78	2,912.00	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	1,171.19
3.2	折旧摊销	2,614.94	193.69	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	290.55	96.85
3.3	财务费用	610.00	89.00	89.00	89.00	89.00	83.25	68.60	50.80	33.00	15.20	3.15
4	**财政补贴**	**4,898.43**	**311.01**	**524.83**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**553.99**	**184.66**
5	**利润总额（1-2-3+4）**	2,271.21	-16.31	225.48	271.66	271.66	277.41	292.06	309.86	327.66	345.46	-33.73
6	**弥补以前亏损**			16.31								
7	**应纳税所得额（5-6）**	2,304.94	-	209.17	271.66	271.66	277.41	292.06	309.86	327.66	345.46	-
8	**净利润（7-8）**	2,271.21	-16.31	225.48	271.66	271.66	277.41	292.06	309.86	327.66	345.46	-33.73
9	**息税前利润**	**2,881.21**	**72.69**	**314.48**	**360.66**	**360.66**	**360.66**	**360.66**	**360.66**	**360.66**	**360.66**	**-30.58**
10	**息税折旧摊销前利润**	**5,496.15**	**266.38**	**605.03**	**651.21**	**651.21**	**651.21**	**651.21**	**651.21**	**651.21**	**651.21**	**66.27**

（五）项目预期收益与融资平衡情况

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：

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入总额													
1.1	项目资本金投入	1,448.23	95.52	1,352.71	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	4,000.00	2,500.00	1,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	27,927.16		-	1,773.15	2,992.20	3,158.43	3,158.43	3,158.43	3,158.43	3,158.43	3,158.43	3,158.43	1,052.80
1.4	财政补贴	4,898.43		-	311.01	524.83	553.99	553.99	553.99	553.99	553.99	553.99	553.99	184.66
1.5	**现金流入总额**	**38,273.82**	**2,595.52**	**2,852.71**	**2,084.16**	**3,517.03**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**3,712.42**	**1,237.46**
二	现金流出													
2.1	建设投资	5,342.23	2,564.27	2,777.96	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-		-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	27,329.44		-	1,817.78	2,912.00	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	3,061.21	1,171.19
2.4	偿还债券本息	4,712.00	28.75	73.25	89.00	89.00	89.00	89.00	583.25	868.60	850.80	833.00	815.20	303.15
2.5	债券发行费用	4.00	2.50	1.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2.8	现金流出总额	37,387.67	2,595.52	2,852.71	1,906.78	3,001.00	3,150.21	3,150.21	3,644.46	3,929.81	3,912.01	3,894.21	3,876.41	1,474.34
三	净现金流量													
3.1	当年净现金流量	886.15		-	177.38	516.03	562.21	562.21	67.96	-217.39	-199.59	-181.79	-163.99	-236.88
3.2	累计盈余资金			-	177.38	693.41	1,255.62	1,817.83	1,885.79	1,668.40	1,468.81	1,287.02	1,123.03	886.15

2.项目融资平衡情况

本项目预期收益主要来源于医院设施设备使用诊疗收入和肾内科住院收入等。在债券存续期（2024~2035）内，专项债券本金偿还共计4,000.00万元，专项债券利息偿还共计712.00万元，债券发行费用4.00万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为886.15万元。本项目债券存续期内，项目预期收入总额（不含财政拨款）为27,927.16万元，预期经营成本（扣除财政拨款覆盖的经营成本）为22,431.01万元，预计用于资金平衡相关收益为5,496.15万元。在满足假设条件的前提下，以4,000.00万元债券发行计划为基础，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到1.22，本息资金覆盖率可达到1.19，本息资金覆盖倍数可达到1.17。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

项目收益覆盖情况表

单位：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）	2024年已发行额（万元）	2025年拟发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
5,448.23	5,496.15	2.10%	10	2,500.00	1,500.00	712.00	1.17

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

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	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25

债券本息资金覆盖率	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22
债券本息资金覆盖倍数	0.99	1.05	1.11	1.17	1.22	1.28	1.34
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.25	1.24	1.23	1.22	1.21	1.20	1.19
债券本息资金覆盖率	1.22	1.21	1.20	1.19	1.18	1.17	1.16
债券本息资金覆盖倍数	1.19	1.18	1.18	1.17	1.16	1.15	1.14

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）潜在风险评估及控制措施

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（1）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

①自然环境和施工条件

风险因素:突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；监理到位工作不到位，影响工期；施工出现质量问题，延误工期。

应对措施:基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；施工工棚搭建满足防震要求；做好防止交通中断、停电、停水应急预案；强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施

工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

②施工方风险

风险因素：施工计划不周详；施工技术力量达不到要求；施工材料组织能力差；对施工图纸的领会能力差；施工应急预案差；施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；施工过程中出现质量施工；施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

应对措施：

通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

进行事前控制，具体包括审核施工单位提交的施工进度计划、审核施工单位提交的施工方案、审核施工单位提交的施工总平面图、制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场、落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件；

进行工程进度的检查，具体包括审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

进行事后控制，具体包括要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料

设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

③设计单位风险

风险因素：设计不当而进行设计变更；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；图纸供应不及时、不配套或出现差错。

应对措施：通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

④材料供应风险

风险因素：材料、设备不及时供应耽误工期；材料、设备质量不符合要求耽误工期。

应对措施：选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

⑤资金落实情况

风险因素：资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

应对措施：建立项目资金账户，根据资金使用计划预存项目资金，保障资金专款专用；严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

⑥工程事故

风险因素：人身安全对施工工期的影响；设备损毁对施工工期的影响；火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

应对措施：编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（2）影响项目收益的风险及控制措施

①经营风险

风险因素：经营收入不及预期风险；运营成本高于预期风险。

应对措施：加强医院经营管理，提高相关资产设备的利用率；厉行节约，严格控制运营成本。

②利率风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

③税务风险

风险因素：根据财政部、国家税务总局《关于地方政府债券免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号）规定：企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。但发行人无法保证在本期债券存续期间内，上述税收优惠政策不发生变化。若国家税收政策发生变化，将导致投资者持有本期债券的投资收益发生相应波动。

应对措施：积极关注税务政策变化，提高债券本息资金保障率。

④评级变动风险

风险因素：本期债券存续期间，若出现宏观经济的剧烈波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况发生变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定风险。

应对措施：提高医院管理水平，增加运营收入，从而提高本次债券还本付息的保障程度。

（3）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

①现金流测算不准确风险

风险因素：影响项目融资平衡最大的风险在于对医院设施设备使用诊疗收入等收费价格预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

②资金管理不规范风险

风险因素：本次专项债券发行期限为中长期债券，采用在债券存续期内每半年付息一次，每一期分五年还本，第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额的 20%。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

应对措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（七）投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于咸宁市第一人民医院自主经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

1.本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（1）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（2）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

①具体财务安排

项目收入等偿债资金纳入政府性基金专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不用作其他用途。

②补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金。

2.增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

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的各项数据进行分析，认为项目单位所采用的预测数据在可接受范围内。

对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的咸宁市第一人民医院服务能力提升项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的咸宁市第一人民医院服务能力提升项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.17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

营业执照

统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

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

孝感市应城市绿色储粮示范工程

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506552 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.....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.....5
（四）资金的充足性.....7
1.项目收入.....7
2.项目成本.....9
3.项目税费.....13
5.模拟利润及利润分配表.....17
6.项目预期收益与融资平衡情况.....20
（五）资金的稳定性.....22
（六）压力测试.....22
二、评价结论.....23

孝感市应城市绿色储粮示范工程
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506552 号

应城市财政局：

我们接受应城市蒲阳粮食有限公司委托，对孝感市应城市绿色储粮示范工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称	应城市蒲阳粮食有限公司
法定代表人/负责人	王学文
地址	应城市四里棚张杨村左家湾 1 号
统一社会信用代码	91420981MA48BM2JXL
股权结构	100%国资
单位性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
业务范围	一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；粮油仓储服务；谷物销售；装卸搬运，非居住房地产租赁，粮食收购；豆及薯类销售；农副产品销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
行业主管部门	应城市发展和改革局
建设单位名称	应城市蒲阳粮食有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

（1）建设地点：应城市四里棚张杨村左家湾1号。

（2）建设规模与内容：项目升级改造粮库18栋22个库，改造粮库总建筑面积23840平方米；改造机械货棚735平方米，改造消防用房20平方米；新建3栋6个氮气绿色低温粮库，单栋建筑面积2460平方米，总面积7380平方米；新建机械罩棚，面积1300平方米；新建原粮罩棚，面积450平方米；场区配套改造道路、室外排水管网、路灯、场区给水管网、消防、供电线路及环境整治；购置低温粮库设备及绿色氮气气调低温粮库设备。改造低温仓总库容6.3万吨，新建绿色低温仓总库容3.6万吨。

2.项目建设期间

项目建设期13个月（2025年11月—2026年12月）。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）

（3）设备工程材料价格以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算

（4）关于发布《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）《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》

（6）《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》

（7）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》

（8）《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》

（9）《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》

（10）《湖北省装配式建筑工程消耗量定额及全费用基价表》

（11）《湖北省施工机具使用费定额》

（12）《湖北省建筑安装工程费用定额》

（13）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

（14）鄂建文〔2016〕24 号《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》及鄂建办〔2019〕93 号《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》

（15）材料价格：《应城市建设工程价格信息》（2024 年 12 月份），对信息价缺项材料采用市场询价计算

（16）湖北省住房和城乡建设厅〔2021〕2263 号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

（17）国家和地方现行工程建设其他费用取费标准和市场价格行情

（18）类似工程项目估算编制经验与造价指标

（19）项目建设单位提供的有关资料和基础数据

（20）《建设项目投资概算编审规程》（CECA/GC1-2007）。

2.项目投资估算

根据可行性研究报告批复，本项目调整后总投资 8,721.01 万元，其中：建设工程费用 7,668.38 万元，占比 87.93%；建设工程其他费用 520.77 万元，占比 5.97%；预备费 409.46 万元，占比 4.70%；静态总投资 8,598.61 万元，占比 98.60%；建设期利息 116.40 万元，占比 1.33%；债券发行兑付费用 6.00 万元，占比 0.07%。具体投资概算明细如下表所示：

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
			自有资金	专项债资金用于资本金			
第一部分	**工程费用**	**7,668.38**	**1,668.38**		**6,000.00**		
1	**粮库升级改造工程**	**3,275.93**	**575.93**		**2,700.00**		
1.1	2#粮库升级改造（低温仓）	189.00	69.00		120.00		
1.2	3#、4#粮库升级改造（低温仓）	294.30	54.30		240.00		
1.3	5#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.4	6#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.5	7#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.6	8#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.7	9#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.8	10#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.9	11#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.10	12#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.11	13#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.12	14#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.13	15#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.14	16#粮库升级改造（低温仓）	129.60	9.60		120.00		
1.15	17#、18#粮库升级改造（低温仓）	310.50	70.50		240.00		
1.16	19#、20#粮库升级改造（低温仓）	310.50	70.50		240.00		
1.17	23#粮库升级改造（低温仓）	226.80	76.80		150.00		
1.18	24#、25#粮库升级改造（低温仓）	332.10	92.10		240.00		
1.19	机械货棚升级改造	55.13	25.13		30.00		
1.20	消防用房改造	2.40	2.40		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
			自有资金	专项债资金用于资本金			
2	**新建绿色低温粮库及货棚**	**2,982.45**	**682.45**		**2,300.00**		
2.1	26#、27#绿色低温粮库	897.90	197.90		700.00		
2.2	28#、29#绿色低温粮库	897.90	197.90		700.00		
2.3	30#、31#绿色低温粮库	897.90	197.90		700.00		
2.4	新建机械货棚	214.50	64.50		150.00		
2.5	新建原粮货棚	74.25	24.25		50.00		
3	**场区配套改造**	**594.00**	**194.00**		**400.00**		
3.1	混凝土道路	90.00	30.00		60.00		
3.2	室外给水管网及消火栓	105.00	35.00		70.00		
3.3	室外排水管网	54.00	24.00		30.00		
3.4	路灯照明	15.00	15.00		0.00		
3.5	供配电线路改造	300.00	60.00		240.00		
3.6	场区环境整治	30.00	30.00		0.00		
4	**设备设施购置**	**816.00**	**216.00**		**600.00**		
第二部分	**工程建设其他费用**	**520.77**	**520.77**		**0.00**		
1	建设单位管理费	68.52	68.52		0.00		
2	监理费	102.79	102.79		0.00		
3	项目前期咨询费	68.52	68.52		0.00		
4	设计费	137.05	137.05		0.00		
5	勘察费	13.70	13.70		0.00		
6	招标代理服务费	13.70	13.70		0.00		
7	造价咨询服务费	102.79	102.79		0.00		
8	工程保险费	13.70	13.70		0.00		
第三部分	**基本预备费**	**409.46**	**409.46**		**0.00**		
第四部分	**静态总投资**	**8,598.61**	**2,598.61**		**6,000.00**		
第五部分	**建设期利息**	**116.40**	**116.40**		**0.00**		
第六部分	**债券发行兑付费**	**6.00**	**6.00**		**0.00**		
第七部分	**合计**	**8,721.01**	**2,721.01**		**6,000.00**		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 8,721.01 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,721.01 万元、专项债券资金 6,000.00 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	建设期	
			2025 年	2026 年
1	**总投资使用计划**	**8,721.01**	**6,025.03**	**2,695.98**
1.1	建设投资	8,598.61	6,019.03	2,579.58
1.2	建设期利息	116.40	-	116.40
1.3	债券发行费用	6.00	6.00	-
2	**资金筹措及使用**	**8,721.01**	**6,025.03**	**2,695.98**
2.1	自有资金	2,721.01	25.03	2,695.98
2.1.1	用于建设投资	2,598.61	19.03	2,579.58
2.1.2	用于建设期利息	116.40	-	116.40
2.1.3	用于债券发行费用	6.00	6.00	-
2.2	债券资金	6,000.00	6,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	6,000.00	6,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-
3	**资金余额（1-2）**	-	-	-

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 2,721.01 万元、资金来源为项目单位自筹，未申请成功增发国债和超长期国债，已到位资本金 0.00 万元，主要用于工程费用、工程建设其他费用、建设期利息以及债券发行费用。

（3）项目融资情况

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	6,000.00	-	10	1.94	每半年付息一次	第 6～10 年，每年等额偿还本金总额的 20.00%

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

（四）资金的充足性

1.项目收入

本项目收益预测期间为 2027 年至 2035 年。债券存续期内项目总收入为 12,375.00 万元，分别为保管费用 7,425.00 万元，轮换费 4,950.00 万元。具体测算如下：

（1）储备数量

根据可行性研究报告批复，项目建成后绿色低温仓总库容 9.9 万吨。

出于谨慎原则，仓库负荷率按照第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年之后开始稳定在 90%。

（2）收费标准

根据《应城市县级储备粮管理办法》第六章一第四十四条：县级储备粮利息、费用补贴标准参照省级战略储备粮费用补贴标准执行。保管费用补贴标准为每斤粮食每年补贴 0.05 元；贷款利息按储备粮数量、核定库存成本和当期粮食收购贷款利率计算，对承储企业据实补贴。县级储备粮实行择机轮换，三年全部轮换一次，轮换费用补贴标准为每斤补贴 0.10 元。正常储存周期内，轮换费用补贴每年按储备总量 1/3 比例拨付。

可得保管费用 100 元/吨/年，轮转费 200 元/吨/年。

综上，债券存续期内，项目经营收入共计约 12,375.00 万元。具体如下表所示：

项目预期总收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营收入（万元）	12,375.00	990.00	1,155.00	1,320.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
1	保管费用（万元）	7,425.00	594.00	693.00	792.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00
	单价（元/吨/年）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	储备规模（万吨）		9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	轮换费（万元）	4,950.00	396.00	462.00	528.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
	单价（元/吨/年）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	储备规模（万吨）		3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

2.项目成本

本项目债券存续期内运营成本共计1,878.03万元，主要为外购燃料及动力费、运营人员工资及福利费、维修费、管理费等，具体测算如下：

（1）外购燃料及动力费

年耗电量：根据《孝感市应城市绿色储粮示范工程可行性研究报告》，本项目的年用电量预计为73.77万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。

年耗水量：根据《孝感市应城市绿色储粮示范工程可行性研究报告》，全年用水量估算为0.14万吨。

水费单价标准：根据应城市城区自来水价格情况标准公示，非居民生活用水收费标准为1.75元/m3，污水处理费1.4元/立方米，合计为3.15元/m3。

项目运营期合计为462.06万元。

应城市城区自来水价格情况

更新时间：2017-08-23　来源：　点击数：32　字体：[大 中 小]　视力保护色：

详细目录信息

索引号:	jhzxswjj-2017-00137	公开责任部门	市发展和改革局
公开日期	2017-08-23	关键词	
公开目录	市发展和改革局	文号	
信息有效性	有效	公开形式	主动公开
内容概述			

计价单位：元/立方米

用户类别	价格	文件依据	执行时间	说明
居民生活用水　每月每户（阶梯水价）	1．40（0-25立方米）	应价字〔2016〕29号	2016年9月6日	不含污水处理费0.95元/立方米;
	2．10（25-30立方米）		2016年9月6日	
	2.8（30立方米以上）		2016年9月6日	
非居民生活用水	1.75		2016年9月6日	不含污水处理费1.4元/立方米;
特种行业用水	4.00		2016年9月6日	

（2）工资及福利费

建设单位现有在职员工38人，本项目建成后，需增设管理人员10人开展相关工作，按照《应城市市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48,449元/人，考虑应城市市场行情趋势，拟定运营期人均工资按5.0万元/年计，工资福利费按工资的14%提取，考虑近三年CPI增长指数为2.40%（2022年2.0%，2023年0.2%，2024年0.2%）及目前全国实际经济环境，每三年上涨2.4%。项目运营期内合计为525.42万元。

（3）维修费用

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，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。维修费用按项目投资额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。项目运营期合计为719.82万元。

（4）管理费用

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。

本项目管理费按照上述成本合计10%估算。项目计算期合计为170.73万元。

（5）折旧摊销费用估算

固定资产采用分类折旧，构筑物原值为7275.59万元，残值率为5%，按40年折旧，年折旧额为172.80万元。

设备原值为722.12万元，残值率为0%，按10年折旧，年折旧额为72.21万元。

项目预期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**运营成本**	**1,878.03**	**207.15**	**207.15**	**207.15**	**208.66**	**208.66**	**208.66**	**210.20**	**210.20**	**210.20**
1	外购燃料及动力费	462.06	51.34	51.34	51.34	51.34	51.34	51.34	51.34	51.34	51.34
1.1	电费	458.10	50.9	50.9	50.9	50.9	50.9	50.9	50.9	50.9	50.9
	年耗电量（万千瓦时）		73.77	73.77	73.77	73.77	73.77	73.77	73.77	73.77	73.77
	单价（元/千瓦时）		0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
1.2	水费	3.96	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
	年耗水量（万吨）		0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
	单价（元/吨）		3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
2	人员工资及福利费	525.42	57.00	57.00	57.00	58.37	58.37	58.37	59.77	59.77	59.77
3	维修费	719.82	79.98	79.98	79.98	79.98	79.98	79.98	79.98	79.98	79.98
4	管理费	170.73	18.83	18.83	18.83	18.97	18.97	18.97	19.11	19.11	19.11
二	**折旧摊销费**	**2,205.09**	**245.01**	**245.01**	**245.01**	**245.01**	**245.01**	**245.01**	**245.01**	**245.01**	**245.01**
三	**财务费用**	**814.80**	**116.40**	**116.40**	**116.40**	**116.40**	**116.40**	**93.12**	**69.84**	**46.56**	**23.28**
四	**总成本**	**4,897.92**	**568.56**	**568.56**	**568.56**	**570.07**	**570.07**	**546.79**	**525.05**	**501.77**	**478.49**

3.项目税费

本项目应缴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、企业所得税。

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）文，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。

增值税费=销项税-进项税。其中：

销项税：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，本项目运营期，保管费和轮转费收入按6%税率计算销项税。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；设备购置费产生的进项税额以13%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；预备费按照9%的税率估算。运营期内维修费按9%的税率计算，管理费用税率按6%，外购燃料及动

力费按13%税率计取。

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%。

企业所得税。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%。具体如下表所示：

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	销项税合计		700.50	56.04	65.38	74.72	84.06	84.06	84.06	84.06	84.06	84.06
1.1	粮食保管费、轮换费收入	6%	11,674.50	933.96	1,089.62	1,245.28	1,400.94	1,400.94	1,400.94	1,400.94	1,400.94	1,400.94
	销项税额		700.50	56.04	65.38	74.72	84.06	84.06	84.06	84.06	84.06	84.06
2	进项税合计		700.50	56.04	65.38	74.72	84.06	84.06	84.06	84.06	84.06	84.06
2.1	建安工程费用	9%	6,286.59									
	进项税额		565.79									
2.2	设备购置费	13%	722.12									
	进项税额		93.88									
2.3	建设工程其他费、发行费	6%	496.95									
	进项税额		29.82									
2.4	预备费	9%	375.65									
	进项税额		33.81									
2.5	外购燃料费	13%	408.87	45.43	45.43	45.43	45.43	45.43	45.43	45.43	45.43	45.43
	进项税额		53.19	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91
2.6	其他管理费成本	6%	161.07	17.76	17.76	17.76	17.90	17.90	17.90	18.03	18.03	18.03
	进项税额		9.66	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08
2.7	维修费支出	9%	660.42	73.38	73.38	73.38	73.38	73.38	73.38	73.38	73.38	73.38
	进项税额		59.40	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.8	进项税额（建设期抵扣）		578.25	42.46	51.80	61.14	70.48	70.48	70.48	70.47	70.47	70.47
2.9	待抵扣固定资产进项税额		723.30	680.84	629.04	567.90	497.42	426.94	356.46	285.99	215.52	145.05
3	实缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市维护建设税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	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	0.00
5	房产税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.财务费用

本项目财务费用包括建设期债券利息及债券发行费。

本项目拟申请6,000.00万元专项债券资金，计划2025年发行专项债券6,000.00万元。参考根据2025年湖北省政府专项债券（二十九期）发行利率1.69%上浮25BP即1.94%测算，债券期限为10年期，自专项债券发行后第6年—10年，每年等额偿还本金总额的20.00%。

专项债券利息偿还共计931.20万元，其中建设期利息116.40万元，运营期内专项债券利息为814.80万元；债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算，约为6.00万元。

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		6,000.00	0.00	6,000.00	-	0.00
2026年	6,000.00		0.00	6,000.00	116.40	116.40
2027年	6,000.00		0.00	6,000.00	116.40	116.40
2028年	6,000.00		0.00	6,000.00	116.40	116.40
2029年	6,000.00		0.00	6,000.00	116.40	116.40
2030年	6,000.00		0.00	6,000.00	116.40	116.40
2031年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	116.40	1316.40
2032年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	93.12	1293.12
2033年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	69.84	1269.84
2034年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	46.56	1246.56
2035年	1,200.00		1,200.00	0.00	23.28	1223.28
合计	/	6,000.00	6,000.00	/	931.20	6,931.20

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11,674.50万元，

预测不含税成本合计4,775.67万元，税金及附加合计0.00万元，利润总额合计6,898.83万元，应纳所得税额合计1,724.71万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入（不含税）	11,674.50	933.96	1,089.62	1,245.28	1,400.94	1,400.94	1,400.94	1,400.94	1,400.94	1,400.94
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	4,775.67	554.98	554.98	554.98	556.49	556.49	533.21	511.46	488.18	464.90
3.1	经营成本（不含税）	1,755.78	193.57	193.57	193.57	195.08	195.08	195.08	196.61	196.61	196.61
3.2	财务费用	814.80	116.40	116.40	116.40	116.40	116.40	93.12	69.84	46.56	23.28
3.3	折旧摊销	2,205.09	245.01	245.01	245.01	245.01	245.01	245.01	245.01	245.01	245.01
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额（1-2-3+4）	6,898.83	378.98	534.64	690.30	844.45	844.45	867.73	889.48	912.76	936.04
	弥补以前年度亏损	-									
	应纳税所得额	6,898.83	378.98	534.64	690.30	844.45	844.45	867.73	889.48	912.76	936.04
6	所得税（25%）	1,724.71	94.75	133.66	172.58	211.11	211.11	216.93	222.37	228.19	234.01
7	净利润（5-6）	5,174.12	284.23	400.98	517.72	633.34	633.34	650.80	667.11	684.57	702.03
8	息税前利润	7,713.63	495.38	651.04	806.70	960.85	960.85	960.85	959.32	959.32	959.32
9	息税折旧摊销前利润	9,918.72	740.39	896.05	1,051.71	1,205.86	1,205.86	1,205.86	1,204.33	1,204.33	1,204.33

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	2,721.01	25.03	2,695.98									
1.2	专项债券投入	6,000.00	6,000.00	0.00									
1.3	经营收入	12,375.00			990.00	1,155.00	1,320.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
1.4	财政补贴												
1.5	现金流入总额	21,096.01	6,025.03	2,695.98	990.00	1,155.00	1,320.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
二	现金流出												
2.1	建设投资	8,598.61	6,019.03	2,579.58									
2.20	铺底流动资金												
2.3	经营成本	1,878.03			207.15	207.15	207.15	208.66	208.66	208.66	210.20	210.20	210.20
2.4	偿还债券本息	6,931.20	0.00	116.40	116.40	116.40	116.40	116.40	1,316.40	1,293.12	1,269.84	1,246.56	1,223.28
2.5	债券发行费用	6.00	6.00	0.00									
2.6	增值税与税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	所得税	1,724.71	0.00	0.00	94.75	133.66	172.58	211.11	211.11	216.93	222.37	228.19	234.01
2.8	现金流出总额	19,138.55	6,025.03	2,695.98	418.30	457.21	496.13	536.17	1,736.17	1,718.71	1,702.41	1,684.95	1,667.49
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	1,957.46	0.00	0.00	571.70	697.79	823.87	948.83	-251.17	-233.71	-217.41	-199.95	-182.49
3.2	累计盈余资金	1,957.46			571.70	1,269.49	2,093.36	3,042.19	2,791.02	2,557.31	2,339.90	2,139.95	1,957.46

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
孝感市应城市绿色储粮示范工程	8,772.26	6,931.20	6,000.00	1.27

本项目偿债资金来源为粮食保管费用和轮换费用。项目预期收入总额为 12,375.00 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 8,772.26 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

（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	1.28	1.29	1.31	1.33	1.34	1.36	1.38
债券本息资金覆盖率	1.24	1.25	1.27	1.28	1.30	1.31	1.32
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39	1.46
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.50	1.44	1.38	1.33	1.27	1.21	1.15
债券本息资金覆盖率	1.51	1.42	1.35	1.28	1.22	1.17	1.12
债券本息资金覆盖倍数	1.49	1.41	1.33	1.27	1.21	1.15	1.10

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孝感市应城市绿色储粮示范工程实际情况相符。

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，为孝感市应城市绿色储粮示范工程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，充分满足孝感市应城市绿色储粮示范工程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 22 日

统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

（副本）

2 — 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　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

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

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；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）

登记机关　武昌区行政审批局　2024 年 5 月 17 日

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

天门市精神病医院门诊综合楼建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0077 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

天门市精神病医院门诊综合楼建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

目　　录　　页　次

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　14

三、　结论　14

天门市精神病医院门诊综合楼建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0077号

天门市财政局：

我们接受天门市精神病医院委托，对天门市精神病医院门诊综合楼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：天门市精神病医院门诊综合楼建设项目。项目还款来源为门诊收入和住院收入。

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）

二〇二五年八月二十九日

天门市精神病医院门诊综合楼建设项目

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

门诊收入和住院收入。

（二）债券年利率

本项目计划2025年发行专项债券5,000.00万元，期限为10年，每半年支付一次利息，第6年-10年每年等额偿还发行金额的20%。测算利率参考2025年7月2日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（10年期）记账式地方政府债即期收益率1.79%，基于谨慎性原则，按2.2%作为本项目发行债券的测算利率。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：天门市精神病医院门诊综合楼建设项目

项目建设单位：天门市精神病医院

建设单位经营范围：为天门市政府举办的非营利性医疗机构，是天门市唯一一家经省卫生健康委批准注册的集医疗、康复、科研为一体的市级精神病专科医院。主治精神分裂症、精神官能症、抑郁症、焦虑症、强迫症、疑病症、神经衰弱、恐惧症、癔症、失眠、癫病、躁狂症、更年期精神障碍、儿童期精神障碍、脑炎后遗症、颅脑外伤及酒精慢性中毒精神障碍等。

本项目主要建设内容为：总建筑面积 11458 平方米，其中:综合楼建筑面积 10828 平方米，门房、医疗废物暂存间、污水处理站、消防水池、泵房及发电机房、配电房等配套设施共 630 平方米，场区建设道路、场区管网、绿化等。

（二） 项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 7,060.00 万元，其中：工程费用 5,844.88 万元、工程建设其他费用 1,155.12 万元、基本预备费 0 万元、建设期利息 55.00 万元和发行费用 5.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	调整后投资估算	合计
一	工程费用	5,844.88
二	工程建设其他费用	1,155.12
三	基本预备费	-
四	建设期利息	55.00
五	债券发行费用	5.00
六	**总投资**	**7,060.00**

本项目总投资 7,060.00 万元。其中，资本金 2,060.00 万元，占项目总投资的 29.18%。拟发行债券金额 5,000.00 万元，占项目总投资的 70.82%。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	2024	2025	2026	合计
1	**资本金**	**668.86**	**292.13**	**1,099.01**	**2,060.00**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	668.86	292.13	1,099.01	2,060.00
1.3	专项债券资金				
2	**融资资金**		**5,000.00**		**5,000.00**
2.1	专项债券资金		5,000.00		5,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
3	**其他资金**				
	合计	**668.86**	**5,292.13**	**1,099.01**	**7,060.00**

（三） 收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将新增床位 342 个，由此新增的门诊收入和住院收入可以作为本项目还款来源。本项目预计 2026 年 8 月投入使用，债券期限为 10 年，项目收益预测期为 2026 年 8 月至 2035 年 6 月。具体如下：

1）住院收入

本项目新增床位 342 个，住院收入参考天门市精神病医院 2022-2024 年住院收入和住院人次数，自 2025 年起以该期间平均住院费用 7,520.89 元/人次和病床周转次数 25.62 次为基数（具体数据详见下表），计算可得住院人次和住院收入，考虑到当地 CPI 增长和国内医疗消费需求持续增长，平均每人次住院费用每三年增长 5%。考虑到 2022-2024 年住院人次年平均增长率为 7.08%，债券存续期住院人次数按每三年增长 5%计算。运营第一年病床使用率按 65%计算，每年提高 5%，至 80%后保持不变。

天门市精神病医院 2022-2024 年收入数据

项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
床位数量	299	299	299	299
门诊人次	30,732	32,176	34,209	32,372
住院人次	7,284	7,347	8,352	7,661
诊疗人次合计	**38,016**	**39,523**	**42,561**	**40,033**
床均门诊人次	102.78	107.61	114.41	108.27
病床周转次数	24.36	24.57	27.93	25.62
门诊收入	853.97	839.62	987.02	893.54
住院收入	5,320.23	5,150.47	6,814.54	5,761.75
收入合计	**6,174.20**	**5,990.09**	**7,801.56**	**6,655.29**
门诊费用（元/人次）	277.88	260.95	288.53	276.02
住院费用（元/人次）	7,304.00	7,010.30	8,159.17	7,520.89

2）门诊收入

本项目门诊收入参考天门市精神病医院 2022-2024 年门诊收入和门诊人次数，自 2025 年起以该期间平均门诊费用 276.02 元/人次和床均门诊人次 108.27 人次为基数（具体数据详见上表），计算可得项目门诊收入，考虑到当地 CPI 增长和国内医疗消费需求持续增长，平均每人次门诊费用每三年增长 5%。考虑到 2022-2024 年门诊人次年平均增长率为 5.51%，债券存续期门诊人次数按每三年增长 5%计算。运营第一年门诊负荷率按 65%计算，每年提高 5%，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	2034 年	2035 年	合计
1	**医疗收入**	**2,061.74**	**5,328.82**	**5,709.46**	**6,714.20**	**6,714.20**	**6,714.20**	**7,402.38**	**7,402.38**	**7,402.38**	**4,080.55**	**59,530.31**
1.1	门诊收入	276.80	715.43	766.54	901.43	901.43	901.43	993.83	993.83	993.83	547.85	7,992.40
1.1.1	就诊人次（人次）	37,028.00	37,028.00	37,028.00	38,879.00	38,879.00	38,879.00	40,823.00	40,823.00	40,823.00	42,864.00	
1.1.2	平均门诊费用（元/人次）	276.02	276.02	276.02	289.82	289.82	289.82	304.31	304.31	304.31	319.53	
1.1.3	门诊负荷率	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
1.2	住院收入	1,784.94	4,613.39	4,942.92	5,812.77	5,812.77	5,812.77	6,408.55	6,408.55	6,408.55	3,532.70	51,537.91
1.2.1	住院人次（人次）	8,763.00	8,763.00	8,763.00	9,201.00	9,201.00	9,201.00	9,661.00	9,661.00	9,661.00	10,144.00	
1.2.2	平均住院费用(元/人次）	7,520.89	7,520.89	7,520.89	7,896.93	7,896.93	7,896.93	8,291.78	8,291.78	8,291.78	8,706.37	
1.2.3	病床使用率	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
2	**收入合计**	**2,061.74**	**5,328.82**	**5,709.46**	**6,714.20**	**6,714.20**	**6,714.20**	**7,402.38**	**7,402.38**	**7,402.38**	**4,080.55**	**59,530.31**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括工资福利支出、商品和服务支出和对个人和家庭补助支出、折旧及摊销和财务费用。

本项目经营成本参考天门市精神病医院 2022-2024 年运营成本数据（具体数据详见下表），主要考虑工资福利支出、商品和服务支出和对个人和家庭补助支出占收入比，以该期间各项成本占比平均值作为项目运营期成本预测的参考，运营期维持不变。

天门市精神病医院 2022-2024 年运营成本数据

项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
成本费用合计	5,873.10	5,121.28	5,563.59	5,519.32
其中：工资福利支出	4,596.73	3,684.10	3,731.23	4,004.02
商品和服务支出	1,271.42	1,401.80	1,818.55	1,497.26
对个人和家庭补助支出	4.95	35.38	13.81	18.05
成本费用合计占收入比	95.12%	85.50%	71.31%	82.93%
其中：工资福利支出	74.45%	61.50%	47.83%	60.16%
商品和服务支出	20.59%	23.40%	23.31%	22.50%
对个人和家庭补助支	0.08%	0.59%	0.18%	0.27%

1）工资福利支出

工资福利支出包含人员工资、福利、补贴、养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。项目建成后，运营期工资福利支出参考医院 2022-2024 年工资福利支出占收入比例的平均值 60.16%作为计算基础并保持不变。

2）商品和服务支出

商品和服务支出包含卫生材料费、药品费及其他材料费、燃料费、维修维护费等。项目建成后，运营期商品和服务支出参考医院 2022-2024 年商品和服务支出占收入比例的平均值 22.50%作为计算基础并保持不变。

3）对个人和家庭补助支出

对个人和家庭补助支出包含生活补助、退职退役费、抚恤金等。项目建成后，运营期对个人和家庭补助支出参考医院 2022-2024 年对个人和家庭补助支出占收入比例的平均值 0.27%作为计算基础并保持不变。

4）折旧摊销费

本项目固定资产折旧采用直线法折旧，折旧年限按 30 年，残值率按 5%，则本项目固定资产年折旧额= 7,060.00*（1-5%）/30= 223.57 万元。

5）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。

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。

6）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	2034 年	2035 年	合计
1	工资福利支出	1,240.40	3,205.98	3,434.98	4,039.46	4,039.46	4,039.46	4,453.49	4,453.49	4,453.49	2,454.98	**35,815.19**
2	商品和服务支出	463.83	1,198.84	1,284.47	1,510.51	1,510.51	1,510.51	1,665.33	1,665.33	1,665.33	918.01	**13,392.67**
3	对个人和家庭补助支出	5.59	14.45	15.48	18.21	18.21	18.21	20.07	20.07	20.07	11.06	**161.42**
4	**营业成本合计**	**1,709.82**	**4,419.27**	**4,734.93**	**5,568.18**	**5,568.18**	**5,568.18**	**6,138.89**	**6,138.89**	**6,138.89**	**3,384.05**	**49,369.28**

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	2034 年	2035 年	合计
1	营业收入	2,061.74	5,328.82	5,709.46	6,714.20	6,714.20	6,714.20	7,402.38	7,402.38	7,402.38	4,080.55	**59,530.31**
2	营业成本	1,709.82	4,419.27	4,734.93	5,568.18	5,568.18	5,568.18	6,138.89	6,138.89	6,138.89	3,384.05	**49,369.28**
3	税金及附加											-
4	固定资产折旧	93.15	223.57	223.57	223.57	223.57	223.57	223.57	223.57	223.57	111.79	**1,993.50**
5	财务费用	55.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	88.00	66.00	44.00	22.00	**825.00**
6	利润总额	203.77	575.98	640.96	812.45	812.45	812.45	951.92	973.92	995.92	562.71	**7,342.53**
7	所得税费用											-
8	净利润	203.77	575.98	640.96	812.45	812.45	812.45	951.92	973.92	995.92	562.71	**7,342.53**

2、债券还本付息情况

本项目计划2025年发行专项债券5,000.00万元，期限为10年，每半年支付一次利息，第6年-10年每年等额偿还发行金额的20%。测算利率参考2025年7月2日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（10年期）记账式地方政府债即期收益率1.79%，基于谨慎性原则，按2.2%作为本项目发行债券的测算利率。债券存续期间累计支付利息880.00万元。

债券还本付息表

单位：万元

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
期初债券余额		-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
专项债券发行	5,000.00	5,000.00	-									
当期应计利息	880.00	-	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	88.00	66.00	44.00	22.00
本期还款	5,880.00	-	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	1,110.00	1,088.00	1,066.00	1,044.00	1,022.00
其中：还本	5,000.00	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
付息	880.00	-	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	88.00	66.00	44.00	22.00
期末债券余额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	-

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59,530.31万元，扣除运营成本后，项目收益为10,161.03万元。本项目本金和利息合计为5,880.00万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余4,391.03万元，本息资金覆盖倍数为1.73。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年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
一、经营活动产生的现金流量													
经营活动产生的现金	-	-	2,061.74	5,328.82	5,709.46	6,714.20	6,714.20	6,714.20	7,402.38	7,402.38	7,402.38	4,080.55	59,530.31
经营活动支付的现金	-	-	1,709.82	4,419.27	4,734.93	5,568.18	5,568.18	5,568.18	6,138.89	6,138.89	6,138.89	3,384.05	49,369.28
经营活动产生的现金流量净额	-	-	**351.92**	**909.55**	**974.53**	**1,146.02**	**1,146.02**	**1,146.02**	**1,263.49**	**1,263.49**	**1,263.49**	**696.50**	**10,161.03**
二、投资活动产生的现金流量													-
购建资产支付的现金	668.86	5,292.13	989.01										6,950.00
投资活动产生的现金流量净额	**-668.86**	**-5,292.13**	**-989.01**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-6,950.00**
三、融资活动产生的现金流量													-
吸收资本金收到的现金	668.86	292.13	1,099.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,060.00
债券融资收到的现金	-	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
债券发行费支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还利息支付的现金	-	-	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	88.00	66.00	44.00	22.00	880.00
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
融资活动产生的现金流量净额	**668.86**	**5,292.13**	**989.01**	**-110.00**	**-110.00**	**-110.00**	**-110.00**	**-1,110.00**	**-1,088.00**	**-1,066.00**	**-1,044.00**	**-1,022.00**	**1,180.00**
四、当年项目现金净流入	-	-	**351.92**	**799.55**	**864.53**	**1,036.02**	**1,036.02**	**36.02**	**175.49**	**197.49**	**219.49**	**-325.50**	**4,391.03**
五、期末项目累计现金结存额	-	-	**351.92**	**1,151.47**	**2,016.00**	**3,052.02**	**4,088.04**	**4,124.06**	**4,299.55**	**4,497.04**	**4,716.53**	**4,391.03**	

（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	9,144.93	9,652.98	10,161.03	10,669.08	11,177.13
债券还本付息总额	5,880.00	5,880.00	5,880.00	5,880.00	5,880.00
债券本息覆盖倍数	1.56	1.64	1.73	1.81	1.90

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	10,161.03	10,161.03	10,161.03	10,161.03	10,161.03
债券还本付息总额	5,792.00	5,836.00	5,880.00	5,924.00	5,968.00
债券本息覆盖倍数	1.75	1.74	1.73	1.72	1.70

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

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2025年度专项债券
宜城市小河片区供水管网改造工程
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 5
(一) 资金充足性 6
(二) 资金稳定性 9
三、 风险分析 11
四、 评估结论 11
附表 1: 还本付息表 12
附表 2: 项目运营收入、支出 13
附表 3: 现金流量模拟测算表 22
附表 4: 压力测试表 25

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 昌区和平大道 219 号
白云边大厦 1 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年度专项债券
宜城市小河片区供水管网改造工程
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0153 号

我们接受委托，对宜城市小河片区供水管网改造工程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收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位各项收入成本依据的计算是准确、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收入成本是完整的。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

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108° 21′ 42″ ~116° 07′ 50″、北纬29° 01′ 53″ ~33° 6′ 47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60012.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	45,000.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,300.00	未披露
4.地方财政总收入	9,650.60	9,972.40	未披露
4.1 地方公共预算收入	7,237.10	7,435.70	3937
其中：税收收入	2,411.25	未披露	2652
非税收入	869.48	未披露	1285
4.2 政府性基金收入	2,413.50	2,536.70	4256.8
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	13,219.13	9,972.40	11490.4
5.1 一般公共预算支出	7,237.10	7,435.70	7233.6
5.2 政府性基金支出	2,413.50	2,536.70	4256.8

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）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	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

宜城市位于鄂西北部、汉江中游，版图面积2115平方公里，呈“三山一水六分田”格局。现辖11个镇(办事处)、1个省级经济开发区和1个襄阳市级精细化工园区、224个村(社区)，人口56万，耕地130.6万亩。中心城区紧贴汉江西侧，环抱鲤鱼湖，建成区面积25平方公里，人口22万。

宜城市财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	450.00	485.19	525.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,996.00	43,292.00	45,500.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,322.00	26,195.00	27,767.00
4.地方财政总收入	17.24	61.36	68.61
4.1 地方公共预算收入	12.8	14.08	18.28
其中：税收收入	9.48	10.91	12.94

项目	2022 年	2023 年	2024 年
非税收入	3.32	4.39	5.34
4.2 政府性基金收入	4.44	18.79	17.76
其中：国有土地使用权出让收益	4.05	6.67	1.33
5.地方财政总支出	68.47	61.30	65.60
5.1 一般公共预算支出	46.5	53.59	50.01
5.2 政府性基金支出	21.97	18.76	15.59
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	未公示	未公示	未公示

项目建设具体情况如下：

(一)建设地点

本项目建设地点：襄阳(小河)临港经济区。

(二)建设规模与内容

项目建设规模及主要建设内容：更新改造小河片区漏水管网总长 22.68km，新建供水管道总长 54.44km，新建二次供水设备 1 座。

其中更新改造小河片区漏水管网区域如下：兴港大道改造 DN500 球墨铸铁管 468m，DN600 球墨铸铁管 341.5m；电厂路改造 DN800 球墨铸铁管 1253m；小朱路改造 DN400 球墨铸铁管 373m，DN500 球墨铸铁管 1875m；疏港大道改造 DN200PE 管 1496m；工业大道改造 DN150 PE 管 897m；中央大道改造 DN200 PE 管 715m，DN500 球墨铸铁管 2006.1m；振兴大道改造 DN600 球墨铸铁管 3025m；二零七国道改造 DN800 球墨铸铁管 2076m；；其他城市支路改造 DN150PE 管 3554m，DN200PE 管 2013m，DN300 球墨铸铁管 2589m；管道总长 22.68km。

新建管网区域如下：新二零七国道新建 DN200PE 管 3983m；小河路新建 DN150PE 管 399m，DN300 球墨铸铁管 961m；；发展大道新建 DN150PE 管 1938m；建港大道新建 DN1000 球墨铸铁管 1534m；复兴路新建 DN200 PE 管 251m，DN300 球墨铸铁管 285m，DN400 球墨铸铁管 1413m；其他城市支路新建 DN150 PE 管 8879m，DN200 PE 管

16652.85m，DN300 球墨铸铁管 9027.55m，DN800 球墨铸铁管 4949.22m，DN10O0 球墨铸铁管 87.4m，DN12000 球墨铸铁管 4081.2m；管道总长 54.44km。

二次供水设施 1 座，建设规模 6 万 m^3/d。

(三)建设工期

项目建设期 15 个月，计划 2025 年 4 月至 2026 年 6 月。

(四)项目审批情况

1、2024 年 10 月 22 日，宜城市发展和改革局出具《关于宜城市小河片区供水管网改造工程可行性研究报告的批复》（宜发改审批[2024]159 号）；

2、2025 年 1 月 2 日，宜城市发展和改革局出具《关于宜城市小河片区供水管网改造工程初步设计的批复》（宜发改审批[2025]4 号；

3、2025 年 1 月 24 日，宜城市自然资源和规划局出具《关于宜城市小河片区供水管网改造工程项目无需办理相关证件的情况说明》；

4、其他文件正在办理中。

二、评估分析

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

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对宜城市小河片区供水管网改造工程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，在满足条件的前提下，以14,000万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为1.24。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18,765.55万元，其中：静态投资总投资18,549.15万元，建设期利息202.40万元，发行费用14.00万元。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	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**	**14,567.64**	**567.64**	-	**14,000.00**	-	-
1	**供水管网**	**12,675.58**	**493.91**	-	**12,181.67**		
1.1	管网更新改造	5,761.97	224.52		5,537.45		
1.2	新建管网	6,913.61	269.39		6,644.22		
2	**二次供水**	**1,892.06**	**73.73**		**1,818.33**		
二	**工程建设其他费用**	**3,098.22**	**3,098.22**		-		
1	建设单位管理费	223.26	223.26		-		
2	临时设施费	72.84	72.84		-		
3	前期工作咨询费	20.77	20.77		-		
4	工程勘察费	160.24	160.24		-		
5	工程设计费	349.02	349.02		-		
6	工程监理费	193.99	193.99		-		
7	施工图审查费	19.38	19.38		-		
8	造价咨询服务费	124.21	124.21		-		
9	工程保险费	43.70	43.70				
10	环境影响评价费	14.23	14.23		-		
11	交通疏解费	50.00	50.00		-		
12	重大项目社会稳定风	30.00	30.00				

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
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
	险评价费						
13	工程款支付担保费	8.74	8.74				
14	工程质量检测费	72.84	72.84				
15	安全监测费	100.00	100.00		-		
16	水土保持方案编制、监测及验收咨询服务费	65.00	65.00		-		
17	座标放线、规划红线定位及验线费、管线竣工测量	50.00	50.00				
18	涉铁专项费用	1,500.00	1,500.00				
三	**基本预备费**	**883.29**	**883.29**				
四	**静态总投资**	**18,549.15**	**4,549.15**	-	**14,000.00**		
五	**建设期利息**	**202.40**	**202.40**		-		
六	**债券发行兑付费用**	**14.00**	**14.00**		-		
七	**项目总投资**	**18,765.55**	**4,765.55**	-	**14,000.00**	-	-

2. 资金筹措

本项目总投资 18,765.55 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 18,765.55 万元，其中项目自筹资金 2,367.80 万元，占总投资的比例 25.40%。

（2）专项债券

本项目总投资 18,765.55 万元，其中 74.60%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 14,000.00 万元，2025 年申请发行地方政府专项债 10,000.00 万元，2026 年申请发行地方政府专项债 4,000.00 万元，发行利率以 2025 年 1 月 13 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（10 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 1.84%，发行期限均为 10 年。付

息频次为每半年支付一次利息，从发行债券的第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。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（万元）	发行利率	发行期限	付息频次	还本方式
一	2025 年	10,000.00	1.84%	10 年	半年一次	第 6-10 年每年等额偿还发行金额 20%
二	2026 年	4,000.00	1.84%	10 年	半年一次	第 6-10 年每年等额偿还发行金额 20%

表 3　资金使用计划表

金额单位：人民币 万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**2,500.00**	**2,265.55**	**4,765.55**
1.1	财政安排资金			-
1.2	项目单位自筹资金	2,500.00	2,265.55	4,765.55
1.3	专项债券资金			-
1.4	其他资金			-
2	**融资资金**	**10,000.00**	**4,000.00**	**14,000.00**
2.1	专项债券资金	10,000.00	4,000.00	14,000.00
2.2	项目单位市场化融资			-
2.3	其他资金			-
3	**其他资金**			-
	合计	**12,500.00**	**6,265.55**	**18,765.55**

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 14,000.00 万元债券发行计划为基础，宜城市小河片区供水管网改造工程专项债券本息资金覆盖倍数为 1.24。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

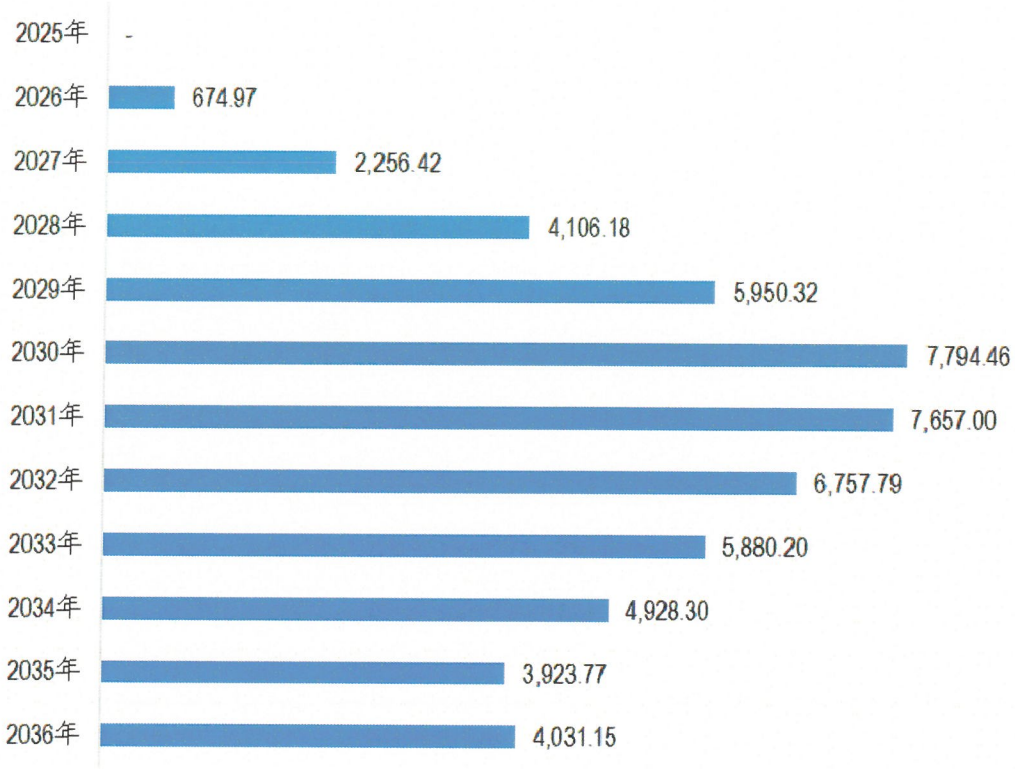
综上，在本项目专项债券存续期内，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

(二)资金稳定性

宜城市小河片区供水管网改造工程还本付息以供水收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2036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2036年项目本金偿还后仍有4,031.15万元的期末结余。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

金额单位：人民币万元



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，当供水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供水收入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的宜城市小河片区供水管网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；本项目专项债本息资金覆盖倍数1.24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]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		10,000.00	-	10,000.00	92.00	92.00
2026 年	10,000.00	4,000.00	-	14,000.00	220.80	220.80
2027 年	14,000.00	-	-	14,000.00	257.60	257.60
2028 年	14,000.00	-	-	14,000.00	257.60	257.60
2029 年	14,000.00	-	-	14,000.00	257.60	257.60
2030 年	14,000.00	-	-	14,000.00	257.60	257.60
2031 年	14,000.00	-	2,000.00	12,000.00	239.20	2,239.20
2032 年	12,000.00	-	2,800.00	9,200.00	195.04	2,995.04
2033 年	9,200.00	-	2,800.00	6,400.00	143.52	2,943.52
2034 年	6,400.00	-	2,800.00	3,600.00	92.00	2,892.00
2035 年	3,600.00	-	2,800.00	800.00	40.48	2,840.48
2036 年	800.00	-	800.00		7.36	807.36
合计		14,000.00	14,000.00		2,060.80	16,060.80

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

1、收入来源：

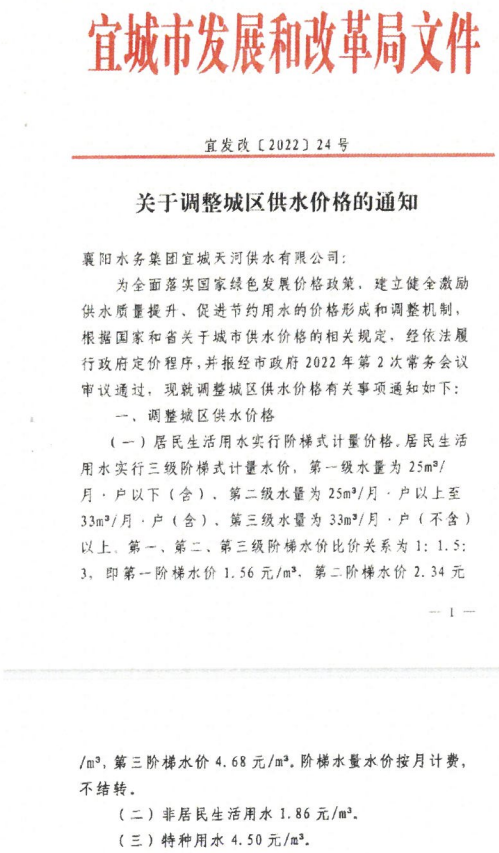
本项目收入主要来源于供水收入。预计 2026 年 7 月投入使用。因本期专项债发行期限为 10 年，债券本金于 2036 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 7 月至 2036 年 6 月。

2、基本假设及计算方式

本项目新建供水设施一座，建设规模 6 万 m³/d，年运营天数为 365 天，则年供水量为 6*365=2,190.00 万吨。

根据宜城市发展和改革局《关于调整城区供水价格的通知》（宜发改〔2022〕24 号），居民供水价格位于 1.56 元/m³-4.68 元/m³，处于谨慎性，本项目以最低标准 1.56 元/m³进行计算。

出于实际运营考量，运营期负荷率按第一年 65%进行计算，而后每年增长 10%，增长至 85%后保持不变



宜城市发展和改革局文件

宜发改〔2022〕24 号

关于调整城区供水价格的通知

襄阳水务集团宜城天河供水有限公司：

为全面落实国家绿色发展价格政策，建立健全激励供水质量提升、促进节约用水的价格形成和调整机制，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，并报经市政府 2022 年第 2 次常务会议审议通过，现就调整城区供水价格有关事项通知如下：

一、调整城区供水价格

（一）居民生活用水实行阶梯式计量价格。居民生活用水实行三级阶梯式计量水价，第一级水量为 25m³/月·户以下（含）、第二级水量为 25m³/月·户以上至 33m³/月·户（含）、第三级水量为 33m³/月·户（不含）以上。第一、第二、第三级阶梯水价比价关系为 1：1.5：3，即第一阶梯水价 1.56 元/m³，第二阶梯水价 2.34 元

— 1 —

/m³，第三阶梯水价 4.68 元/m³。阶梯水量水价按月计费，不结转。

（二）非居民生活用水 1.86 元/m³。

（三）特种用水 4.50 元/m³。

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

项目 / 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
年供水量（万立方米）	1,095.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
单价（元/立方米）	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
供水率	65%	75%	85%	85%	85%	85%
增值税销项税	91.68	211.57	239.77	239.77	239.77	239.77
含税营业收入合计	**1,110.33**	**2,562.30**	**2,903.94**	**2,903.94**	**2,903.94**	**2,903.94**
销项税额	**91.68**	**211.57**	**239.77**	**239.77**	**239.77**	**239.77**
不含税营业收入合计	**1,018.65**	**2,350.73**	**2,664.17**	**2,664.17**	**2,664.17**	**2,664.17**

附表 2.1 项目运营收入预测（续 1）

金额单位：人民币万元

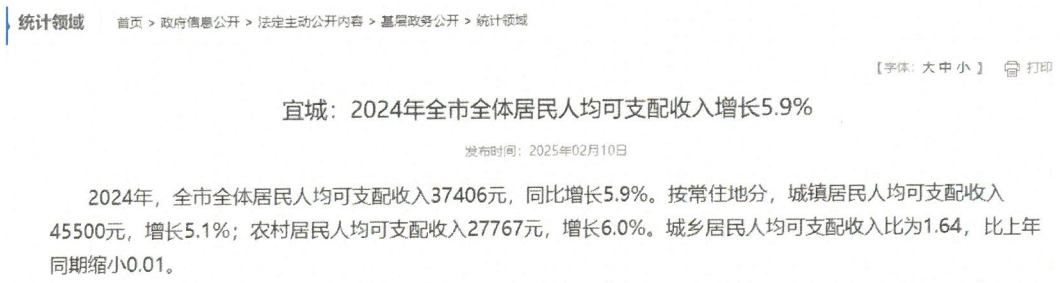
项目 / 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
年供水量（万立方米）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	1,095.00	
单价（元/立方米）	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	
供水率	85%	85%	85%	85%	85%	
增值税销项税	239.77	239.77	239.77	239.77	119.89	2,341.30
含税营业收入合计	**2,903.94**	**2,903.94**	**2,903.94**	**2,903.94**	**1,451.97**	**28,356.12**
销项税额	**239.77**	**239.77**	**239.77**	**239.77**	**119.89**	**2,341.30**
不含税营业收入合计	**2,664.17**	**2,664.17**	**2,664.17**	**2,664.17**	**1,332.08**	**26,014.82**

（二）成本测算

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购材料费、外购动力费、修理费、其他费用、固定资产折旧费。项目债券存续期内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 12 名工作人员，2 名主管。根据宜城人民政府公布信息（http://www.ych.gov.cn/xxgk/xxgkml/jczwgk/tjly/202502/t20250210_3758754.shtml），2024 年，宜城全市全体居民人均可支配收入 37406 元。本项目工作人员平均工资按 6.5 万元/年，主管人员平均工资按 6.7 万元/年。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%。



统计领域　首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 基层政务公开 > 统计领域

【字体：大 中 小】　打印

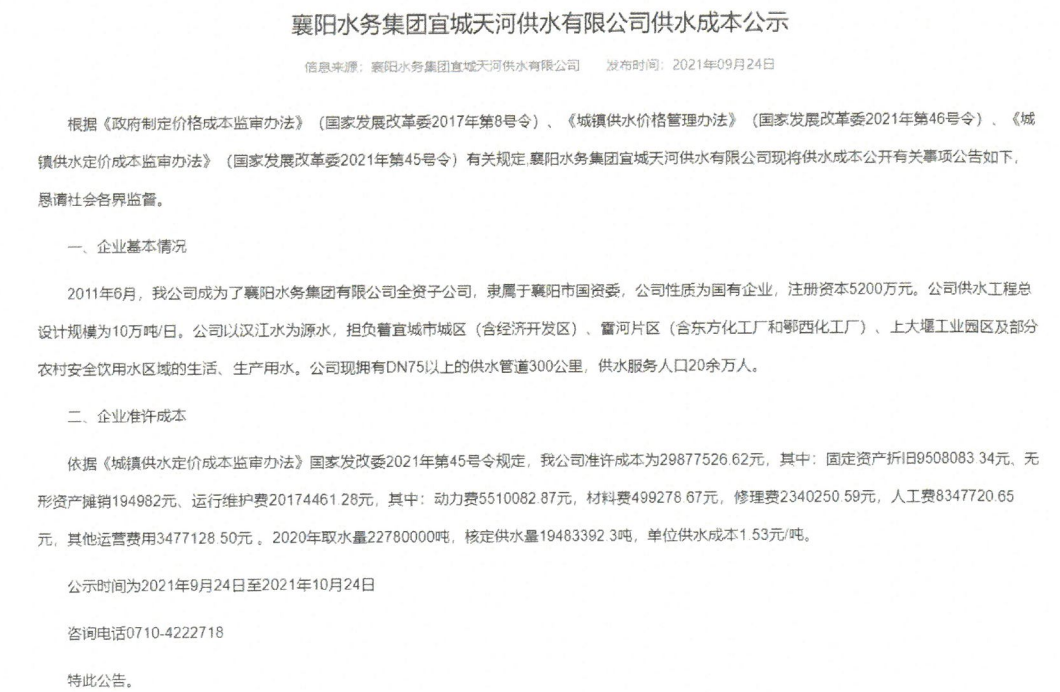
宜城：2024年全市全体居民人均可支配收入增长5.9%

发布时间：2025年02月10日

2024年，全市全体居民人均可支配收入37406元，同比增长5.9%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入45500元，增长5.1%；农村居民人均可支配收入27767元，增长6.0%。城乡居民人均可支配收入比为1.64，比上年同期缩小0.01。

2.外购材料费

根据宜城天河供水有限公司成本公示，外购材料费 499,278.67 元，当年核定供水量 19,483,392.3 吨，据此得出每吨供水量的外购材料费为 0.03 元。



襄阳水务集团宜城天河供水有限公司供水成本公示

信息来源：襄阳水务集团宜城天河供水有限公司　发布时间：2021年09月24日

根据《政府制定价格成本监审办法》（国家发展改革委2017年第8号令）、《城镇供水价格管理办法》（国家发展改革委2021年第46号令）、《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）有关规定,襄阳水务集团宜城天河供水有限公司现将供水成本公开有关事项公告如下，恳请社会各界监督。

一、企业基本情况

2011年6月，我公司成为了襄阳水务集团有限公司全资子公司，隶属于襄阳市国资委，公司性质为国有企业，注册资本5200万元。公司供水工程总设计规模为10万吨/日。公司以汉江水为源水，担负着宜城市城区（含经济开发区）、雹河片区（含东方化工厂和鄂西化工厂）、上大堰工业园区及部分农村安全饮用水区域的生活、生产用水。公司现拥有DN75以上的供水管道300公里，供水服务人口20余万人。

二、企业准许成本

依据《城镇供水定价成本监审办法》国家发改委2021年第45号令规定，我公司准许成本为29877526.62元，其中：固定资产折旧9508083.34元、无形资产摊销194982元、运行维护费20174461.28元，其中：动力费5510082.87元，材料费499278.67元，修理费2340250.59元，人工费8347720.65元，其他运营费用3477128.50元。2020年取水量22780000吨，核定供水量19483392.3吨，单位供水成本1.53元/吨。

公示时间为2021年9月24日至2021年10月24日

咨询电话0710-4222718

特此公告。

3.外购动力费

根据宜城天河供水有限公司成本公示，外购动力费 5,510,082.87 元，当年核定供水量 19,483,392.3 吨，据此得出每吨供水量的外购材料费为 0.28 元。

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（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总投资的 0.3%估算。

5.其他费用

其他费用主要包含日常支出。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%。本项目其他费用取以上运营成本总和的 8%。

6.资产折旧和摊销费

新增固定资产折旧费按直线法，折旧年限 10 年，残值率 5.00%测算，新增固定资产原值按 17,337.35 万元

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16.00%税率的，税率调整为 13.00%；原适用 10.00%税率的，税率调整为 9.00%。不动产租税率为 9%。

根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣。

7.增值税：项目运营期内供水收入增值税税率按 9%计算。外购燃料及动力费、修理费增值税进项税按税率 9%计算，外购材料费增值税进项税按税率 13%计算。该项目工程费用增值税进项留抵税额按税率 9%计算，工程建设其他费用、预备费用增值税进项留抵税额按税率 6%计算。

8.附加税：项目城市维护建设税 5.00%，教育费附加 3.00%，地方教育附加 2.00%。

9.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。

基于本项目的相关假设，根据实施方案，债券存续期内，本项目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

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、运行成本	**324.96**	**723.25**	**796.58**	**802.20**	**802.20**	**802.20**
1.工资及福利费	52.10	104.20	104.20	109.41	109.41	109.41
2.外购原材料	21.35	49.28	55.85	55.85	55.85	55.85
3.外购动力费	199.29	459.90	521.22	521.22	521.22	521.22
4.维修费用	28.15	56.30	56.30	56.30	56.30	56.30
5.管理费用	24.07	53.57	59.01	59.42	59.42	59.42
二、固定资产折旧费	823.52	1,647.05	1,647.05	1,647.05	1,647.05	1,647.05
含税总成本费用	**1,148.48**	**2,370.30**	**2,443.63**	**2,449.25**	**2,449.25**	**2,449.25**
其中含税付现运营成本	**324.96**	**723.25**	**796.58**	**802.20**	**802.20**	**802.20**

附表 2.2 项目运营成本预测（续 1）

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、运行成本	**808.11**	**808.11**	**808.11**	**814.31**	**407.15**	**7,897.18**
1.工资及福利费	114.88	114.88	114.88	120.62	60.31	1,114.30
2.外购原材料	55.85	55.85	55.85	55.85	27.92	545.35
3.外购动力费	521.22	521.22	521.22	521.22	260.61	5,089.56
4.维修费用	56.30	56.30	56.30	56.30	28.15	563.00
5.管理费用	59.86	59.86	59.86	60.32	30.16	584.97

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
二、固定资产折旧费	1,647.05	1,647.05	1,647.05	1,647.05	823.52	16,470.49
含税总成本费用	**2,455.16**	**2,455.16**	**2,455.16**	**2,461.36**	**1,230.67**	**24,367.67**
其中含税付现运营成本	**808.11**	**808.11**	**808.11**	**814.31**	**407.15**	**7,897.18**

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

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
增值税销项税	91.68	211.57	239.77	239.77	239.77	239.77
增值税进项税	21.24	48.29	54.12	54.12	54.12	54.12
固定资产留抵进项税	1,357.76	1,194.48	1,008.83	823.18	637.53	451.88
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）						
税金及附加合计						

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

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
增值税销项税	239.77	239.77	239.77	239.77	119.89	2,341.30
增值税进项税	54.12	54.12	54.12	54.12	27.05	529.54
固定资产留抵进项税	266.23	80.58				

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
应缴纳的增值税			**105.07**	**185.65**	**92.84**	**383.56**
城市维护建设税	-	-	10.50	18.56	9.28	38.34
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	5.25	9.28	4.64	19.17
税金及附加合计	-	-	5.25	9.28	4.64	19.17

附表 2.4 所得税算表

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入	1,018.65	2,350.73	2,664.17	2,664.17	2,664.17	2,664.17
减：运营成本费用	1,127.24	2,322.01	2,389.51	2,395.13	2,395.13	2,395.13
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-
减：利息支出	110.40	257.60	257.60	257.60	257.60	239.20
利润总额	-218.99	-228.88	17.06	11.44	11.44	29.84
减：所得税费用	-		-			
净利润	-218.99	-228.88	17.06	11.44	11.44	29.84

附表 2.4 所得税算表（续）

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
不含税营业收入	2,664.17	2,664.17	2,664.17	2,664.17	1,332.08	26,014.82
减：运营成本费用	2,401.04	2,401.04	2,401.04	2,407.24	1,203.62	23,838.13
减：税金及附加	-	-	10.50	18.56	9.28	38.34
减：利息支出	195.04	143.52	92.00	40.48	7.36	1,858.40
利润总额	68.09	119.61	160.63	197.89	111.82	279.95
减：所得税费用		29.90	40.16	49.47	27.96	147.49
净利润	68.09	89.71	120.47	148.42	83.86	132.46

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

项目　　年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	-	1,110.33	2,562.30	2,903.94	2,903.94	2,903.94	2,903.94
运营成本费用支付的现金	-	324.96	723.25	796.58	802.20	802.20	802.20
经营活动现金净流量	**-**	**785.37**	**1,839.05**	**2,107.36**	**2,101.74**	**2,101.74**	**2,101.74**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	12,398.00	6,151.15					
投资活动现金净流量	**-12,398.00**	**-6,151.15**	**-**				
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	12,500.00	6,265.55	-	-	-	-	
项目资本金	2,500.00	2,265.55					
专项债融资	10,000.00	4,000.00					
2.融资活动现金流出	102.00	224.80	257.60	257.60	257.60	257.60	2,239.20
支付利息	92.00	220.80	257.60	257.60	257.60	257.60	239.20
偿还本金	-	-	-	-	-	-	2,000.00
债券发行手续	10.00	4.00	-				

项目　　年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
融资活动现金净流量	12,398.00	6,040.75	-257.60	-257.60	-257.60	-257.60	-2,239.20
四、本年现金净流量	-	674.97	1,581.45	1,849.76	1,844.14	1,844.14	-137.46
五、累计现金净流量	-	674.97	2,256.42	4,106.18	5,950.32	7,794.46	7,657.00
六、本息覆盖倍数							

附表 3.1 现金流量模拟测算表（续 1）

金额单位：人民币万元

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	2,903.94	2,903.94	2,903.94	2,903.94	1,451.97	28,356.12
运营成本费用支付的现金	808.11	838.01	963.84	1,067.99	537.23	8,466.57
经营活动现金净流量	**2,095.83**	**2,065.93**	**1,940.10**	**1,835.95**	**914.74**	**19,889.55**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产支付的现金						18,549.15
投资活动现金净流量						-18,549.15
三、融资活动产生的现金						-
1.融资活动现金流入						18,765.55
项目资本金						4,765.55
专项债融资						14,000.00
2.融资活动现金流出	2,995.04	2,943.52	2,892.00	2,840.48	807.36	16,074.80

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
支付利息	195.04	143.52	92.00	40.48	7.36	2,060.80
偿还本金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	800.00	14,000.00
债券发行手续						14.00
融资活动现金净流量	**-2,995.04**	**-2,943.52**	**-2,892.00**	**-2,840.48**	**-807.36**	**2,690.75**
四、本年现金净流量	**-899.21**	**-877.59**	**-951.90**	**-1,004.53**	**107.38**	**4,031.15**
五、累计现金净流量	**6,757.79**	**5,880.20**	**4,928.30**	**3,923.77**	**4,031.15**	
六、本息覆盖倍数						**1.24**

附表 4：压力测试表

附表 4 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	1.11	1.18	1.24	1.30	1.36
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.25	1.24	1.23	1.22

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

崇阳县人民医院妇产专科能力提升项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0092 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、 评价分析 1
二、 区域概况 1
三、 项目概况 6
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（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
四、 风险分析 9
五、 评价结论 10
附件一：项目收入明细表 12
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 19
附件五：债券存续期现金流估算表 20

崇阳县人民医院妇产专科能力提升项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0092 号

崇阳县卫生健康局：

我们接受委托，对崇阳县人民医院妇产专科能力提升项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

一、评价分析

根据中央最新投向领域，基于崇阳县人民医院妇产专科能力提升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。本次评价的崇阳县人民医院妇产专科能力提升项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.18，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

1.咸宁市

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、崇阳县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

“十四五”时期，咸宁市处于战略机遇叠加期、政策红利释放期、生态价值显现期、综合优势彰显期、市域治理优化期，机遇大于挑战，前景十分广阔。《咸宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确了咸宁市未来的发展目标：

——综合实力迈上新台阶。新旧动能转换实现平稳接续，实体经济核心竞争力显著提升，产业结构更加合理，农业产业化取得显著成效，高新技术产业实现跨越式发展，服务业标准化、品牌化建设取得重大突破，现代产业体系加快建立。城市发展能级进一步提升，县域经济竞相发展，城乡区域发展协调性明显增强。地区生产总值跨越2000亿元大关。

——改革开放取得新突破。产权制度改革和要素市场化配置改革等重要领域、关键环节改革取得新进展，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。开放型经济加快发展，跨区域合作深度拓展，利用国际国内两个市场两种资源能力明显增强。

——社会文明程度达到新高度。社会主义核心价值观更加深入人心，人民群众思想道德素质、科学文化素质、身心健康素质明显提高，全国文明城市创建取得重大成效。全国社会信用体系建设示范城市作用进一步显现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文旅产业实现突破性发

展，优秀文化产品不断涌现，文化软实力不断增强。

——生态文明建设取得新成效。“两山”理念更加深入人心，生态保护和绿色发展取得显著成效，鄂东南生态屏障进一步巩固。资源能源利用效率大幅提高，单位GDP能耗持续下降，主要污染物减排持续推进，空气质量综合指数稳居全省前列，生态文明制度体系更加完善，城乡人居环境实现根本性改善，绿色生产生活方式加快形成。

——民生福祉达到新水平。就业结构性矛盾有效化解，居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民生活水平差距持续缩小。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，疾控体系改革和公共卫生体系建设取得显著成效。脱贫攻坚成果巩固提升，乡村振兴战略全面推进。

——市域治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，行政效率和公信力显著提升，防范化解重大风险能力和应急处置能力明显增强，自然灾害防御水平明显提升。党建引领的自治、法治、德治相结合的基层治理体系进一步完善，共建、共治、共享的社会治理格局基本形成，群众自觉、自发、自主、自动解决问题意识显著增强，市域治理体制机制更加完善。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.23	1,944.57

2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,711.00	46,250.00	48378.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,898.00	23,693.00	25044.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	44.77	49.10	51.42
4.1一般公共预算收入	24.21	26.75	28.92
其中：地方税收收入	16.75	19.68	20.52
非税收入	7.46	7.07	8.4
4.2政府性基金收入	17.31	27.03	26.21
其中：国有土地使用权出让收入	14.76	23.37	21.1
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	0.36	0.55	0.48
5.地方财政总支出	91.21	94.20	99.89
5.1一般公共预算支出	64.73	63.06	68.86
5.2政府性基金支出	26.48	31.14	31.03
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	15.16	24.04	20.02
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	5.93	4.04	5.17

2.崇阳县

崇阳县，隶属于湖北省咸宁市。位于湖北省南陲，东界通山县，南邻平江县、修水县。西接通城县、临湘市，北连赤壁市、咸安区，总面积1968平方千米。截至2023年6月，崇阳县下辖8个镇、4个乡：天城镇、沙坪镇、石城镇、桂花泉镇、白霓镇、路口镇、金塘镇、青山镇、肖岭乡、铜钟乡、港口乡、高枧乡。另辖：崇阳县工业园区。

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

项目	2022 年	2023 年	2024 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,578.00	36,181.00	37,664.00
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	12.38	16.25	24.49
4.1 地方公共预算收入	7.98	8.96	9.68
其中：税收收入	5.63	5.73	6.26
非税收入	2.35	3.23	3.42
4.2 政府性基金收入	4.4	7.29	14.81
其中：国有土地使用权出让收益	4.01	5.86	2.41
5.地方财政总支出	48.48	58.36	60.70
5.1 一般公共预算支出	40.6	47.99	51.29
5.2 政府性基金支出	7.88	10.37	9.41
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.93	1.97	1.83

3.专项债务情况

截至2024年12月末咸宁市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额、期限结构明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
咸宁市	375.82	358.22
其中：崇阳县	29.6288	28.0333

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

期限	2024 年
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

三、项目概况

（一）项目概况

本项目建设地点位于崇阳县人民医院。

建设内容及规模：

1.升级待产病房、妇科病房、盆底康复中心、妇产科门诊和产房约2430.29 平方米；

2.购置 3.0T 核磁共振系统 1 台、直线加速器 1 台、256 排螺旋 CT 系统 1 台、彩色多普勒超声诊断仪 1 台、便携式彩色多普勒超声诊断仪 1 台、4K 腹腔镜 1 台。

（二）投资估算

根据初设批复，项目总投资为 7,000.00 万元，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为 7,059.80 万元，其中工程费用 6,605.51 万元，占比 93.57%，工程建设其他费用 190.61 万元，占比 2.70%；预备费 203.88 万元，占比 2.89%；静态总投资 7,000.00 万元；据最新测算，建设期利息 55.80 万元，占比 0.79%，债券发行费用 4.00 万元，占比 0.05%。投资估算如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**6,605.51**	**2,605.51**	**-**	**4,000.00**		**-**
1	**项目业务用房装修**	**117.50**	**0.50**		**117.00**		-
2	**项目业务用房材料安装**	**78.01**	**3.01**		**75.00**		-
3	**设备购置费**	**6,410.00**	**2,602.00**	**-**	**3,808.00**		-
3.1	3.0T 核磁共振系统	2,000.00	500.00		1,500.00		-
3.2	直线加速器	1,950.00	1,022.00		928.00		
3.3	256 排螺旋 CT 系统	1,950.00	950.00		1,000.00		
3.4	彩色多普勒超声诊断仪	250.00	50.00		200.00		
3.5	便携式彩色多普勒超声诊断仪	80.00	-		80.00		
3.6	4K 腹腔镜	180.00	80.00		100.00		
二	**工程建设其他费用**	**190.61**	**190.61**	**-**	**-**		-
1	建议书与可研费用	6.80	6.80				
2	建设单位管理费	55.00	55.00				
3	工程建设监理费	22.50	22.50				
4	工程勘察费	3.40	3.40				
5	设计费	31.50	31.50				
6	工程保险费	9.68	9.68				
7	招标服务费	10.20	10.20				
8	造价咨询服务费	9.50	9.50				
9	环境影响评价费	6.80	6.80				
10	施工图审查费	5.32	5.32				
11	工程审计费	14.20	14.20				
12	场地准备费及临时措施费	15.71	15.71				
三	**预备费**	**203.88**	**203.88**				
四	**静态总投资**	**7,000.00**	**3,000.00**	**-**	**4,000.00**		
五	**建设期利息**	**55.80**	**55.80**				
六	**债券发行费用**	**4.00**	**4.00**				
七	**项目总投资**	**7,059.80**	**3,059.80**	**-**	**4,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资 7,059.80 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金

3,059.80 万元，发行专项债券融资 4,000.00 万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目 2025 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，债券期限为 10 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(二十九期）10 年期票面利率 1.69%上浮 1.1 倍作本项目发行债券测算利率，即本项目 10 年期专项债券测算利率为 1.86%。每半年支付一次利息，第 6 年-第 10 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	-	4,000.00	-	4,000.00	-	-
2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.40	74.40
2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.40	74.40
2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.40	74.40
2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.40	74.40
2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.40	74.40
2031 年	4,000.00	-	800.00	3,200.00	74.40	874.40
2032 年	3,200.00	-	800.00	2,400.00	59.52	859.52
2033 年	2,400.00	-	800.00	1,600.00	44.64	844.64
2034 年	1,600.00	-	800.00	800.00	29.76	829.76
2035 年	800.00	-	800.00	-	14.88	814.88
合计	——	**4,000.00**	**4,000.00**	——	**595.20**	**4,595.20**

（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
崇阳县人民医院妇产专科能力提升项目	5,439.77	4,595.20	4,000.00	1.18

（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	1.07	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	1.20	1.19	1.18	1.18	1.17

（七）项目资金稳定性

崇阳县人民医院妇产专科能力提升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5,439.77万元，且在2035年债券本金偿还后仍有900.37万元的期末结余。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。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。

五、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，投向领域为社会事业—卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为5,439.77万元，对债券的本息覆盖倍数为1.18，达到财政

部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有900.37万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、住院收入	**241.86**	**1,027.91**	**1,088.38**	**1,135.83**	**1,135.83**	**1,135.83**
人均住院支出（元/人）	6,144.87	6,144.87	6,144.87	6,412.79	6,412.79	6,412.79
年床位周转次数	9.84	39.36	39.36	39.36	39.36	39.36
定编床位数	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
负荷率（%）	80%	85%	90%	90%	90%	90%
销项税额	-	-	-	-	-	-
二、门诊收入	**142.76**	**606.69**	**642.37**	**670.38**	**670.38**	**670.38**
门诊人次（人次/年）	7,948.00	31,790.00	31,790.00	31,790.00	31,790.00	31,790.00
每门诊人次平均收费水平（元/人次）	224.52	224.52	224.52	234.31	234.31	234.31
负荷率（%）	80%	85%	90%	90%	90%	90%
销项税额		-	-	-	-	-
不含税营业收入合计	**384.62**	**1,634.60**	**1,730.75**	**1,806.21**	**1,806.21**	**1,806.21**
销项税额合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
含税营业收入合计	**384.62**	**1,634.60**	**1,730.75**	**1,806.21**	**1,806.21**	**1,806.21**

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、住院收入	**1,185.36**	**1,185.36**	**1,185.36**	**592.68**	**9,914.40**
人均住院支出（元/人）	6,692.39	6,692.39	6,692.39	6,692.39	
年床位周转次数	39.36	39.36	39.36	19.68	
定编床位数	50.00	50.00	50.00	50.00	
负荷率（%）	90%	90%	90%	90%	
销项税额	-	-	-	-	-
二、门诊收入	**699.62**	**699.62**	**699.62**	**365.06**	**5,866.88**
门诊人次（人次/年）	31,790.00	31,790.00	31,790.00	15,895.00	
每门诊人次平均收费水平（元/人次）	244.53	244.53	244.53	255.19	

项目 / 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
负荷率（%）	90%	90%	90%	90%	
销项税额	-	-	-	-	-
不含税营业收入合计	**1,884.98**	**1,884.98**	**1,884.98**	**957.74**	**15,781.28**
销项税额合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
含税营业收入合计	**1,884.98**	**1,884.98**	**1,884.98**	**957.74**	**15,781.28**

说明：

本项目收入主要来源于住院收入和门诊收入。2026 年 10 月投入使用。因本次专项债发行期限为 10 年，债券本金于 2035 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 10 月至 2035 年 6 月。

崇阳县人民医院 2022 年至 2024 年历史数据如下：

医院基本数据	2022 年	2023 年	2024 年	三年平均
一、住院情况				
1.编制床位（张）	700.00	800.00	800.00	766.67
2.平均开放床位（张）	700.00	751.00	760.00	737.00
3.出院人次（年）	21,704.00	31,647.00	34,141.00	29,164.00
3.住院床位周转次数（次/年）	31.01	42.14	44.92	39.36
4.住院收入（元/年）	152,613,913.11	188,768,568.31	185,665,090.00	175,682,523.81
5.住院人均消费（人/元）	7,031.60	5,964.82	5,438.19	6,144.87
二、门诊情况				
1.诊疗人次数（次/年）	389,407.00	393,878.00	448,948.00	410,744.00
其中：妇产科诊疗人次数	30,568.00	31,156.00	33,646.00	31,790.00
2.门诊收入（元/年）	82,358,843.49	86,678,413.21	108,645,547.12	92,560,934.61
3.门诊人均消费（人/元）	211.50	220.06	242.00	224.52

（1）住院收入

①2022—2024 年本医院病床周转次数分别为 31.01 次/年、42.14 次/年、44.92 次/年，参考三年数据，以平均周转次数 39.36 次/年为基数，运营期保持不变。

②2022—2024 年本医院出院者平均医疗费用分别为 7,031.60 元/人、5,964.82 元/人、5,438.19 元/人，参考三年数据，以出院者平均医疗费用 6,144.87 元/人为基数。结合咸宁市未来年份消费价格上升趋势（咸宁市 2020 年至 2024 年，全年 CPI 同比涨幅分别为-5.30%、12.70%、2.90%、2.20%、6.10%，则每 3 年滚动平均增长率为 4.36%），本项目价格增长率按每 3 年 4.36%计。

③本项目改造后妇产科床位数为50张，秉持谨慎性原则，按照运营期第一年80%、第二年85%、第三年及以后年度90%计算。

（2）门诊收入

①2022—2024年本医院妇产科诊疗人次分别为30,568.00人次/年、31,156.00人次/年、33,646.00人次/年，参考三年数据，以平均诊疗人数31,790.00人次/年为基数，运营期保持不变。

②2022—2024年门诊人均消费分别为211.50元/人次、220.06元/人次、242.00元/人次，参考三年数据，以门诊平均医疗费用224.52元/人次为基数。结合咸宁市未来年份消费价格上升趋势（咸宁市2020年至2024年，全年CPI同比涨幅分别为-5.30%、12.70%、2.90%、2.20%、6.10%，则每3年滚动平均增长率为4.36%），本项目价格增长率按每3年4.36%计。

③秉持谨慎性原则，按照运营期第一年80%、第二年85%、第三年及以后年度90%计算。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、不含税运行成本	**252.04**	**1,071.15**	**1,134.15**	**1,183.61**	**1,183.61**	**1,183.61**
1.人工支出	35.15	149.40	158.19	165.09	165.09	165.09
2.卫生材料费	75.58	321.20	340.09	354.92	354.92	354.92
3.药品费	106.62	453.11	479.76	500.68	500.68	500.68
4.其他费用	34.69	147.44	156.11	162.92	162.92	162.92
5.设备更新改造费	-	-	-	-	-	-
二、折旧费	**153.79**	**615.14**	**615.14**	**615.14**	**615.14**	**615.14**
三、摊销费	**9.86**	**39.45**	**39.45**	**39.45**	**39.45**	**39.45**
四、财务费用	**18.60**	**74.40**	**74.40**	**74.40**	**74.40**	**74.40**
总成本费用合计	**434.29**	**1,800.14**	**1,863.14**	**1,912.60**	**1,912.60**	**1,912.60**
其中付现成本（不含税）	**252.04**	**1,071.15**	**1,134.15**	**1,183.61**	**1,183.61**	**1,183.61**
付现成本（含税）	**252.04**	**1,071.15**	**1,134.15**	**1,183.61**	**1,183.61**	**1,183.61**

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、不含税运行成本	**1,235.24**	**1,235.24**	**1,235.24**	**627.62**	**10,341.51**
1.人工支出	172.29	172.29	172.29	87.54	1,442.42
2.卫生材料费	370.40	370.40	370.40	188.20	3,101.03
3.药品费	522.52	522.52	522.52	265.49	4,374.58
4.其他费用	170.03	170.03	170.03	86.39	1,423.48
5.设备更新改造费	-	-	-	-	-
二、折旧费	**615.14**	**615.14**	**615.14**	**307.58**	**5,382.49**
三、摊销费	**39.45**	**39.45**	**39.45**	**19.72**	**345.18**
四、财务费用	**59.52**	**44.64**	**29.76**	**14.88**	**539.40**
总成本费用合计	**1,949.35**	**1,934.47**	**1,919.59**	**969.80**	**16,608.58**
其中付现成本（不含税）	**1,235.24**	**1,235.24**	**1,235.24**	**627.62**	**10,341.51**
付现成本（含税）	**1,235.24**	**1,235.24**	**1,235.24**	**627.62**	**10,341.51**

说明：

本项目总成本构成包括人工支出、卫生材料费、药品费、其他费用、设备更新改造费、折旧费、摊销费、财务费用组成。主要运营成本费用预测假设如下：

崇阳县人民医院2022年至2024年历史数据如下：

项目	2022年	2023年	2024年	三年平均
一、业务收入	234,972,756.60	275,446,981.52	294,310,637.12	268,243,458.42
门诊收入	82,358,843.49	86,678,413.21	108,645,547.12	92,560,934.61
住院收入	152,613,913.11	188,768,568.31	185,665,090.00	175,682,523.81
二、业务支出	251,823,993.26	270,924,583.64	276,783,970.43	266,510,849.11
（一）人工支出	104,488,585.33	123,918,895.10	120,514,781.24	116,307,420.56
（二）卫生材料费	54,987,240.66	47,490,987.62	53,894,529.99	52,124,252.76
（三）药品费	69,363,400.27	76,087,566.76	76,590,672.02	74,013,879.68
（四）其他费用	22,984,767.00	23,427,134.16	25,783,987.18	24,065,296.11

成本占收入比情况如下：

成本占比	2022年	2023年	2024年	三年平均
（一）人工支出	44.47%	44.99%	40.95%	43.47%
（二）卫生材料费	23.40%	17.24%	18.31%	19.65%
（三）药品费	29.52%	27.62%	26.02%	27.72%
（四）其他费用	9.78%	8.51%	8.76%	9.02%

1.人工支出

本项目编制岗位薪资由财政支出，因此仅计算编外人员薪酬。崇阳县人民医院在岗职工823人，核定事业编制650人，编制外工作人员共计173人。编外人员占在岗职工人数比例为21.02%。

2022—2024年本医院人工成本(含财政负担部分)占收入比例分别为44.47%、44.99%、40.95%，三年平均数为43.47%。

因本项目仅计算编外人员薪酬，故以编外人员占医院总收入的比例为基数，即为9.14%。

2.卫生材料费

2022—2024年本医院卫生材料费占收入比例分别为23.40%、17.24%、18.31%，参考三年数据，以卫生材料费占医院总收入的比例为基数，取三年平均数19.65%。

3.药品费

2022—2024年本医院药品费占收入比例分别为29.52%、27.62%、26.02%，参考三年数据，以药品材料成本占医院总收入的比例为基数，取三年平均数27.72%。

4.其他费用

2022—2024 年其他费用占收入比例分别为 9.78%、8.51%、8.76%，参考三年数据，以其他费用占医院总收入的比例为基数，取三年平均数 9.02%。

5.设备更新改造费

根据投资计划，本项目计划医疗设备购置费 6,410.00 万元，大型医疗设备使用年限 10 年。因本项目预计债券发行期限为 10 年,项目预计债券存续期内收益测算时间为 2026 年 10 月至 2035 年 6 月，债券存续期内医疗设备尚在正常使用期，故本项目债券存续期内不计算设备更新改造费用。

6.折旧费

房屋建筑物原值按照工程费用剔除设备购置费剩余部分 195.51 万元计算，折旧年限 30 年，净残值率 5%。

固定资产折旧费按直线法计提,其中新增设备原值按照工程费用中设备购置费 6,410.00 万元计算，折旧年限 10 年，净残值率 5%。

7.摊销费

无形资产摊销按照工程建设其他费用及预备费合计数 394.49 万元计算，折旧年限 10 年，净残值率为 0。

8.财务费用

发行专项债券利息支出。

附件三：税费估算表

说明：

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》第一条第一款规定，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。

本项目医院为非营利性医疗机构，不计取各项税费。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入	384.62	1,634.60	1,730.75	1,806.21	1,806.21	1,806.21
减：总成本费用（不含增值税）	434.29	1,800.14	1,863.14	1,912.60	1,912.60	1,912.60
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-
利润总额	-49.67	-165.54	-132.39	-106.39	-106.39	-106.39
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-49.67	-165.54	-132.39	-106.39	-106.39	-106.39

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
不含税营业收入	1,884.98	1,884.98	1,884.98	957.74	15,781.28
减：总成本费用（不含增值税）	1,949.35	1,934.47	1,919.59	969.80	16,608.58
减：税金及附加	-	-	-	-	-
利润总额	-64.37	-49.49	-34.61	-12.06	-827.30
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-
净利润	-64.37	-49.49	-34.61	-12.06	-827.30

说明：

本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。

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	-	384.62	1,634.60	1,730.75	1,806.21	1,806.21
经营活动现金流出	-	252.04	1,071.15	1,134.15	1,183.61	1,183.61
经营活动支付税费			-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**132.58**	**563.45**	**596.60**	**622.60**	**622.60**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	4,196.00	2,804.00				
投资活动现金净流量	**-4,196.00**	**-2,804.00**				
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	4,200.00	2,859.80	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	200.00	2,859.80	-			
债券融资	4,000.00	-	-			
银行借款						
融资活动现金流出	4.00	74.40	74.40	74.40	74.40	74.40
支付利息	-	74.40	74.40	74.40	74.40	74.40
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	4.00	-	-			
融资活动现金净流量	**4,196.00**	**2,785.40**	**-74.40**	**-74.40**	**-74.40**	**-74.40**
四、本年现金净流量	**-**	**113.98**	**489.05**	**522.20**	**548.20**	**548.20**
五、本年累计现金净流量	**-**	**113.98**	**603.03**	**1,125.23**	**1,673.43**	**2,221.63**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	1,806.21	1,884.98	1,884.98	1,884.98	957.74	15,781.28
经营活动现金流出	1,183.61	1,235.24	1,235.24	1,235.24	627.62	10,341.51
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**622.60**	**649.74**	**649.74**	**649.74**	**330.12**	**5,439.77**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						7,000.00
投资活动现金净流量						**-7,000.00**
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	7,059.80
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						3,059.80
债券融资						4,000.00
银行借款						-
融资活动现金流出	874.40	859.52	844.64	829.76	814.88	4,599.20
支付利息	74.40	59.52	44.64	29.76	14.88	595.20
偿还本金	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	4,000.00
债券发行手续费						4.00
融资活动现金净流量	**-874.40**	**-859.52**	**-844.64**	**-829.76**	**-814.88**	**2,460.60**
四、本年现金净流量	**-251.80**	**-209.78**	**-194.90**	**-180.02**	**-484.76**	**900.37**
五、本年累计现金净流量	**1,969.83**	**1,760.05**	**1,565.15**	**1,385.13**	**900.37**	
六、本息覆盖倍数						**1.18**

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

麻城市第二人民医院内科楼项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂三师咨字（2025）02043号

湖北三德会计师事务有限公司

二〇二五年十月二十七日

湖北三德会计师事务有限公司

报　告　书

鄂三师咨字（2025）02043号

目　录

一、项目概述 1
二、评估要素 2
1. 资金充足性 2
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 4
1.3 资金覆盖率 7
1.4 小结 7
2. 资金稳定性 7
三、风险分析 8
四、评估结论 8
附表1：专项债券还本付息表 10
附表2：项目收入及成本测算表 12
附表3：现金流量模拟测算表 20
附表4：压力测试表 21

湖北三德会计师事务有限公司

鄂三师咨字（2025）02043号

麻城市第二人民医院内科楼项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

湖北省麻城市地处湖北省东北部，位于鄂豫皖三省交界处，国土面积3747平方公里，全市人口130万，其中城区人口近40万。京九、沪溶铁路、大广北、合武高速公路贯穿全市，交通十分便利。麻城农业生产条件十分优越，粮、棉、油产量位于全国县（市）级前列，猪、牛、羊、鸡等家禽养殖和多种经济作物的种植在近几年得到了迅猛发展。

2022年1月26日，麻城市发展和改革局《关于麻城市第二人民医院内科楼项目初步设计的批复》，本项目建设内容为：建设一栋12层内科楼及5层裙楼（拆除现有陈旧房综合楼、门诊楼），总建筑面积20,618.92平方米，其中:地上建筑17,219.75平方米，地下建筑3399.17平方米，新增地下车位70个；新建污水处理用房一座；购置DR系统、螺旋CT、电子肠胃镜系统、彩超等设备设施；配套管网、道路、景观、照明等工程。为保障麻城市第二人民医院内科楼项目的合理融资需求，按照《预算法》、《

国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律法规和文件精神，麻城市政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足麻城市第二人民医院内科楼项目的融资需求。

二、评估要素

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“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。

根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，我们对麻城市第二人民医院内科楼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

麻城市第二人民医院内科楼项目（以下简称“本项目”）调整后投资估算总额为11,028.32万元，项目预期收益主要来源于门诊收入和住院收入。债券存续期（2022-2035年）内，需偿还债券本息合计8,784.50万元，债券存续期间内累计实现收入合计65,461.06万元，扣相关付现成本47,082.11万元后，可用于还本付息的收益为18,378.95万元，存续期期末累计净现金流为10,264.02万元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以7,000.00万元债券发行计划为基础，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，债券本金资金覆盖率可达到2.47，为[(项目累计现金结存额/债券本金)+1]；本息资金覆盖率可达到2.20，为[(项目累计现金结存额/债券还本付息总额)+1]；本息资金覆盖倍数达2.15，为[可用

于资金平衡的项目收益/(本期计划发行债券额度+其他融资金额+预计融资成本)]。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

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

麻城市发展和改革局 2024 年 11 月 29 日下发《关于麻城市第二人民医院内科楼项目初步设计概算变更的批复》（麻发改审批[2024]91 号），项目总投资概算为 10591.13 万元，其中：建安工程费 7,634.35 万元，设备购置费 1,971.2 万元，工程建设其他费 677.68 万元，预备费 307.90 万元。

初步设计概算调整对比表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	金额				调整前	调整后
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		
一	**工程费用**	**6,093.41**	**852.32**	**1,971.20**	**-**	**8,916.93**	**9,605.55**
1	内科楼	6,093.41	852.32	-	-	6,945.73	7,634.35
1.1	旧楼拆除	92.93				92.93	92.93
1.2	土石方	39.58				39.58	39.58
1.3	土建装饰	5,664.90				5,664.90	5,664.90
1.4	基坑支护					-	688.61
1.5	安装		852.32			852.32	852.32
1.6	景观绿化	78.62				78.62	78.62
1.7	道路	90.38				90.38	90.38
1.8	室外排水及污水处理站	127.01				127.01	127.01
2	设备购置费			1,971.20		1,971.20	1,971.20
二	**工程建设其他费用**				**618.17**	**618.17**	**677.68**
2.1	建设单位管理费				69.46	69.46	76.14
2.2	工程建设监理费				104.19	104.19	114.22
2.3	建设项目前期工作咨询费				27.78	27.78	30.46
2.4	工程勘察设计费				173.64	173.64	190.36
2.5	招标代理服务费				41.67	41.67	45.69
2.6	工程造价咨询服务费				125.02	125.02	137.06
2.7	环境影响评价费				6.95	6.95	7.61
2.8	劳动安全卫生评审费				6.95	6.95	7.61
2.9	场地准备及临时设施费				34.73	34.73	38.07
2.10	工程保险费				27.78	27.78	30.46
三	**预备费**					**286.05**	**307.90**
3.1	基本预备费					286.05	307.90
四	**建设项目概算总投资**					**9,821.16**	**10,591.13**

本次在工程概算投资的基础上考虑了建设期利息和债券发行费用。其中：建设期利息按照专项债券发行的利率进行测算，债券发行手续费为承销面值的1‰。其中:

其中：2022年已发行的2,000.00万元专项债券采用发行利率（2022年湖北省政府专项债券（三十四期），发行利率2.91%，期限10年）计算，2022年已发行的500.00万元专项债券采用发行利率（2022年湖北省政府专项债券（七十八期），发行利率2.88%，期限10年）计算，2023年已发行的2,000.00万元专项债券采用发行利率（2023年湖北省政府专项债券（三期），发行利率2.97%，期限10年）计算。本期拟发行的2,500.00万专项债券融资利率从2025年6月20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，相同代偿期（10年期）记账式国债收益率（1.6480%）的1.2倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按1.98%测算。由此估算项目总投资。

项目调整后的项目总投资为11,028.32万元，其中：建安工程费7,634.35万元，设备购置费1,971.2万元，工程建设其他费677.68万元，预备费307.90万元，建设期利息（债券）452.04万元，债券发行费用7.00万元。

调整后投资估算表见表1:

表1：调整后项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程项目或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**9,605.55**	**2,605.55**		**7,000.00**		
1	内科楼	7,634.35	634.35		7,000.00		
1.1	旧楼拆除	92.93	-		92.93		
1.2	土石方	39.58	-		39.58		
1.3	土建装饰	5,664.90	-		5,664.90		
1.4	安装	688.61	-		688.61		
1.5	基坑支护	852.32	338.34		513.98		
1.6	景观绿化	78.62	78.62				

1.7	道路	90.38	90.38				
1.8	室外排水及污水处理站	127.01	127.01				
2	设备购置费	1,971.20	1,971.20				
二	**工程建设其他费用**	**677.68**	**677.68**				
2.1	建设单位管理费	76.14	76.14				
2.2	工程建设监理费	114.22	114.22				
2.3	建设项目前期工作咨询费	30.46	30.46				
2.4	工程勘察设计费	190.36	190.36				
2.5	招标代理服务费	45.69	45.69				
2.6	工程造价咨询服务费	137.06	137.06				
2.7	环境影响评价费	7.61	7.61				
2.8	劳动安全卫生评审费	7.61	7.61				
2.9	场地准备及临时设施费	38.07	38.07				
2.10	工程保险费	30.46	30.46				
三	**预备费**	**286.05**	**286.05**				
3.1	基本预备费	286.05	286.05				
四	**建设项目概算总投资**	**10,569.28**	**3,569.28**				
五	**专项费用**	**459.04**	**459.04**				
5.1	建设期利息	452.04	452.04				
5.1	发行费用	7.00	7.00				
六	**调整后的总投资**	**11,028.32**	**4,028.32**		**7,000.00**		

1.2 资金筹措

1.2.1 项目资本金情况

本项目资本金合计 4,028.32 万元，占总投资的 36.53%，符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51号）项目资本金比例的要求。

1.2.2 专项债券

本项目已于 2022 年已发行政府专项债券 2,500.00 万元，2023 年已发行政府专项债券 2,000.00 万元，已发行债券全部用于本项目内科楼项目建设。本次拟申请发行 2,500.00 万元政府债券，共计发行政府专项债券 7,000.00 万元，占总投资的 63.47%。专项债券资金用于麻城市第二人民医院医养结合综合楼项目建设。债券发行计划如下表所示:

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式

2022年	2,000.00	0.00	10	2.91	半年付息一次	本金于债券到期前偿还，从第6-10年每年等额偿还发行金额的20%。
2022年	500.00	2,000.00	10	2.88	半年付息一次	本金于债券到期前偿还，从第6-10年每年等额偿还发行金额的20%。
2023年	2,000.00	0.00	10	2.97	半年付息一次	本金于债券到期前偿还，从第6-10年每年等额偿还发行金额的20%。
2025年	2,500.00	0.00	10	1.98	半年付息一次	本金于债券到期前偿还，从第6-10年每年等额偿还发行金额的20%

1.2.3 市场化融资

本项目不存在也未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。

1.2.4 资金使用安排

2022年建设投资合计3,209.58万元，其中：自筹资本金支出709.58万元，专项债券支出2,500.00万元。

2023年建设投资合计2,746.62万元，其中：自筹资本金支出746.62万元，专项债券资金支出2,000.00万元。

2024年建设投资合计1,188.93万元，其中：自筹资本金支出1,188.93万元。

2025年建设投资合计3,883.19万元，其中：自筹资本金支出1,383.19万元，专项债券资金支出2,500.00万元。

表3 资金筹措及使用计划表

单位：人民币万元

序号	名称	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一	调整后的总投资	**3,209.58**	**2,746.62**	**1,188.93**	**3,883.19**	**11,028.32**
1.1	工程费用	**2,881.67**	**2,401.39**	**960.56**	**3,361.94**	**9,605.55**
1.2	工程建设其他费	**203.30**	**169.42**	**67.77**	**237.19**	**677.68**
1.3	预备费	**85.82**	**71.51**	**28.61**	**100.12**	**286.05**
1.4	专项费用	**38.80**	**104.30**	**132.00**	**183.94**	**459.04**
1.4.1	建设期利息（债券）	36.30	102.30	132.00	181.44	452.04
1.4.2	债券发行费用	2.50	2.00	-	2.50	7.00
1.4.3	其他融资利息	-	-	-	-	-

二	**资金筹措**	**3,209.58**	**2,746.62**	**1,188.93**	**3,883.19**	**11,028.32**
2.1	自筹资金	709.58	746.62	1,188.93	1,383.19	4,028.32
2.2	专项债券	2,500.00	2,000.00	-	2,500.00	7,000.00
2.3	其他融资资金					-

表 4 建设期资金平衡表

金额单位：万元

序号	建设期资金平衡表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	**资金筹措**					
1	自筹资金	709.58	746.62	1,188.93	1,383.19	4,028.32
2	债券发行	2,500.00	2,000.00	-	2,500.00	7,000.00
3	加：上年留存资金					
	合计	3,209.58	2,746.62	1,188.93	3,883.19	11,028.32
二	**资金使用**					
1	建设资金使用金额合计	3,209.58	2,746.62	1,188.93	3,883.19	11,028.32
2	资金余额（资金筹措 — 资金使用）					

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。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 2.47，本息资金覆盖率可达到 2.20，本息资金覆盖倍数可达到 2.15。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，项目收入及成本测算详见附表 2，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，本项目资金不会出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目预期收益主要来源于门诊收入及住院收入，债券存续期（2022-2035 年）内，需偿还债券本息合计 8,784.50 万元，债券存续期间内累计实现收入合计 65,461.06 万元，扣相关付现成本 47,082.11 万元后，可用于还本付息的收益为 18,378.95 万元，存续期期末累计净现金流为 10,264.02

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。

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，当项目净收益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与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的医疗收入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及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，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

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，我们认为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，并以门诊收入和住院收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。经测算，债券存续期间内累计实现收入合计65,461.06万元，扣相关付现成本47,082.11万元后，可用于还本付息的收益为18,378.95万元，存续期期末累计净现金流为10,264.02万元，本息资金覆盖倍数可达到2.15。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况和债券本金覆盖率的分析，本息资金覆盖倍数可达2.15，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；通过对项目存续期内资金留存情况的分析，项目累计期末结余和融资可以达到平衡，在收入实现后可提前偿还债券本息。综

上所述，本项目可以通过采取发行项目收益与融资自求平衡的方式完成资金筹措。

湖北三德会计师事务有限公司

2025 年 10 月 27 日

附表 1：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

发行时间	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	2033 年	2034 年	2035 年	合计
2022 年（2000 万）	**上期债券期初余额**	-	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**1,600.00**	**1,200.00**	**800.00**	**400.00**				
	本期发行	2,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-				2,000.00
	当期需还利息	29.10	58.20	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48				820.62
	本期还本付息	29.10	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	458.20	446.56	434.92	423.28	411.64				2,494.70
	其中：利息	29.10	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	46.56	34.92	23.28	11.64				494.70
	其中：本金偿还							400.00	400.00	400.00	400.00	400.00				2,000.00
	债券期末余额	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	-				
2022 年（500 万）	**上期债券期初余额**	-	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**400.00**	**300.00**	**200.00**	**100.00**				
	本期发行	500.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-				500.00
	当期需还利息	7.20	-	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48	81.48				740.52
	本期还本付息	7.20	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	114.40	111.52	108.64	105.76	102.88				622.40
	其中：利息	7.20	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	11.52	8.64	5.76	2.88				122.40
	其中：本金偿还							100.00	100.00	100.00	100.00	100.00				500.00
	债券期末余额	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	400.00	300.00	200.00	100.00	-				
2023 年（2000 万）	**本期债券期初余额**		**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**1,600.00**	**1,200.00**	**800.00**	**400.00**			
	本期发行		2,000.00													2,000.00
	本期还本付息		29.70	59.40	59.40	59.40	59.40	59.40	459.40	447.52	435.64	423.76	411.88			2,504.90

	其中：利息		29.70	59.40	59.40	59.40	59.40	59.40	59.40	47.52	35.64	23.76	11.88			504.90
	其中：本金偿还								400.00	400.00	400.00	400.00	400.00			2,000.00
	本期债券期末余额		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	-			
2025年（2500万）	**本期债券期初余额**			-	-	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,000.00**	**1,500.00**	**1,000.00**	**500.00**	
	本期发行				2,500.00											
	本期还本付息				49.44	49.44	49.44	49.44	49.44	49.44	549.44	539.55	529.66	519.78	509.89	2,944.96
	其中：利息				49.44	49.44	49.44	49.44	49.44	49.44	49.44	39.55	29.66	19.78	9.89	444.96
	其中：本金偿还										500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	2,500.00
	本期债券期末余额		-	-	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00	-	
合计	**本年还本付息合计**	**36.30**	**102.30**	**132.00**	**181.44**	**181.44**	**181.44**	**681.44**	**1,066.92**	**1,040.52**	**1,514.12**	**1,477.83**	**941.54**	**519.78**		**8,566.96**
	其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	500.00	900.00	900.00	1,400.00	1,400.00	900.00	500.00	500.00	7,000.00
	其中：利息	36.30	102.30	132.00	181.44	181.44	181.44	181.44	166.92	140.52	114.12	77.83	41.54	19.78	9.89	1,566.96
	债券期末余额	**2,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**7,000.00**	**7,000.00**	**7,000.00**	**6,500.00**	**5,600.00**	**4,700.00**	**3,300.00**	**1,900.00**	**1,000.00**	**500.00**	-	-

注：本项目已于2022年已发行政府专项债券2,500.00万元，2023年已发行政府专项债券2,000.00万元，已发行债券全部用于本项目内科楼项目建设。本次拟申请发行3,500.00万元政府债券。

2022年已发行的2,000.00万元专项债券采用发行利率（2022年湖北省政府专项债券（三十四期），发行利率2.91%，期限10年）计算，2022年已发行的500.00万元专项债券采用发行利率（2022年湖北省政府专项债券（七十八期），发行利率2.88%，期限10年）计算，2023年已发行的2,000.00万元专项债券采用发行利率（2023年湖北省政府专项债券（三期），发行利率2.97%，期限10年）计算。

本期拟发行的2,500.00万专项债券融资利率从2025年6月20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，相同代偿期（10年期）记账式国债收益率（1.6480%）的1.2倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按1.98%测算。

附表 2：项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	年份/项目	合计	经营期									年均
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
1	**住院收入收入**	**43,943.97**	**2,746.50**	**3,433.12**	**4,119.75**	**4,806.37**	**4,806.37**	**4,806.37**	**4,806.37**	**4,806.37**	**4,806.37**	**4,806.37**	**4,394.40**
	定编床位数		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
	床位周转次数（年/次）		39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	
	人均住院费用（元/次）		4,371.01	4,371.01	4,371.01	4,371.01	4,371.01	4,371.01	4,371.01	4,371.01	4,371.01	4,371.01	
	床位使用率		40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
2	**门急诊收入**	**21,517.09**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**	**2,151.71**
	门急诊人次（年/人）		169,506	169,506	169,506	169,506	169,506	169,506	169,506	169,506	169,506	169,506	
	人均收费（元）		126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	126.94	
3	**收入合计**	**65,461.06**	**4,898.21**	**5,584.83**	**6,271.46**	**6,958.08**	**6,958.08**	**6,958.08**	**6,958.08**	**6,958.08**	**6,958.08**	**6,958.08**	**6,546.11**

注：以上均参考《实施方案》中对收入的描述进行验算及复核。根据项目《实施方案》，运营期现金流入主要来源于门急诊收入及住院收入。本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2035 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 65,461.06 万元，其中：门急诊收入 21,517.09 万元，住院收入 43,943.97 万元。具体测算如下：

（1）测算基数说明：

根据麻城市第二人民医院提供的财务资料和未来医院规划，医院收入主要来源于门诊和住院收入。

（1）门诊收入

根据麻城市第二人民医院提供的信息资料，本项目的门诊收入包括：挂号收入、诊察收入、检查收入、化验收入、治疗收入、手术收入、卫生材料收入、药品收入及其他门诊收入等。

（2）住院收入

根据麻城市第二人民医院提供的信息资料，本项目的住院收入包括：床位收入、诊察收入、检查收入、化验收入、治疗收入、手术收入、护理收入、卫生材料收入、药品收入和其他住院收入等。

门诊和住院收入基于医院提供的 2020-2024 年医院收入费用明细表，结合本行业实际情况对本项目以后年度收入进行合理预测。

整理医院历年门诊和住院收入如下表所示：

2020-2024 年医院收入明细表

单位：万元

年份/项目	以前年度				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
门诊收入					
挂号收入	91.42	90.98	83.80	94.39	88.71
检查收入	370.31	294.90	290.93	347.02	364.90
化验收入	204.80	305.24	315.91	394.05	149.27
治疗收入	336.53	377.13	355.91	277.25	268.47

手术收入	35.65	19.41	10.38	7.90	1.47
卫生材料收入	43.67	20.37	48.69	41.66	29.37
药品收入	876.65	888.53	894.37	1,075.11	994.00
疫苗收入	121.23	66.78	92.48	-	-
其他门诊收入	70.08	16.00	59.72	75.48	54.61
病历费	0.00	70.67	-	-	-
门诊收入合计	**2,150.35**	**2,150.01**	**2,152.17**	**2,312.86**	**1,950.80**
住院收入					
床位收入	267.51	261.76	204.85	196.13	217.42
诊察收入	191.64	196.23	148.39	132.69	105.54
检查收入	664.59	695.93	506.21	496.87	428.26
化验收入	1,416.49	1,975.76	1,430.63	1,181.67	900.42
治疗收入	2,048.46	2,387.31	2,110.39	1,769.74	1,390.33
手术收入	453.74	519.53	599.30	499.12	413.20
卫生材料收入	288.14	2.92	478.15	519.92	518.95
药品收入	1,863.38	2,642.10	2,376.56	2,264.09	1,474.26
其他住院收入	15.68	0.21	0.35	14.58	13.48
住院收入合计	**7,209.63**	**8,681.75**	**7,854.83**	**7,074.83**	**5,461.87**
收入合计	**9,359.98**	**10,831.76**	**10,007.01**	**9,387.68**	**7,412.67**

2020-2024年医院基础数据明细表

金额单位：万元

项目	序号	单位	年度					年均
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
二、工作量	1							
（一）编制床位	2	张	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
（二）平均开放床位	3	张	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
（三）年末实际开放床位	4	张	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
（四）诊疗人次数	5	人次	182,837.00	156,917.00	178,472.00	161,403.00	167,901.00	169,506.00
其中：门急诊人次数	6	人次	182,837.00	156,917.00	178,472.00	161,403.00	167,901.00	169,506.00
（五）实际开放总床日数	7	床日	146,000.00	146,000.00	146,000.00	146,000.00	146,000.00	146,000.00
（六）实际占用总床日数	8	床日	119,989.00	120,024.00	94,131.00	94,131.00	71,321.00	99,919.20
（七）出院者占用总床日	9	床日	118,301.00	117,780.00	93,790.00	91,717.00	69,402.00	98,198.00
（八）出院人数	10	人	17,056.00	16,578.00	16,268.00	16,577.00	12,064.00	15,708.60
（九）住院收入	11	万元	7,209.63	8,681.75	7,854.83	7,074.83	5,461.87	7,256.58
（十）人均住院费用	12	元	4,227.04	5,236.91	4,828.40	4,267.86	3,294.85	4,371.01

（十一）年床位周转次数	13	次	42.64	41.45	40.67	41.44	30.16	39.27

2、住院收入

（1）床位周转率：

根据麻城市第二人民医院提供的历史数据，医院在2020-2024年间住院收入分别为7,209.63万元、8,681.75万元、7,854.83万元、7,074.83万元和5,461.87万元，年出院人数分别为17056人、16578人、16268人、16577人和12064人，计算年床位周转次数分别为42.64次、41.45次、40.67次、41.44次和30.16次，年平均周转次数为39.27次，从客观谨慎角度出发，本次以年平均周转次数为基数进行测算，债券存续期保持不变。

（2）人均住院费用

根据历史数据，2020-2024年二医院住院收入分别为7,209.63万元、8,681.75万元、7,854.83万元、7,074.83万元和5,461.87万元，年出院人数分别为17056人、16578人、16268人、16577人和12064人，测算平均住院费用为4,227.04元、5,236.91元、4,828.40元、4,267.86元和3,294.85元，年均住院费用为4,371.01元/人，从客观谨慎角度出发，本次以年平均住院费用为基数进行测算，债券存续期保持不变。

（3）床位使用率

二医院编制床位400张，实际开放400张，从客观谨慎角度出发，本次测算债券存续期床位使用率按40%、50%、60%和70%测算，2029年后保持不变。

（4）住院收入测算

根据以上分析测算，本项目住院收入=床位数×床位周转次数（年）×单位住院费用，测算债券存续期住院收入合计43,943.97万元，年均4,394.40万元。

3、门急诊收入

根据2020-2024年医院门急诊财务数据，近四年医院门急诊收入分别为

2,150.35 万元、2,150.01 万元、2,152.17 万元、2,312.86 万元和 1,950.80 万元，年均门急诊收入 2,143.24 万元；历年年门急诊人次分别为 182837 人、156917 人、178472 人、161403 人和 167901 人，年均门急诊人次为 169506 人；历年人均门急诊费用为 117.61 元/次、137.02 元/次、120.59 元/次、143.30 元/次和 116.19 元/次，平均门急诊费用为 126.94 元/次。本次测算，从客观谨慎角度出发，年门急诊人次以 169506 人为基数，人均门急诊费用以 126.94 元/次测算，债券存续期保持不变。

历年门急诊收益明细表

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
门急诊收入	2,150.35	2,150.01	2,152.17	2,312.86	1,950.80	2,143.24
门急诊人次	182,837	156,917	178,472	161,403	167,901	169,506.
人均收费	117.61	137.02	120.59	143.30	116.19	126.94
人均收费增长率		14.16%	-13.62%	15.85%	-23.33%	-1.74%

门急诊收入=门急诊人次（年）×单位门急诊费用，经测算，债券存续期门急诊收入合计 21,517.09 万元，年均 2,151.71 万元。

通过测算分析，我们认为本项目收入测算来源完整、测算准确、预测合理。

附表 2：项目成本测算表

单位：人民币万元

运营期/项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	年均
人员费用	**12,309.20**	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92	1,230.92
商品和服务费用	**34,772.91**	2,601.93	2,966.66	3,331.40	3,696.13	3,696.13	3,696.13	3,696.13	3,696.13	3,696.13	3,696.13	3,477.38
折旧费	**3,587.20**	358.72	358.72	358.72	358.72	358.72	358.72	358.72	358.72	358.72	358.72	358.72
摊销费	**338.80**	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88
经营成本费用合计	**51,008.11**	**4,225.45**	**4,590.18**	**4,954.92**	**5,319.65**	**5,319.65**	**5,319.65**	**5,319.65**	**5,319.65**	**5,319.65**	**5,319.65**	**5,100.81**
其中：付现成本	**47,082.11**	**3,832.85**	**4,197.58**	**4,562.32**	**4,927.05**	**4,927.05**	**4,927.05**	**4,927.05**	**4,927.05**	**4,927.05**	**4,927.05**	**4,708.21**

注：以上均参考《实施方案》中对成本的描述进行验算及复核。本项目剔除对政策补贴覆盖的支出影响后的运营成本主要为医院日产经营过程中产生的成本费用，可分为：人员费用、商品和服务费用、折旧摊销费。项目债券存续期内运营成本合计51,008.11万元，其中：人员经费12,309.20万元，商品和服务费用34,772.91万元，折旧费3,587.20万元，摊销费338.80万元。具体测算如下：

以前年度经营成本明细表

金额：万元

运营期/项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	平均
人员费用	1,251.03	1,403.40	1,002.97	1,281.26	1,215.95	**1,230.92**
占收入比例	13.37%	12.96%	10.02%	13.65%	16.40%	**13.28%**
商品和服务费用	4,426.14	5,328.61	5,592.63	5,318.34	4,194.47	**4,972.04**
占收入比例	47.29%	49.19%	55.89%	56.65%	56.59%	**53.12%**
成本费用合计	**5,677.17**	**6,732.01**	**6,595.60**	**6,599.60**	**5,410.42**	**6,202.96**

1、人员费用、商品和服务费

根据麻城市第二人民医院提供的财务数据，医院在2020-2024年间累计发生成本5,677.17万元、6,732.01万元、6,595.60万元、6,599.60万元和5,410.42万元，年均成本6,202.96万元。人员费用历年占收入比重分别为13.37%、12.96%、10.02%、13.65%和16.40%，平均占比36.46%；历年商品和服务费用占比分别为47.29%、49.19%、55.89%、56.65%和56.59%，年均占比53.12%。从客观谨慎角度出发，债券存续期人员费用取值年平均成本1,230.92万元，商品和服务费用取值平均占比53.12%，债券存续期保持不变。

2、折旧摊销费

本房屋、建（构）筑物原值为7,634.35万元，预计净残值率为5%，按40年折旧，年均折旧额为181.32万元。

机器设备原值为1,971.20万元，预计净残值率为10%，按10年计提折旧，年均折旧额为177.41万元。

摊销费用主要为项目工程其他费用，按照 20 年摊销，工程其他费用原值 677.68 万元，测算年均摊销费 33.88 万元。

经测算，债券存续期内成本费用合计 51,008.11 万元，年均 5,100.81 万元。

通过测算分析，我们认为本项目成本测算来源完整、测算准确、预测合理。

附表 3：现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动现金流量															
运营收入收到的现金					4,898.21	5,584.83	6,271.46	6,958.08	6,958.08	6,958.08	6,958.08	6,958.08	6,958.08	6,958.08	65,461.06
运营成本费用支付的现金					3,832.85	4,197.58	4,562.32	4,927.05	4,927.05	4,927.05	4,927.05	4,927.05	4,927.05	4,927.05	47,082.11
经营活动支付税费															-
经营活动现金净流量					1,065.36	1,387.25	1,709.14	2,031.03	2,031.03	2,031.03	2,031.03	2,031.03	2,031.03	2,031.03	18,378.95
二、投资活动现金流量															-
投资支付的现金	3,209.58	2,746.62	1,188.93	3,883.19											11,028.32
投资活动现金净流量	3,209.58	2,746.62	1,188.93	3,883.19											11,028.32
三、筹资活动现金流量															-
投入的资本金	709.58	746.62	1,188.93	1,383.19											4,028.32
发行债券收到的现金	2,500.00	2,000.00	-	2,500.00											7,000.00
市场化融资收到的现金															-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	500.00	900.00	900.00	1,400.00	1,400.00	900.00	500.00	500.00	7,000.00
偿还债券利息支付的现金	36.30	102.30	132.00	181.44	181.44	181.44	181.44	166.92	140.52	114.12	77.83	41.54	19.78	9.89	1,566.96
偿还市场化融资支付的现金															-
偿还市场化融资利息支付的现金															-
支付债券发行费用	2.50	2.00	-	2.50											7.00
筹资活动现金净流量	3,209.58	2,746.62	1,188.93	3,883.19	-181.44	-181.44	-681.44	-1,066.92	-1,040.52	-1,514.12	-1,477.83	-941.54	-519.78	-509.89	2,913.40
四、本年现金净流量	-	-	-	-	883.92	1,205.81	1,027.70	964.11	990.51	516.91	553.20	1,089.48	1,511.25	1,521.14	10,264.02
五、累计现金净流量	-	-	-	-	883.92	2,089.73	3,117.43	4,081.54	5,072.04	5,588.95	6,142.15	7,231.63	8,742.88	10,264.02	

附表 4：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	1.93	2.04	2.15	2.25	2.36
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.21	2.18	2.15	2.11	2.08

营业执照

2-2

（副本）

统一社会信用代码 91420111420742860E

名　　称　湖北三德会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　武汉市武昌区徐东路7号欧湖花园

法定代表人　董灏明

注册资本　壹佰伍拾万元整

成立日期　1999年12月17日

营业期限　长期

经营范围　资本验证、财务审计、资产评估；工程预决算审计，财务、会计咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

登记机关

2018 年 02 月 08 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）http://hb.gsxt.gov.cn /。



会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北三德会计师事务有限公司

主任会计师：董顺明

办公场所：武汉市徐东路7号欧洲花园

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：42030090

注册资本(出资额)：150万元

批准设立文号：鄂财注发[1999]1095号

批准设立日期：1999年11月11日



证书序号：NO.013318

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，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

二〇一一年三月二十一日

中华人民共和国财政部制

武汉城市职业学院南北校区学生公寓
整体修缮项目第一期工程
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0091 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

武汉城市职业学院南北校区学生公寓
整体修缮项目第一期工程
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

目　　录　　页　次

一、　基本假设　2

二、　资金平衡测算说明　2

三、　项目资金平衡测算　3

四、　压力测试　24

五、　风险评估　24

六、　结论　29

武汉城市职业学院南北校区学生公寓
整体修缮项目第一期工程
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0091号

我们接受委托，对武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具财务评价报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位武汉城市职业学院确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年十月二十日

武汉城市职业学院南北校区学生公寓
整体修缮项目第一期工程
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（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，项目融资还款来源为学生公寓住宿费收入、商铺出租收入；

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

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一） 收入来源

本项目为武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程，可充分依据项目本身的收入情况来计算。本项目产生的收入优先保障本项目还款。

（二）债券年利率

本次发行的专项债券为10年期，参考2025年1月16日10年期地方政府债利率1.67%，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，年利率暂按3.00%进行测算。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）基本情况

项目名称：武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程（以下简称“本项目”）。

项目实施主体：武汉城市职业学院。

建设地点：本项目建设用地位于武汉城市职业学院南北校区。

建设内容：项目对武汉城市职业学院南校区 N17、N18、N19 栋和北校区 A、B、C、E 栋，共计 7 栋宿舍楼进行修缮，总建筑面积 48804.42 平方米。主要包括建筑工程：室内墙地面刷漆、铺砖及重点部位防水等；给排水工程：增加热水供应，更换管材等；电气工程：更换管线、灯具、配电箱等，一层增设闸机、门禁等；暖通工程：北校区 A、B、C、E 栋学生公寓卫生间及弱电间增设排风系统等。

（二）项目概况

1、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。本项目估算总投资为 5,120.09 万元，其中：建设工程费 4,190.91 万元，工程建设其他费用 457.37 万元，预备费用 232.41 万元，建设期利息 235.50 万元，发行费用 3.90 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

金额单位：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	项目投资（不含息）	**4,880.69**	**980.69**		**3,900.00**		
1.1	建设工程费	4,190.91	290.91		3,900.00		
1.1.1	土建工程	2,920.54	20.54		2,900.00		

1.1.2	电气工程	461.12	61.12		400.00		
1.1.3	给排水工程	731.82	131.82		600.00		
1.1.4	暖通工程	8.91	8.91				
1.1.5	成品保护费	4.39	4.39				
1.1.6	结构加固费	64.13	64.13				
1.2	工程建设其他费用	457.37	457.37				
1.2.1	建设单位管理费	77.00	77.00				
1.2.2	工程建设监理费	67.29	67.29				
1.2.3	建设项目前期工作咨询费	20.00	20.00				
1.2.4	工程设计费	124.09	124.09				
1.2.5	场地准备及临时设施费	12.57	12.57				
1.2.6	工程保险费	12.57	12.57				
1.2.7	招标代理服务费	12.40	12.40				
1.2.8	工程造价咨询费	51.61	51.61				
1.2.9	其他	79.84	79.84				
1.3	预备费用	232.41	232.41				
二	**建设期利息及发行费用**	**239.40**	**239.40**				
2.1	利息	235.50	235.50				
2.2	发行费用	3.90	3.90				
三	**总投**	**5,120.09**	**1,220.09**		**3,900.00**		

2、建设资金筹措方案

（1）专项债券

本项目拟定发行专项债券 3,900.00 万元，其中 2025 年拟发行 2,000.00 万元，2026 年拟发行 1,900.00 万元，用于本项目工程建设费用。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	还本方式
1	2025 年	2,000.00	10 年	3.00%	第 6-10 年每年等额还本 20%
2	2026 年	1,900.00	10 年	3.00%	
合 计		3,900.00			

（2）项目资本金情况

本项目估算总投资为 5,120.09 万元，其中自有资金（资本金）1,220.09 万元，占比 23.83%；通过发行地方政府专项债券筹集 3,900.00 万元，占比 76.17%。本项目资本金主要用于建设期利息、发行费用及本项目建设。

（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。

3、资金使用计划

2025 年拟投入 2,228.31 万元，2026 年拟投入 2,042.68 万元，2027 年拟投入 849.10 万元。项目投资如下：

项目分年投资表

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目投资（不含息）	**2,196.31**	**1,952.28**	**732.10**	**4,880.69**
建设期利息及发行费用	**32.00**	**90.40**	**117.00**	**239.40**
利息	30.00	88.50	117.00	**235.50**
发行费用	2.00	1.90	0.00	**3.90**
总投	**2,228.31**	**2,042.68**	**849.10**	**5,120.09**
资金筹措	**2,228.31**	**2,042.68**	**849.10**	**5,120.09**
其中：自有资金投入	228.31	142.68	849.10	**1,220.09**
专项债券发行	2,000.00	1,900.00		**3,900.00**

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）项目收入

本项目建设完成后，通过学生公寓住宿费收入、商铺出租收入为本次发行项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。可充分依据武汉城市职业学院项目本身的收入情况来计算。

①住宿费收入

本项目共需修缮楼栋为7栋，总建筑面积约为48804.42 ㎡，共计学生公寓间数1238间（根据建设单位提供的图纸文件数据统计），其中残疾人公寓8间，总床位数5944个，残疾人床位数16个（残疾人公寓按照2人每间统计）（详下表）。其中包括：南校区学生公寓3栋；北校区学生公寓4栋(A、B、C、E栋)。

分区	编号	层数	一层学生公寓间数		标准层每层学生公寓间数	每学生公寓床位数（普通）	学生公寓间数	总床位数
			普通	残疾人				
南校区	N17	7	32	1	35	4	243	970
	N18	7	32	1	35	4	243	970
	N19	7	32	1	35	4	243	970
北校区	B、C、E	7	12	5	41	6	263	1558
	A	7	0	0	41	6	246	1476
合计							1238	5944
注：								
1、数据按照业主提供的图纸标注为准统计。								
2、残疾人公寓按照2人/间考虑								

住宿费收费标准按现行1320元/生/年测算，住宿费收入合计7,453.79万元。

收费标准文件依据如下：

（二）住宿费

1	住宿费（4人间）	2023级学生	元/人·年	1320	鄂价费【2013】109号

湖北省发展和改革委员会
湖北省教育厅
湖北省财政厅文件
湖北省人力资源和社会保障厅
湖北省市场监督管理局

鄂发改价调〔2025〕66号

收费标准	
5.1㎡以上（本、专科,室内居住不多于4人，含室内卫生间）	无空调：不超过1200元/生/学年；有空调：不超过1320元/生/学年。

学校上报主管部门《学生住宿情况统计表》如下图：



附件

湖北省（市/自治区）2025年秋季学期普通高等学校学生住宿情况统计表

序号	省份	学校名称	学生类别	一、学生人数（单位：人）			二、校内住宿学生人数（单位：人）			三、校外住宿学生人数（单位：人）										
											在校生（B2）					独立（C2）				
				总人数（A）	在校生（B）	独生（C）	总人数（A2）	在校生（B2）	独生（C2）	住人数（A3）	学校统一安排（D2）	学校通过补贴、协议价等形式提供一定保障，由学生自行租赁社会房源住宿（E2）	因实习实训等原因由第三方安排住宿（校内无床位）（F2）	学校不提供保障，由学生自行租赁社会房源（G2）	其他（H2）	学校统一安排（D3）	学校通过补贴、协议价等形式提供一定保障，由学生自行租赁社会房源（E3）	因实习实训等原因由第三方安排住宿（校内无床位）（F3）	学校不提供保障，由学生自行租赁社会房源（G3）	其他（H3）
			合计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			预科生																	
	湖北省	武汉城市职业学院	专科生	14149	9215	4934	14149	9215	4934											
			本科生																	
			硕士生																	
			博士生																	

注：1.本表所统计范围仅含全日制在校学生（含预留学生），含学籍在校生人数的核准口径参照事业统计数据填报口径，独生总人数按照核准数人数计算；
2.设置数据之间的逻辑关系，各自分别与八个数据的关系：
$A_1=a_1+a_2$，$B_1=B_2+B_3$，$C_1=C_2+C_3$，$A_2=D_2+E_2+F_2+G_2+H_2$，$C_2=D_3+E_3+F_3+G_3+H_3$，$X_1=a_1+a_2+a_3$，$Y_1=b_1+b_2+b_3$，$X_2=C_1+C_2+C_3$，$Y_2=Y_3+Y_4$。
3.未使用单位数据的地区请将各种学生类别学生人住的床位数量，如回校区、独院、学校等区域的学生活动场所使用；
4.表格中直接填写数字，不填写文字，不清除原始表格结构，如需说明请在备注栏中填写；
5.统计范围为教育部官网上公布的全国普通高等学校（含民办高校）；
6.有问题请联系电话：027-87359295。

②出租收入

本项目在满足学校基本学生公寓数量需求的前提下，在学生公寓中增加适当的公共空间，满足学生对公共空间的渴望，激发学习和生活的热情。本项目部分学生公寓一层有活动室、商铺、超市、洗衣房、开水房等活动空间，本项目的改造过程中尽量满足学生对公共空间的需求，同时做到不改变原有公寓的布局，合理布置公共空间。

出租的物业面积按账面历史记录统计，租金执行评估价格，学校考虑寒暑假因素，每年按 10 个月收取租金，详情如下：

物业类型	面积(㎡)	出租单价（元/㎡/年）	年租金(万元)
商铺	2342.05	727.81	170.46
超市	1023.23	727.81	74.47
合计			**244.93**

商铺、超市按现行租金标准计算，出租收入合计 2,326.83 万元（2027 年按半年计算租金，详情见《收支模拟测算表》）。

学校按规定程序在学校官网公布公开招租信息及招租结果公告，网址及相关信息截图如下：

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租公告

https://www.whcp.edu.cn/2024/0630/c1417a55664/page.htm

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

https://www.whcp.edu.cn/2024/0723/c4506a55939/page.htm

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租公告

来源：武汉城市职业学院 作者： 发布时间：2024-06-30 浏览次数： 1855

武汉城市职业学院南、北校区部分门面

招租公告

受武汉城市职业学院的委托，湖北中盛汇金项目管理有限公司对武汉城市职业学院南、北校区部分门面进行公开招租，现诚邀有意愿的竞租人参与。

一、项目概况及交易条件

（一）项目编号：ZSHJ-2024-420

（二）项目名称：南、北校区部分门面招租

（三）出租人：武汉城市职业学院

（四）标的介绍：武汉城市职业学院南校区、北校区有经营电子产品类、通讯类、日常百货类、副食饮品类等门面待出租。具体出租场地位置、面积、经营项目、门面租金评估价详见本招租公告附件1《出租标

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

来源：武汉城市职业学院 作者： 发布时间：2024-07-23 浏览次数： 301

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

湖北中盛汇金项目管理有限公司受武汉城市职业学院的委托，于2024年07月10日至2024年07月19日对武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租项目进行了公开招租。现就本次招租的结果公告如下：

一、项目概况

（一）项目编号：ZSHJ-2024-420

（二）项目名称：武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租

二、评审信息

（一）评审时间：2024-07-19

（二）评审地点：湖北中盛汇金项目管理有限公司会议室

三、成交信息

1包-46包中选承租人名称：具体详见本公告附件

附件：　　1包-46包中选承租人明细

包号	中选承租人名称	中选承租价
武汉城市职业学院南校区商铺		
第1包	武汉市洪山区捷创手机维修店	18390元/年
第2包	武汉市洪山区爱佳尔眼镜店	56180元/年
第3包	武汉市洪山区浩享哲副食店	43000元/年
第4包	武汉市洪山区甜蜜蜜饮品店	62638元/年
第5包	武汉市洪山小眼睛食品超市	38000元/年
第6包	武汉市洪山区郑先生水果副食店	44000元/年

学校出租合同摘录如下，租金水平可供参考：

①武汉市洪山小眼睛食品超市南校区2024年9月—2027年6月租赁合同

房 屋 租 赁 合 同

出租方：武汉城市职业学院　　（以下简称：甲方）

承租方：武汉市洪山小眼睛食品超市　　（以下简称：乙方）

身份证：420621199509079 22X　　联系方式：18271390203

鉴于乙方在订立本合同时已作如下承诺：

1、遵守甲方与房屋租赁相关的规章制度，特别是：①在甲方商业区内，乙方严禁从事热食类食品加工、生产的规定以及超出甲方规定经营范围的项目。②乙方承诺亲自参与承租场地的实际经营，不转租，不转让租赁房屋，不转借经营场地（合伙人需提供工商证明和合同）。③乙方严格按照甲方规定的经营项目经营，中途不得随意擅自更改经营项目。

2、违反以上规章制度者，按以下方法处理：①甲方书面向乙方发出书面函告，责令乙方限期整改，停止超范围、超项目经营。②甲方函告后7天内，乙方仍然不予改正。甲方可停水、停电，由此造成所有损失由乙方自行承担。③15天拒不整改者，甲方有权单方面解除合同，收回房屋，所收押金作为违约金不予退还，押金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担所有赔偿责任。

甲、乙双方在平等自愿的基础上友好协商，现就乙方承租甲方房屋事宜达成如下一致意见：

一、租赁房屋状况：

房屋坐落于 武汉城市职业学院内，乙方承租房屋（商铺）编号为南校5号房屋内设有水表、电表，房屋面积 26.83 平方米，经营项目：副食，零食

1、租期从 2024 年 9 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止。

2、如遇不可抗力，政府拆迁，以及非甲方过错导致房屋毁损无法使用，本合同提前终止，双方互不负任何责任。

二、押金:

1、押金：乙方应在签订本合同十五日内向甲方交纳押金：38000元整 。

2、押金退还：乙方在合同期内按约履行本合同约定之义务，无违约，与师生无纠纷的情况下，甲方在合同到期后90日内无息退还押金。如有违约，按相应约定处理。

三、租金及租金交付方式:

1、租金：一年按10月计算租金，乙方于每年9月15日之前一次性向甲方缴纳房屋租赁费：叁万捌仟元（小写￥：38000元 ）

2、因学校水电费为预付费模式，乙方按需在对应平台进行合理充值。水、电费按国家商业用水、用电标准收取，合同执行期间，如遇政府职能部门对水、电费价格进行调整，学校将依法依规进行相应调整。

六、其他:

1、合同签订同时乙方签订《诚实经营承诺书》及《无条件配合学校门面清退与交接工作的承诺函》。

2、合同未尽事宜，由甲、乙双方另行商定，订立补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、合同履行过程中发生争议应双方协商解决，协商不成向洪山区人民法院起诉。

4、合同一式四份，甲方持三份、乙方执一份。

甲方：武汉城市职业学院

法定代表人或授权代表签字：

日期：

乙方：

法定代表人或授权代表签字：

日期：2024.8.20

②武汉市洪山区枫雪服装店2024年9月—2027年6月租赁合同

房 屋 租 赁 合 同

出租方：武汉城市职业学院　　（以下简称：甲方）

承租方：武汉市洪山区枫雪服装店　　（以下简称：乙方）

身份证：36250219890612262X　　联系方式：15927333213

鉴于乙方在订立本合同时已作如下承诺：

1、遵守甲方与房屋租赁相关的规章制度，特别是：①在甲方商业区内，乙方严禁从事热食类食品加工、生产的规定以及超出甲方规定经营范围的项目。②乙方承诺亲自参与承租场地的实际经营，不转租，不转让租赁房屋，不转借经营场地（合伙人需提供工商证明和合同）。③乙方严格按照甲方规定的经营项目经营，中途不得随意擅自更改经营项目。

2、违反以上规章制度者，按以下方法处理：①甲方书面向乙方发出书面函告，责令乙方限期整改，停止超范围、超项目经营。②甲方函告后7天内，乙方仍然不予改正。甲方可停水、停电，由此造成所有损失由乙方自行承担。③15天拒不整改者，甲方有权单方面解除合同，收回房屋，所收押金作为违约金不予退还，押金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担所有赔偿责任。

甲、乙双方在平等自愿的基础上友好协商，现就乙方承租甲方房屋事宜达成如下一致意见：

一、租赁房屋状况：

房屋坐落于武汉城市职业学院内，乙方承租房屋（商铺）编号为43号，房屋内设有水表、电表，房屋面积19.18平方米，经营项目：服装，箱包

1、租期从2024年9月1日起至2027年6月30日止。

2、如遇不可抗力，政府拆迁，以及非甲方过错导致房屋毁损无法使用，本合同提前终止，双方互不负任何责任。

二、押金:

1、押金：乙方应在签订本合同十五日内向甲方交纳押金：28888 元整 。

2、押金退还：乙方在合同期内按约履行本合同约定之义务，无违约，与师生无纠纷的情况下，甲方在合同到期后 90 日内无息退还押金。如有违约，按相应约定处理。

三、租金及租金交付方式:

1、租金：一年按 10 月计算租金，乙方于每年 9 月 15 日之前一次性向甲方缴纳房屋租赁费：贰万捌仟捌佰捌拾捌元（小写￥ 28888 元 ）

2、因学校水电费为预付费模式，乙方按需在对应平台进行合理充值。水、电费按国家商业用水、用电标准收取，合同执行期间，如遇政府职能部门对水、电费价格进行调整，学校将依法依规进行相应调整。

六、其他:

1、合同签订同时乙方签订《诚实经营承诺书》及《无条件配合学校门面清退与交接工作的承诺函》。

2、合同未尽事宜，由甲、乙双方另行商定，订立补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、合同履行过程中发生争议应双方协商解决，协商不成向洪山区人民法院起诉。

4、合同一式四份，甲方持三份、乙方执一份。

甲方：武汉城市职业学院

法定代表人或授权代表签字：

日期:

乙方：武汉[illegible]

法定代表人或授权代表签字：

日期:2024.8.20

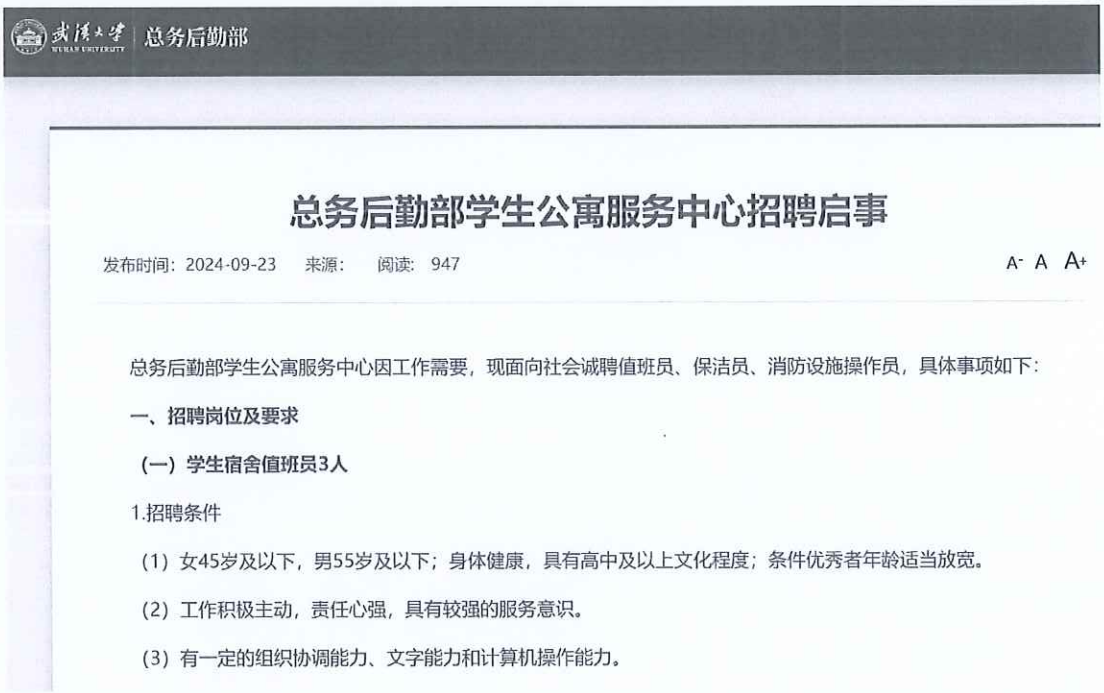
（2）项目成本

本项目运营成本主要为人员支出和维修费支出：

①人员支出

本项目包含 7 栋学生公寓，每栋公寓配备 2 位宿管员，共计 14 位管理岗位。按年收入 5 万元/人/年，结合 CPI 增长指数，人员收入每年递增 2%，人员支出合计 731.60 万元（2027 年按半年计算）。

以下为武汉市其他大学有关后勤人员招聘通知，人员薪资水平可参考：



武汉大学 WUHAN UNIVERSITY 总务后勤部

总务后勤部学生公寓服务中心招聘启事

发布时间：2024-09-23　来源：　阅读：947　A- A A+

总务后勤部学生公寓服务中心因工作需要，现面向社会诚聘值班员、保洁员、消防设施操作员，具体事项如下：

一、招聘岗位及要求

（一）学生宿舍值班员3人

1.招聘条件

（1）女45岁及以下，男55岁及以下；身体健康，具有高中及以上文化程度；条件优秀者年龄适当放宽。

（2）工作积极主动，责任心强，具有较强的服务意识。

（3）有一定的组织协调能力、文字能力和计算机操作能力。

（三）消防设施操作员1人

1.招聘条件

（1）男50岁及以下，身体健康；具有高中及以上文化程度，条件优秀者年龄适当放宽。总务后勤部内其他单位符合条件人员也可报名。

（2）须持有消防设施操作证。

（3）熟悉酒店内消防设施设备；做好消防巡检工作，做好设备记录。

（4）具备处理突发事件的能力。

2.岗位职责

（1）负责对各种控制设备的监视和运用，做好检查、操作，维护等工作。

（2）熟悉本系统所采用消防设施系统的基本原则、功能、熟练掌握操作技术，协助技术人员进行修理，维护，不得擅自拆卸、挪用或停用，对消防控制室设备及通用器材等要进行经常性的检查，确保消防设备正常运行。

（3）积极参加消防专业培训，不断提高业务素质。

二、薪酬福利

值班员、保洁员工资2500-3000元/月，消防设施操作员工资面议，依法办理五险一金。加班费用据实核算。

三、用工形式

一经聘用将以劳务派遣的形式用工。

四、报名方式

本人携带身份证原件到报名地点登记，不接受电话报名。

报名地点：武汉大学工学部学生公寓服务中心项目部管理办公室。

报名时间：周一至周五（8:00-12:00,14:00-17:30）。

联系人：张老师

联系电话：68772570

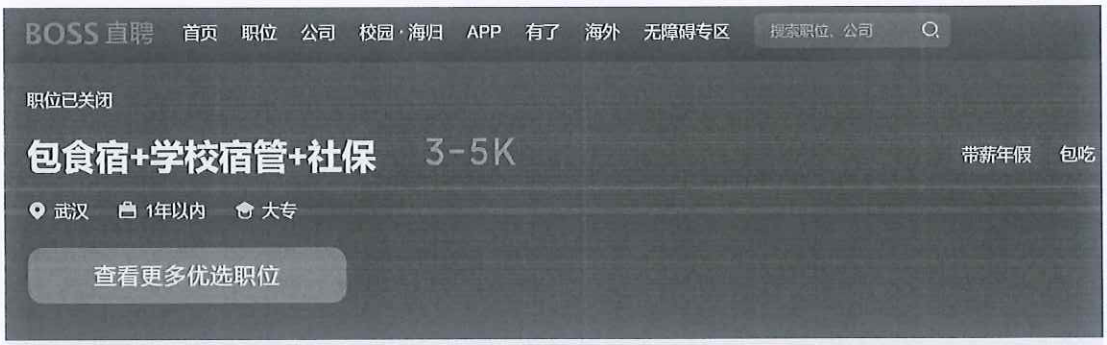
电子邮箱：1023818974@qq.com

附件：学生公寓服务中心合同协议用工招聘登记表

总务后勤部

学生公寓服务中心

2024年9月20日



职位描述

微信扫码分享　举报

广告设计　海报传单设计　画册设计　企业/自有品牌　PS　AI　不接受居家办公

一、岗位人员需求

1、宿管1名

二、岗位职责

1、卫生管理：监督学生生活区卫生，做好学生宿舍日常管理工作;

2、维修申报：学生上课期间检查楼道卫生和宿舍设备的情况，需维修的设备及时申请报修，给学生一个舒适的生活环境;

3、日常查寝：每天晚上学生下课需要查寝、确保学生晚上休息时间在自己宿舍;

4、文档管理：需要知晓自己所管辖的寝室每个学生的情况，以及钥匙、水电卡、空调遥控的发配，需要做好表格登记;

5、认真观察：学生是艺考的高中生，需要心细观察学生寝室的动向，有问题及时反馈汇报;

三、上班时间和薪资

时间：宿管班长上班时间：9：00—12：00　2：00—6：00　夜间10:00—10:30，（如有学生突发情况也需要处理）

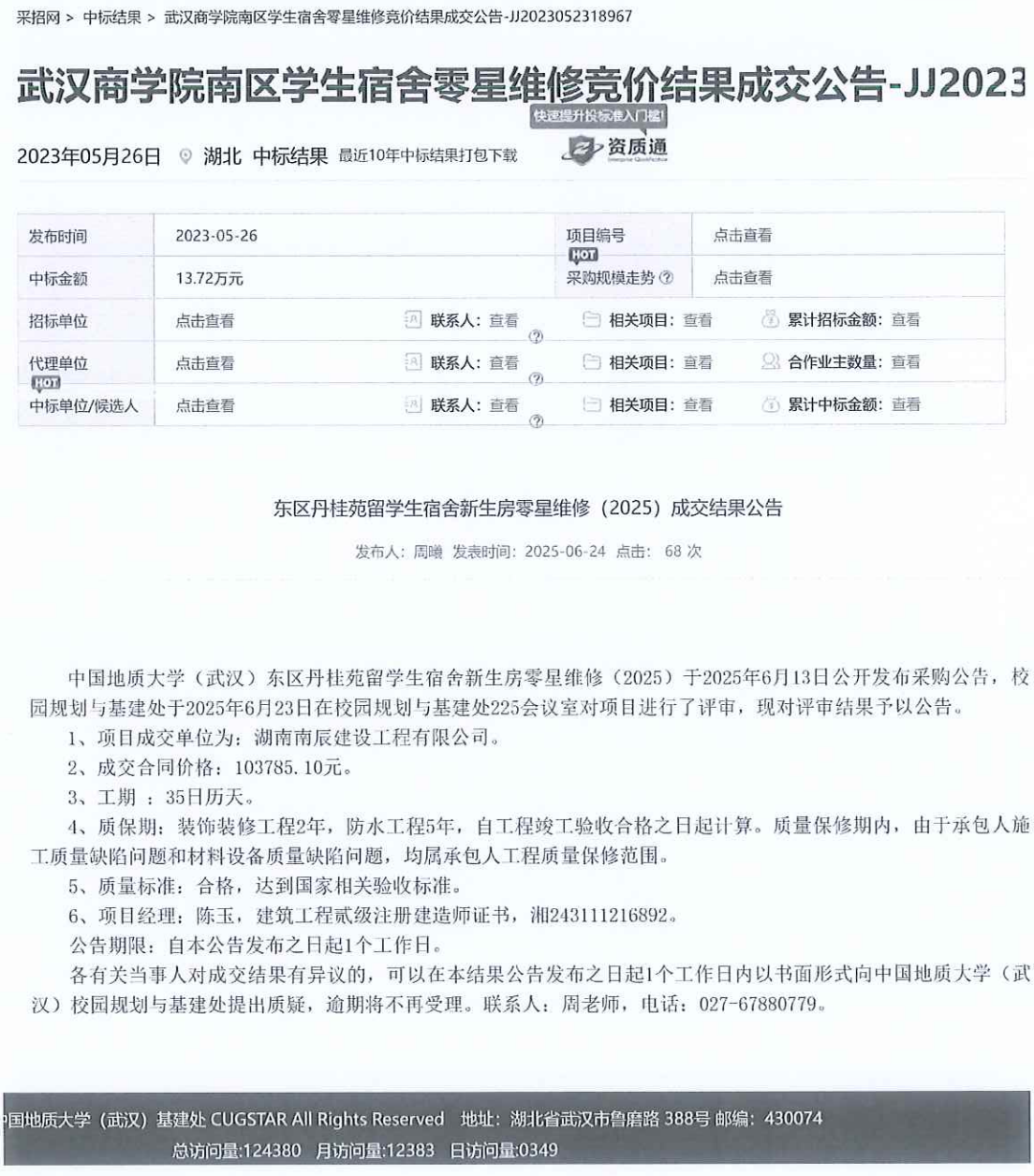
宿管时间：早班 8:00-16:00，晚班12:00-20:00，学生下课后在查寝

薪资：宿管：3500/月，试用期1个月;

②维修费支出

本项目建成投入使用后，初始年份维修成本较低，暂按 20 万元/年/栋计算，则 2027 年 7-12 月维修费为 70 万元，以后每年按 5%递增，维修费支出合计 1,690.89 万元。

以下为武汉其他学校学生宿舍零星维修中标公告，价格可供参考：



采招网 > 中标结果 > 武汉商学院南区学生宿舍零星维修竞价结果成交公告-JJ2023052318967

武汉商学院南区学生宿舍零星维修竞价结果成交公告-JJ2023

2023年05月26日 湖北 中标结果 最近10年中标结果打包下载

发布时间	2023-05-26	项目编号	点击查看
中标金额	13.72万元	采购规模走势	点击查看
招标单位	点击查看	联系人：查看	相关项目：查看 累计招标金额：查看
代理单位	点击查看	联系人：查看	相关项目：查看 合作业主数量：查看
中标单位/候选人	点击查看	联系人：查看	相关项目：查看 累计中标金额：查看

东区丹桂苑留学生宿舍新生房零星维修（2025）成交结果公告

发布人：周曦 发表时间：2025-06-24 点击： 68 次

中国地质大学（武汉）东区丹桂苑留学生宿舍新生房零星维修（2025）于2025年6月13日公开发布采购公告，校园规划与基建处于2025年6月23日在校园规划与基建处225会议室对项目进行了评审，现对评审结果予以公告。

1、项目成交单位为：湖南南辰建设工程有限公司。

2、成交合同价格：103785.10元。

3、工期 ：35日历天。

4、质保期：装饰装修工程2年，防水工程5年，自工程竣工验收合格之日起计算。质量保修期内，由于承包人施工质量缺陷问题和材料设备质量缺陷问题，均属承包人工程质量保修范围。

5、质量标准：合格，达到国家相关验收标准。

6、项目经理：陈玉，建筑工程贰级注册建造师证书，湘243111216892。

公告期限：自本公告发布之日起1个工作日。

各有关当事人对成交结果有异议的，可以在本结果公告发布之日起1个工作日内以书面形式向中国地质大学（武汉）校园规划与基建处提出质疑，逾期将不再受理。联系人：周老师，电话：027-67880779。

中国地质大学（武汉）基建处 CUGSTAR All Rights Reserved 地址：湖北省武汉市鲁磨路 388号 邮编：430074

总访问量:124380 月访问量:12383 日访问量:0349

③房产税、增值税

房产税按出租收入不含税价*12%计算，增值税按出租收入 5%计算，运营期共计 389.98 万元。（详情见《收支模拟测算表》）

（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）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。

房屋出租收入缴纳增值税和房产税。

非营利性教育机构免征所得税。

（4）预期收益

经计算,预计本项目运营期内累计经营收入为 9,780.62 万元。债券运营期内累计产生总成本 4,701.96 万元，其中：经营成本 2,812.47 万元（人员支出、维修费、房产税及增值税），预计产生收益合计 5,078.66 万元。

本项目收益测算情况如下：

收入模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
项目收入合计	**514.76**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**9,780.62**
一、住宿费收入	**392.30**	**784.61**	**784.61**	**784.61**	**784.61**	**784.61**	**784.61**	**784.61**	**784.61**	**784.61**	**7,453.79**
1、学生人数	5944	5944	5944	5944	5944	5944	5944	5944	5944	5944	
2、住宿费标准（元/年）	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	
二、出租收入	**122.46**	**244.93**	**244.93**	**244.93**	**244.93**	**244.93**	**244.93**	**244.93**	**244.93**	**244.93**	**2,326.83**
1、商铺面积(m^2)	2,342.05	2,342.05	2,342.05	2,342.05	2,342.05	2,342.05	2,342.05	2,342.05	2,342.05	2,342.05	
2、超市面积(m^2)	1,023.23	1,023.23	1,023.23	1,023.23	1,023.23	1,023.23	1,023.23	1,023.23	1,023.23	1,023.23	
3、租金标准（元/m^2/年）	727.81	727.81	727.81	727.81	727.81	727.81	727.81	727.81	727.81	727.81	

支出模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
项目总成本费用	**300.49**	**492.37**	**501.15**	**510.33**	**498.92**	**492.00**	**493.33**	**480.89**	**468.95**	**463.53**	**4,701.96**
1、人员支出	35.00	71.40	72.83	74.29	75.78	77.30	78.85	80.43	82.04	83.68	731.60
2、维修费	70.00	147.00	154.35	162.07	170.17	178.68	187.61	196.99	206.84	217.18	1,690.89
3、房产税及增值税	20.53	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	389.98
4、折旧摊销	57.96	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	1,101.24
5、利息支出	117.00	117.00	117.00	117.00	96.00	79.05	69.90	46.50	23.10	5.70	788.25
项目收益	**214.27**	**537.17**	**528.39**	**519.21**	**530.62**	**537.54**	**536.21**	**548.65**	**560.59**	**566.01**	**5,078.66**

增值税计算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期									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	
销项税	0.00	0.00	5.83	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	110.77
进项税（当年可抵扣增值税额）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑安装工程费进项税	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
工程建设其他费进项税	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
预备费进项税	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
外购燃料动力及服务进项税	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
当年抵扣进项税	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
留抵进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
当年应缴纳增值税额	0.00	0.00	5.83	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	110.77
当年应缴纳增值税附加	0.00	0.00	0.70	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	13.30
当年实际缴纳增值税及附加	0.00	0.00	6.53	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	124.07

模拟利润表

单位：人民币万元

项目名称	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、主营业务收入	508.93	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	9,669.85
减：经营成本与费用	105.00	218.40	227.18	236.36	245.95	255.98	266.46	277.42	288.88	300.86	2,422.49
减：税金及附加	14.70	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	279.21
二、息税折旧及摊销前利润	389.23	770.09	761.31	752.13	742.54	732.51	722.03	711.07	699.61	687.63	6,968.15
减：折旧及摊销	57.96	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	1,101.24
减：利息支出	117.00	117.00	117.00	117.00	96.00	79.05	69.90	46.50	23.10	5.70	788.25
三、税前利润	214.27	537.17	528.39	519.21	530.62	537.54	536.21	548.65	560.59	566.01	5,078.66
减：企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	214.27	537.17	528.39	519.21	530.62	537.54	536.21	548.65	560.59	566.01	5,078.66
五、付息前净现金流量	389.23	770.09	761.31	752.13	742.54	732.51	722.03	711.07	699.61	687.63	6,968.15

注：本项目静态投资 4,880.69 万元，预计净残值率 5%，折旧年限 40 年，则年折旧额为 115.92 万元。

2、债券还本付息情况

本项目拟定发行专项债券 3,900.00 万元，其中：2025 年拟发行 2,000.00 万元，2026 年拟发行 1,900.00 万元。

通过中国债券信息网查询得知，参考 2025 年 1 月 16 日 10 年期地方政府债利率 1.67%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为 3.00%，发行期限 10 年，债券存续期内按每半年付息一次，从发行后第 6 年开始每年还本 20.00%，自发行之日起还本付息情况详见下表：

还本付息明细表

单位：人民币万元

债券存续期	利息	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	3.00%	0.00	2,000.00	30.00	0.00	30.00	2,000.00
2026 年	3.00%	2,000.00	1,900.00	88.50	0.00	88.50	3,900.00
2027 年		3,900.00		117.00	0.00	117.00	3,900.00
2028 年		3,900.00		117.00	0.00	117.00	3,900.00
2029 年		3,900.00		117.00	0.00	117.00	3,900.00
2030 年		3,900.00		117.00	0.00	117.00	3,900.00
2031 年		3,900.00		96.00	400.00	496.00	3,500.00
2032 年		3,500.00		79.05	780.00	859.05	2,720.00
2033 年		2,720.00		69.90	780.00	849.90	1,940.00
2034 年		1,940.00		46.50	780.00	826.50	1,160.00
2035 年		1,160.00		23.10	780.00	803.10	380.00
2036 年		380.00		5.70	380.00	385.70	0.00
合计			**3,900.00**	**906.75**	**3,900.00**	**4,806.75**	

（四）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目以学生公寓住宿费收入、商铺出租收入为还本付息来源，本项目专项债券本金和利息合计为 4,806.75 万元。项目专项债券到期时，项目在债券存续期末累计现金结存额为 2,396.90 万元，可用于支付项目本息的收益为 6,968.15 万元，本息资金覆盖倍数为 1.45。

注：专项债券本息资金覆盖倍数为〔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）〕

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

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
武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程	6,968.15	4,806.75	3,900.00	1.45

（五）项目现金流量模拟测算分析

本项目债券存续期现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

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	2035 年	2036 年	合计
项目资本金投入	228.31	142.68	849.10										1,220.09
专项债券投入	2,000.00	1,900.00											3,900.00
经营收入			514.76	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	9,780.62
现金流入总额	**2,228.31**	**2,042.68**	**1,363.86**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**14,900.71**
建设投资	2,196.31	1,952.28	732.10										4,880.69
经营成本			125.53	259.45	268.23	277.41	287.00	297.03	307.51	318.47	329.93	341.91	2,812.47
偿还债券本金			0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	780.00	780.00	780.00	780.00	380.00	3,900.00
偿还债券利息	30.00	88.50	117.00	117.00	117.00	117.00	96.00	79.05	69.90	46.50	23.10	5.70	906.75
债券发行费用	2.00	1.90											3.90
现金流出总额	**2,228.31**	**2,042.68**	**974.63**	**376.45**	**385.23**	**394.41**	**783.00**	**1,156.08**	**1,157.41**	**1,144.97**	**1,133.03**	**727.61**	**12,503.81**
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**389.23**	**770.09**	**761.31**	**752.13**	**742.54**	**732.51**	**722.03**	**711.07**	**699.61**	**687.63**	**6,968.15**
当年净现金流量	0.00	0.00	389.23	653.09	644.31	635.13	246.54	-126.54	-127.87	-115.43	-103.49	301.93	2,396.90
累计盈余资金	**0.00**	**0.00**	**389.23**	**1,042.32**	**1,686.63**	**2,321.76**	**2,568.30**	**2,441.76**	**2,313.89**	**2,198.46**	**2,094.97**	**2,396.90**	

四、压力测试

通过分析经营净收益受收入、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：

敏感性分析表-整体

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	6,271.34	6,619.74	6,968.15	7,316.56	7,664.97
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.38	1.45	1.52	1.59
债券利率变动	4,716.08	4,761.41	4,806.75	4,852.09	4,897.43
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.46	1.45	1.44	1.42

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）与本次发行有关的重大法律事项

1、债券用途

本次债券将用于武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程项目，未安排用于经常性支付和其他中央明令禁止的项目支出。

2、项目收益和融资平衡

根据《财务评价报告》，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.45，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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。通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金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。

3、偿还计划

根据《实施方案》《专项评价报告》，本次债券偿还计划为通过地方政府收益与融资自求平衡专项债券筹措。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减

少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施

建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2、投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

此外，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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

六、结论

经上述测算，项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.45，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以学生公寓住宿费收入、商铺出租收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金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。

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

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

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

湖北省政府2025年十月专项债券
保康县老年人养护中心项目
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) 建设工期 4
(三) 建设规模与内容 4
(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 9
三、 风险分析 10
四、 评估结论 11
附表 1: 还本付息表 12
附表 2: 项目运营收入、支出 13
附表 3: 现金流量模拟测算表 18
附表 4: 压力测试表 20

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+8627878196777
www.grantthornton.cn

湖北省政府2025年十月专项债券
保康县老年人养护中心项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第420FC0157号

保康县民政局：

我们接受委托，对保康县老年人养护中心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收入成本是完整的。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 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	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）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	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）保康县概况

保康地处鄂西北，位于襄阳市西南部。跨东经 110° 45'-111° 31'、北纬 31° 21'-32° 06'之间，东临南漳，北接谷城，西与房县、神农架交界，南与远安、宜昌、兴山毗邻。县境南北长 82.5 公里，东西宽 68.5 公里。

保康县财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,813,600.00	1,650,000.00	2,154,730.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,665.00	未披露	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	16,129.00	未披露	未披露
4.地方财政总收入	113,848.00	139,400.00	120,621.00
4.1 地方公共预算收入	75,563.00	98,200.00	113,259.00
其中：税收收入	55,973.00	未披露	87330
非税收入	19,595.00	未披露	25929
4.2 政府性基金收入	52,949.00	41,200.00	7,362.00
其中：国有土地使用权出让收益	51,383.00	0	6942
5.地方财政总支出	439,133.00	422,300.00	未披露
5.1 一般公共预算支出	365,302.00	379,500.00	381,922.00
5.2 政府性基金支出	73,831.00	42,800.00	50,257.00

项目建设具体情况如下：

（一）建设地点

本项目建设地点位于保康县行政区域内十个乡镇。

（二）建设工期

根据实施方案可知，本项目建设期为 2025 年 02 月至 2026 年 12 月。

（三）建设规模与内容

项目建设内容及规模：

该项目涉及保康县 10 个乡镇 10 所公办福利院，改造总建筑面积为 54636 平方米。计划对 10 个乡镇福利院的住宿、生活、娱乐及服务区域进行优化及提档升级，主要包括房屋屋面维修、墙面防水处理、更换门窗和供水、供电、网络、无障碍设施改造等工程。

（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、1993 年 12 月 30 日，保康县寺坪镇福利院取得保康县土地管理局文件《国有土地使用证》；

2、1998 年 11 月 24 日，保康县百峰乡福利院取得保康县土地管理局文件《国有土地使用证》（保国用[98]字第 150300026 号）；

3、1998 年 12 月 15 日，保康县大湾乡人民政府取得保康县土地管理局文件《国有土地使用证》；

4、1998 年 12 月 17 日，保康县龙坪镇福利院取得保康县土地管理局文件《国有土地使用证》；

5、1999 年 9 月 6 日，保康县金斗乡人民政府取得保康县土地管理局文件《国有土地使用证》；

6、2014 年 12 月 5 日，保康县城关镇农村福利院取得保康县国土资源局文件《国有土地使用证》（保集用[2014]第 010600772 号）；

7、2015 年 6 月 8 日，保康县黄堡镇农村福利院取得保康县国土资源局文件《国有土地使用证》（保国用[2015]第 403 号）；

8、2021 年 4 月 20 日，保康县民政局取得保康县自然资源和规划局文件《不动产权证书》（鄂[2021]保康县不动产权第 0005860 号）；

9、2022 年 6 月 7 日，保康县两裕乡人民政府取得保康县自然资源和规划局文件《不动产权证书》（鄂[2022]保康县不动产权第 0000838 号）；

10、2022 年 7 月 12 日，保康县马良镇农村福利院取得保康县自然资源和规划局文件《不动产权证书》（鄂[2022]保康县不动产权第 0001320 号）；

11、2022 年 9 月 21 日，项目取得保康县自然资源和规划局文件《关于保康县老年人养护中心项目办理建设工程用地和建设工程规划许可证的复函》；

12、2022 年 9 月 30 日，项目取得保康县发展和改革局文件《关于保康县十个公办福利院维修改造提档升级建设项目可行性研究报告的批复》（保发改审批[2022]45 号）；

13、2022 年 10 月 12 日，项目取得襄阳市生态环境局保康分局文件《关于保康县老年人养护中心项目办理环评批复（建设项目环境影响登记表）的复函》；

14、2023 年 1 月 6 日，项目取得保康县发展和改革局文件《关于调整保康县十个公办福利院维修改造提档升级建设项目有关事项的批复》（保发改审批[2023]4 号），明确说明将项目名称变更为襄阳市保康县老年人养护中心项目；

15、2023 年 4 月 3 日，项目取得保康县发展和改革局文件《关于襄阳市保康县老年人养护中心项目初步设计的批复》（保发改审批[2023]27 号）。

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，对保康县老年人养护中心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，以 6,200.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.36，本息资金覆盖倍数为 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

本项目投资估算为 7,927.50 万元，其中静态总投资额 7,798.54 万元，建设期借款利息 122.76 万元，债券发行费用 6.20 万元。其中各项明细数据详见表 3:

表 3 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**	**6,120.99**	**716.00**	**0.00**	**0.00**	**6,836.99**	**86.24%**
1	保康县社会福利院维修改造	1,652.05	117.00			**1,769.05**	**22.32%**
2	歇马镇（百峰）福利院维修改造	441.69	60.00			**501.69**	**6.33%**
3	马良镇农村福利院维修改造	476.15	57.00			**533.15**	**6.73%**
4	两裕乡农村福利院维修改造	756.23	65.00			**821.23**	**10.36%**
5	龙坪镇农村福利院维修改造	482.60	60.00			**542.60**	**6.84%**
6	城关镇福利院维修改造	557.62	60.00			**617.62**	**7.79%**
7	马桥镇（金斗）福利院维修改造	503.29	60.00			**563.29**	**7.11%**
8	黄堡镇大湾福利院维修改造	428.86	112.00			**540.86**	**6.82%**
9	黄堡镇福利院维修改造	452.79	65.00			**517.79**	**6.53%**
10	寺坪镇福利院维修改造	369.71	60.00			**429.71**	**5.42%**
二	**工程建设其他费用**				**589.83**	**589.83**	**7.44%**
1	建设单位管理费				82.04	**82.04**	**1.03%**
2	工程监理费				68.37	**68.37**	**0.86%**
3	前期咨询费（可行性研究报告、项目建议书编审费）				13.20	**13.20**	**0.17%**
4	工程勘察费				49.23	**49.23**	**0.62%**
5	工程设计费				199.09	**199.09**	**2.51%**
6	施工图审查费				4.97	**4.97**	**0.06%**
7	场地准备及临时设施费				34.18	**34.18**	**0.43%**
8	工程保险费				20.51	**20.51**	**0.26%**
9	工程质量检测费				41.56	**41.56**	**0.52%**
10	劳动安全卫生评审费				6.84	**6.84**	**0.09%**
11	招标工程量清单及招标控制价编制费				25.02	**25.02**	**0.32%**

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	
12	施工阶段全过程工程造价控制费				44.82	44.82	0.57%
三	预备费				371.72	371.72	4.69%
四	静态总投资	6,120.99	716.00	0.00	961.55	7,798.54	98.37%
五	建设期利息					122.76	1.55%
六	债券发行费用					6.20	0.08%
七	投资估算合计	6,120.99	716.00	0.00	961.55	7,927.50	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 7,927.50 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 7,927.50 万元，其中项目自筹资金 1,727.50 万元，占总投资的比例 21.79%。

（2）专项债券

本项目总投资 7,927.50 万元，其中 78.21%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 6,200.00 万元，根据本项目资金需求及襄阳市财政实际情况，本项目拟于 2025 年申请发行地方政府专项债 6,200.00 万元，发行期限均为 10 年，发行利率以 2025 年 6 月 16 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（10 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 1.98%。每半年付息一次，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

债券发行计划如下表所示：

表 4-1 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
1	2025 年	6,200.00	1.98%	10 年

表 4-2 建设期资金平衡表

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	104.74	1,622.76	**1,727.50**
专项债券资金	6,200.00		**6,200.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**6,304.74**	**1,622.76**	**7,927.50**
资金使用			
静态投资	6,298.54	1,500.00	**7,798.54**
建设期利息	-	122.76	**122.76**
发行费用	6.20	-	**6.20**
合计	**6,304.74**	**1,622.76**	**7,927.50**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）			**0.00**

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，以 6,200.00 万元债券发行计划为基础，保康县老年人养护中心项目专项债券本金资金覆盖率为 1.58，本息资金覆盖率为 1.36，本息资金覆盖倍数为 1.35。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

保康县老年人养护中心项目还本付息以养护服务收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2035 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 2035 年项目本金偿还后仍有 2,620.38 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。

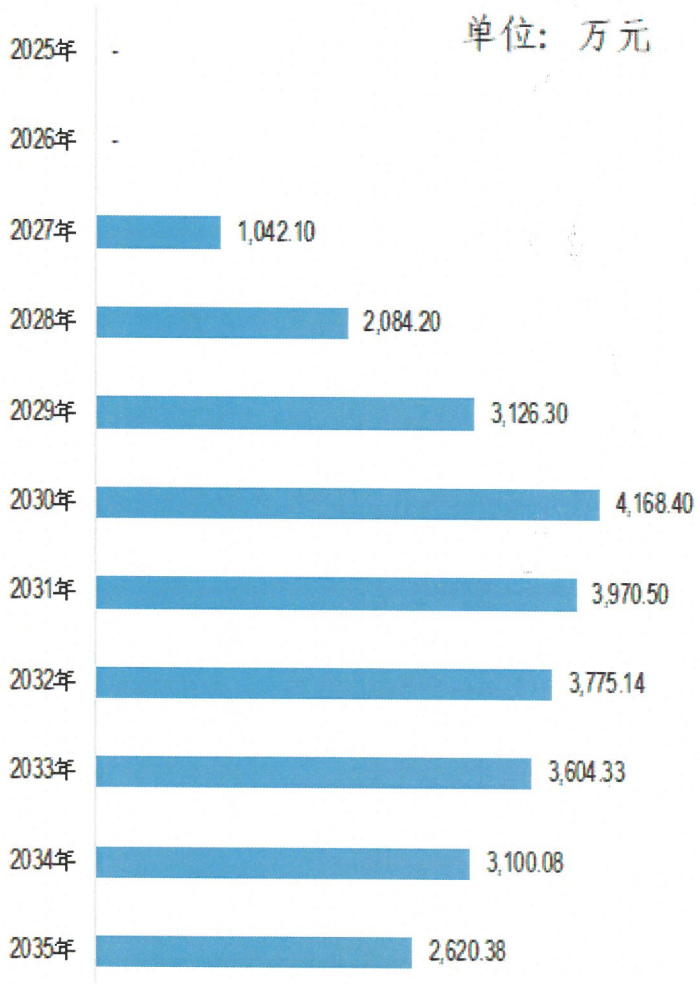


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当养护服务收入经营收益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养护服务收入，建议进一步关注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地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的保康县老年人养护中心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1.35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]

1.专项债券

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	2034 年	2035 年
期初专项债券余额		-	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	4,960.00	3,720.00	2,480.00	1,240.00
本期发行金额	**6,200.00**	6,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**7,182.08**	-	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	1,362.76	1,338.21	1,313.66	1,289.10	1,264.55
其中：付息	982.08	-	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	98.21	73.66	49.10	24.55
还本	6,200.00	-	-	-	-	-	-	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00
期末专项债券余额		6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	4,960.00	3,720.00	2,480.00	1,240.00	-

1注：本项目拟发行专项债 6,200 万元。

本项目拟于 2025 年申请发行地方政府专项债 6,200.00 万元，发行期限均为 10 年，发行利率以 2025 年 6 月 16 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（10 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 1.98%。每半年付息一次，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据实施方案可知，本项目的收入来源为养护服务收入。

1、养护服务收入：

我们选取三家福利院作为代表来测算本项目收益。其 2020-2024 年三家福利院运营情况（平均）见下表。

年度	保康县马桥镇农村福利院	保康县城关镇农村福利院	保康县黄堡镇大湾农村福利院	合计	平均数
收入合计（万元）	**248.40**	**275.97**	**398.53**	922.89	307.63
其中：财政补贴收入（万元）	**87.98**	**89.74**	**151.93**	329.65	109.88
每床位财政补贴收入（万元）	**1.22**	**1.35**	**1.32**	3.89	1.30
其中：养护服务收入（万元）	**160.41**	**186.23**	**246.61**	593.25	197.75
床位数(张)	**72.00**	**85.00**	**115.00**	272.00	90.67
床位使用率	69.20%	68.00%	68.40%	205.60%	68.53%
每床位收入（万元）	3.22	3.22	3.13	9.56	3.19
增长率	1.89%	1.51%	1.58%	4.98%	1.66%
	0	0	0	0.00	0
业务活动费					
人员经费（万元）	78.34	87.19	128.22	293.75	97.92
药品费（万元）	63.63	60.74	102.33	226.70	75.57
材料费（万元）	39.22	50.87	80.63	170.72	56.91

年度	保康县马桥镇农村福利院	保康县城关镇农村福利院	保康县黄堡镇大湾农村福利院	合计	平均数
费用合计（万元）	**181.19**	**198.80**	**311.17**	691.16	230.39
人员经费占收入比重	48.95%	47.12%	52.29%	148.35%	49.45%
药品费占收入比重	39.70%	32.76%	41.69%	114.15%	38.05%
材料费占收入比重	24.41%	27.41%	32.64%	84.46%	28.15%
合计	113.05%	107.30%	126.62%	346.97%	115.66%

根据 2020-2024 年三家福利院运营情况表可知，2020 年-2024 年三家福利院养老服务收入平均为 922.89 万元/年；平均床位使用率为 68.53%,平均养老服务收入（每床位）为 3.19 万元/年，2020 年-2024 年每床位平均增长率 1.66%/年，保守起见，床位数按照 10 个乡镇 10 所公办福利院床位合计数 1264 床测算，每床位年收入按照 3.19 万元测算，床位使用率按照 68%测算，收入增长率按照每 5 年上涨 5%测算。

基于以上假设，债券存续期内，项目收入情况如下表所示：

附表 2.1 收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	收入总额	**25,226.91**	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,879.39	2,879.39	2,879.39	2,879.39
一	**养护服务收入**										
	单价（万元/年*床）		3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.35	3.35	3.35	3.35
	数量（床）		1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00
	负荷		68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	收入	25,226.91	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,879.39	2,879.39	2,879.39	2,879.39

（二）成本测算

根据实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下:

1、人员经费、药品费及材料费

根据 2020-2024 年三家福利院运营情况（平均）表可知：2020 年-2024 年三家福利院人员经费合计 293.75 万元/年，平均医院人员经费支出约占养护服务收入的 49.45%；2020 年-2024 年药品费支出合计 226.70 万元/年，平均药品费支出占养护服务收入的 38.05%；2020 年-2024 年材料费支出合计 170.72 万元/年，平均材料费支出占养护服务收入的 28.15%。基于谨慎性原则，本项目人员经费、药品费及材料费按照收入占比的 50%、38%、28%进行计算。

2、设备维护费

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"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 0.5%估算。

3、设备更新费用

考虑到本项目设备金额较大,为 716.00 万元，且折旧年限较短为 7 年，结合对本项目进行设备实际使用年限的咨询结果:"设备使用年限一般在 7-15 年"，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有一次设备更新，在设备提完折旧后剩余运营年限内每年等比例进行设备更新费用预计支出。

4、财政补贴收入

根据2020-2024年三家福利院运营情况（平均）表可知：2020年-2024年三家福利院财政补贴收入合计329.65万元/年，平均每床位财政补贴收入为1.30万元/年，床位数按照10个乡镇10所公办福利院床位合计数1264床测算，年补贴收入为1,643.20万元。

5、折旧费用

本项目固定资产原值为7,927.50万元，折旧年限为30年（设备原值为716.00万元，折旧年限为7年），残值率为5%。

6、税费

本项目根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号附件3），养老机构提供的养老服务免征增值税，其中养老机构是指依照民政部《养老机构设立许可办法》（民政部令第48号）设立并依法办理登记的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构。企业所得税：符合非营利性组织条件并取得免税资格认定的养老机构，取得属于免税范围的收入，免征企业所得税。

7、财务费用

本项目拟发行专项债6,200.00万元。于2025年申请发行地方政府专项债6,200.00万元，发行期限均为10年，发行利率以2025年6月16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（10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1.98%。每半年付息一次，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

附表2.2 总成本费用测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	人员经费	**12,613.50**	1,370.94	1,370.94	1,370.94	1,370.94	1,370.94	1,439.70	1,439.70	1,439.70	1,439.70
二	药品费	**9,586.23**	1,041.91	1,041.91	1,041.91	1,041.91	1,041.91	1,094.17	1,094.17	1,094.17	1,094.17
三	材料费	**7,063.52**	767.72	767.72	767.72	767.72	767.72	806.23	806.23	806.23	806.23

序号	项目\名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
四	设备维护费	**356.76**	39.64	39.64	39.64	39.64	39.64	39.64	39.64	39.64	39.64
五	设备更新费用	**716.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	358.00	358.00
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**30,336.01**	**3,220.21**	**3,220.21**	**3,220.21**	**3,220.21**	**3,220.21**	**3,379.74**	**3,379.74**	**3,737.74**	**3,737.74**
七	财政补贴收入	**14,788.80**	**1,643.20**	**1,643.20**	**1,643.20**	**1,643.20**	**1,643.20**	**1,643.20**	**1,643.20**	**1,643.20**	**1,643.20**
八	扣除财政补贴收入后的运营成本（六-七）	**15,547.21**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,736.54**	**1,736.54**	**2,094.54**	**2,094.54**
九	折旧费	**2,735.43**	325.53	325.53	325.53	325.53	325.53	325.53	325.53	228.36	228.36
十	利息支出	**859.32**	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	98.21	73.66	49.10	24.55
十一	总成本费用（八+九+十）	**19,141.96**	**2,025.30**	**2,025.30**	**2,025.30**	**2,025.30**	**2,025.30**	**2,160.28**	**2,135.73**	**2,372.00**	**2,347.45**

附表 2.3 所得税测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	**25,226.91**	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,879.39	2,879.39	2,879.39	2,879.39
二	总成本费用	**19,141.96**	2,025.30	2,025.30	2,025.30	2,025.30	2,025.30	2,160.28	2,135.73	2,372.00	2,347.45
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	0.00
四	利润总额	**6,084.95**	716.57	716.57	716.57	716.57	716.57	719.11	743.66	507.39	531.94
五	所得税（0%）	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	净利润	**6,084.95**	716.57	716.57	716.57	716.57	716.57	719.11	743.66	507.39	531.94

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	2034 年	2035 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	**7,927.50**	6,304.74	1,622.76									
资本金	**1,727.50**	104.74	1,622.76									
专项债券	**6,200.00**	6,200.00	-									
其他融资	**-**	-	-									
（二）现金流出	**7,927.50**	6,304.74	1,622.76									
静态投资	**7,798.54**	6,298.54	1,500.00									
建设期利息	**122.76**	-	122.76									
发行费用	**6.20**	6.20	-									
（三）期末现金净流入	**-**											
二、经营期活动	**-**											
（一）运营现金流入	**25,226.91**	**-**	**-**	**2,741.87**	**2,741.87**	**2,741.87**	**2,741.87**	**2,741.87**	**2,879.39**	**2,879.39**	**2,879.39**	**2,879.39**
运营收入	**25,226.91**			2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,741.87	2,879.39	2,879.39	2,879.39	2,879.39
补贴收入	**-**											
（二）运营现金流出	**15,547.21**	**-**	**-**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,577.01**	**1,736.54**	**1,736.54**	**2,094.54**	**2,094.54**

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营成本	**15,547.21**			1,577.01	1,577.01	1,577.01	1,577.01	1,577.01	1,736.54	1,736.54	2,094.54	2,094.54
税费	-											
（三）运营现金净流入	**9,679.70**	**-**	**-**	**1,164.86**	**1,164.86**	**1,164.86**	**1,164.86**	**1,164.86**	**1,142.85**	**1,142.85**	**784.85**	**784.85**
（四）运营期利息	**859.32**			**122.76**	**122.76**	**122.76**	**122.76**	**122.76**	**98.21**	**73.66**	**49.10**	**24.55**
（五）运营期债务本金	**6,200.00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,240.00**	**1,240.00**	**1,240.00**	**1,240.00**	**1,240.00**
（六）期末现金结存额	**2,620.38**	**-**	**-**	**1,042.10**	**1,042.10**	**1,042.10**	**1,042.10**	**-197.90**	**-195.36**	**-170.81**	**-504.25**	**-479.70**
（七）期末累计现金结存额				**1,042.10**	**2,084.20**	**3,126.30**	**4,168.40**	**3,970.50**	**3,775.14**	**3,604.33**	**3,100.08**	**2,620.38**

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	1.42	1.50	1.58	1.66	1.74
债券本息资金覆盖率	1.23	1.30	1.36	1.43	1.50
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
债券本息资金覆盖率	1.38	1.37	1.36	1.36	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.37	1.36	1.35	1.34	1.33

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

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

湖北省政府2025年度专项债券
谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

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 5
(一) 资金充足性 6
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 9
四、 评估结论 10
附表 1: 还本付息表 11
附表 2: 项目运营收入、支出 12
附表 3: 现金流量模拟测算表 19
附表 4: 压力测试表 21

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 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年度专项债券
谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0161 号

我们接受委托，对谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设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。

Grant Thornton
致同

一、项目概述

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18.09万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

单位：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

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2,800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并

入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万 km²，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	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

谷城县位于湖北省西北部，地处武当山脉东南麓，汉水中游西南岸，地跨东经 111° 07′ —111° 52′ ，北纬 31° 53′ —32° 29′ 。东至城关镇粉水社区，以汉江主航道为界与老河口市仙人渡镇隔江相望；北至冷集镇王家康村，与丹江口市三官殿接壤；西至紫金镇观音堂村百步梯界石，与房县沙河店毗邻；南至赵湾乡青龙山三管石，与南漳县长坪镇和保康县过渡湾镇相连。南北最大纵距 66 千米，东西最大横距 69 千米，总面积 2553 平方千米，耕地面积 28530 公顷。

谷城县财政经济数据

金额单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值（GDP）	4,370,300.00	4,786,300.00	4,908,473.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,722.00	42,542.00	44,882.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,135.00	21,826.00	23,572.00
4.地方财政总收入	178,428.00	198,543.00	241,210.00
4.1 地方公共预算收入	118,994.00	121,355.00	155,378.00
其中：税收收入	96,493.00	97,547.00	121,658.00
非税收入	22,501.00	23,808.00	33,720.00
4.2 政府性基金收入	59,434.00	65,537.00	69,946.00
其中：国有土地使用权出让收益			
5.地方财政总支出	53,777.00	60,683.00	62,249.00
5.1 一般公共预算支出	577,820.00	590,598.00	679,642.00
5.2 政府性基金支出	512,392.00	512,249.00	556,906.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	65,428.00	78,349.00	122,736.00

项目建设具体情况如下：

(一)建设地点

本项目建设地点位于谷城县城关镇。

(二)建设规模与内容

新建汉江湿地农贸市场、建筑面积 3430.27 ㎡；新建银城大道农贸市场、建筑面积 3576.3 ㎡；新建振兴路农贸市场(含停车场)、建筑面积 6825.1 ㎡；对西关农贸市场进行改造，改造面积 4371 ㎡；建设粉水路(南河桥头至泰山路)280m；配套建设停车场、公厕、垃圾转运站、排水管、人行道等基础设施。

(三)建设工期

项目建设期为12个月（2025年10月-2026年9月）。

(四)项目审批情况

截至实施方案编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下:

表 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2025/3/17	谷城县发展和改革局	《关于谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设项目可行性研究报告的批复》	谷发改审批【2025】47号
初设批复	2025/7/11	谷城县发展和改革局	《关于谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设项目初步设计的批复》	谷发改审批【2025】81号

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，对谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设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 3,100.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.21，本息资金覆盖倍数为 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

本项目建设投资估算为 3,903.75 万元，其中：静态投资总投资 3,868.87 万元，建设期利息 31.78 万元，发行费用 3.10 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
一	**工程费用**	**3,305.44**	**84.67%**
1	银城大道农贸市场(停车场)	528.08	13.53%
2	振兴路农贸市场(停车场)	1,044.24	26.75%
3	汉江湿地农贸市场(停车场)	529.54	13.56%
4	西关农贸市场	458.09	11.73%
5	粉水路	745.49	19.10%
二	**工程建设其他费用**	**379.20**	**9.71%**
1	建设项目前期工作咨询费	36.40	0.93%
2	工程勘察费	13.00	0.33%
3	工程设计费	122.00	3.13%
4	城市基础设施配套费	5.00	0.13%
5	场地准备费	30.00	0.77%
6	材料检验试验费	8.00	0.20%
7	测绘测量费	5.00	0.13%
8	土地费	10.00	0.26%
9	工程监理费	48.00	1.23%
10	造价咨询费	51.80	1.33%

序号	名称	估算金额	占比
11	工程担保费	50.00	1.28%
三	**预备费**	**184.23**	**4.72%**
四	**静态总投资**	**3,868.87**	**99.11%**
五	**建设期利息**	**31.78**	**0.81%**
六	**债券发行费用**	**3.10**	**0.08%**
七	**投资估算合计**	**3,903.75**	**100.00%**

2. 资金筹措

本项目总投资 3,903.75 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 3,903.75 万元，其中项目自筹资金 803.75 万元，占总投资的比例 20.59%。

（2）专项债券

本项目总投资 3,903.75 万元，其中 79.41%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 3,100.00 万元，2025 年拟申请发行地方政府专项债 3,100.00 万元，发行期限均为 10 年。利率以 2025 年 8 月 7 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（10 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，即 10 年期债券发行利率为 2.05%，每半年支付一次利息，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。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	3,100.00	2.05%	10 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			

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
资本金	400.00	403.75	**803.75**
专项债券资金	3,100.00		**3,100.00**
其他融资			-
加：上年留存资金			-
合计	**3,500.00**	**403.75**	**3,903.75**
资金使用			
静态投资	3,496.90	371.97	**3,868.87**
建设期利息	-	31.78	**31.78**
发行费用	3.10	-	**3.10**
合计	**3,500.00**	**403.75**	**3,903.75**
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 3,100.00 万元债券发行计划为基础，谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设项目专项债券本金资金覆盖率为 1.41，本息资金覆盖率为 1.21，本息资金覆盖倍数为 1.20。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

谷城县城区农贸市场及周边基础设施建设项目还本付息以纳入政府性基金预算管理的摊位出租收入、门面房出租收入为基础，债券存续期（2025-2035 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 2035 年项目本金偿还后仍有 749.34 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。

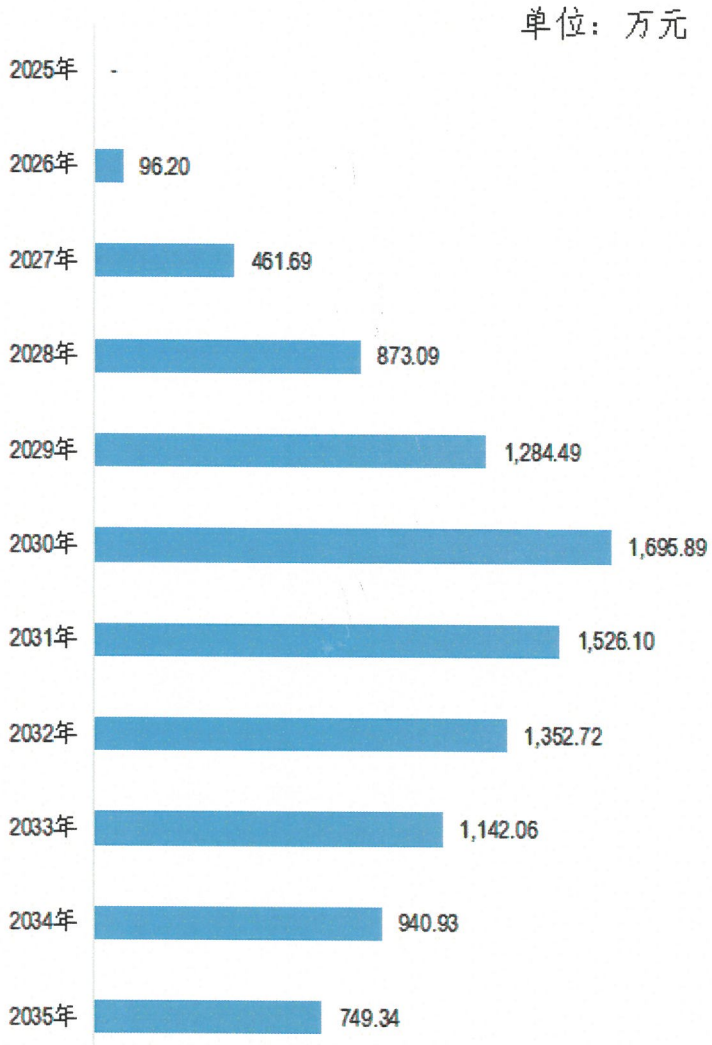


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当纳入政府性基金预算管理的摊位出租收入、门面房出租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纳入政府性基金预算管理的摊位出租收入、门面房出租收

入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的谷城县城区农贸市场及周边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 1.20 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]

1.专项债券

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	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	-	-	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	2,480.00	1,860.00	1,240.00	620.00
本期发行金额	**3,100.00**	3,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**3,608.40**	-	63.55	63.55	63.55	63.55	63.55	683.55	670.84	658.13	645.42	632.71
其中：付息	**508.40**	-	63.55	63.55	63.55	63.55	63.55	63.55	50.84	38.13	25.42	12.71
还本	**3,100.00**	-	-	-	-	-	-	620.00	620.00	620.00	620.00	620.00
期末专项债券余额	-	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	2,480.00	1,860.00	1,240.00	620.00	-

[1]注：2025 年拟申请发行地方政府专项债 3,100.00 万元，发行期限均为 10 年。利率以 2025 年 8 月 7 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（10 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，即 10 年期债券发行利率为 2.05%，每半年支付一次利息，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

项目建成投入运营后的收入来源主要是纳入政府性基金预算管理的摊位出租收入、门面房出租收入。项目计划于 2026 年 9 月投入使用。本次专项债发行期限为 10 年，债券于 2035 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 10 月至 2035 年 12 月。

1、摊位出租收入

参考原市场摊位出租价格 120 元/月，本项目租金定价为 120 元/月。项目内可供出租的摊位为 864 个。在设定的经营期内，第一年预计的年负荷率为 70%，第二年年负荷率 75%，第三年年负荷率 80%，随后各年年负荷率则按 80%，租金每五年涨 6%进行预估。

2、门面房出租收入

参考原市场摊位出租价格 10000 元/年。项目内可供出租的门面房为 101 个。在设定的经营期内，第一年预计的年负荷率为 70%，第二年年负荷率 75%，第三年年负荷率 80%，随后各年年负荷率则按 80%，租金每五年涨 6%进行预估。

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	2035 年
一	**经营收入**											
	收入（不含增值税销项税额）	9,346.66	286.09	919.59	980.81	980.81	980.81	1,039.71	1,039.71	1,039.71	1,039.71	1,039.71
	销项税额	841.18	25.75	82.77	88.27	88.27	88.27	93.57	93.57	93.57	93.57	93.57
	收入（含增值税销项税额）	10,187.84	311.84	1,002.36	1,069.08	1,069.08	1,069.08	1,133.28	1,133.28	1,133.28	1,133.28	1,133.28

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	2035 年
	年负荷率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
（一）	**摊位出租收入**											
	摊位数量（个）		864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
	出租单价（元/月）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	127.20	127.20	127.20	127.20	127.20
	收入（不含增值税销项税额）	869.95	26.64	85.65	91.27	91.27	91.27	96.77	96.77	96.77	96.77	96.77
	销项税额	78.29	2.40	7.71	8.21	8.21	8.21	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71
	收入（含增值税销项税额）	948.24	29.04	93.36	99.48	99.48	99.48	105.48	105.48	105.48	105.48	105.48
（二）	**门面房出租收入**											
	门面房数量（个）		101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00
	出租单价（元/月）		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
	收入（不含增值税销项税额）	8,476.71	259.45	833.94	889.54	889.54	889.54	942.94	942.94	942.94	942.94	942.94
	销项税额	762.89	23.35	75.06	80.06	80.06	80.06	84.86	84.86	84.86	84.86	84.86
	收入（含增值税销项税额）	9,239.60	282.80	909.00	969.60	969.60	969.60	1,027.80	1,027.80	1,027.80	1,027.80	1,027.80

（二）成本测算

根据实施方案，债券存续期内项目的成本费用如下:

1、人员工资及福利费

根据项目可行性研究报告，市场运营管理需配备管理人员、服务人员、维修人员，人员工资参考谷城县2023年城镇居民人均可支配收入4.49万元，其中管理人员预计5人，工资标准为5.20万元/人/年，保洁人员10人，工资标准为3.00万元/人/年，维修人员2人，工资标准为4.40万元/人/年。出于谨慎性原则，运营期内工资标准每5年增长10%。

2、设备更新费用

根据项目可行性研究报告，本项目无需购置设备，则也无需购置设备投入再次项目运营。

3、外购燃料和动力费

根据项目可行性研究报告，本项目全年用电量为379.01万kWh ，年用水量为1.14万吨，电费收费标准参考《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》中0.6707元/kWh计算，水费收费标准按照《关于调整县城区供水销售价格和居民生活用水实行阶梯水价制度的通知》中2.9元/吨计算。

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（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，修理费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年修理费按固定资产原值的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），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、修理费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，本项目其他费用按上述设备更新费用、人员工资和福利费、外购燃料和动力费和修理费之和的10%测算。

6、折旧摊销费用

本项目固定资产中房屋建筑物原值为3,558.19万元，折旧年限为30年，残值率按5%，折旧方法为直线法。

7、税费

（1）增值税

增值税费=销项税－进项税，其中：

1）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》，本项目经营产生的出租收入按照9%的税率计算。

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；工程建设其他费用产生的进项税以6%的税率计算；其他费用按照13%的税率估算。设备购置费税率按照13%计取；维修费税率按照9%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5%、3%、2%。

（3）房产税：12%。

（3）所得税

新增销售利润按国家有关规定缴纳25%所得税。

8、财务费用

本项目计划发行专项债券融资3,100.00万元，拟于2025年一次发行，债券期限为10年。利率以2025年8月7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（10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，即10年期债券发行利率为2.05%，每半年支付一次利息，第6年至第10年，每年等额偿还发行金额的20%。

基于本项目的相关假设，根据实施方案，债券存续期内，本项目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	2033年	2034年	2035年
一	工资与薪酬	**637.20**	21.60	64.80	64.80	64.80	64.80	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28
二	外购燃料和动力费	**2,403.42**	85.83	257.51	257.51	257.51	257.51	257.51	257.51	257.51	257.51	257.51
三	其他费用	**337.52**	11.94	35.82	35.82	35.82	35.82	36.46	36.46	36.46	36.46	36.46
四	维修费	**334.60**	11.95	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	35.85
五	运营成本（一+二+三+四）	**3,712.74**	131.32	393.98	393.98	393.98	393.98	401.10	401.10	401.10	401.10	401.10
六	折旧费	**1,050.06**	28.38	113.52	113.52	113.52	113.52	113.52	113.52	113.52	113.52	113.52
七	摊销费	**3.05**	0.08	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
八	利息支出	**476.62**	31.77	63.55	63.55	63.55	63.55	63.55	50.84	38.13	25.42	12.71
九	总成本费用（六+七+八）	**5,242.47**	191.55	571.38	571.38	571.38	571.38	578.50	565.79	553.08	540.37	527.66

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\年份	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	销项税额	**841.18**		25.75	82.77	88.27	88.27	88.27	93.57	93.57	93.57	93.57	93.57
1	经营收入销项税额	**841.18**		25.75	82.77	88.27	88.27	88.27	93.57	93.57	93.57	93.57	93.57
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	**661.72**	309.04	12.58	37.75	37.75	37.75	37.75	37.82	37.82	37.82	37.82	37.82
（一）	建设期进项税额	**309.04**	309.04										
（二）	运营期进项税额	**352.68**	0.00	12.58	37.75	37.75	37.75	37.75	37.82	37.82	37.82	37.82	37.82
三	当年抵扣进项税	**661.72**		25.75	82.77	88.27	88.27	88.27	93.57	81.36	37.82	37.82	37.82
四	留抵进项税		309.04	295.87	250.85	200.33	149.81	99.29	43.54	0.00	0.00	0.00	0.00
五	当年应缴纳增值税额	**179.46**		-	-	-	-	-	-	12.21	55.75	55.75	55.75
六	城市维护建设税（5%）	**8.98**		-	-	-	-	-	-	0.61	2.79	2.79	2.79
七	教育费附加（3%）	**5.38**		-	-	-	-	-	-	0.37	1.67	1.67	1.67
八	地方教育附加（2%）	**3.60**		-	-	-	-	-	-	0.24	1.12	1.12	1.12
九	房地产税（12%）	**1,121.63**		34.33	110.35	117.70	117.70	117.70	124.77	124.77	124.77	124.77	124.77
十	其他税费及附加（六+七+八）	**1,139.59**		34.33	110.35	117.70	117.70	117.70	124.77	125.99	130.35	130.35	130.35

附表 2.4　所得税测算表

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	2035 年
一	营业收入	**9,346.66**	286.09	919.59	980.81	980.81	980.81	1,039.71	1,039.71	1,039.71	1,039.71	1,039.71
二	总成本费用	**4,886.74**	178.89	533.30	533.30	533.30	533.30	540.35	527.64	514.93	502.22	489.51
三	税费及附加	**1,139.59**	34.33	110.35	117.70	117.70	117.70	124.77	125.99	130.35	130.35	130.35
四	利润总额	**3,320.33**	72.87	275.94	329.81	329.81	329.81	374.59	386.08	394.43	407.14	419.85
五	弥补以前年度亏损	-										
六	应纳税所得额	**3,320.33**	72.87	275.94	329.81	329.81	329.81	374.59	386.08	394.43	407.14	419.85
七	所得税（25%）	**830.09**	18.22	68.99	82.45	82.45	82.45	93.65	96.52	98.61	101.79	104.96
八	净利润	**2,490.24**	54.65	206.95	247.36	247.36	247.36	280.94	289.56	295.82	305.35	314.89

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	2034 年	2035 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	**3,903.75**	3,500.00	403.75									
资本金	**803.75**	400.00	403.75	-								
专项债券	**3,100.00**	3,100.00	-									
其他融资	**-**	-	-									
（二）现金流出	**3,903.75**	3,500.00	403.75									
静态投资	**3,868.87**	3,496.90	371.97	-								
建设期利息	**31.78**	-	31.78	-								
发行费用	**3.10**	3.10										
（三）期末现金净流入	**-**	-										
二、经营期活动												

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
（一）运营现金流入	**10,187.84**		311.84	1,002.36	1,069.08	1,069.08	1,069.08	1,133.28	1,133.28	1,133.28	1,133.28	1,133.28
运营收入	**10,187.84**		311.84	1,002.36	1,069.08	1,069.08	1,069.08	1,133.28	1,133.28	1,133.28	1,133.28	1,133.28
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	**5,861.88**		183.87	573.32	594.13	594.13	594.13	619.52	635.82	685.81	688.99	692.16
运营成本	**3,712.74**		131.32	393.98	393.98	393.98	393.98	401.10	401.10	401.10	401.10	401.10
税费	**2,149.14**		52.55	179.34	200.15	200.15	200.15	218.42	234.72	284.71	287.89	291.06
（三）运营现金净流入	**4,325.96**		127.97	429.04	474.95	474.95	474.95	513.76	497.46	447.47	444.29	441.12
（四）运营期利息	**476.62**		31.77	63.55	63.55	63.55	63.55	63.55	50.84	38.13	25.42	12.71
（五）运营期债务本金	**3,100.00**		-	-	-	-	-	620.00	620.00	620.00	620.00	620.00
（六）期末现金结存额	**749.34**		96.20	365.49	411.40	411.40	411.40	-169.79	-173.38	-210.66	-201.13	-191.59
（七）期末累计现金结存额			96.20	461.69	873.09	1,284.49	1,695.89	1,526.10	1,352.72	1,142.06	940.93	749.34

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	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55
债券本息资金覆盖率	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.40	1.41	1.41	1.41	1.41
债券本息资金覆盖率	1.22	1.22	1.21	1.20	1.19
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.21	1.20	1.19	1.18

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

湖北省政府2025年度专项债券
枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目
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 3
（二）建设规模与内容 4
（三）建设工期 4
（四）项目审批情况 5
二、 评估分析 5
（一） 资金充足性 6
（二） 资金稳定性 8
三、 风险分析 9
四、评估结论 9
附表 1: 还本付息表 11
附表 2: 项目运营收入、支出 12
附表 3: 现金流量模拟测算表 18
附表 4: 压力测试表 20

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 1 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年度专项债券
枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0151 号

我们接受委托，对枣阳市公办居家社区养老服务网络建设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收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位各项收入成本依据的计算是准确、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收入成本是完整的。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。

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）	53734.92	55803.63	60012.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42626	45000	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	19709	21300	未披露
4.地方财政总收入	9650.6	9972.4	未披露
4.1地方公共预算收入	7237.1	7435.7	3937
其中：税收收入	2411.25	2672.62	2652
非税收入	869.48	1019.64	1285
4.2政府性基金收入	2413.5	2536.7	4256.8
其中：国有土地使用权出让收益	1825.71	未披露	未披露
5.地方财政总支出	13219.13	9972.4	11490.4
5.1一般公共预算支出	7237.1	7435.7	7233.6
5.2政府性基金支出	2413.5	2536.7	4256.8

(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）	5827.80	5843	6102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893	46526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496	24070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.6	未披露
4.1地方公共预算收入	220.90	265.6	285.50
其中：税收收入	167.66	191.50	未披露
非税收入	53.24	74.1	未披露
4.2政府性基金收入	145.80	211	232.10
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	未披露	未披露
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10
5.1一般公共预算支出	630.50	704.8	802.70
5.2政府性基金支出	283.60	350.6	332.40
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	未披露	未披露	未披露

（三）枣阳市概况

枣阳市地处湖北省西北部，鄂豫两省交汇处，汉水与唐白河汇合处东部，属汉水流域，东靠“九省通衢”的经济重镇武汉，西依历史文化名城襄阳，南临经济发展的江汉平原，北抵资源丰富的南阳盆地。1988年撤县设市，现辖17个镇、办、区，1个省管开发区，总人口110万，版图面积3,277.00平方公里。

表1-3 枣阳市财政经济数据

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）	8,300,000	8,280,200	8,745,800
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,453	48,638	未披露

项目	2022 年	2023 年	2024 年
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,279	26,004	未披露
4.地方财政总收入	313,644.	410,190	390,195
4.1 地方公共预算收入	230,477	293,427	336,150
其中：税收收入	174,160	212,449	216,534
非税收入	56,317	80,977	119,616
4.2 政府性基金收入	83,167	116,763	54,045
其中：国有土地使用权出让收益	71,874	97,415	38,914
5.地方财政总支出	829,498	941,728	1,022,129
5.1 一般公共预算支出	704,478	774,831	831,735
5.2 政府性基金支出	125,020	166,897	190,394
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	62,061	98,705	35,766

（一）建设地点

该项目拟建设地点位于枣阳市南城街道盛隆社区养老服务中心、北城街道靳庄社区养老服务中心、环城街道茶棚社区养老服务中心。

（二）建设规模与内容

建设规模及内容：总建筑面积 9040.46 平方米，设置养老床位 255 张。

1、南城街道盛隆社区养老服务中心设置集中托养床位 90 张（其中护理型床位 30 张），建筑面积 3214.44 平方米（其中地上面积为：3097 平方米，地下消防水池及泵房面积为：200 平方米），建筑层数为地上三层，地下一层；其中地下一层为消防水池及泵房；一楼设有共享餐厅、智慧社区儿童活动室、文娱用房、健身用房、办公室、临终关怀室、抢救室、多功能厅等；二楼设置有居室、诊疗室、多功能活动厅等；三楼设有居室、诊疗室、多功能活动厅等；

2、北城街道靳庄社区养老服务中心设置集中托养床位 115 张（其中护理型床位 30 张），建筑面积 4277.52 平方米。建筑层数为地上五层，一楼设有餐厅、厨房、放映厅、档案室、洗衣房、养老病房等；二-五楼设置有养老病房、办公室等；

3、环城街道茶棚社区养老服务中心设置集中托养床位 50 张（其中护理型床位 30 张），建筑面积 1548.5 平方米，建筑层数为地上四层，一楼设有健康管理室、康

复训练室娱乐室；二至四楼设置有养老病房、储物间等。

（三）建设工期

本项目建设期为12个月（2025年8月-2026年7月）。

（四）项目审批情况

1、2024年4月15日，枣阳市发展和改革局出具《关于枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目可行性研究报告的批复》（枣发改社会【2024】35号）；

2、2025年2月6日，枣阳市发展和改革局出具《关于枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目初步设计的批复》（枣发改社会【2025】7号）；

3、2024年4月13日，枣阳市自然资源和规划局出具《关于枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目用地预审和选址意见、用地规划许可有关情况的说明》，本项目不涉及新增建设用地，无需办理《用地预审与选址意见书》、《建设用地规划许可证》；

4、2025年1月18日，枣阳市自然资源和规划局出具《关于枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目的规划意见》，本项目不涉及新增建设用地，无需办理《建设工程规划许可证》、《不动产权证》；

5、2024年6月3日，襄阳市生态环境局枣阳分局出具《关于枣阳市办公居家社区养老服务网络建设项目环境影响评价的情况说明》（枣环评【2024】11号）；

6、2025年3月11日，枣阳市行政审批局出具《建筑工程施工许可证》（编号420683202503110201）。

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，对枣阳市公办居家社区养老服务网络建设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，以3,000.00万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为1.39，本息资金覆盖倍数为1.38。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3,924.04万元。其中：静态投资总投资3,890.14万元，建设期利息30.90万元，发行费用3万元。其中各项明细数据详见表2：

表2：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
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资	
一	**工程费用**	**3,203.69**	**-**	**-**	**3,203.69**	**81.64%**
1	枣阳市南城盛隆社区养老服务中心	1,470.49			**1,470.49**	37.47%
2	枣阳市北城靳庄社区养老服务中心	1,136.27			**1,136.27**	28.96%
3	枣阳市环城茶棚社区养老服务中心	596.93			**596.93**	15.21%
二	**工程建设其他费用**			**501.20**	**501.20**	**12.77%**
1	建设单位管理费			32.03	**32.03**	0.82%
2	项目前期工程咨询费			6.00	**6.00**	0.15%
3	勘察费			25.63	**25.63**	0.65%
4	设计费			86.42	**86.42**	2.20%
5	工程监理费			64.08	**64.08**	1.63%
6	造价咨询费			39.92	**39.92**	1.02%
7	工程质量检测费			22.42	**22.42**	0.57%
8	场地准备及临时设施费			16.01	**16.01**	0.41%
9	工程保险费			9.61	**9.61**	0.24%
10	施工图文件审查费			5.44	**5.44**	0.14%
11	零星工程费			96.11	**96.11**	2.45%
12	水土保持补偿费			0.67	**0.67**	0.02%

序号	名称	估算金额				占比
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资	
13	工程款支付担保费			96.11	**96.11**	2.45%
14	基坑专项审查费			0.75	**0.75**	0.02%
三	**预备费**			**185.25**	**185.25**	**4.72%**
四	**静态总投资**	**3,203.69**	**-**	**686.45**	**3,890.14**	**99.14%**
五	**建设期利息**				**30.90**	**0.79%**
六	**债券发行费用**				**3.00**	**0.08%**
七	**投资估算合计**				**3,924.04**	**100.00%**

2、资金筹措

本项目总投资 3,924.04 万元，其中筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 3,924.04 万元，其中项目自筹资金投入 924.04 万元，占资金筹措总额的 23.55%。

（2）专项债券

本项目总投资 3,924.04 万元，其中 76.45%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 3,000.00 万元，2025 年申请发行地方政府专项债 3,000.00 万元，发行期限为 10 年，利率以 2025 年 8 月 4 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（10 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 2.06%。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。债券发行计划如下表所示：

表 3：债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	年度	当年计划发行总金额（万元）	发行利率	发行期限	付息频次	还本方式
一	2025 年	3,000.00	2.06%	10 年	半年/次	第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%；

表 4：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	200.00	724.04	**924.04**
专项债券资金	3,000.00		**3,000.00**

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
其他融资		-	
加：上年留存资金			
合计	**3,200.00**	**724.04**	**3,924.04**
资金使用			
静态投资	3,197.00	693.14	**3,890.14**
建设期利息	0.00	30.90	**30.90**
发行费用	3.00		**3.00**
合计	**3,200.00**	**724.04**	**3,924.04**
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 3,000 万元债券发行计划为基础，枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目专项债券本金资金覆盖率为 1.62，本息资金覆盖率为 1.39，本息资金覆盖倍数为 1.38。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

枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目还本付息以供水收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2035 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 2035 年项目本金偿还后仍有 1,367.40 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。

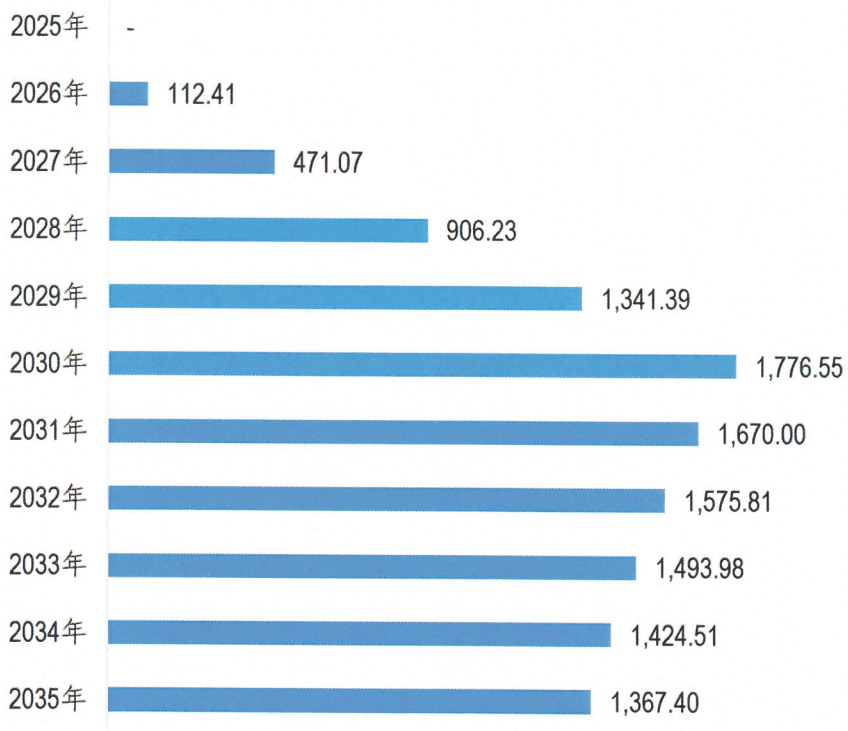


图 1 债券存续期内资金留存情况（单位：万元）

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，当护理费收入、床位费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护理费收入、床位费收入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的枣阳市公办居家社区养老服务网络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。

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.专项债券

附表 1: 还本付息表

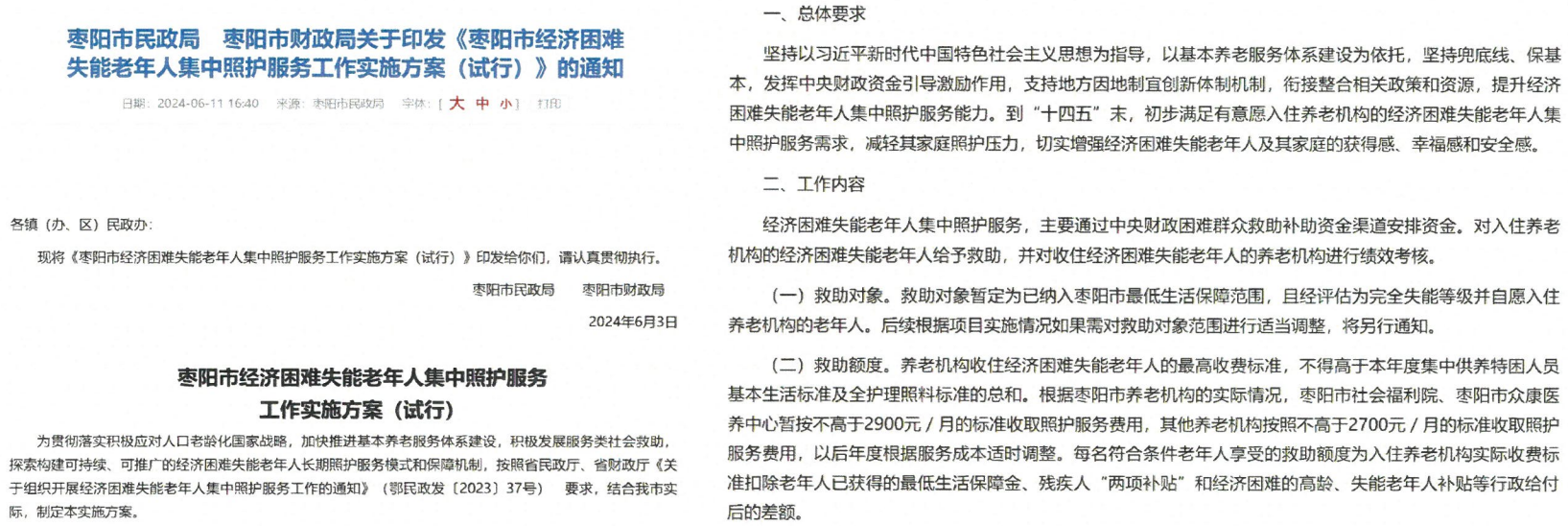
金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额		-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
本期发行金额	**3,000.00**	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**3,494.40**	-	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	661.80	649.44	637.08	624.72	612.36
其中：付息	**494.40**	-	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	49.44	37.08	24.72	12.36
还本	**3,000.00**	-	-	-	-	-	-	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
期末专项债券余额		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00	-

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据本项目实施方案可知，经测算，枣阳市公办居家社区养老服务网络建设项目收入主要包括护理费收入、床位费收入，详见表 5：



枣阳市民政局　枣阳市财政局关于印发《枣阳市经济困难失能老年人集中照护服务工作实施方案（试行）》的通知

日期：2024-06-11 16:40　来源：枣阳市民政局　字体：[大 中 小]　打印

各镇（办、区）民政办：

现将《枣阳市经济困难失能老年人集中照护服务工作实施方案（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

枣阳市民政局　枣阳市财政局

2024年6月3日

枣阳市经济困难失能老年人集中照护服务工作实施方案（试行）

为贯彻落实积极应对人口老龄化国家战略，加快推进基本养老服务体系建设，积极发展服务类社会救助，探索构建可持续、可推广的经济困难失能老年人长期照护服务模式和保障机制，按照省民政厅、省财政厅《关于组织开展经济困难失能老年人集中照护服务工作的通知》（鄂民政发〔2023〕37号）　要求，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以基本养老服务体系建设为依托，坚持兜底线、保基本，发挥中央财政资金引导激励作用，支持地方因地制宜创新体制机制，衔接整合相关政策和资源，提升经济困难失能老年人集中照护服务能力。到“十四五”末，初步满足有意愿入住养老机构的经济困难失能老年人集中照护服务需求，减轻其家庭照护压力，切实增强经济困难失能老年人及其家庭的获得感、幸福感和安全感。

二、工作内容

经济困难失能老年人集中照护服务，主要通过中央财政困难群众救助补助资金渠道安排资金。对入住养老机构的经济困难失能老年人给予救助，并对收住经济困难失能老年人的养老机构进行绩效考核。

（一）救助对象。救助对象暂定为已纳入枣阳市最低生活保障范围，且经评估为完全失能等级并自愿入住养老机构的老年人。后续根据项目实施情况如果需对救助对象范围进行适当调整，将另行通知。

（二）救助额度。养老机构收住经济困难失能老年人的最高收费标准，不得高于本年度集中供养特困人员基本生活标准及全护理照料标准的总和。根据枣阳市养老机构的实际情况，枣阳市社会福利院、枣阳市众康医养中心暂按不高于2900元 / 月的标准收取照护服务费用，其他养老机构按照不高于2700元 / 月的标准收取照护服务费用，以后年度根据服务成本适时调整。每名符合条件老年人享受的救助额度为入住养老机构实际收费标准扣除老年人已获得的最低生活保障金、残疾人“两项补贴”和经济困难的高龄、失能老年人补贴等行政给付后的差额。

根据文件，根据枣阳市养老机构的实际情况，枣阳市社会福利院、枣阳市众康医养中心暂按不高于 2900 元/月的标准收取照护服务费用，其他养老机构按照不高于 2700 元/月的标准收取照护服务费用。

本项目暂按护理费 2000 元/人/月，床位费 500 元/人/月。

（1）护理费收入

床位总数量为255个，护理费收费标准为2000元/人/月；同时考虑到物价上涨因素，单价每五年增长10%。入住率运营期第一年为70%，第二年为80%，第三年及以后为90%。

（2）床位费收入

床位总数量为255个，床位费收费标准为500元/人/月；同时考虑到物价上涨因素，单价每五年增长10%。入住率运营期第一年为70%，第二年为80%，第三年及以后为90%。

基于以上假设，债券存续期内，项目收入情况如下表所示：

附表 2：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	2035 年
一	项目经营收入											
1	护理费收入											
	床位数		255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	护理费单价（元/月/人）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
	入住率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	经营收入	**5,349.90**	178.50	489.60	550.80	550.80	550.80	605.88	605.88	605.88	605.88	605.88
2	床位费收入											
	人员（人）		255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	床位费单价（元/月/人）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
	入住率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	经营收入	**1,337.48**	44.63	122.40	137.70	137.70	137.70	151.47	151.47	151.47	151.47	151.47
	总经营收入	**6,687.38**	**223.13**	**612.00**	**688.50**	**688.50**	**688.50**	**757.35**	**757.35**	**757.35**	**757.35**	**757.35**

（二）成本测算

参考本项目实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下:

1.工资与薪酬

根据可研报告，本项目劳动定员16人，参照《枣阳市2023年统计年鉴》，暂定本项目人均工资与薪酬为6.00万元/年。考虑到当地物价增长，本项目员工年薪按每五年增长10%计算。

2.外购燃料及动力费

根据可研报告，本项目外购燃料及动力费包括水费及电费等成本。

本项目年用电量为68.06万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）（链接：https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），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0.6707元/千瓦时。

本项目年用水量为6.43万吨，按单价2元/吨计取。。

3.维修费用

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“生产要素发”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

4.其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），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，本项目其他费用按上述职工薪酬、燃料动力费和维修费之和的10%测算。

5.相关税费

养老服务机构提供的养老服务免征增值税及企业所得税。

6.折旧费

本项目固定资产原值为3,924.04万元，折旧年限为30年（设备购置费折旧年限为8年），残值率为5%。

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	2033年	2034年	2035年
一	工资与薪酬	**952.00**	40.00	96.00	96.00	96.00	96.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
二	外购燃料及动力费	**550.97**	24.38	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51	58.51
三	其他费用	**168.75**	7.26	17.41	17.41	17.41	17.41	18.37	18.37	18.37	18.37	18.37
四	维修费用	**184.76**	8.18	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62
五	运营成本（一+二+三+四）	**1,856.48**	79.82	191.54	191.54	191.54	191.54	202.10	202.10	202.10	202.10	202.10
六	折旧费	**1,170.12**	51.78	124.26	124.26	124.26	124.26	124.26	124.26	124.26	124.26	124.26
七	摊销费	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	利息支出	**463.50**	30.90	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	49.44	37.08	24.72	12.36

附表 2.4：模拟利润表

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	2034年	2035年
一	营业收入	**6,687.38**	223.13	612.00	688.50	688.50	688.50	757.35	757.35	757.35	757.35	757.35
二	总成本费用	**1,856.48**	79.82	191.54	191.54	191.54	191.54	202.10	202.10	202.10	202.10	202.10

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	2035 年
三	其他税费及附加	-										
四	利润总额	**4,830.90**	143.31	420.46	496.96	496.96	496.96	555.25	555.25	555.25	555.25	555.25
五	弥补以前年度亏损	-										
六	应纳税所得额	**4,830.90**	143.31	420.46	496.96	496.96	496.96	555.25	555.25	555.25	555.25	555.25
七	所得税	-										
八	净利润	**4,830.90**	143.31	420.46	496.96	496.96	496.96	555.25	555.25	555.25	555.25	555.25

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：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	2034 年	2035 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	**3,924.04**	3,200.00	724.04	-								
资本金	**924.04**	200.00	724.04									
专项债券	**3,000.00**	3,000.00	-									
其他融资	**-**	-	-									
（二）现金流出	**3,924.04**	3,200.00	724.04	-								
静态投资	**3,890.14**	3,197.00	693.14									
建设期利息	**30.90**	-	30.90									
发行费用	**3.00**	3.00	-									
（三）期末现金净流入		-										
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	**6,687.38**	-	223.13	612.00	688.50	688.50	688.50	757.35	757.35	757.35	757.35	757.35
运营收入	**6,687.38**		223.13	612.00	688.50	688.50	688.50	757.35	757.35	757.35	757.35	757.35
补贴收入	**-**											

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
（二）运营现金流出	**1,856.48**	-	79.82	191.54	191.54	191.54	191.54	202.10	202.10	202.10	202.10	202.10
运营成本	**1,856.48**		79.82	191.54	191.54	191.54	191.54	202.10	202.10	202.10	202.10	202.10
税费	**-**											
（三）运营现金净流入	**4,830.90**	-	143.31	420.46	496.96	496.96	496.96	555.25	555.25	555.25	555.25	555.25
（四）运营期利息	**463.50**		30.90	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	49.44	37.08	24.72	12.36
（五）运营期债务本金	**3,000.00**	-	-	-	-	-	-	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
（六）期末现金结存额	**1,367.40**	-	112.41	358.66	435.16	435.16	435.16	-106.55	-94.19	-81.83	-69.47	-57.11
（七）期末累计现金结存额			112.41	471.07	906.23	1,341.39	1,776.55	1,670.00	1,575.81	1,493.98	1,424.51	1,367.40

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	1.46	1.54	1.62	1.70	1.78
债券本息资金覆盖率	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
债券本息资金覆盖率	1.41	1.40	1.39	1.38	1.37
债券本息资金覆盖倍数	1.40	1.39	1.38	1.37	1.36

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

湖北省政府 2025 年专项债券
枣阳市公共技术服务和数字化转型平台
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 4

(四)项目审批情况 4

二、评估分析 **5**

(一)资金充足性 5

(二)资金稳定性 10

三、风险分析 **11**

四、评估结论 **11**

附表 1: 还本付息表 **12**

附表 2: 项目运营收入、支出 **13**

附表 3: 现金流量模拟测算表 **24**

附表 4: 压力测试表 **26**

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+8627878196777
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年专项债券
枣阳市公共技术服务和数字化转型平台
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0071 号

枣阳市行政审批局（枣阳市政务服务和大数据管理局）：

我们接受委托，对枣阳市公共技术服务和数字化转型平台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收入成本是完整的。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。

Grant Thornton
致同

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

单位：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	262.00	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

（二）枣阳市概况

枣阳市地处湖北省西北部，鄂豫两省交汇处，汉水与唐白河汇合处东部，属汉水流域，东靠“九省通衢”的经济重镇武汉，西依历史文化名城襄阳，南临经济发展的江汉平原，北抵资源丰富的南阳盆地。1988 年撤县设市，现辖 17 个镇、办、区，1 个省管开发区，总人口 110 万，版图而积 3,277.00 平方公里。

表 1-3 枣阳市财政经济数据

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）	8,300,000.00	8,258,000.00	8,745,800.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,453.00	48,638.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,279.00	26,004.00	未披露
4.地方财政总收入	313,644.00	410,190.00	390,195.00
4.1 地方公共预算收入	230,477.00	293,427.00	336,150.00
其中：税收收入	174,160.00	212,449.00	216,534.00
非税收入	56,317.00	80,977.00	119,616.00
4.2 政府性基金收入	83,167.00	116,763.00	54,045.00
其中：国有土地使用权出让收益	71,874.00	97,415.00	38,914.00
5.地方财政总支出	829,498.00	941,728.00	1,022,129.00
5.1 一般公共预算支出	704,478.00	774,831.00	831,735.00
5.2 政府性基金支出	125,020.00	166,897.00	190,394.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	62,061.00	98,705.00	35,766.00

项目建设具体情况如下：

(一) 建设地点

项目建设地点位于枣阳市。

(二) 建设规模与内容

建设规模：枣阳市大数据能力平台建设、枣阳市“一网通办”线上线下融合项目建设、档案综合管理平台建设、配套软硬件设备。

(三) 建设工期

根据实施方案可知，本项目建设期为 2024 年 10 月-2025 年 12 月。

(四) 项目审批情况

（1）2024 年 2 月 4 日，项目取得枣阳市发展和改革局文件《枣阳市发展和改革局关于枣阳市公共技术服务和数字化转型平台可行性研究报告的批复》（枣发改高技[2024]1号）；

（2）2024 年 10 月 10 日，襄阳市行政审批局出具《关于枣阳市公共技术服务和数字化转型平台项目无需出具航道通航条件影响评价报告的情况说明》；《关于枣阳市公共技术服务和数字化转型平台项目无需出具节能审查的说明》；《关于枣阳市公共技术服务和数字化转型平台项目无需用地预审与选址的说明》；

（3）2024 年 12 月 12 日，枣阳市发展和改革局出具《关于对枣阳市公共技术服务和数字化转型平台项目初步设计的批复》（襄发改高技〔2024〕3 号）。

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，对枣阳市公共技术服务和数字化转型平台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，以 4,000 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.48，本息资金覆盖倍数为 1.47。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：

Grant Thornton
致同

1. 投资估算

本项目投资估算为 8,751.57 万元，其中静态总投资额 8,662.46 万元，建设期借款利息 86.31 万元，债券发行费用 2.8 万元。其中各项明细数据详见表 2:

表 2 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
		软件开发或购置费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
一	**工程费用**	**3,937.62**	**2,229.95**	**830.54**	**611.36**	**7,609.47**	**86.95%**
1	**大数据能力平台建设**	**863.10**				**863.10**	**9.86%**
2	**“一网通办”线上线下融合项目建设**	**2,527.30**	**1,247.20**	**830.54**		**4,605.04**	**52.62%**
2.1	鄂汇办枣阳旗舰店建设	199.80				**199.80**	**2.29%**
2.2	枣阳市审管联动系统	100.80				**100.80**	**1.15%**
2.3	跨部门综合监管系统	100.80				**100.80**	**1.15%**
2.4	枣阳市“一事联办”系统	74.72				**74.72**	**0.85%**
2.5	零基础办事指南系统	15.05				**15.05**	**0.17%**
2.6	枣阳市“高效办成一件事”可视化系统	200.10	199.46	30.54		**430.10**	**4.91%**
2.7	数字门牌（政务地图）系统	99.60				**99.60**	**1.14%**
2.8	预约叫号系统	15.60				**15.60**	**0.18%**
2.9	线上人工帮办+智能导办系统	264.80				**264.80**	**3.03%**
2.1	电子印章应用场景	90.00				**90.00**	**1.03%**
2.11	一人一企一档场景	98.40				**98.40**	**1.12%**
2.12	无证明（免证办）城市场景	154.00				**154.00**	**1.76%**
2.13	镇办区政务服务中心政务服务系统升级	763.63	47.74			**811.37**	**9.27%**
2.14	中医院电子病历四级试点	350.00				**350.00**	**4.00%**
2.15	枣阳市大数据机房基础配套建设项目		1,000.00	800.00		**1,800.00**	**20.57%**
3	**档案综合管理平台**	**47.96**	**789.95**		**249.00**	**1,086.91**	**12.42%**
4	**配套软硬件设备**	**499.26**	**192.80**		**0.00**	**692.06**	**7.91%**
5	**系统集成费**				**362.36**	**362.36**	**4.14%**
二	**工程建设其他费用**				**800.68**	**800.68**	**9.15%**
1	建设单位管理费				85.55	**85.55**	**0.99%**
2	可行性研究报告编制费				24.94	**24.94**	**0.28%**
3	初步设计费				87.07	**87.07**	**0.99%**
4	工程量清单编制费				14.46	**14.46**	**0.17%**
5	预算编制费				16.74	**16.74**	**0.19%**
6	施工阶段全过程工程造价控制				53.27	**53.27**	**0.61%**

序号	名称	估算金额					占比
		软件开发或购置费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
7	竣工决算编制及审核				45.66	45.66	0.52%
8	工程监理费				114.14	114.14	1.30%
9	商用密码应用安全性评估				136	136.00	1.55%
10	等保三级评测费				102	102.00	1.17%
11	第三方测评费				120.85	120.85	1.38%
三	预备费				252.31	252.31	2.88%
四	静态总投资	3,937.62	2,229.95	830.54	1,664.35	8,662.46	98.98%
五	建设期利息				86.31	86.31	0.99%
六	债券发行费用				2.80	2.80	0.03%
七	投资估算合计	3,937.62	2,229.95	830.54	1,753.46	8,751.57	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 8,751.57 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 8,751.57 万元，其中项目自筹资金 4,751.57 万元，占总投资的比例 54.29%。

本项目资本金共计 4,751.57 万元，目前已到位资金 664.25 万元，主要用于设计费等工程建设其他费用，目前已使用 664.25 万元。

（2）专项债券

本项目总投资 8,751.57 万元，其中 45.71%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 4,000 万元，发行期限为 10 年。

湖北省人民政府已于 2022 年 6 月 21 日发行 2022 年湖北省政府专项债券(七十八期)，发行额度 42.81 亿元，其中 200 万元用于枣阳市第三水厂工程（项目编码:42068313D000000010426），债券代码为 2271204，债券起息日为 2022 年 6 月 22 日，发行利率为 2.88%，债券发行期限为 10 年，每半年支付一次利息，从发行债券的第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。因枣阳市第三水厂工程（项目编码:42068313D000000010426）项目部分项目未实施,资金出现结余，该笔的债券资金（债券代码:2271204）结余 200 万元无法

及时使用，枣阳市人民政府拟报省人民政府批准，将结余200万元债券资金调整用于枣阳市公共技术服务和数字化转型平台。拟调整的200万元的债券资金自2025年6月22日起由枣阳市行政审批局（枣阳市政务服务和大数据管理局）支付利息，每年12月22日、6月22日支付利息，并从发行债券的第6年-10年平均每年还本20%。

湖北省人民政府已于2023年2月1日发行2023年湖北省政府专项债券（十二期），发行额度1.95亿元，其中1,000万元用于枣阳市第三水厂工程（项目编码:42068313D000000010426），债券代码为2305103，债券起息日为2023年2月2日，发行利率为3.02%，债券发行期限为10年，每半年支付一次利息，从发行债券的第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。因枣阳市第三水厂工程（项目编码:42068313D000000010426）项目部分项目未实施,资金出现结余，该笔的债券资金（债券代码:2305103）结余1,000万元无法及时使用，枣阳市人民政府拟报省人民政府批准，将结余1,000万元债券资金调整用于枣阳市公共技术服务和数字化转型平台。拟调整的1,000万元的债券资金自2025年2月2日起由枣阳市行政审批局（枣阳市政务服务和大数据管理局）支付利息，每年2月2日、8月2日支付利息，并从发行债券的第6年-10年平均每年还本20%。

本项目已于2024年9月23日2024年湖北省政府专项债券（四十六期），成功发行1,800万元，债券代码为24005952，债券起息日为2024年9月24日，发行利率为2.10%，债券发行期限为10年，每半年支付一次利息，从发行债券的第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。调整后，枣阳市公共技术服务和数字化转型平台实际使用债券资金3,000万元。

本项目拟于2025年继续申请发行地方政府专项债1,000万元。发行期限均为10年。发行利率以2024年11月18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（10年期）记账式国债收益率1.2倍作为本次发行债券的测算利率2.51%。付息频次为6月/次，从发行债券的第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。债券发行计划如下表所示:

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行计划	发行利率	发行额度	发行期限
1	2024 年	2.88%	200.00	10 年
2	2024 年	3.02%	1,000.00	10 年
3	2024 年	2.10%	1,800.00	10 年
4	2025 年	2.51%	1,000.00	10 年

表 3-2 建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2024 年	2025 年	合计
资金筹措			
资本金	664.25	4,087.32	**4,751.57**
专项债券资金	3,000.00	1,000.00	**4,000.00**
其他融资			
加：上年留存资金			
合计	**3,664.25**	**5,087.32**	**8,751.57**
资金使用			
静态投资	3,662.45	5,000.01	**8,662.46**
建设期利息		86.31	**86.31**
发行费用	1.80	1.00	**2.80**
合计	**3,664.25**	**5,087.32**	**8,751.57**
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，以 4,000 万元债券发行计划为基础，枣阳市公共技术服务和数字化转型平台专项债券本金资金覆盖率为 1.75，本息资金覆盖率为 1.48，本息资金覆盖倍数为 1.47。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

枣阳市公共技术服务和数字化转型平台还本付息以数据运营服务收入和软件使用及软件服务收入的净收益为基础，债券存续期（2024-2035 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 2035 年项目本金偿还后仍有 2,286.49 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。

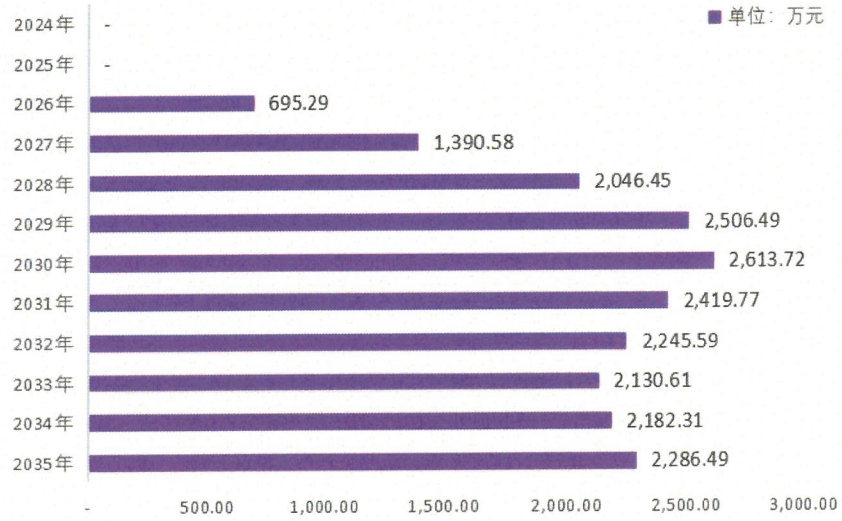


图 1 债券存续期内资金留存情况

Grant Thornton
致同

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，当数据运营服务收入和软件使用及软件服务收入收益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数据运营服务收入和软件使用及软件服务收入，建议进一步关注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地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现全流量拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的枣阳市公共技术服务和数字化转型平台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 1.47 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

二〇二五年四月二日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额			3,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,960.00	3,720.00	3,120.00	2,320.00	1,520.00	760.00	200.00
本期发行金额	**4,000.00**	3,000.00	1,000.00										
本期还本付息	**4,731.18**		86.31	98.86	98.86	138.28	334.11	686.92	869.66	849.89	790.69	575.09	202.51
其中：付息	**731.18**		86.31	98.86	98.86	98.28	94.11	86.92	69.66	49.89	30.69	15.09	2.51
还本	**4,000.00**					40.00	240.00	600.00	800.00	800.00	760.00	560.00	200.00
期末专项债券余额		**3,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	**3,960.00**	**3,720.00**	**3,120.00**	**2,320.00**	**1,520.00**	**760.00**	**200.00**	

1注：本项目拟发行专项债 4,000 万元。

本项目拟于 2025 年继续申请发行地方政府专项债 1,000 万元。发行期限均为 10 年。发行利率以 2024 年 11 月 18 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（10 年期）记账式国债收益率 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率 2.51%。付息频次为 6 月/次，从发行债券的第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据实施方案可知，本项目的收入来源为数据运营服务收入和软件使用及软件服务收入。

（1）数据资产运营服务收入

本项目建成后，通过对数据汇聚融合、分析治理、综合建模后可对外开放，为枣阳市政府和相关企业单位提供数据增值服务，可以形成数据资产运营收入，收费模式主要有两种：

①市直相关部门及下属单位数据服务收入

本项目建成后，从2026年开始对市直相关部门及下属单位提供数据服务，目前枣阳市共设置党政机构37个，其中，市委机构11个（含纪检监察机关1个，工作机关10个），市政府工作部门26个。项目建设初期枣阳市人民政府办公室、枣阳市农业农村局、枣阳市残疾人联合会、枣阳市供销合作社联合社、枣阳市科学技术协会、枣阳市档案馆、枣阳市审计局、枣阳市公共检验检测中心、枣阳市行政审批局、枣阳市公安局、枣阳市招商服务中心、枣阳市城市管理执法局、枣阳市税务局、襄阳市生态环境局枣阳分局、枣阳市公共资源交易中心、枣阳市水利局、枣阳市市场监督管理局、枣阳市医疗保障局、枣阳市财政局、枣阳市文化和旅游局、枣阳市公共资源交易中心、枣阳市人力资源和社会保障局、枣阳市科学技术和经济信息化局、枣阳市交通运输局、枣阳市发展和改革局、枣阳市卫生健康局、枣阳市自然资源和规划局、枣阳市民政局、枣阳市应急管理局、枣阳市住房保障和城乡建设局、枣阳市城市管理执法局、枣阳市退役军人事务局、枣阳市教育局等至少25个部门购买该项数据服务，项目运行5年后，随着数字政府的建设，枣阳市所有市直相关部门都会使用数据服务，下辖的12个镇（鹿头、新市、太平、杨垱、七方、琚湾、熊集、吴店、平林、王城、兴隆、刘升）、3个办事处（南城、北城、环城）、1个省级经济技术开发区（西城开发区）、2个农场管理区（车河、随阳）也会使用平台提供的数据服务，即为54个部门提供服务，每个部门每年购买数据服务费用为4万元，随着人力资源成本上升和服务质量提升，每五年服务费上

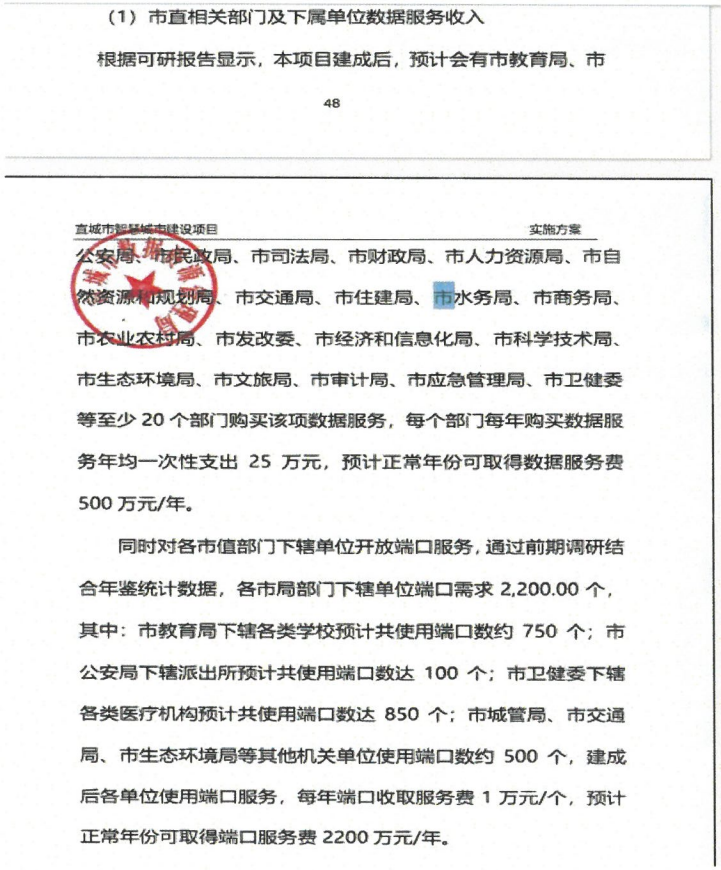
浮 2 万元。

②企业数据服务收入

企业数据服务的主要对象枣阳市本地企业或来枣投资的企业，服务的内容包含房屋租赁数据、产业经济数据、企业工商数据、旅游营销数据等，考虑到目前国内和省内数据要素交易市场仍处于发展起步阶段，预计项目建成五年后才能产生实际收益，按照 2022 年统计数据，枣阳市现实有市场主体 9.6 万户，预计服务初期每年可为 30 家企业提供上述数据服务，随着数据要素交易市场的激活，预计第六年服务企业的数量增加 80 家，随着国家数据交易市场的放开，预计十年后，按照每五年服务企业数量增加 180 家计算。预计十五年后，按照每五年服务企业数量增加 280 家计算。结合当前市场情况，每个企业每年购买数据服务费用 2 万元，随着人力资源成本上升和服务质量提升，每五年服务费上浮 1 万元。

③收入参考

根据 2023 年湖北省专项债八十二期（普通专项债）批复的潜江市智慧城市建设项目、2023 年安徽省专项债三十七期安徽省宣城市智慧城市建设项目等已经批复的项目中对数据资产的运营收入分析，结合枣阳市实际情况，本项目的数据服务收入相对较低且更为合理。

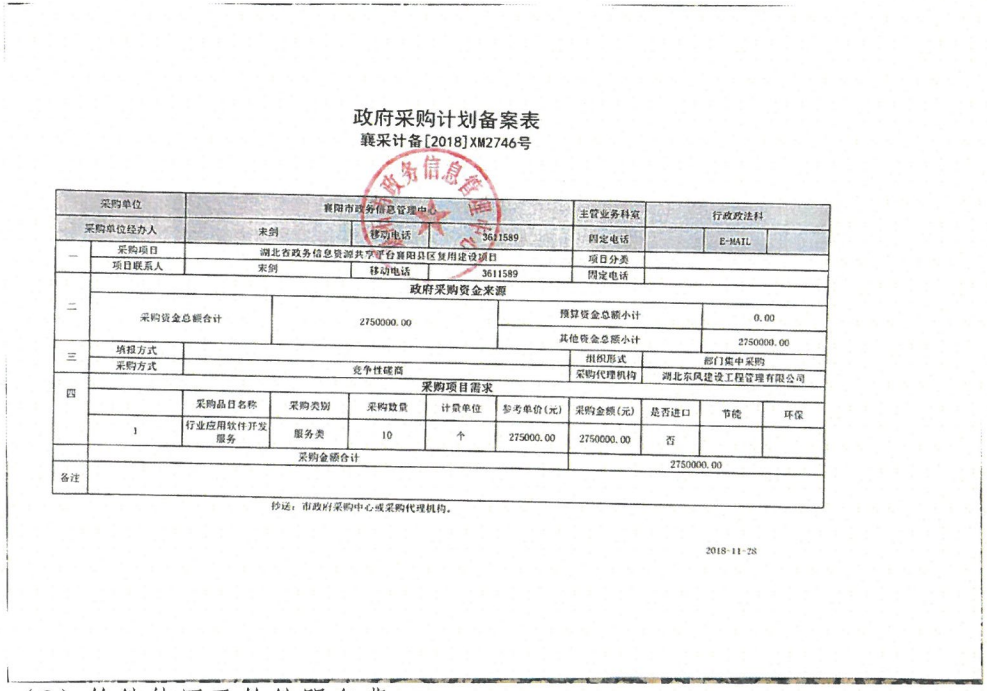


（1）市直相关部门及下属单位数据服务收入

根据可研报告显示，本项目建成后，预计会有市教育局、市公安局、市民政局、市司法局、市财政局、市人力资源局、市自然资源和规划局、市交通局、市住建局、市水务局、市商务局、市农业农村局、市发改委、市经济和信息化局、市科学技术局、市生态环境局、市文旅局、市审计局、市应急管理局、市卫健委等至少 20 个部门购买该项数据服务，每个部门每年购买数据服务年均一次性支出 25 万元，预计正常年份可取得数据服务费 500 万元/年。

同时对各市值部门下辖单位开放端口服务，通过前期调研结合年鉴统计数据，各市局部门下辖单位端口需求 2,200.00 个，其中：市教育局下辖各类学校预计共使用端口数约 750 个；市公安局下辖派出所预计共使用端口数达 100 个；市卫健委下辖各类医疗机构预计共使用端口数达 850 个；市城管局、市交通局、市生态环境局等其他机关单位使用端口数约 500 个，建成后各单位使用端口服务，每年端口收取服务费 1 万元/个，预计正常年份可取得端口服务费 2200 万元/年。

襄阳市行政审批局大数据平台采用统招分签模式提供服务，枣阳市行政审批局作为使用单位每年使用费用约为 27.5 万元；



政府采购计划备案表

襄采计备[2018]XM2746号

采购单位		襄阳市政务信息管理中心				主管业务科室	行政政法科			
采购单位经办人		宋剑	移动电话		3611589	固定电话		E-MAIL		
一	采购项目	湖北省政务信息资源共享平台襄阳县区复用建设项目				项目分类				
	项目联系人	宋剑	移动电话		3611589	固定电话				
二	政府采购资金来源									
	采购资金总额合计	2750000.00				预算资金总额小计	0.00			
						其他资金总额小计	2750000.00			
三	填报方式					组织形式	部门集中采购			
	采购方式	竞争性磋商				采购代理机构	湖北东风建设工程管理有限公司			
四	采购项目需求									
		采购品目名称	采购类别	采购数量	计量单位	参考单价(元)	采购金额(元)	是否进口	节能	环保
	1	行业应用软件开发服务	服务类	10	个	275000.00	2750000.00	否		
	采购金额合计						2750000.00			
备注										

抄送：市政府采购中心或采购代理机构。

2018-11-28

（2）软件使用及软件服务费

本次项目建设的档案综合管理平台、枣阳市“一网通办”线上线下融合项目等各个子项建成后，可以为全市各相关单位提供软件服务，收费模式主要为软件使用费和软件服务费及平台运营服务费。

①档案综合管理平台服务收入

档案综合管理平台的使用用户覆盖全市所有机关单位及各镇办区（54个部门），每年需要支付软件平台服务费，按照每个单位每年使用为3万元，随着人力资源成本上升和服务质量提升，每五年服务费上浮1万元。

②枣阳市“一网通办”线上线下融合项目服务收入

枣阳市“一网通办”线上线下融合项目的服务对象按照全市下辖的12个镇（鹿头、新市、太平、杨垱、七方、琚湾、熊集、吴店、平林、王城、兴隆、刘升）、3个办事处（南城、北城、环城）、1个省级经济技术开发区（西城开发区）、2个农场管理区（车河、随阳）共计18个政务服务中心计算；服务费用按照每个单位每年服务费为7万元，随着人力资源成本上升和服务质量提升，每五年服务费上浮1万元。

③收入参考

I.档案综合管理平台服务收入参考

·根据2023年08月17日开标的宜城市智慧档案馆（库）一体化综合管理系统（项目编号为XYYC-ZFCG202307HW-015001）中标信息，宜城市同类平台一次建设费用为465.8738万元（宜城市档案馆的档案存放区域的面积和密集架的容积仅有枣阳市的30%左右）根据信息化建设项目实际情况，按照每五年重新建设一次，20年平台使用费用约为2000万元，枣阳市用户单位相比宜城更多，本项目的档案综合管理平台服务收入为3700万也比较合理；

·根据2024年6月24日开标的谷城县城市数字公共基础设施建设项目中标信息，谷城县同类平台一次建设费用为750万元（谷城县档案馆的档案存放区域的面积和密集架的容积仅有枣阳市的60%左右）根据信息化建设项目实际情况，按照每五年重新建设一次，20年平台使用费用约为3000万元，枣阳市用户单位相比谷城县更多，本项目的档案综合管理平台服务收入为3700万也比较合理。

II.枣阳市“一网通办”线上线下融合项目收入参考

收费依据参考：

·根据枣阳市政务服务和大数据管理局统计，各镇办区及枣阳市本级每年在“一网通办”线上线下融合类项目建设的投入超过300万元，本项目20年“一网通办”线上线下融合类项目的服务费用不超过5000万，可以在有效帮助全市统一服务标准的同时降低项目建设费用。

·2018年湖北省下发的《关于市县复用省政务服务“一张网”平台软件的函》中提出，县级单位使用行政职权和服务事项管理系统打包价为20万，电子证照库为18万。

二、复用参考价格

（一）市县打包价。根据地方所辖行政区划数量，分别制定复用平台软件参考价。辖10个（含）以上县（市、区、功能区）的市（州）为Ⅰ级，辖5个（含）至9个（含）的市（州）为Ⅱ级，仙桃、天门、潜江、神农架林区4个直管市区为Ⅲ级。其中，行政职权和服务事项管理系统打包价分别为Ⅰ级200万，Ⅱ级180万，Ⅲ级90万；电子证照库系统分别为Ⅰ级180万，Ⅱ级160万，Ⅲ级108万；政务信息资源共享平台分别为Ⅰ级500万，Ⅱ级440万，Ⅲ级270万。

（二）市县单个价。行政职权和服务事项管理系统市、县分别为80万元、20万元；电子证照库系统市、县分别为102万元、18万元；政务信息资源共享平台分别为240万、25万元。

（三）复用参考价格不含平台软件个性化需求和软硬件配套建设费用。

三、采购方式

若复用省级平台软件的市州，各地自主选择采购方式加快组织实施；若选择其他公司开发或选用成熟产品，必须按照省里统一技术规范确保深度对接。

湖北省人民政府行政审批制度改革办公室

2018年5月2[illegible]日

基于以上假设，债券存续期内，项目收入情况如下表所示：

附表 2.1 收入测算表

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	2034 年	2035 年
	收入（不含增值税销项税额）	**9,741.52**	**837.74**	**837.74**	**837.74**	**837.74**	**837.74**	**1,233.96**	**1,233.96**	**1,233.96**	**1,233.96**	**616.98**
	销项税额（6%）	**584.48**	**50.26**	**50.26**	**50.26**	**50.26**	**50.26**	**74.04**	**74.04**	**74.04**	**74.04**	**37.02**
	收入（含增值税销项税额）	**10,326.00**	**888.00**	**888.00**	**888.00**	**888.00**	**888.00**	**1,308.00**	**1,308.00**	**1,308.00**	**1,308.00**	**654.00**
一	**市直相关部门及下属单位数据服务收入**											
	部门数量(个)		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	收费标准（万元/年）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	收入（含增值税销项税额）	**3,564.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**432.00**	**432.00**	**432.00**	**432.00**	**216.00**
二	**企业数据服务收入**											
	部门数量(个)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	收费标准（万元/年）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	收入（含增值税销项税额）	**3,360.00**	**240.00**	**240.00**	**240.00**	**240.00**	**240.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**240.00**
三	**枣阳市“一网通办”线上线下融合项目服务收入**											
	部门数量(个)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	收费标准（万元/年）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	收入（含增值税销项税额）	**3,402.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**396.00**	**396.00**	**396.00**	**396.00**	**198.00**

（二）成本测算

根据实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下：

1、工资与薪酬

根据本项目可行性研究报告可知，本项目劳动定员为 10 人，以后年度每 5 年增加 5 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，运营期内每 5 年上涨 10%；具体测算详见附表 2.2;

2、外购燃料及动力费

本项目外购燃料及原材料费主要为电费和水费。

本项目年用电共计 20 万 kwh，用水共计 0.6 万吨。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》，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》可知，非居民生活用水价格 2 元/m^3。2016 年 3 月 7 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，因此水费收费标准按照 3.4 元/m^3计算。具体测算详见附表 2.2;

3、设备维护费

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”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 0.5%估算，具体测算详见附表 2.2;

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、设备维护费几项费用之和的 8%-12%计算。按照可研报告，考虑到本项目特点，按照 10%测算。具体测算详见附表 2.2;

5、设备更新费用

考虑到本项目设备金额较大,为 2,229.93 万元，且折旧年限较短为 5 年，结合对本项目进行设备实际使用年限的咨询结果：“设备使用年限一般在 5-8 年”，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有一次设备更新，在设备提完折旧后剩余运营年限内每年

等比例进行设备更新费用预计支出。具体测算详见附表 2.2;

6、折旧费用

本项目固定资产原值为 1,973.41 万元，折旧年限为 5 年，残值率为 5%。无形资产原值为 6,129.4 万元，折旧年限为 15 年，残值率为 0%。具体测算详见附表 2.2。

附表 2.2 总成本费用测算表

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	2033 年	2034 年	2035 年
一	工资与薪酬	**745.50**	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	99.00	99.00	99.00	99.00	49.50
二	外购燃料及动力	**146.78**	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	7.73
三	设备维护费	**93.76**	9.87	9.87	9.87	9.87	9.87	9.87	9.87	9.87	9.87	4.93
四	其他管理费用	**98.59**	8.53	8.53	8.53	8.53	8.53	12.43	12.43	12.43	12.43	6.22
五	设备更新费用	**2,229.93**						495.54	495.54	495.54	495.54	247.77
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**3,314.56**	**93.85**	**93.85**	**93.85**	**93.85**	**93.85**	**632.29**	**632.29**	**632.29**	**632.29**	**316.15**
七	折旧费	**1,874.75**	374.95	374.95	374.95	374.95	374.95					
八	摊销费	**3,881.99**	408.63	408.63	408.63	408.63	408.63	408.63	408.63	408.63	408.63	204.32
九	利息支出	**644.87**	98.86	98.86	98.28	94.11	86.92	69.66	49.89	30.69	15.09	2.51
十	总成本费用（六+七+八+九）	**9,716.17**	**976.29**	**976.29**	**975.71**	**971.54**	**964.35**	**1110.58**	**1090.81**	**1071.61**	**1056.01**	**522.98**

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	2034 年	2035 年

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	2034 年	2035 年
一	**销项税额**	**584.48**		**50.26**	**50.26**	**50.26**	**50.26**	**50.26**	**74.04**	**74.04**	**74.04**	**74.04**	**37.02**
1	经营收入销项税额	**584.48**		50.26	50.26	50.26	50.26	50.26	74.04	74.04	74.04	74.04	37.02
二	**进项税（当年可抵扣增值税额）**	**943.71**	**648.76**	**3.83**	**3.83**	**3.83**	**3.83**	**3.83**	**61.29**	**61.29**	**61.29**	**61.29**	**30.64**
（一）	**建设期进项税额**	**648.76**	**648.76**										
1	建筑工程费	**222.88**	222.88										
2	设备购置费	**256.54**	256.54										
3	安装工程费	**68.58**	68.58										
4	工程建设其他费用	**79.93**	79.93										
5	预备费	**20.83**	20.83										
（二）	**运营期进项税额**	**294.95**		**3.83**	**3.83**	**3.83**	**3.83**	**3.83**	**61.29**	**61.29**	**61.29**	**61.29**	**30.64**
1	外购原材料费												
2	外购燃料及动力	**16.24**		1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	0.85
3	管理费用	**11.34**		0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	1.43	1.43	1.43	1.43	0.72
4	维修费用	**10.83**		1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	0.57
5	设备更新成本	**256.54**							57.01	57.01	57.01	57.01	28.50
三	**当年抵扣进项税**	**584.48**		**50.26**	**50.26**	**50.26**	**50.26**	**50.26**	**74.04**	**74.04**	**74.04**	**74.04**	**37.02**
四	**留抵进项税**	**359.23**	**648.76**	**602.33**	**555.90**	**509.47**	**463.04**	**416.61**	**403.86**	**391.11**	**378.36**	**365.61**	**359.23**
五	**当年应缴纳增值税额**												
六	**城市维护建设税（7%）**												
七	**教育费附加（3%）**												

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	2034 年	2035 年
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	2034 年	2035 年
一	营业收入	**9,741.52**	837.74	837.74	837.74	837.74	837.74	1,233.96	1,233.96	1,233.96	1,233.96	616.98
二	总成本费用	**9,421.22**	972.46	972.46	971.88	967.71	960.52	1,049.29	1,029.52	1,010.32	994.72	492.34
三	其他税费及附加											
四	利润总额	**320.30**	-134.72	-134.72	-134.14	-129.97	-122.78	184.67	204.44	223.64	239.24	124.64
五	弥补以前年度亏损	**656.33**						184.67	204.44	223.64	43.58	
六	应纳税所得额	**320.30**									195.66	124.64
七	所得税（25%）	**80.08**									48.92	31.16

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	2035 年
八	净利润	**240.22**	-134.72	-134.72	-134.14	-129.97	-122.78	184.67	204.44	223.64	190.32	93.48

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、建设期活动													
（一）现金流入	**8,751.57**	3,664.25	5,087.32										

年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
资本金	**4,751.57**	664.25	4,087.32										
专项债券	**4,000.00**	3,000.00	1,000.00										
其他融资													
（二）现金流出	**8,751.57**	3,664.25	5,087.32										
静态投资	**8,662.46**	3,662.45	5,000.01										
建设期利息	**86.31**		86.31										
发行费用	**2.80**	1.80	1.00										
（三）期末现金净流入													
二、经营期活动													
（一）运营现金流入	**10,326.00**			**888.00**	**888.00**	**888.00**	**888.00**	**888.00**	**1,308.00**	**1,308.00**	**1,308.00**	**1,308.00**	**654.00**
运营收入	**10,326.00**			888.00	888.00	888.00	888.00	888.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	654.00
补贴收入													
（二）运营现金流出	**3,394.64**			93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	632.29	632.29	632.29	681.21	347.31
运营成本	**3,314.56**			93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	632.29	632.29	632.29	632.29	316.15
税费	**80.08**											48.92	31.16
（三）运营现金净流入	**6,931.36**			794.15	794.15	794.15	794.15	794.15	675.71	675.71	675.71	626.79	306.69
（四）运营期利息	**644.87**			98.86	98.86	98.28	94.11	86.92	69.66	49.89	30.69	15.09	2.51
（五）运营期债务本金	**4,000.00**					40.00	240.00	600.00	800.00	800.00	760.00	560.00	200.00
（六）期末现金结存额	**2,286.49**			**695.29**	**695.29**	**655.87**	**460.04**	**107.23**	**-193.95**	**-174.18**	**-114.98**	**51.70**	**104.18**
（七）期末累计现金结存额				**695.29**	**1,390.58**	**2,046.45**	**2,506.49**	**2,613.72**	**2,419.77**	**2,245.59**	**2,130.61**	**2,182.31**	**2,286.49**

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	1.58	1.67	1.75	1.84	1.93
债券本息资金覆盖率	1.34	1.41	1.48	1.56	1.63
债券本息资金覆盖倍数	1.32	1.39	1.47	1.54	1.61
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.75	1.75	1.75	1.76	1.76
债券本息资金覆盖率	1.50	1.49	1.48	1.47	1.46
债券本息资金覆盖倍数	1.49	1.48	1.47	1.45	1.44

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。

复印无效

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

再次复印无效

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

宜昌市第四人民医院病房改造项目

收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

湖北华审会计师事务有限公司

2025 年 9 月 6 日

目录

一、项目概述.....1
1.参与主体.....1
2.项目概况.....1
二、评估要素.....1
1.资金充足性.....2
2.资金稳定性.....13
三、风险分析.....14
四、评估结论.....15
附表1：专项债券还本付息表.....16
附表2：项目收入测算表.....17
附表3：项目成本测算表.....19
附表4：现金流量模拟测算表.....20
附表5：压力测试表.....21

宜昌市第四人民医院病房改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）参与主体

项目业主：宜昌市第四人民医院；

建设地点：宜昌高新区厦门路 2 号；

建设范围：对现有门诊住院综合楼 8 个治疗单元及门急诊等公共区域开展标准化升级改造，改造建筑面积约 2.5 万平方米，改造病房 220 间、改造床位 480 张，还包含卫生间改造、外墙装饰装修、室内装饰改造、消防系统改造、暖通空调更换、供电供水系统改造、标识标牌和指示系统改造及其他相关配套设施工程，更新医疗设备 18 台（套）。

建设期限：本项目建设期为 9 个月，2025 年 3 月开工，2025 年 12 月完工，2026 年 1 月投入使用。

（二）项目概况

宜昌市第四人民医院病房改造项目对现有门诊住院综合楼 8 个治疗单元及门急诊等公共区域开展标准化升级改造，改造建筑面积约 2.5 万平方米，改造病房 220 间、改造床位 480 张，还包含卫生间改造、外墙装饰装修、室内装饰改造、消防系统改造、暖通空调更换、供电供水系统改造、标识标牌和指示系统改造及其他相关配套设施工程，更新医疗设备 18 台（套）。

二、评估要素

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“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，对宜昌市第四人民医院病房改造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，本息资金覆盖倍数可达到 9.20。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

本项目的总投资为10,003.40万元(含专项债资金3,000.00万元），本工程估算包括建设工程费、工程建设其他费用、预备费用及财务费用，全部为 2025 年投资，工程静态投资为

10,000.40 万元。详见表 1：

表 1:宜昌市第四人民医院病房改造项目总投资及资金使用计划表

单位：人民币万元

序号	调整后投资估算	合计	2025 年
	子项目一：宜昌市第四人民医院病房改造项目		
一	工程费	8,803.45	8,803.45
1.1	建安工程费	5,788.58	5,788.58
1.2	设备购置费	2,983.12	2,983.12
1.3	配电改造专项经费	31.75	31.75
二	工程建设其他费	720.74	720.74
三	基本预备费	476.21	476.21
四	建设期利息		
4.1	专项债利息		
4.2	国债利息		
五	发行费用	3.00	3.00
六	投资估算	10,003.40	10,003.40

2. 资金筹措

本项目总投资 10,003.40 万元。其中，工程费用 8,803.45 万元，占比 88%（含建安工程费 5,788.58 万元、设备购置费 2,983.12 万元、配电改造专项经费 31.75 万元）；建设工程其他费用 720.74 万元，占比 7.20%；预备费 467.21 万元，占比 4.76%；静态总投资 10,000.40 万元；债券发行兑付费用 3 万元，占比 3%。

本次计划申请发行 2025 年专项债券 3,000.00 万元，发行期限为 10 年。项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见

表 2：资金筹措及使用表

单位：人民币万元

名称	2025 年	合计
资金筹措	10,003.40	10,003.40
国债资金	6,000.00	6,000.00
单位自筹资金	1,003.40	1,003.40
债券发行	3,000.00	3,000.00
加：上年留存资金		
合计	10,003.40	10,003.40
资金使用	10,003.40	10,003.40
建设资金使用金额合计	10,003.40	10,003.40
资金余额（资金筹措-资金使用）		

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.债券发行情况

根据本项目资金需求及宜昌市财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资 3,000.00 万元。采取每半年付息，债券发行第 6-10 年每年等额偿还 20%本金的方式，根据 2025 年湖北省政府专项债券（二十六期）发行结果，10 年期债券发行利率 1.85%，2025 年拟发行债券年利率按 1.85%测算，发行费为发行金额的 0.1%，债券存续期间累计支付利息 444.00 万元。

4.收入测算

宜昌市第四人民医院病房改造项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2035 年 9 月。医院的主要职能有：一是开展临床诊疗服务，主要针对精神类疑难危重病人开展临床诊疗服务；二是履行公共卫生职能，承担全市精神卫生宣教及精神疾病预防、筛

查、康复全流程管理工作，全市严重精神障碍患者纳入医院日常管理之中，还具体负责全市社会心理服务体系建设及相关日常工作等；三是开展优抚对象疗养及医养结合服务工作。

根据《宜昌市第四人民医院病房改造项目可行性研究报告》，项目建成后经营模式、业务规模在原基础上进行了提升优化，服务区域的人口数量总体保持不变，预测期收入测算以宜昌市第四人民医院提供的近三年财务数据为主要依据，按照2022 年-2024 年期间门诊及住院收入的年平均数计算，第四人民医院近三年营业收入年均综合增幅为 5.45%。因债券期限较短，根据谨慎性原则，本次测算暂不考虑业务量增幅及市场价格增幅。

宜昌市第四人民医院提供的近三年主营业务收入经营数据如下（数据来源为第四人民医院财务报表）：

序号	项目	单位	2022 年	2023 年	2024 年	平均	年均增幅
一	门急诊收入	万元	2,596.84	2,670.01	2,249.40	2,505.42	-6.47%
1	平均门诊人次	人/天	243.43	274.14	299.79	272.46	
2	平均门诊收费	元/人/次	292.27	266.84	205.57	251.94	
3	门诊挂号收入	万元	10.08	11.48	12.38	11.31	
4	诊察收入	万元	62.02	76.82	84.47	74.44	
5	检查收入	万元	45.95	47.80	34.17	42.64	
6	化验收入	万元	239.55	266.83	280.63	262.34	
7	治疗收入	万元	298.54	401.51	492.63	397.56	
8	卫生材料收入	万元	2.21	1.71	2.06	1.99	
9	药品收入	万元	1,836.95	1,745.15	1,193.66	1,591.92	
9.1	其中：西药收入	万元	1,758.63	1,694.73	1,162.39	1,538.58	
9.2	中成药收入	万元	76.07	46.71	21.55	48.11	
9.3	中药饮片收入	万元	2.25	3.71	9.72	5.23	

序号	项目	单位	2022 年	2023 年	2024 年	平均	年均增幅
10	其他门急诊收入（急诊挂号、诊察等）	万元	101.54	118.70	149.41	123.22	
二	住院收入	万元	6,141.02	6,915.23	7,451.87	6,836.04	10.18%
1	平均住院天数	天/次	35.13	31.73	28.87	31.91	
2	平均住院收费	元/人/次	12,313.59	12,524.00	12,279.41	12,450.80	
3	床位收入	万元	548.55	579.90	652.01	593.49	
4	诊察收入	万元	296.96	316.66	324.58	312.73	
5	检查收入	万元	184.87	230.49	237.97	217.78	
6	化验收入	万元	288.77	353.02	383.52	341.77	
7	治疗收入	万元	3,763.90	4,277.92	4,748.58	4,263.47	
8	护理收入	万元	534.89	569.94	594.60	566.48	
9	卫生材料收入	万元	32.64	29.03	27.31	29.66	
10	药品收入	万元	424.83	496.29	420.81	447.31	
10.1	其中：西药收入	万元	385.67	458.57	378.34	407.53	
10.2	中成药收入	万元	23.17	18.44	14.79	18.80	
10.3	中药饮片收入	万元	15.99	19.28	27.67	20.98	
11	其他住院收入	万元	65.61	61.99	62.49	63.36	
合计			8,737.86	9,585.24	9,701.27	9,341.46	5.45%

经测算，债券存续期内项目总收入为 91,506.39 万元（含税），其中：门诊收入 24,427.85 万元、住院收入 66,651.49 万元、停车服务收入 427.05 万元。具体测算如下：

（1）门诊收入

宜昌市第四人民医院开设有精神科(省级临床重点专科)、临床心理科，精神康复科、物理治疗中心、法医精神病司法鉴定所、综合科和老年病科。

根据宜昌市第四人民医院提供的近三年经营数据，预计本项目建成后门诊运营情况与近三年运营情况一致；接待人数按

近三年平均数每天约 272.45 人.次，每人次平均综合收费按近三年平均数 251.94 元/人/次测算，并在债券期保持不变。

门诊运营预计可取得年收入 2,505.42 万元，债券期内预计共取得门诊收入 24,427.85 万元。其中：挂号收入 110.27 万元、诊察收入 725.79 万元、检查化验收入 2,973.56 万元、治疗收入 3,876.21 万元、卫生材料收入 19.40 万元、药品收入 15,521.22 万元、其他门急诊收入 1,201.40 万元。

（2）住院收入

根据《宜昌市第四人民医院病房改造项目可行性研究报告》，宜昌市第四人民医院占地 45 亩，建筑面积 3 万平方米，编制床位 480 张，床位数量与改造前相同；参照近三年经营数据，病床使用率均超过 100%，按人平均住院天数 31.91 天，每人次平均综合收费 12,450.80 元测算，并在债券期保持不变。

住院运营预计可取得年收入 6,836.05 万元，债券期内预计共取得住院收入 66,651.49 万元。其中：床位费收入 5,786.53 万元、诊察收入 3,049.12 万元、检查化验收入 5,455.61 万元、治疗收入 41,568.83 万元、护理收入 5,523.18 万元、卫生材料收入 289.19 万元、药品收入 4,361.27 万元、其他住院收入 617.76 万元。

（3）停车服务收入

宜昌市第四人民医院共有停车位 150 个，根据宜昌市城区

政府定价机动车停放服务收费标准，第二类公立医疗机构学校配套停车场,30 分钟内免收停车费,停车 30 分钟至 2 小时内(含)收费 4 元/辆，2 小时后每增加 0.5 小时加收 1 元， 24 小时连续停放最高收费 25 元/辆。超过 24 小时，按前述标准重新计算。

根据医院日人流量预测，项目投入运营后 150 个停车位预计使用率可达 80%以上，平均每次停车约 2.5 小时，即停车费 5 元/次，每车位日周转次数 2 次，债券期内测算使用率和停车费价格均保持不变，债券期内预计可取得停车服务收入 427.05 万元。

附：宜昌市城区政府定价收费标准

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	
		停车 30 分钟内（含）		免费	

5. 成本测算

宜昌市第四人民医院病房改造项目债券存续期内经营成本测算参考第四人民医院近三年经营数据。第四人民医院近三年部分商品和服务费实际发生情况如下表（数据来源为第四人民医院财务报表）：

序号	项目	单位	2022 年	2023 年	2024 年	平均
1	药品费	万元	2,289.38	2,244.59	1,617.05	2,050.34
2	卫生材料费	万元	364.32	456.50	445.77	422.20
3	低值易耗品	万元	157.12	131.70	74.92	121.25
4	维修(护)费	万元	280.59	275.08	176.50	244.06
5	水费	万元	16.65	16.50	17.52	16.89
6	电费	万元	100.93	122.89	122.40	115.41
7	办公费	万元	6.96	8.10	3.16	6.07
8	印刷费	万元	16.19	15.13	14.77	15.36
9	咨询费	万元	48.05	64.46	21.62	44.71
10	手续费	万元	1.13	1.76	2.29	1.73
11	邮电费	万元	12.90	16.00	16.75	15.22
12	物业管理费	万元	10.54	49.90	58.27	39.57
13	差旅费	万元	18.19	29.59	42.05	29.94
14	租赁费	万元	17.56	44.08	38.94	33.53
15	培训费	万元	65.48	52.66	47.13	55.09
16	公务接待费	万元	0.40	1.39	1.64	1.14

宜昌市第四人民医院病房改造项目债券期内预计发生经营成本共计 32,181.24 万元（不含人员经费成本），其中：药品费用 19,882.49 万元，医疗用材料费 5,348.85 万元、维修费为 2,823.31 万元、燃料动力费 1,381.38 万元、其他管理费为 2,745.21 万元。具体测算如下：

（1）药品费

根据宜昌市第四人民医院提供的近三年经营数据，药品费成本支出与当年取得的药品收入基本持平；项目建成后，药品

费支出按照药品收入的100%进行计算，债券期约19,882.49万元。

（2）医疗用卫生材料及低值易耗品费

门诊用卫生材料及低值易耗品费按照门诊日接待人数270人/日，预计人均费用13元/天测算，门诊年卫生材料及低值易耗品费约128.12万元；住院用卫生材料及低值易耗品费按照住院病床数480张，平均住院天数31.31天，预计人均费用24元/天测算，住院年卫生材料及低值易耗品费约420.48万元，债券期共5,348.85万元。

（3）维修费

宜昌市第四人民医院病房改造项目总投资10,003.40万元，建成后形成固定资产（建筑物及构筑物）7,020.28万元、固定资产（机器设备）2,983.12万元。

固定资产采用平均年限法折旧，建筑物及构筑物按40年进行折旧，机器设备按10年进行折旧，残值率5.00%，年折旧额450.13万元。项目改建后，院建筑物及设备均为全新，前期维修费用较低，后期随使用年限的增加而增加。为简便计算，综合按建筑物及构筑物年维修费以资产原值的2%、机器设备维修费以资产原值的5%进行测算，年平均维修费289.57万元，测算债券期内维修费支出共2,823.31万元。

（4）燃料动力费

1）水费

根据宜昌市第四人民医院近三年用水量记录，项目建成后预计年耗水量为 8 万吨，主要用于医疗用水、生活用水、绿化用水、道路冲洗用水，按照宜昌市非居民用水价格 2.2 元/立方米测算，年水费支出 17.60 万元，测算债券期内水费支出共 171.60 万元。

2）电费

根据项目建成后对设备功率及使用频率的测算，预计年耗电量 185 万度，主要用于照明用电、机器设备用电、停车场用电、道路消防用电等，用电价格按宜昌市电网销售价，商业用电 0.6707 元/度测算，年电费支出 124.08 万元，测算债券期内电费支出共 1,209.78 万元。

（5）其他管理费

其他管理费包括项目运营期间发生的办公费、咨询费、手续费、物业管理费、差旅费、培训费、招待费等零星费用，近三年其他管理费用平均占主营业务收入比例为 2.59%，为谨慎起见，简按营业收入的 3%进行测算，年其他管理费用支出 281.56 万元，测算债券期内其他管理费支出共 2,745.21 万元。

6. 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《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。

宜昌市第四人民医院病房改造项目债券期取得的医疗收入免征增值税和企业所得税，取得的停车费收入按照 9%的税率缴纳增值税，测算债券期内应缴纳增值税 35.29 万元，应缴纳税金及附加 4.19 万元。明细如下：

（1）城市维护建设税税率为 7%，计算得 2.44 万元；

（2）教育费附加税率为 3%，计算得 1.07 万元；

（3）地方教育费附加税率为 2%，计算得 0.68 万元。

7.项目财务费用预测

（1）专项债券

本项目拟发行债券 3,000.00 万元，采取每半年付息，债券发行第 6-10 年每年等额偿还 20%本金的方式，根据 2025 年 8 月湖北省政府专项债券（二十六期）发行结果，10 年期债券发行利率 1.85%，2025 年拟发行债券年利率按 1.85%测算，发行费为发行金额的 0.1%，债券存续期间累计支付利息 444.00 万元。2025 年计划发行 3,000.00 万元，发行期限 10 年，债券发行第 6-10 年每年等额偿还 20%本金。

（2）超长期国债融资

宜昌市第四人民医院病房改造项目 2025 年已取得超长期国

债资金6,000万元。根据宜昌市财政局下达关于2025年超长期特别国(推进农业转移人口市民化领域教育医疗和养老方向)支出预算的通知（宜市财建发[2025]10号），“本次下达的超长期特别国债资金由中央财政统一支付利息，本金根据项目性质确定中央和地方偿还责任，具体安排另行明确。”

因文件中未明确超长期国债发行期限及还款方式，本次测算按本金由中央和地方各承担50%的比例，在本次测算期末，即2035年测算拟偿还本金3,000万元。

（3）市场化融资

宜昌市第四人民医院病房改造项目未进行市场化融资。

8.资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 9.20。本项目的债券还本付息情况详见附表1，项目收入测算表详见附表2，项目成本测算表详见附表3，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表4，压力测试表详见附表5。

9.小结

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

（二）资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以门诊收入、住院收入、停车服务收入、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 52,841.67 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及分期偿还本金的支出需求。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：

单位：人民币万元

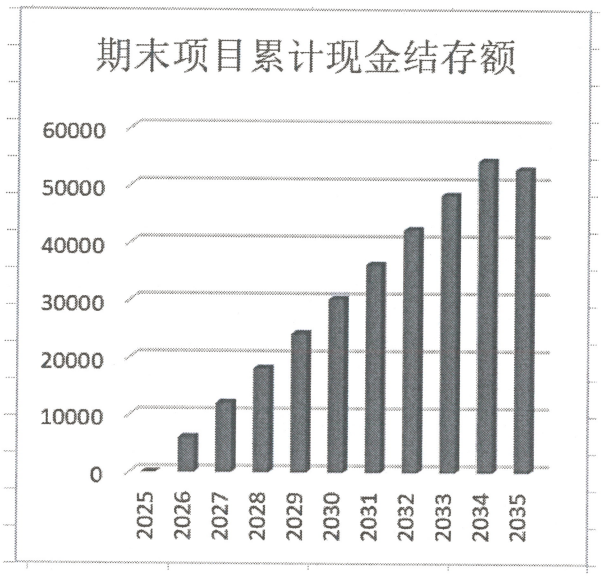


图 1 债券存续期内资金留存情况

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

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±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。

总体而言，本项目预计的门诊收入、住院收入、停车服务收入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。

四、评估结论

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，并以门诊收入、住院收入、停车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。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不会出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足宜昌市第四人民医院病房改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：专项债券还本付息表

表 1 专项债券还本付息表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
债券期初余额		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00	
本期发行	3,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-		3,000.00
当期需还利息		55.50	55.50	55.50	55.50	55.50	55.50	44.40	33.30	22.20	11.10	444.00
本期还款	-	55.50	55.50	55.50	55.50	55.50	655.50	644.40	633.30	622.20	611.10	3,444.00
其中：利息	-	55.50	55.50	55.50	55.50	55.50	55.50	44.40	33.30	22.20	11.10	444.00
其中：本金偿还							600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	3,000.00
债券期末余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00	-	

附表 2：宜昌市第四人民医院病房改造项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计	**91,506.39**	**9,385.27**	**9,385.27**	**9,385.27**	**9,385.27**	**9,385.27**	**9,385.27**	**9,385.27**	**9,385.27**	**9,385.27**	**7,038.96**
1	门诊收入	**24,427.85**	**2,505.42**	**2,505.42**	**2,505.42**	**2,505.42**	**2,505.42**	**2,505.42**	**2,505.42**	**2,505.42**	**2,505.42**	**1,879.07**
	门诊人次（天）		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
1.1	挂号收入小计	110.27	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	8.48
1.2	诊察收入小计	725.79	74.44	74.44	74.44	74.44	74.44	74.44	74.44	74.44	74.44	55.83
1.3	检查化验收入小计	2,973.56	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	304.98	228.74
1.4	治疗收入小计	3,876.21	397.56	397.56	397.56	397.56	397.56	397.56	397.56	397.56	397.56	298.17
1.5	卫生材料收入小计	19.40	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.49
1.6	药品收入小计	15,521.22	1,591.92	1,591.92	1,591.92	1,591.92	1,591.92	1,591.92	1,591.92	1,591.92	1,591.92	1,193.94
1.7	其他门急诊收入	1,201.40	123.22	123.22	123.22	123.22	123.22	123.22	123.22	123.22	123.22	92.42
2	住院收入	**66,651.49**	**6,836.05**	**6,836.05**	**6,836.05**	**6,836.05**	**6,836.05**	**6,836.05**	**6,836.05**	**6,836.05**	**6,836.05**	**5,127.04**
	病床数（张）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	平均住院天数（天）		31.91	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91
2.1	床位收入小计	5,786.53	593.49	593.49	593.49	593.49	593.49	593.49	593.49	593.49	593.49	445.12
2.2	诊察收入小计	3,049.12	312.73	312.73	312.73	312.73	312.73	312.73	312.73	312.73	312.73	234.55
2.3	检查化验收入小计	5,455.61	559.55	559.55	559.55	559.55	559.55	559.55	559.55	559.55	559.55	419.66
2.4	治疗收入小计	41,568.83	4,263.47	4,263.47	4,263.47	4,263.47	4,263.47	4,263.47	4,263.47	4,263.47	4,263.47	3,197.60
2.5	护理收入小计	5,523.18	566.48	566.48	566.48	566.48	566.48	566.48	566.48	566.48	566.48	424.86
2.6	卫生材料收入小计	289.19	29.66	29.66	29.66	29.66	29.66	29.66	29.66	29.66	29.66	22.25
2.7	药品收入小计	4,361.27	447.31	447.31	447.31	447.31	447.31	447.31	447.31	447.31	447.31	335.48

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.8	其他住院收入	617.76	63.36	63.36	63.36	63.36	63.36	63.36	63.36	63.36	63.36	47.52
3	**停车服务收入**	**427.05**	**43.80**	**43.80**	**43.80**	**43.80**	**43.80**	**43.80**	**43.80**	**43.80**	**43.80**	**32.85**
3.1	车位数量（个）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3.2	平均租金（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3.3	使用率		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.4	每车位日周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.5	销项税	35.29	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	2.71
二	**销项税合计**	**35.29**	**3.62**	**3.62**	**3.62**	**3.62**	**3.62**	**3.62**	**3.62**	**3.62**	**3.62**	**2.71**

附表 3：宜昌市第四人民医院病房改造项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营成本**	**32,181.24**	**3,300.64**	**3,300.64**	**3,300.64**	**3,300.64**	**3,300.64**	**3,300.64**	**3,300.64**	**3,300.64**	**3,300.64**	**2,475.48**
1	药品费用	**19,882.49**	2,039.23	2,039.23	2,039.23	2,039.23	2,039.23	2,039.23	2,039.23	2,039.23	2,039.23	1,529.42
2	医疗用卫生材料及低值易耗品费	**5,348.85**	548.60	548.60	548.60	548.60	548.60	548.60	548.60	548.60	548.60	411.45
2.1	门诊用卫生材料及低值易耗品	1,249.17	128.12	128.12	128.12	128.12	128.12	128.12	128.12	128.12	128.12	96.09
2.2	住院用卫生材料及低值易耗品	4,099.68	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	315.36
3	维修费	**2,823.31**	289.57	289.57	289.57	289.57	289.57	289.57	289.57	289.57	289.57	217.18
4	燃料动力费	**1,381.38**	141.68	141.68	141.68	141.68	141.68	141.68	141.68	141.68	141.68	106.26
4.1	水费	171.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	13.20
4.2	电费	1,209.78	124.08	124.08	124.08	124.08	124.08	124.08	124.08	124.08	124.08	93.06
5	其他管理费	**2,745.21**	281.56	281.56	281.56	281.56	281.56	281.56	281.56	281.56	281.56	211.17
二	**相关税费**	**39.48**	**4.05**	**4.05**	**4.05**	**4.05**	**4.05**	**4.05**	**4.05**	**4.05**	**4.05**	**3.03**
1	税金及附加	**4.19**	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.32
2	增值税	**35.29**	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	2.71
三	**付现成本费合计**	**32,220.72**	**3,304.69**	**3,304.69**	**3,304.69**	**3,304.69**	**3,304.69**	**3,304.69**	**3,304.69**	**3,304.69**	**3,304.69**	**2,478.51**
四	固定资产折旧	**4,201.22**	450.13	450.13	450.13	450.13	450.13	450.13	450.13	450.13	450.13	150.05
五	总成本（不含财务费用）	**36,421.94**	**3,754.82**	**3,754.82**	**3,754.82**	**3,754.82**	**3,754.82**	**3,754.82**	**3,754.82**	**3,754.82**	**3,754.82**	**2,628.56**

附表 4：现金流量模拟测算表

表 4 现金流量模拟测算表

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	2035 年	合计
现金流入												
资本金流入	1,003.40											1,003.40
债券资金流入	3,000.00											3,000.00
其他融资资金流入	6,000.00											6,000.00
运营期现金流入		9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	7,038.96	91,506.39
现金流入总额	10,003.40	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	9,385.27	7,038.96	101,509.79
现金流出												
建设期资金流出	10,000.40											10,000.40
运营期现金流出		3,304.69	3,304.69	3,304.69	3,304.69	3,304.69	3,304.69	3,304.69	3,304.69	3,304.69	2,478.51	32,220.72
专项债发行费用	3.00											3.00
专项债还本付息		55.50	55.50	55.50	55.50	55.50	655.50	644.40	633.30	622.20	611.10	3,444.00
国债融资资金流出											3,000.00	3,000.00
现金流出总额	10,003.40	3,360.19	3,360.19	3,360.19	3,360.19	3,360.19	3,960.19	3,949.09	3,937.99	3,926.89	6,089.61	48,668.12
现金净流量												
当年项目现金净流入	0.00	6,025.08	6,025.08	6,025.08	6,025.08	6,025.08	5,425.08	5,436.18	5,447.28	5,458.38	949.35	52,841.67
期末项目累计现金结存额	0.00	6,025.08	12,050.16	18,075.24	24,100.32	30,125.40	35,550.48	40,986.66	46,433.94	51,892.32	52,841.67	

附表 5：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%
收入变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	16.71	18.24	19.76	21.29	22.81
本息资金覆盖倍数	7.78	8.49	9.20	9.91	10.62
运营成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	20.84	20.30	19.76	19.22	18.69
本息资金覆盖倍数	9.70	9.45	9.20	8.95	8.70
债券利倍数变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	19.76	19.76	19.76	19.76	19.76
本息资金覆盖倍数	9.26	9.23	9.20	9.17	9.14

营业执照

1—1

（副 本）

统一社会信用代码

91420500714664992 8

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　湖北华审会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　刘斌

经营范围　会计报表、财务收支、资产清查、尽职调查、司法会计鉴定、破产清算、经济责任审计；财政评审（估）、绩效评价、绩效目标跟踪管理；内控制度编审及评价、财税管理咨询、破产管理；会计代理记账；工程咨询（不含需许可事项）；工程预决（结）算审核（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）++

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　1999年12月15日

营业期限　长期

住　　所　宜昌市伍家岗区沿江大道特162号21楼

登记机关　宜昌市市场监督管理局

2019　11　20

年　月　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：湖北华审会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：刘斌

经营场所：宜昌市伍家岗区沿江大道特162号21楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060128

批准执业文号：鄂财注发[99]1258号

批准执业日期：1999年12月10日

证书序号：0012627

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

二〇一九年十二月二十六日

中华人民共和国财政部制

下陆区磁湖西片完整社区建设项目
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 2
1. 资金充足性 3
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 4
1.3 项目收益与融资平衡测算 4
1.4 小结 13
2. 资金稳定性 13
三、风险分析 13
四、 评估结论 14
附件一：项目经营收入测算表 16
附件二：项目经营成本测算表 17
附件三：债券还本付息表 18
附件四：现金流量模拟测算表 19
附件五：压力测试表 20

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

下陆区磁湖西片完整社区建设项目
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 050 号

黄石市下陆区团城山街道办事处：

我们接受委托，对下陆区磁湖西片完整社区建设项目（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。

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

1、项目名称：下陆区磁湖西片完整社区建设项目（以下简称“本项目”）。

2、项目单位：黄石市下陆区团城山街道办事处。

3、项目建设地点

本项目位于黄石市下陆区团城山街道辖区内。

4、项目建设期

本项目计划于 2025 年 12 月开工建设，预计 2027 年 12 月完工。

5、项目建设规模与建设内容

本项目主要对辖区内安达路片综合小区、桂林南路片综合小区、青龙山片综合小区、磁湖片综合小区、杭州西路片综合小区、沈下路片综合小区、柯尔山片综合小区 7 个片区共 742 栋 6,466 户居民老旧小区进行改造，总建筑面积约 36.81 万平方米。主要建设内容包括：

报告专用章

（一）市政配套基础设施改造：停车位改造、新增充电设施、非机动停车棚、道路改造、修补及刷黑、雨污管道、室外通讯线路、新增智能车挡道闸、新增路灯监控、环卫设施、垃圾中转站等。

（二）基本公共服务设施完善：1.主要对社区服务用房改扩建为养老托育服务点，其中，杭州西路养老托育服务点建筑面积 3,970.38 平方米、广州路养老托育服务点建筑面积 2,404.94 平方米、石榴园养老托育服务点建筑面积 3,088.22 平方米、磁湖路养老托育服务点建筑面积 5,119.84 平方米、桂林路养老托育服务点建筑面积 1,438.88 平方米；2.改建团城山卫生服务站，建筑面积 2,759.20 平方米，共 3 层；

（三）改建便民配套服务设施，建筑面积 2,169.90 平方米；

（四）室外活动场地改造建设、新增户外活动设施。

6、项目属性

本项目属于保障性安居工程——城镇老旧小区改造领域，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

本项目投向领域为保障性安居工程——城镇老旧小区改造，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，对下陆区磁湖西片完整社区建设项目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，本次申请发行的下陆区磁湖西片完整社区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 1.16〔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 1.19〔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《关于下陆区磁湖西片完整社区建设项目可行性研究报告的批复》（黄下发改审批〔2025〕15 号），项目估算总投资 4,897.45 万元，项目建设投资为 4,807.94 万元，其中：建设工程费用 4,284.46 万元，建设工程其他费用 283.20 万元，预备费 240.28 万元。项目建设期财务费用 89.50 万元。考虑本项目拟采取发行地方政府专项债券融资，建设期利息相应进行调整，同时还需考虑在总投资中新增债券发行费用，调整后总投资为 4,865.44 万元，其中：建设工程费用 4,284.46 万元，建设工程其他费用 283.20 万元，预备费 240.28 万元，静态总投资 4,807.94 万元，与本项目可研保持一致，建设期利息 56.00 万元，债券发行兑付费用 1.50 万元，调整后的总投资为 4,865.44 万元。

经考虑项目实际建设进度和资金使用情况，同时由于本项目拟采用发行项目专项债券方式进行融资，根据债券发行优化的需求，项目总投资和项目资本金相应进行调整。本项目 2025-2027 年计划发行债券根据中国债券信息网显示，以 2025 年湖北省政府专项债券（四十期）发行实际利率 1.99%为基准，上浮 25BP 作为本次发行专项债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，10 年期债券暂按 2.24%进行测算。考虑建设期利息和债券发行费用的调整后总投资估算为 4,865.44 万元。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	市场	其·

				其中：专项债券用于资本金	券	化融资	他资金
一	工程费用	**4,284.46**	**2,684.46**	-	**1,600.00**	-	-
1	杭州西路片综合小区改造	276.40	126.40	-	150.00	-	-
2	沈下路片综合小区改造	109.02	9.02	-	100.00	-	-
3	柯尔山片综合小区改造	222.03	22.03	-s	200.00	-	-
4	安达路片综合小区改造	360.55	60.55	-	300.00	-	-
5	桂林南路片综合小区改造	332.31	32.31	-	300.00	-	-
6	青龙山片综合小区改造	368.58	68.58	-	300.00	-	-
7	磁湖片综合小区改造	244.32	44.32	-	200.00	-	-
8	杭州西路便民养老托育服务点	387.27	387.27	-	-	-	-
9	广州路便民养老托育服务点	388.96	388.96	-	-	-	-
10	石榴园便民养老托育服务点	317.43	317.43	-	-	-	-
11	磁湖路便民养老托育服务点	463.45	463.45	-	-	-	-
12	桂林路便民养老托育服务点	157.62	157.62	-	-	-	-
13	便民配套服务设施	232.42	232.42	-	-		
14	垃圾中转站（3 处）	104.85	54.85	-	50.00		
15	卫生服务站	319.26	319.26	-			
二	工程建设其他费用	**283.20**	**283.20**	-		-	-
1	建设单位管理费	42.84	42.84				
2	场地准备及临时设施费	21.42	21.42				
3	编制项目建议书	3.43	3.43				
4	编制可行性研究报告	12.02	12.02				
5	编制环境影响报告书（含大纲）	4.28	4.28				
6	评估可行性研究报告	4.28	4.28				
7	造价咨询服务费	42.84	42.84				
8	工程设计费	64.27	64.27				
9	竣工图编制费	6.43	6.43				
10	工程保险费	12.85	12.85				
11	施工图及抗震设计审查费	21.42	21.42				
12	招标代理服务费	4.28	4.28				
13	工程建设监理费	42.84	42.84				
三	预备费用	**240.28**	**240.28**	-	-	-	-
四	静态投资	**4,807.94**	**3,307.94**	-	**1,500.00**	-	-
五	建设期债券利息	**56.00**	**56.00**	-	-	-	-
六	债券发行费用	**1.50**	**1.50**	-	-	-	-
七	总投资	**4,865.44**	**3,365.44**	-	**1,500.00**	-	-

1.2 资金筹措

考虑资金成本及运营压力，结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据项目后期实际情况，拟定项目总投资的 69.17%以资本金形式注入。本项目资本金共计 3,365.44 万元，本项目资本金主要用于项目建设工程费用以及建设工程其他费用等，后续资本金将根据项目

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

进度及资金需求逐步到位，本项目未申请或使用过增发国债或超长期国债资金。

本项目调整后总投资 4,865.44 万元，其中 30.83%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 1,500.00 万元，计划于 2025 年申请发行 1,000.00 万元，于 2026 年申请发行 500.00 万元，发行期限均为 10 年。本项目发行专项债券所筹集的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
2025	1,000.00	/	10 年期	2.24%	每半年一次	分期还本，债券存续期的第 6-10 年每年分别偿还发行金额的 10%
2026	500.00	/	10 年期	2.24%	每半年一次	分期还本，债券存续期的第 6-10 年每年分别偿还发行金额的 10%

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	名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**调整后的总投资**	**2,164.58**	**2,186.48**	**514.38**	**4,865.44**
1.1	建设投资	2,163.58	2,163.58	480.78	**4,807.94**
1.2	建设期利息（债券）	-	22.40	33.60	**56.00**
1.3	债券发行费用	1.00	0.50	-	**1.50**
2	**资金筹措**	**2,164.58**	**2,186.48**	**514.38**	**4,865.44**
2.1	资本金	1,164.58	1,686.48	514.38	**3,365.44**
2.2	专项债券	1,000.00	500.00	-	**1,500.00**

表 4：项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
自筹资金	1,164.58	1,686.48	514.38	**3,365.44**
债券发行	1,000.00	500.00	-	**1,500.00**
加：上年留存资金				
合计	**2,164.58**	**2,186.48**	**514.38**	**4,865.44**
资金使用				

建设期资金平衡表	2025 年	2026 年	2027 年	合计
建设资金使用金额合计	2,164.58	2,186.48	514.38	4,865.44
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

根据《下陆区磁湖西片完整社区建设项目可行性研究报告》，项目的收入来源主要为便民服务用房租赁收入、物业服务收入及康养服务收入。

（1）便民服务用房租赁收入

根据《下陆区磁湖西片完整社区建设项目可行性研究报告》及其子项目可行性研究报告，本项目改造完工后，将形成约 2,169.90 平方米的便民服务用房，根据同区域内类似商业门面租金情况，预计运营期第一年商业门面租金为 35.10 元/平方米/月（1.17 元/平方米/天）。根据近三年黄石市 GDP 增长率水平（2022 年增长 5.60%，2023 年增长约 7.30%，2024 年增长 7.10%），出于谨慎严谨考虑，本项目收费单价暂按照每三年增长 5.00%进行测算。债券存续期内，商业门面出租总收入为 864.45 万元。

表： 同区域内类似商业门面租金情况

地点	依据截图	租金（元/天/㎡）
下陆区-中国农业银行黄石东方支行		0.89
下陆区-下陆广场		0.95
下陆区-紫新路		0.80
平均值		**0.88**

（2）物业服务收入

根据《关于下陆区磁湖西片完整社区建设项目资产权属及收入归集的说明》，本项目涉及物业面积为 36.81 万平方米，均为老旧小区，小区物业由社区物业运营单位黄石市湖西物业管理有限公司、黄石市明惠物业管理有限公司、黄石市青龙物业服务有限公司、湖北聚邦科技发展有限公司、黄石利诚物业管理有

报告专用章

限公司负责运营，本项目扣除员工薪酬、日常维护、物料消耗等必要运营成本后的物业服务费净收益将专项用于本项目债券本息资金偿还。

根据黄石市发展和改革委员会、黄石市房地产管理局关于印发《黄石市物业服务收费管理实施细则》的通知（黄发改工服[2018]363 号），具体文件如下：

黄石市住宅前期物业服务收费标准

服务等级	收费标准（元/平方米·月）	服务项目	说明
一星级	0.8（有电梯）	按一星级服务项目、服务内容、服务标准执行	1、按建筑面积计价； 2、未达到对应星级服务项目、服务内容、服务标准的，收费标准相应下浮，按规定实行申报制定。
	0.4（无电梯）		
二星级	1.2（有电梯）	按二星级服务项目、服务内容、服务标准执行	
	0.7（无电梯）		
三星级	1.3（有电梯）	按三星级服务项目、服务内容、服务标准执行	
	0.8（无电梯）		
四星级	1.65（有电梯）	按四星级服务项目、服务内容、服务标准执行	
	1.15（无电梯）		

根据上述文件，因本社区计划改造星级为 4 星级，且有电梯，故确定物业管理费为 1.65 元/平方米/月。本项目从谨慎严谨的角度从发，物业管理费收费标准暂按 1.60 元/平方米/月计算。另出于根据小区住户情况及谨慎性考虑，小区物业

服务费收入收取率在运营期第一年，即 2028 年按 70.00%取值测算，每年按 10.00%增长率增长，运营期第三年即 2030 年达到 90.00%，此后保持该数值不变；小区物业服务费收入使用率按 100.00%取值测算。

经计算，债券存续期内，物业服务费收入预计为 5,512.69 万元。

（3）康养服务收入

根据本项目经批复的可行性研究报告，本项目拟建设的养老托育公共服务基础设施包括五个康养中心及一个卫生服务中心，建筑面积共计 18,761.46 平方米。其中，杭州西路养老托育服务点建筑面积 3,970.38 平方米、广州路养老托育服务点建筑面积 2,404.94 平方米、石榴园养老托育服务点建筑面积 3,088.22 平方米、磁湖路养老托育服务点建筑面积 5,119.84 平方米、桂林路养老托育服务点建筑面积 1,438.88 平方米、团城山卫生服务站，建筑面积 2,759.20 平方米。

本项目建成后，拟针对片区内相关群体提供公办康养服务，根据《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》 要求：“公办养老服务机构建设（含新建、改扩建）床位控制在 500 张以内，床均面积在 42.5-50 平方米之间”。同时，根据《老年养护院建设标准（建标 144-2010）》 第十九条，400 床老年养护院房屋综合建筑面积指标应为 43.5 ㎡/床。综上所述，本项目完工后，本项目康养服务床位设置暂参考相关设计规范，即按照 43.5 ㎡/床标准，预计将建设 432 个养老床位。

> 第十九条 500床、400床、300床、200床、100床五类老年养护院房屋综合建筑面积指标应分别为42.5m2/床、43.5m2/床、44.5m2/床、46.5m2/床和50.0 m2/床;其中直接用于老年人的入住服务、生活、卫生保健、康复、娱乐、社会工作用房所占比例不应低于总建筑面积的75%。

图：《老年养护院建设标准》五类老年养护院建筑面积指标

参考黄石市发展和改革委员会《关于市福利院代养人员床位费和护理费收费标准的批复》 ，黄石市福利院遵照服务对象及护理等级的不同收费标准执行，其中护理费为 300.00-1,100.00 元/月不等，床位费为 200.00-600.00 元/月不等，整体康养服务收费为 900.00-1,300.00 元/月。

附表

黄石市福利院代养人员护理费和床位费收费标准表

单位：元/人·月

护理等级	服务对象	房间类型	护理内容	房间设施	护理费	床位费	合计
自理人员	生活能自理	单人间	1、24小时值班随时观察入住人员情况，并及时处理； 2、打扫室内外卫生、送水到房间； 3、整理内务、收洗衣服、整理晾晒衣被； 4、协助就医、代购物品、组织康复娱乐活动。	床、床头柜、壁柜、写字台、椅子、电视柜、空调、电视、洗漱台、带卫生间。床头呼叫器，烟感器。	300	600	900
		双人间	1、24小时值班随时观察入住人员情况，并及时处理； 2、打扫室内外卫生、送水到房间； 3、整理内务、收洗衣服、整理晾晒衣被； 4、协助就医、代购物品、组织康复娱乐活动。	床、床头柜、壁柜、写字台、椅子、电视柜、空调、电视、洗漱台架、带卫生间。床头呼叫器，烟感器。	300	400	700
介助人员	自理有一定困难	单人间	在自理级护理基础上： 1、饭菜送到房间、清洗餐具； 2、协助老人洗头、洗澡及修剪胡须、修剪指趾甲； 3、提醒老人按时服药。	床、床头柜、壁柜、写字台、椅子、电视柜、空调、电视、洗漱台架、带卫生间。床头呼叫器，烟感器。	500	600	1100
		双人间	在自理级护理基础上： 1、饭菜送到房间、清洗餐具； 2、协助老人洗头、洗澡及修剪胡须、修剪指趾甲； 3、提醒老人按时服药。	床、床头柜、壁柜、写字台、椅子、电视柜、空调、电视、洗漱台架、带卫生间。床头呼叫器，烟感器。	500	400	900
介护一级人员	生活不能自理	三人间	在介助护理的基础上： 1、喂水、喂饭、喂药； 2、洗漱、洗澡、换洗衣服、护理排便、帮助入睡、定期翻身； 3、观察病情，视天气情况帮助户外活动； 4、褥疮的敷药、护理。	床、床头柜、壁柜、电视、空调、洗漱台、烟感器和自动喷淋感应系统。	1000	200	1200
介护特级人员	瘫痪卧床、病危、插管等特殊护理对象。	三人间	在介护一级的护理基础上： 1、实行24小时护理 2、按时搅拌家属提供的食品，并定时定量让老人吞服	床、床头柜、壁柜、电视、空调、洗漱台、烟感器和自动喷淋感应系统。	1100	200	1300

图：黄石市福利院代养人员护理费和床位费收费标准表

同时，根据同区域内其他类似养老服务机构收费情况，养老服务机构收费平均收费 1,100.00 元/月。出于谨慎性原则，本项目第一年康养服务收费单价暂按照 1,000.00 元/月进行收取。根据近三年黄石市 GDP 增长率水平（2022 年增长 5.60%，2023 年增长约 7.30%，2024 年增长 7.10%），出于谨慎严谨考虑，本项目收费单价暂按照每三年增长 5.00%进行测算。

表：同区域内类似养老服务机构情况

地点	依据截图	收费标准（元/月）
黄石市下陆区顺星山庄老年公寓		1,500.00
湖北省黄石市黄石金山老年公寓		800.00
湖北省黄石市下陆区淑鹏敬老院		500.00

地点	依据截图	收费标准（元/月）
平均值		**1,100.00**

在人口老龄化的背景下，出于谨慎性原则，本项目康养服务暂按照 70.00%的运营负荷率进行测算。债券存续期内，本项目康养服务收入预计为 4,256.97 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

1.运营成本

（1）外购燃料动力费

●用电成本

根据《下陆区磁湖西片完整社区建设项目可行性研究报告》，本项目年耗电量暂按 28.70 万 kWh 计算，电价参考《湖北省电网销售电价表》，暂按单一制工业及其他用电 0.6907 元/千瓦时计算。债券存续期间本项目用电成本为 178.38 万元。

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			趸售至售电价				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.居民农业用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

图：湖北省电网销售电价表

●用水成本

根据《下陆区磁湖西片完整社区建设项目可行性研究报告》，本项目年耗用水量约 65.22 万 m3。水费参考黄石自来水公司现行水价执行标准单价（环资发〔2014〕27 号），暂按非居民用水到户价格 3.70 元/吨计算。债券存续期间本项

目用水成本为2,171.79万元。

用水类别			自来水价格	代收污水费	代收垃圾费（元/月）	到户价格
居民用水	第一级	户月用水量中（户籍人口4人及以下，下同）25立方米（含本数）以内的水量； 月人均用水量中（户籍人口5人及以上，下同）6.25立方米（含本数）以内的水量。	1.48	0.95（居民） 1.40（非居民）	按物价局相关文件收取，其中居民户8.00元/月	2.43
	第二级	户月用水量中25立方米（不含本数）至33立方米（含本数）的水量； 月人均用水量中6.25立方米（不含本数）至8.25立方米（含本数）的水量。	2.22			3.17
	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。	2.96			3.91
非居民用水			2.3			3.70
特种行业用水			8.0			9.40

图：黄石自来水公司现行水价执行标准

（2）员工工资及福利费

根据《下陆区磁湖西片完整社区建设项目可行性研究报告》及黄石市平均工资福利费水平，定员 55 人，运营期项目管理人员参考湖北省统计局公布的《2023年黄石市统计年鉴》，基期 2022 年黄石市年人均工资为 69,977 元/年，参考近三年湖北省 CPI 指数（2022 年 1.79%；2023 年-1.96%；2024 年 0.40%）。故本项目

从审慎严谨的角度出发，工资及福利费每年增长 2.00%，故运营期首年人均平均工资及福利费暂按照 7.88 万元/年估算。债券存续期内员工工资及福利费合计为 4,227.67 万元。

（3）维修费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》第 13 页，修理费允许直接在成本中列支，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：

> （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。

出于客观和谨慎的考虑，维修费按固定资产原值的 2.00%进行估算，债券存续期内维修费用合计 806.76 万元。

（3）管理费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，其他管理费用按照营业收入的 10.00%来测算，债券存续期内管理费用合计 1,063.41 万元。

（4）折旧费

本项目固定资产原值预测共计 4,482.05 万元，折旧费按直线法测算，折旧年限为 30 年，残值率为 5.00%，年折旧费为 141.93 万元。债券存续期内折旧费合计 1,277.37 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（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经营收入有参考依据

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（经营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经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 4,865.44 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 10,634.11 万元（含税），估算不含折旧费成本费用 8,448.01 万元（含税），税费 130.55 万元，用于资金平衡的项目收益为 2,055.55 万元，累计支付债券利息 268.80 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
4,865.44	2,055.55	1,500.00	268.80	1.16	1.19

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 1.16〔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 1.19〔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，本次申请发行的下陆区磁湖西片完整社区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

下陆区磁湖西片完整社区建设项目专项债券还本付息以经营收入为基础，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，我们对下陆区磁湖西片完整社区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，本次评价的下陆区磁湖西片完整社区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 1.16 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

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	年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
1	**便民服务用房租赁收入（万元）**	**91.40**	**91.40**	**91.40**	**95.98**	**95.98**	**95.98**	**100.77**	**100.77**	**100.77**	**864.45**
	面积（平方米）	2,169.90	2,169.90	2,169.90	2,169.90	2,169.90	2,169.90	2,169.90	2,169.90	2,169.90	
	单价（元/平方米·月）	35.10	35.10	35.10	36.86	36.86	36.86	38.70	38.70	38.70	
	单价增长率	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	
2	**物业服务费收入（万元）**	**494.73**	**565.40**	**636.08**	**636.08**	**636.08**	**636.08**	**636.08**	**636.08**	**636.08**	**5,512.69**
	收费标准（元/平方米·月）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	
	物业管理面积（万平方米）	36.81	36.81	36.81	36.81	36.81	36.81	36.81	36.81	36.81	
	使用率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	收取率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3	**康养服务收入（万元）**	**362.88**	**414.72**	**466.56**	**489.89**	**489.89**	**489.89**	**514.38**	**514.38**	**514.38**	**4,256.97**
	床位数（床）	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	
	床位费单价（元/月）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,102.50	
	运营月份（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	单价增长率	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	
	年经营收入合计（含增值税）（万元）	**949.01**	**1,071.52**	**1,194.04**	**1,221.95**	**1,221.95**	**1,221.95**	**1,251.23**	**1,251.23**	**1,251.23**	**10,634.11**

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	运营期	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
1	外购燃料费（万元）	261.13	261.13	261.13	261.13	261.13	261.13	261.13	261.13	261.13	2,350.17
1.1	用电成本（万元）	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	178.38
1.1.1	单价（元/千瓦时）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	
1.1.2	年用电量（万千瓦时）	28.70	28.70	28.70	28.70	28.70	28.70	28.70	28.70	28.70	
1.2	用水成本（万元）	241.31	241.31	241.31	241.31	241.31	241.31	241.31	241.31	241.31	2,171.79
1.2.1	单价（元/立方米）	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	
1.2.2	年用水量（万立方米）	65.22	65.22	65.22	65.22	65.22	65.22	65.22	65.22	65.22	
2	人员工资及福利费（万元）	433.40	442.07	450.91	459.93	469.13	478.51	488.08	497.84	507.80	4,227.67
2.1	人员数量（人）	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	
2.2	人均工资及福利（万元/人）	7.88	8.04	8.20	8.36	8.53	8.70	8.87	9.05	9.23	
3	维修费（万元）	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	806.76
4	管理费用（万元）	94.90	107.15	119.40	122.20	122.20	122.20	125.12	125.12	125.12	1,063.41
	经营成本合计（含税）	879.07	899.99	921.08	932.90	942.10	951.48	963.97	973.73	983.69	8,448.01
	增值税（万元）	37.89	38.58	39.28	39.43	39.43	39.43	39.60	39.60	39.60	352.84
	经营成本合计（不含税）（万元）	841.18	861.41	881.80	893.47	902.67	912.05	924.37	934.13	944.09	8,095.17

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
债券期初余额	-	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,300.00	1,000.00	700.00	400.00	100.00	
当期发行	1,000.00	500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500.00
当期需还利息	-	22.40	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	29.12	22.40	15.68	8.96	2.24	268.80
当期还款	-	22.40	33.60	33.60	33.60	33.60	233.60	329.12	322.40	315.68	308.96	102.24	1,768.80
其中：利息偿还	-	22.40	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	29.12	22.40	15.68	8.96	2.24	268.80
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	100.00	1,500.00
债券期末余额	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,300.00	1,000.00	700.00	400.00	100.00	-	

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

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
现金流入													
资本金流入	1,164.58	1,686.48	514.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,365.44
债券资金流入	1,000.00	500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500.00
运营期现金流入	-	-	-	949.01	1,071.52	1,194.04	1,221.95	1,221.95	1,221.95	1,251.23	1,251.23	1,251.23	10,634.11
现金流入总额	**2,164.58**	**2,186.48**	**514.38**	**949.01**	**1,071.52**	**1,194.04**	**1,221.95**	**1,221.95**	**1,221.95**	**1,251.23**	**1,251.23**	**1,251.23**	**15,499.55**
现金流出													
建设期资金流出	2,163.58	2,163.58	480.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,807.94
运营期现金流出	-	-	-	879.07	899.99	921.08	932.90	942.10	951.48	963.97	973.73	983.69	8,448.01
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	8.35	21.95	21.28	27.10	26.34	25.53	130.55
债券发行费用	1.00	0.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.50
债券还本付息	-	22.40	33.60	33.60	33.60	33.60	233.60	329.12	322.40	315.68	308.96	102.24	1,768.80
现金流出总额	**2,164.58**	**2,186.48**	**514.38**	**912.67**	**933.59**	**954.68**	**1,174.85**	**1,293.17**	**1,295.16**	**1,306.75**	**1,309.03**	**1,111.46**	**15,156.80**
现金净流量													
当年项目产生的现金流量净额	-	-	-	**36.34**	**137.93**	**239.36**	**47.10**	**-71.21**	**-73.21**	**-55.52**	**-57.80**	**139.77**	**342.75**
期末项目累计现金结存额	-	-	-	**36.34**	**174.27**	**413.63**	**460.73**	**389.52**	**316.31**	**260.79**	**202.98**	**342.75**	

附件五：压力测试表

压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收益变动情况敏感性分析									
运营收益债券本息资金覆盖率	1.08	1.11	1.14	1.17	1.19	1.22	1.24	1.25	1.27
运营收益债券本息资金覆盖倍数	1.05	1.08	1.11	1.14	1.16	1.18	1.20	1.22	1.24
债券利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.22	1.21	1.21	1.20	1.19	1.19	1.18	1.18	1.17
债券本息资金覆盖倍数	1.19	1.19	1.18	1.17	1.16	1.15	1.15	1.14	1.13

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。

再次复印无效

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　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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》。

再次复印无效

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

建始县城区养老服务中心建设项目

项目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

二〇二五年六月

目　　录

建始县城区养老服务中心建设项目 1
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
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编制说明 4
三、申请专项债券单位的基本情况 5
四、项目基本情况 5
（一）建设地点 5
（二）项目建设范围 5
（三）项目报批手续及进展 5
（四）项目手续办理及进展描述 7
（五）项目总投资及筹措方案 7
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 8
（一）用于资金平衡相关收益 8
（二）项目税费预测 13
（三）项目资金充足性 17
（四）项目资金稳定性 17
六、项目综合风险分析 19
（一）还本付息风险 19
（二）预期不确定风险 19
（三）关注到的其他风险 19
七、评价咨询结论 20

建始县城区养老服务中心建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2025]第FC25050号

建始县民政局：

我们接受委托，对建始县城区养老服务中心建设项目（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，为发行建始县城区养老服务中心建设项目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所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。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，建始县城区养老服务中心建设项目预期收益能够合

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建始县财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资7,500.00万元。计划2025年发行5,000.00万元、2026年发行2,500.00万元，债券期限均为10年。债券还本付息详见下表：

还本付息表

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	当期需计利息	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2025年	0	5,000.00	2.04%	51.00	51.00	51.00		5,000.00
2026年	5,000.00	2,500.00	2.04%	127.50	127.50	127.50		7,500.00
2027年	7,500.00		2.04%	153.00	153.00	153.00		7,500.00
2028年	7,500.00		2.04%	153.00	153.00	153.00		7,500.00
2029年	7,500.00		2.04%	153.00	153.00	153.00		7,500.00
2030年	7,500.00		2.04%	153.00	153.00	153.00		7,500.00
2031年	7,500.00		2.04%	142.80	1,142.80	142.80	1,000.00	6,500.00
2032年	6,500.00		2.04%	117.30	1,617.30	117.30	1,500.00	5,000.00
2033年	5,000.00		2.04%	86.70	1,586.70	86.70	1,500.00	3,500.00
2034年	3,500.00		2.04%	56.10	1,556.10	56.10	1,500.00	2,000.00
2035年	2,000.00		2.04%	25.50	1,525.50	25.50	1,500.00	500.00
2036年	500.00		2.04%	5.10	505.10	5.10	500.00	0.00
合计		7,500.00		1,224.00	8,724.00	1,224.00	7,500.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《建始县城区养老服务中心建设项目实施方案》（以下简称“实施方案”）、《建始县城区养老服务中心建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”）。本项目收入主要为老年公寓床位租赁费收入、伙食费收入、停车位收入、养老护理收入以及医养、后勤中心出租收入。本项目运营成本主要为外购燃料及动力费、修理费、员工工资薪酬、管理费用和其他费用等。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10,892.74万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

建始县城区养老服务中心建设项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为1.25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06月18日

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）本项目已于2024年4月17日取得了建始县发展和改革局批复的《关于调整建始县城区养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（建发改审批〔2024〕57号）；

（二）《建始县城区养老服务中心建设项目初步设计》及《建始县城区养老服务中心建设项目初步设计的批复》（建发改审批〔2022〕455号）、《关于建始县城区养老服务中心建设项目初步设计变更的批复》（建发改审批〔2024〕57号）；

（三）《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

（四）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（五）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）；

（六）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）；

（七）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（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、申请专项债券单位的基本情况

项目实施单位是建始县民政局，法定代表人鄢浩然，统一社会信用代码11422822O114741485，注册地址建始县业州镇业州大道234号。

四、项目基本情况

（一）建设地点

建始县业州镇白蜡树社区六组。

（二）项目建设范围

该项目总用地面积约20944.50平方米，总建筑面积27179.34平方米。新建医养中心1栋，建筑面积6058.52平方米，新建后勤服务中心1栋，建筑面积4454.20平方米,新建锅炉房、消防水泵房1座，建筑面积200平方米，室外有盖连廊3600平方米，养老护理院两栋建筑面积12866.62，同时配套建设室外广场铺装、道路、停车位、围墙、给排水、电力、电信工程等。

（三）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）项目批复

本项目于2022年10月28日取得了建始县发展和改革局批复的《建始县养老服务综合体建设项目项目建议书批复》（建发改审批〔2022〕347号）。

（2）环境影响登记表

本项目已于2022年11月2日完成环评备案登记(备案号:202242282200000190)。

（3）用地规划和选址意见书

本项目已于2022年11月2日取得了建始县自然资源和规划局出具的《关于建始县养老服务综合体建设项目用地规划和选址的意见》。

（4）可研批复

本项目已于2022年11月12日取得了建始县发展和改革局批复的《建建始县养老服务综合体建设项目可行性研究报告的批复》（建发改审批〔2022〕411号）。

2023年11月3日取得了建始县发展和改革局批复的《关于建始县养老服务综合体建设项目变更名称的批复》(建发改审批(2023)327号)。

本项目已于2024年4月17日取得了建始县发展和改革局批复的《关于调整建始县城区养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（建发改审批〔2024〕57号）。

（5）初设批复

本项目已于2022年11月12日取得了建始县发展和改革局批复的《建始县养老服务综合体建设项目初步设计的批复》（建发改审批〔2022〕455号）。

本项目已于2024年4月22日取得了建始县发展和改革局批复的《关于建始县城区养老服务中心建设项目初步设计变更的批复》（建发改审批〔2024〕57号）。

（6）建设工程规划许可证

本项目已于2022年11月17日取得了建始县自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（建字第422822202200149号）。

（7）建设用地规划许可证

本项目已于2013年5月27日取得了建始县自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（地字第城区2013047号）。

（8）国有土地拨划意见书

本项目于2015年9月28日取得了建始县国土资源局签发的国有土地拨划意见书（批准文号建土资文〔2015〕202号）。

（9）项目名称变更批复

本项目于2023年11月3日取得了建始县发展和改革局批复《关于建始县养老服务综合体建设项目变更名称的批复》（建发改审批(2023)327号），将项目名称由“建始县养老服务综合体建设项目”变更为“建始县城区养老服务中心建设项目”，建发改审批(2022)347号、建发改审批(2022)411号和建发改审批(2022)455号文件的其他批复内容不变。

（四）项目手续办理及进展描述

本项目建设工期13个月，项目计划于2025年5月开始开工，于2026年5月完成竣工，本项目目前处于施工总包评标阶段，即将进入现场施工阶段。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

本项目总投资9,890.69万元，建设资金来源为财政安排资金0万元、项目单位自筹资金2,390.69万元、专项债券资金7,500.00万元、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。本项目自有资金2,390.69万元，预计按照投资计划分步到位。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	资金来源	2025	2026	合计
1	资本金	1,073.88	1,316.81	2,390.69
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	1,073.88	1,316.81	2,390.69
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金	5,000.00	2,500.00	7,500.00
2.1	专项债券资金	5,000.00	2,500.00	7,500.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	6,073.88	3,816.81	9,890.69

注：本次债券发行利率参考中国债券信息网发布的 2025 年湖北省政府专项债券（二十二期）10 年期利率水平 1.84%上浮 20bp，即本次 10 年期债券利率暂按 2.04%测算；每半年支付一次利息，假设自 2025 年开始计息，从第 6 年起到第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

债券发行计划如下表 2 所示：

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	5,000.00	0.00	10 年	2.04%	半年付息一次	第 6 年—第 10 年等额偿还发行金额 20%
2026 年	2,500.00	0.00	10 年	2.04%	半年付息一次	第 6 年—第 10 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 9,890.69 万元。其中，项目资本金 2,390.69 万元，占项目总投资的 24.17%，项目资本金由建始县民政局自筹，项目资本金主要用于本项目部分建设投资、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金；发行专项债券 7,500.00 万元，占项目总投资的 75.83%，专项债券资金全部用于建设期工程款项的支付。本次计划申请发行 2025 年专项债券 5,000.00 万元，2026 年专项债券 2,500.00 万元，发行期限均为 10 年。

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建始县城区养老服务中心建设项目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 10,892.74 万元。现金收入合计 15,154.07 万元，付现成本费用合计 4,261.33 万元。

根据可研估算，债券存续期内项目总收入为15,154.07万元，其中包含老年公寓床位租赁费收入、伙食费收入、停车位收入、养老护理收入。具体明细如下：

表 5-1 建始县城区养老服务中心建设项目收入测算表

单位：人民币万元

名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营收入合计	**15,154.07**	**779.80**	**1,431.24**	**1,520.70**	**1,521.95**	**1,521.95**	**1,521.95**	**1,523.20**	**1,523.20**	**1,523.20**	**1,524.59**	**762.29**
1.老年公寓床位收入	**3,960.45**	**204.75**	**374.40**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**198.90**
定编床位数		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
床位使用率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
床位费		1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
2.伙食费收入	**4,265.10**	**220.50**	**403.20**	**428.40**	**428.40**	**428.40**	**428.40**	**428.40**	**428.40**	**428.40**	**428.40**	**214.20**
用餐人数		700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
单价（人/月·元）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
用餐率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.停车位收入	**429.32**	**18.55**	**39.24**	**41.70**	**42.95**	**42.95**	**42.95**	**44.20**	**44.20**	**44.20**	**45.59**	**22.79**
停车位数量		56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
利用率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
单价		3.00	3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.18	3.18	3.18	3.28	3.28
时长		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
4.养老护理收入	**6,499.20**	**336.00**	**614.40**	**652.80**	**652.80**	**652.80**	**652.80**	**652.80**	**652.80**	**652.80**	**652.80**	**326.40**
院内康养人数		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
服务率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
人均护理支出		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

根据可研估算，债券存续期内项目总成本共8,520.42万元，其中包含燃料及动力费，职工福利费，修理费，其他费用，折旧摊销费用，财务费用。具体明细如下：

表 5-2 建始县城区养老服务中心建设项目成本费用估算

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.燃料及动力费	1,607.59	93.00	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43	79.72
2.工资及福利费	839.61	46.67	80.00	80.00	82.40	82.40	82.40	84.87	84.87	84.87	87.42	43.71
3.修理费	197.23	11.41	19.56	19.56	19.56	19.56	19.56	19.56	19.56	19.56	19.56	9.78
4.餐食成本	1,492.79	77.18	141.12	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	149.94	74.97
5.其他费用	124.11	6.85	12.00	12.27	12.34	12.34	12.34	12.41	12.41	12.41	12.49	6.25
运营成本合计	**4,261.33**	**235.11**	**412.11**	**421.20**	**423.67**	**423.67**	**423.67**	**426.21**	**426.21**	**426.21**	**428.84**	**214.43**
折旧费用	3,277.34	180.64	309.67	309.67	309.67	309.67	309.67	309.67	309.67	309.67	309.67	309.67
财务费用	981.75	89.25	153.00	153.00	153.00	142.80	117.30	86.70	56.10	25.50	5.10	0.00
总成本合计	**8,520.42**	**505.00**	**874.78**	**883.87**	**886.34**	**876.14**	**850.64**	**822.58**	**791.98**	**761.38**	**743.61**	**524.10**

（二）项目税费预测

《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号印发）第一条第（二）项中的养老机构，包括依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构。

自2019年2月1日至2020年12月31日，医疗机构接受其他医疗机构委托，按照不高于地（市）级以上价格主管部门会同同级卫生主管部门及其他相关部门制定的医疗服务指导价格（包括政府指导价和按照规定由供需双方协商确定的价格等），提供《全国医疗服务价格项目规范》所列的各项服务，可适用《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号印发）第一条第（七）项规定的免征增值税政策。故而本项目暂不缴纳增值税。

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，附加税0.00万元，房产税0.00万元，所得税0.00万元。

1. 增值税税：0%
2. 附加税税：0%
3. 房产税：12%
4. 所得税：0%

表 5-2 建始县城区养老服务中心建设项目税费表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.应缴纳增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 增值税销项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 待抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 运营期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.城市建设维护费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定，“企业的下列收入为免税收入:(一)国债利息收入.....(四)符合条件的非营利组织的收入。”《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定，“企业所得税法第二十六条第(四)项所称符合条件的非营利组织,是指同时符合下列条件的组织:(一)依法履行非营利组织登记手续;(二)从事公益性或者非营利性活动;(三)取得的收入除用于与该组织有关的、合理的支出外，全部用于登记核定或者章程规定的公益性或者非营利性事业;(四)财产及其息不用于分配;(五)按照登记核定或者章程规定,该组织注销后的剩余财产用于公益性或者非营利性目的，或者由登记管理机关转赠给与该组织性质、宗旨相同的组织，并向社会公告;(六)投入人对投入该组织的财产不保留或者享有任何财产权利;(七)工作人员工资福利开支控制在规定的比例内，不变相分配该组织的财产。前款规定的非营利组织的认定管理办法由国务院财政、税务主管部门会同国务院有关部门制定。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。

债券存续期内本项目预测收入合计 15,154.07 万元，预测经营成本合计 4,261.33 万元，税金及附加合计 0.00 万元，利润总额合计 6,633.65 万元，所得税应纳税额合计 0.00 万元。

表 5-4 建始县城区养老服务中心建设项目模拟利润表

单位：人民币万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
营业收入	15,154.07	779.80	1,431.24	1,520.70	1,521.95	1,521.95	1,521.95	1,523.20	1,523.20	1,523.20	1,524.59	762.29
运营成本	8,520.42	505.00	874.78	883.87	886.34	876.14	850.64	822.58	791.98	761.38	743.61	524.10
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
利润总额	6,633.65	274.80	556.46	636.83	635.61	645.81	671.31	700.62	731.22	761.82	780.98	238.19
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

（三）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 7,500.00 万元，预计 2035 年到期，模拟现金流中假设 2035 年支付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 1.25。

（四）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以为新增老年公寓床位租赁费收入、伙食费收入、停车位收入、养老护理收入以及医养、后勤中心出租收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 2,272.87 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 5-5 债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

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
现金流入	-												
资本金流入	2,390.69	1,073.88	1,316.81	-									
债券资金流入	7,500.00	5,000.00	2,500.00										
其他融资资金流入	-	-	-										
运营期现金流入	15,154.07		779.80	1,431.24	1,520.70	1,521.95	1,521.95	1,521.95	1,523.20	1,523.20	1,523.20	1,524.59	762.29
现金流入总额	25,044.76	6,073.88	4,596.61	1,431.24	1,520.70	1,521.95	1,521.95	1,521.95	1,523.20	1,523.20	1,523.20	1,524.59	762.29
现金流出	-												
建设期资金流出	9,779.06	6,017.88	3,761.18										
运营期现金流出	4,261.33		235.11	412.11	421.20	423.67	423.67	423.67	426.21	426.21	426.21	428.84	214.43
债券发行费用	7.50	5.00	2.50										
债券还本付息	8,724.00	51.00	127.50	153.00	153.00	153.00	153.00	1,142.80	1,617.30	1,586.70	1,556.10	1,525.50	505.10
其他融资资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	22,771.89	6,073.88	4,126.29	565.11	574.20	576.67	576.67	1,566.47	2,043.51	2,012.91	1,982.31	1,954.34	719.53
当年项目现金净流入	2,272.87	-	470.32	866.13	946.50	945.28	945.28	-44.52	-520.31	-489.71	-459.11	-429.75	42.76
期末项目累计现金结存额		-	-	1,336.45	2,282.95	3,228.23	4,173.51	4,128.99	3,608.68	3,118.97	2,659.86	2,230.11	2,272.87

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及土地与房地产市场影响较大。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。

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	1.31	1.38	1.45	1.52	1.60
本息资金覆盖倍数	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.51	1.48	1.45	1.42	1.40
本息资金覆盖倍数	1.30	1.27	1.25	1.22	1.20

（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、新冠疫情等），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。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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，本次评价的建始县城区养老服务中心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1.25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

孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）

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

孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2025]第 46 号

湖北骏鑫生态环境开发有限公司：

我们接受贵单位委托，对孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）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。

孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）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，本次评价的孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）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）

二〇二五年十月二十七日

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

本项目收益及现金流入预测编制依据为孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）发改委批复、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价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）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

本项目拟发行首期 10 年期基础设施建设专项债券 2,600.00 万元，债券利率参考湖北省相同期限最新一期专项债券发行利率上浮，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.30%进行测算。每半年支付一次利息，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%，本项目发行债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2025 年		2,600.00	-	2,600.00	-	-
2026 年	2,600.00	-	-	2,600.00	59.80	59.80
2027 年	2,600.00	-	-	2,600.00	59.80	59.80
2028 年	2,600.00	-	-	2,600.00	59.80	59.80
2029 年	2,600.00		-	2,600.00	59.80	59.80
2030 年	2,600.00		-	2,600.00	59.80	59.80
2031 年	2,600.00		520.00	2,080.00	59.80	579.80
2032 年	2,080.00		520.00	1,560.00	47.84	567.84
2033 年	1,560.00		520.00	1,040.00	35.88	555.88
2034 年	1,040.00		520.00	520.00	23.92	543.92
2035 年	520.00		520.00	-	11.96	531.96
合计		**2,600.00**	**2,600.00**		**478.40**	**3,078.40**

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：湖北骏鑫生态环境开发有限公司

2、项目建设单位

机构名称：湖北骏鑫生态环境开发有限公司

住所：湖北省孝感市孝昌县花园镇花园大道 120 号

负责人：姚志文

统一社会信用代码：91420921MA49FF6N12

（三） 项目概况

1、区域概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

孝昌县，隶属湖北省孝感市，为武汉城市圈重要组成部分，县境位于湖北省东北部，地处大别山南麓、江汉平原北部，地形北高南低，溶蚀低山与切割丘陵互为穿插，地貌以丘陵山地为主，一年四季分明，热量丰富，雨量充沛，无霜期长，总面积 1191.48 平方千米。2022 年，孝昌县户籍人口 65.30 万人。截至 2023 年 6 月，孝昌县下辖 8 个镇、4 个乡。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2776.97	2920	3258.54
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	4.16	4.37	4.62
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.09	2.20	2.41
4.地方财政总收入	278.39	271.01	304.69
4.1 地方公共预算收入	137.21	162.52	184.95
其中：税收收入	112.23	129.44	140.74

非税收入	24.98	33.08	44.21
4.2 政府性基金收入	141.18	97.05	/
其中：国有土地使用权出让收益	130.68	123.95	/
5.地方财政总支出	623.10	613.52	684.23
5.1 一般公共预算支出	428.35	458.91	511.8

表 2 孝昌县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	184.67	191.96	217.68
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36207	38301	40222
3.农村居民人均可支配收入（元）		13927	17497
4.地方财政总收入（亿元）	14.4922	16.8607	21.731
4.1 地方公共预算收入（亿元）	10.7474	12.9558	15.5942
其中：税收收入（亿元）		9.2978	13.1851
非税收入（亿元）	1.4496	1.7534	2.4091
4.2 政府性基金收入（亿元）	3.7448	3.9049	6.1368
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	3.3902	3.4755	5.2767
5.地方财政总支出（亿元）	55.9334	54.6269	62.5616
5.1 一般公共预算支出（亿元）	43.1706	45.9303	49.5839
5.2 政府性基金支出（亿元）	12.7628	8.6966	12.9777
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.5619	2.2568	3.9656

表 3 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 限额	2024 年余额
孝感市	5368560	5199480
其中：孝昌县	503843	440516

表 4 孝昌县专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	28664
7 年期	27758
10 年期	111924
15 年期	70462
20 年期	176308
30 年期	25400

2、项目建设地点

本项目位于孝昌县城南片区孝昌县污水处理厂南侧，京广铁路以东，晏家河以西。

3、项目建设规模及内容

该项目主要建设内容为钢筋混凝土结构辐流式二沉池 1 个（圆形），直径 38m×高 5.0m；钢筋混凝土结构改良 A2O 生化池 1 个，长 68.6m×宽 35.92m×高约 6.5m；污水处理工艺系统 1 套，规模 2 万 m³/d 改良 A2O 工艺；污水处理自控设备 1 套包括超声波液位计 15 套、污泥浓度分析仪 2 套、溶解氧分析仪 2 套、氧化还原分析仪 4 套、NH3-H 分析仪 2 套、NO3-N 分析仪 2 套、超声波液位差计 3 套、电磁流量计 25 套、SS 检测仪 4 套、pH/T 检测仪 7 套、泥水界面仪 4 套、压力计 2 套、空气流量计 3 套、COD 分析仪 2 套、总磷分析仪 2 套、总氮分析仪 2 套、氨氮分析仪 2 套、H2S 检测仪 2 套、便携式有毒有害气体检测仪 2 套、仪表箱 46 套、PLC 柜 3 套、PLC 编程 1 项、中控系统 1 项、工业以太网交换机 1 台、视频监控系统 1 项、电子围栏 1 项，电源线和信号电缆线若干。

4、项目建设期

项目建设期 4 个月，从 2025 年 11 月至 2026 年 2 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目初设批复，项目静态总投资为 3,269.53 万元。调整后的项目估算总投资 3,292.06 万元，其中：建设工程费用 2,878.39 万元，占比 87.43%；建设工程其他

费用 206.07 万元，占比 6.26%；预备费 185.07 万元，占比 5.62%，建设期利息 19.93 万元，债券发行费用 2.60 万元。

本项目总投资 3,292.06 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 692.06 万元、专项债券资金 2,600.00 万元。本项目自筹资金全部是实施单位自有的非债务资金，本项目未申请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

孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）在运营期主要取得污水处理收入，本项目收益预测期间为 2026 年 5 月至 2035 年 12 月。

根据实地调研，孝昌县日供水量现状是 6.6 万吨/日。根据《室外排水设计规范》生活污水量占生活用水量的标准范围为 80%-90%。根据《生活污染源产排污系数手册》，城镇生活污水产生量根据城镇生活用水量和折污系数计算，折污系数为 0.8~0.9。综上所述，孝昌县现状日污水产生量约在 5.28~5.94 万吨，因原污水厂设计规模 4 万吨/日，本项目 2026~2030 年日污水处理量取 1.28 万吨。

2026 年孝昌县二水厂投入运营，供水量和用水量同步提升，污水量也将提升，谨慎起见，假设 2031 年后本项目才满负荷运营，日污水处理量取 2 万吨。

根据相关协议，结合本项目实际的建设成本，污水处理费单价取 1.27 元/吨。。

（六）

会议听取了县城管局关于调整县市政污水处理厂污水处理费价格的情况汇报。

会议议定：①原则同意将县市政污水处理厂提标改造后的污水处理费价格调整为1.27元/吨（暂定），自项目完工运行且验收达标之日起至结算审计完成前按此暂定水价执行，项目结算审计后，以最终审计水价为准。②县住建局要严格按程序择优选定第三方机构，加快完成县市政污水处理厂提标改造项目的结算审计；县城管局要认真核定县市政污水处理厂提标改造后的污水处理量，并做好调价后的运维资金测算，所需资金由县财政据实予以保障。

本项目运营收入详见下表：

表 4 收入测算表

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1、污水处理费收入											
污水处理规模（万 m^3/d）	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
污水处理费单价（元/吨）	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	
运营时间（d）	245.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
总收入合计（不含增值税）	**463.79**	**690.95**	**690.95**	**690.95**	**690.95**	**874.62**	**874.62**	**874.62**	**874.62**	**874.62**	**7,600.69**
总销项税额合计	**27.83**	**41.46**	**41.46**	**41.46**	**41.46**	**52.48**	**52.48**	**52.48**	**52.48**	**52.48**	**456.07**
总收入合计（含增值税）	**491.62**	**732.41**	**732.41**	**732.41**	**732.41**	**927.10**	**927.10**	**927.10**	**927.10**	**927.10**	**8,056.76**

2、项目预期成本预测

本项目运营期成本主要为人员工资及福利费、外购燃料费、药剂费、修理费及其他管理费用。

（1）工资及福利费

参考《湖北省乡镇生活污水治理工作指南》，一般乡镇生活污水处理厂定员 3~5 人，厂运行管理人员宜同时承担污水管网巡查工作。本项目位于城区，在原污水处理厂已有运营人员的情况下，预计新增管理和维护工作人员 10 人，根据孝昌县平均工资水平，人均工资按 6.00 万元/人/年估算，福利费按工资的 14%计提，年工资每年上涨 0.5%。



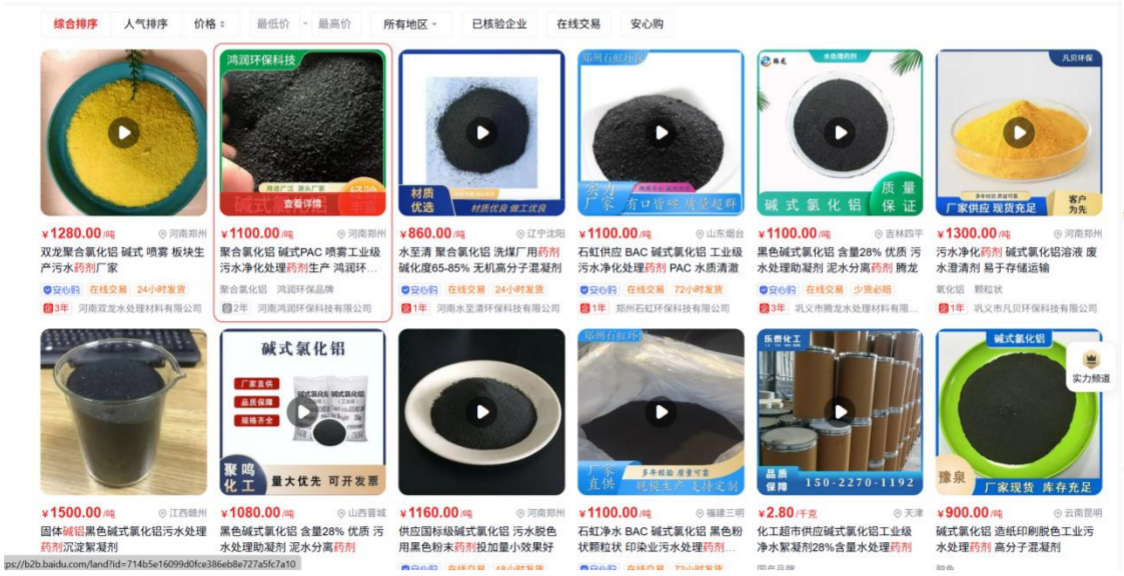
（2）外购燃料费

根据本项目 2026-2030 年日处理规模 1.5 万 m³/d，3031 年后满负荷运营，日处理规模 2.0 万 m³/d，根据可研报告分析，处理每吨污水耗电 0.34kW·h。根据国家电网销售价格，出于谨慎性，用电单价取 0.7 元/kW·h。项目年耗水量 3.5 万吨，根据孝昌县供水公司的供水价格，本项目用水单价按一般工商业到户水价计取，取 3.2 元/吨。

（3）药剂费

根据本项目污水处理工艺，所需药剂包括碱铝药剂、石灰药剂、液氯药剂、PAM 阴离子药剂四种，各种药剂添加剂量如下图所示。查询各种药剂售卖价格，各药剂名称以及药剂添加量如下表所示：

序号	项目名称	基本数据单位	备注
	处理规模	2.00 万 m^3/day	
1	单位制水碱铝投加量	5.00mg/L	用于高效沉淀
	碱铝药剂投加量	36.50 吨/年	
	碱铝药剂单价	0.15 万元/吨	
2	单位制水石灰药剂投加量	5.300mg/L	用于污泥脱水
	石灰药剂投加量	38.69 吨/年	
	石灰药剂单价	0.06 万元/吨	
3	单位制水液氯药剂投加量	2.00mg/L	用于中水回用
	液氯药剂投加量	14.60 吨/年	
	液氯药剂单价	0.35 万元/吨	
4	单位制水 PAM 阴离子药剂投加量	1.00mg/L	用于污泥脱水
	PAM 阴离子药剂投加量	7.30 吨/年	
	PAM 阴离子药剂单价	0.5 万元/吨	



石灰药剂单价 - 商品批发价格 - 百度爱采购



复合碱氢氧化钙污水工业废水沉淀剂 除...
石家庄旭昂矿产品...
￥400.00元/吨
真实性核验



烟气湿法脱硫复合增效剂 FGD9001 水...
伊恩艺科（山东）...
￥1.58万/吨
真实性核验



高纯度氢氧化钙 熟石灰 水处理药剂 絮凝...
贵州保信钙产业发...
￥350.00元/吨
真实性核验



工业级 污水处理药剂 脱硫灰钙 熟石灰 消...
河南艾迪逊环保科...
￥25.00元/吨
真实性核验



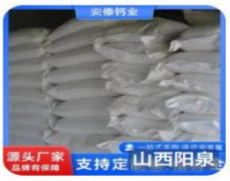
熟石灰氢氧化钙 污水治理药剂土壤养殖...
济南昊源化工有限...
￥25.00元/包
真实性核验



高纯生石灰粉 1250目 D50 3-4um 水处理...
灵寿县万竹矿产品...
￥2.90元/千克
真实性核验



氢氧化钙 工业级 熟石灰 生石灰粉 消石灰 ...
荆门市金仲建材有...
￥346.00元/吨
真实性核验



高纯氧化钙 水处理药剂 絮凝剂 适用范围...
平定县安像钙业有...
￥500.00元/吨
真实性核验

查看更多优质商品 >

百度Ai+ >　　听

液氯当前市场单价参考范围：200-700元/吨（槽车出厂价），钢瓶采购价约3300元/吨

根据最新市场数据，液氯单价因运输方式、区域供需及采购规模差异显著，具体如下：[1][2]

一、主流市场价格（2025年4月更新）

1. 槽车出厂价

- 全国均价：最新数据显示，液氯价格波动较大，例如2025年4月8日单日涨幅达55.66%（-13.28元/吨）。
- 区域差异：
  - 山东：350-550元/吨（供需稳定，部分区域因下游需求上涨100元/吨）
  - 华东（江苏/安徽）：150-400元/吨（检修导致供应缩减，价格上涨50-150元/吨）
  - 西北：100-300元/吨（货源充足，部分降价促销）

2. 钢瓶采购价

- 政府招标项目中，液氯钢瓶（1吨容量）控制价为3300元/吨，显著高于槽车价格，主要因分装与安全成本。



（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（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目总投资金额的 0.10%估算。

（5）其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他管理费用是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，本项目涉及的其他管理费用主要是保障日常运营所产生的维护费用。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。结合本项目特点，取外购原材料费、外购燃料及动力费与修理费之和的 8%进行计算

（6）设备更新费用

本项目含 777.62 万元的设备投资，根据公开信息查询，污水设备基本上使用年限在 10 年以上，出于谨慎性，预计在 2031 年进行一次设备更新，更新金额取投资金额 777.62 万元。

（7）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30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 5 成本测算表

单位：人民币万元

项目	运营期										运营期
	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1. 工资及福利费	45.60	68.74	69.08	69.43	69.77	70.11	70.45	70.79	71.14	71.48	**676.59**
人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资（万元/年）	6.00	6.03	6.06	6.09	6.12	6.15	6.18	6.21	6.24	6.27	
2. 外购燃料费	68.89	148.46	148.46	148.46	148.46	184.94	184.94	184.94	184.94	184.94	
（1）电费	61.42	137.26	137.26	137.26	137.26	173.74	173.74	173.74	173.74	173.74	
年耗电量（万 kW.h)	131.61	196.08	196.08	196.08	196.08	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	
用电单价（元/kW.h）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
(2)水费	7.47	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	
年耗水量（万吨）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
用水单价（元/吨）	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	
3. 药剂费	8.78	13.08	13.08	13.08	13.08	16.56	16.56	16.56	16.56	16.56	**143.90**
碱铝药剂投加量（吨）	19.36	28.84	28.84	28.84	28.84	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	
碱铝药剂单价（万元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
石灰药剂投加量（吨）	20.52	30.57	30.57	30.57	30.57	38.69	38.69	38.69	38.69	38.69	
石灰药剂单价（万元/吨）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	
液氯药剂投加量（吨）	7.74	11.53	11.53	11.53	11.53	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	
液氯药剂单价（万元/吨）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	
PAM 阴离子药剂投加量（吨）	3.87	5.77	5.77	5.77	5.77	7.30	7.30	7.30	7.30	7.30	
PAM 阴离子药剂单价（万元/吨）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
4. 修理费	2.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	**29.10**
5. 其他费用	4.51	6.79	6.81	6.84	6.87	7.17	7.20	7.23	7.26	7.28	**67.96**
4. 设备更新费用						777.62					**777.62**

经营成本（不含增值税）	120.73	221.30	221.66	222.04	222.41	946.56	258.76	259.13	259.51	259.87	**2,991.97**
经营成本进项税	9.06	18.78	18.78	18.78	18.78	112.85	23.40	23.40	23.40	23.40	**290.63**
经营成本（含增值税）	129.79	240.08	240.44	240.82	241.19	1,059.41	282.16	282.53	282.91	283.27	**3,282.60**
折旧和摊销	63.54	95.31	95.31	95.31	95.31	95.31	95.31	95.31	95.31	95.31	**921.33**
财务费用	39.87	59.80	59.80	59.80	59.80	47.84	35.88	23.92	11.96	-	**398.67**
总成本费用	224.14	376.41	376.77	377.15	377.52	1,089.71	389.95	378.36	366.78	355.18	**4,311.97**

3、项目税费预测

（1）增值税及附加

根据税务机关发布的有关通知，污水处理收取的污水处理费根据国家税务总局公告2020年第9号第二条第（一）条规定按“专业技术服务”按6%计算缴纳增值税，取得的污水处理费的销售额占全部销售额的比重超过50%的，可以适用进项税额加计抵减优惠政策。

建设期进项税：项目盈利部分经营产生的销项税，由本项目固定资产投资进项税抵扣，其中：建（构）筑物税率9%、设备及工器具税率13%、工程建设其他税率6%。

运营期进项税：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）等文件公示，货物销售的税率为13%，其中自来水等销售增值税税率为9%，其他服务增值税税率为6%。本项目污水处理药剂费、电费销项税税率取13%，水费销项税税率取9%，修理费、其他费用销项税的税率以最低税率6%计算，工资薪酬无进项税。

增值税附加：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按实际缴纳流转税的5%、3%、2%比例计缴

（2）所得税

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法实施条例》，所得税税率为25.00%。

税费测算详见下表：

表 6 增值税及附加测算表

单位：人民币万元

项目	建设期		运营期								运营期		
	2025 年	2026 年 1-4 月	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
销项税	-		27.83	41.46	41.46	41.46	41.46	52.48	52.48	52.48	52.48	52.48	**456.07**
进项税（当年可抵扣增值税额）	213.09	46.72	9.06	18.78	18.78	18.78	18.78	112.85	23.40	23.40	23.40	23.40	**550.44**
建筑安装工程费进项税	194.93	42.74											**237.67**
工程建设其他费进项税	9.56	2.10											**11.66**
预备费进项税	8.60	1.88											**10.48**
外购燃料动力及服务进项税			9.06	18.78	18.78	18.78	18.78	112.85	23.40	23.40	23.40	23.40	**290.63**
当年抵扣进项税			27.83	41.46	41.46	41.46	41.46	52.48	52.48	52.48	52.48	52.48	**456.07**
留抵进项税	213.09	259.81	241.04	218.36	195.68	173.00	150.32	210.69	181.61	152.53	123.45	94.37	
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			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4、收支结余测算

综上所述，债券存续期内本项目总收入（不含税）为 7,705.65 万元，总成本 4,311.97 万元，税金及附加 0.00 万元，模拟利润总额 3,393.68 万元，应交所得税 902.21 万元。

根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下：

表 7 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	运营期										运营期
	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
经营收入（不含税）	463.79	690.95	690.95	690.95	690.95	874.62	874.62	874.62	927.10	927.10	**7,705.65**
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总成本费用	224.14	376.41	376.77	377.15	377.52	1,089.71	389.95	378.36	366.78	355.18	**4,311.97**
补贴收入											-
利润总额（1－2－3＋4）	239.65	314.54	314.18	313.80	313.43	-215.09	484.67	496.26	560.32	571.92	**3,393.68**
弥补以前年度亏损											-
应纳税所得额（5－6）	239.65	314.54	314.18	313.80	313.43	-	484.67	496.26	560.32	571.92	**3,608.77**
所得税	59.91	78.64	78.55	78.45	78.36	-	121.17	124.07	140.08	142.98	**902.21**
净利润（5－8）	179.74	235.90	235.63	235.35	235.07	-215.09	363.50	372.19	420.24	428.94	**2,491.47**
息税前利润(利润总额＋利息支出)	279.52	374.34	373.98	373.60	373.23	-167.25	520.55	520.18	572.28	571.92	**3,792.35**
息税摊销前利润(息税前利润＋折旧+摊销)	343.06	469.65	469.29	468.91	468.54	-71.94	615.86	615.49	667.59	667.23	**4,713.68**

5、项目资金充足性

项目预期收入总额为 8,056.76 万元，扣除运营成本及相关税费 4,184.81 万元后预计用于资金平衡相关收益为 3,871.95 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 1.26。

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										
	2025 年	2026 年 1-4 月	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动现金流量													
年总收入收到的现金	-		491.62	732.41	732.41	732.41	732.41	927.10	927.10	927.10	927.10	927.10	8,056.76
运营成本费用支付的现金	-		129.79	240.08	240.44	240.82	241.19	1,059.41	282.16	282.53	282.91	283.27	3,282.60
经营活动支付税金	-		59.91	78.64	78.55	78.45	78.36	-	121.17	124.07	140.08	142.98	902.21
经营活动现金净流量	-		301.92	413.69	413.42	413.14	412.86	-132.31	523.77	520.50	504.11	500.85	3,871.95
二、投资活动现金流量													-
投资支付的现金	2,697.40	572.13											3,269.53
投资活动现金净流量	-2,697.40	-572.13											-3,269.53
三、筹资活动现金流量													-
单位自筹资金	100.00	592.06											692.06
发行债券收到的现金	2,600.00	-											2,600.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	2,600.00
偿还债券利息支付的现金	-	19.93	39.87	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	47.84	35.88	23.92	11.96	478.40

支付发行费用	2.60	-											2.60
筹资活动现金净流量	2,697.40	572.13	-39.87	-59.80	-59.80	-59.80	-59.80	-579.80	-567.84	-555.88	-543.92	-531.96	211.06
四、本年现金净流量	0.00	0.00	262.05	353.89	353.62	353.34	353.06	-712.11	-44.07	-35.38	-39.81	-31.11	813.48
五、累计现金净流量	0.00	0.00	262.05	615.94	969.56	1,322.90	1,675.96	963.85	919.78	884.40	844.59	813.48	

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）

=3,871.95/3,078.40=1.26

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1.26，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

孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）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3,871.95万元，且在2035年债券本金偿还后仍有813.48万元的期末结余。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%
项目收益变动					
债券本息资金倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38
债券利率变动					
债券本息资金倍数	1.28	1.27	1.26	1.25	1.24

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。

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1.26，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的孝昌县城区污水处理厂扩建工程（二期）在债券存续期间内，项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。

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

荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

安普财评字[2025]第074号

武汉安普合创会计师事务所（普通合伙）

2025年10月

目录

财务评价报告 1
一、项目收益及现金流入预测编制基础 1
二、项目概况 1
（一）项目单位基本情况 1
（二）债券基本信息 2
（三）项目建设内容 2
（四）债券发行计划 2
（五）项目建设计划进度 3
（六）财政数据 3
三、项目收益及现金流入预测编制说明 4
（一）债券应付本息情况 4
（二）投资估算与资金筹措 4
（三）项目收益及现金流入预测说明 6
1. 项目运营收入预测 6
2. 项目运营成本费用预测 7
3. 财务费用 9
4. 税费 9
5. 现金流量分析 9
6. 风险分析（压力测试） 11
四、评价结论 12

汉王扫描王
扫描识别王中王

荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目

收益与融资自求平衡

财务评价报告

安普财评字[2025]第 014 号

荆州区财政局：

我们接受委托，对荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。本报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行了核实，资料是准确、真实、完整和有效的。

根据我们对资料、文件、数据、事实和预期条件的审核，我们认为，该项目收益预测是依据上述资料恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们认为，在本次发行债券的存续期内，本次评价的荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉安普合创会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

汉王扫描王
扫描识别王中王

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目预期收入为基础，结合项目的建设期、政府规定的收费标准，全国其他相似项目的收费情况，以对预测期间经济环境等的估计基础为前提，编制荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目收益预测表。

二、项目概况

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	荆州市荆州区人民医院
法定代表人/负责人：	张莉
注册资本：	5574 万元
地址：	荆州区荆中路 120 号
统一社会信用代码：	12421003421597482M
单位性质：	事业单位
业务范围：	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。医疗与护理、医学教学、医学研究、卫生医疗人员培训、卫生技术人员继续教育、保健与健康教育。
股权结构：	差额补贴事业单位
行业主管部门：	荆州市荆州区卫生健康局
建设单位名称	荆州市荆州区人民医院

依照荆州市公共企事业单位信息公开平台，荆州市第五人民医院（荆州区人民医院）创建于 1952 年 8 月。荆州市第五人民医院与荆州市荆州区人民医院为同一主体。

（二）债券基本信息

项目名称	荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目
发行规模	3,800.00 万元
项目地址	湖北省荆州市荆州区荆中路 60 号
募集资金用途	荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目建设
债券期限	10 年
发行时间	2025 年发行 3,800 万元。
债券利率	2.4%
还本付息方式	半年付息一次，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%

（三）项目建设内容

对院区内 1#门诊附楼（1F～4F）、2#门诊主楼（1F～10F）、3#医技楼（1F～6F）、5#外科楼（1F～6F）和配套基础设施等进行局部拆除、改造升级，改造总面积 52689m 建设内容主要包括病房内环境提升；病房配套功能提升（门诊、办公、公共区域及医疗专项）；拆除工程；院区机电系统、智能化与信息化系统、停车系统、标识标牌、外立面、消防系统、出入口改造，以及设备迁移、电梯检修维护等。

（四）债券发行计划

项目名称	2025 年发行	
	额度	期限
荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目	3,800.00	10 年

（五）项目建设计划进度

建设期 12 个月，经营期计算期为 19 年，从 2026 年 10 月至 2035 年 12 月。经营期收入主要来源于住院收入、门诊收入。

（六）财政数据

表 1-1 荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	3,008.61	3151.49	3505.99
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,678	43018	44872
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,904	24680	26092
4.地方财政总收入	277.27	332.75	276.4968
4.1 地方公共预算收入	142.05	168.75	175.0181
其中：税收收入	101.9	114.71	115.3551
非税收入	40.15	54.04	59.663
4.2 政府性基金收入	135.22	164	101.4787
其中：国有土地使用权出让收益	128.74	150.57	87.2956
5.地方财政总支出	750.8	772.56	791.896
5.1 一般公共预算支出	496.22	561.82	615.4588
5.2 政府性基金支出	254.58	210.74	176.4372
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	96.48	121.03	64.7314

表 1-2 荆州区财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	3850900	4446274	4535200
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42985	48287	50557
3.农村居民人均可支配收入（元）	23363	27418	29036
4.地方财政总收入	283100	346809	296067
4.1 地方公共预算收入	169700	177188	182166

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：税收收入	154400	158791	149857
非税收入	15300	18397	32309
4.2 政府性基金收入	57603	49695	16061
其中：国有土地使用权出让收益			15967
5.地方财政总支出	460100	333339	523520
5.1 一般公共预算支出	418200	246653	482335
5.2 政府性基金支出	199118	46955	41185
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			17716

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
荆州市	665.78	628.50.16
荆州区	23.98	22.57

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

本项目计划发行 3,800.00 万元的专项债券，10 年期限，2025 年发行 3,800 万元，利率参考 2025 年 9 月 1 日中债网公布的 10 年期中国地方政府债券收益率，按其 1.2 倍进行估算，即 2.01*1.2=2.412%，取利率 2.4%，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。还本付息情况见

附表一　债券还本付息计划表。

（二）投资估算与资金筹措

荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目建设总投资 5310.67 万元，具体投资估算详见下表：

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			
1	工程费用	4,892.41	1,092.41		3,800.00		
1.1	1号楼	365.27	165.27		200.00		
1.1.1	装饰工程	85.00	35.00		50.00		
1.1.2	强电工程	82.39	32.39		50.00		
1.1.3	弱电工程	32.91	32.91				
1.1.4	医气工程	5.35	5.35				
1.1.5	给排水工程	10.89	10.89				
1.1.6	暖通工程	139.41	39.41		100.00		
1.1.7	拆除工程	9.32	9.32				
1.2	2号楼	1,443.19	193.19		1,250.00		
1.2.1	装饰工程	433.75	33.75		400.00		
1.2.2	强电工程	349.84	49.84		300.00		
1.2.3	弱电工程	130.43	30.43		100.00		
1.2.4	医气工程	8.14	8.14				
1.2.5	给排水工程	60.87	10.87		50.00		
1.2.6	暖通工程	420.63	20.63		400.00		
1.2.7	拆除工程	39.53	39.53				
1.3	3号楼	295.76	195.76		100.00		
1.3.1	装饰工程	95.40	45.40		50.00		
1.3.2	强电工程	104.90	54.90		50.00		
1.3.3	弱电工程	49.57	49.57				
1.3.4	医气工程	10.04	10.04				
1.3.5	给排水工程	23.08	23.08				
1.3.6	拆除工程	12.77	12.77				
1.4	5号楼	2,104.15	154.15		1,950.00		
1.4.1	装饰工程	705.63	5.63		700.00		
1.4.2	强电工程	479.34	29.34		450.00		
1.4.3	弱电工程	209.01	9.01		200.00		
1.4.4	医气工程	91.99	41.99		50.00		
1.4.5	给排水工程	61.19	11.19		50.00		
1.4.6	暖通工程	538.62	38.62		500.00		
1.4.7	拆除工程	18.37	18.37				
1.5	智能化信息化系统	351.53	51.53		300.00		
1.5.1	智能化系统	273.05	23.05		250.00		
1.5.2	信息化系统	78.48	28.48		50.00		
1.6	外立面	72.51	72.51				
1.6.1	1号楼外窗工程	30.87	30.87				

1.6.2	2 号楼外窗工程	6.69	6.69				
1.6.3	3 号楼外窗工程	34.95	34.95				
1.7	**标识标牌**	**45.00**	**45.00**				
1.7.1	标识标牌	45.00	45.00				
1.8	**院区出入口系统**	**20.00**	**20.00**				
1.8.1	院区出入口系统	20.00	20.00				
1.9	**设备迁移**	**45.00**	**45.00**				
1.9.1	设备迁移	45.00	45.00				
1.10	电梯检修维护	30.00	30.00				
1.10.1	电梯检修维护	30.00	30.00				
1.11	数字化病理	120.00	120.00				
1.11.1	数字化病理	120.00	120.00				
2	**工程建设其他费用**	**255.46**	**255.46**				
2.1	建设单位管理费	80.05	80.05				
2.2	工程监理费	38.81	38.81				
2.3	工程勘察费	5.56	5.56				
2.4	工程设计费	73.05	73.05				
2.5	其它费用	57.99	57.99				
3	**基本预备费**	**45.00**	**45.00**				
4	**静态投资**	**5,192.87**	**1,392.87**		**3,800.00**		
5	**建设期利息**	**114.00**	**114.00**				
6	**债券发行兑付费用**	**3.80**	**3.80**				
7	**投资合计**	**5,310.67**	**1,510.67**		**3,800.00**		

资金筹措方式为自有资金安排 1510.67 万元；2025 年发行 3,800.00 万元的政府专项债券。

（三）项目收益及现金流入预测说明

我们复核了荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目实施方案，在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性，运营期从 2027 年 1 月至 2035 年，共 9 年。分析过程如下：

1.项目运营收入预测

（1）住院收入

根据项目单位近三年的住院情况统计：病床周转率 24 次，人均住院费

6600.00 元（数据取整），建成后床位数按 506 床计算，具体如下：

近三年住院统计情况如下：

住院项目	2022 年	2023 年	2024 年	三年平均数
年住院人数	10,761.59	12,770.36	12,452.62	11,994.86
编制床位	506.00	506.00	506.00	506.00
病床周转次数	21.27	25.24	24.61	23.71
人均住院费	7,179.15	6,470.68	6,266.55	6,638.79
住院收入	77,259,033.23	82,632,939.52	78,034,988.84	79,308,987.20

（2）门诊收入

根据项目单位近三年的门诊统计情况，平均门诊量 212,000 人次/年，近三年人均门诊费 148 元估算（数据取整）

近三年门诊统计情况如下：

门诊项目	2022 年	2023 年	2024 年	三年平均数
年门诊量	203,902.68	217,174.01	216,335.21	212,470.63
人均门诊费	136.90	148.34	158.12	147.79
门诊收入	27,914,276.38	32,215,592.28	34,206,922.81	31,445,597.16

荆州市荆州区近 5 年 CPI 平均增长率 0.72%，人均住院费和人均门诊费按 CPI 平均增长率 0.72%增长。

收入测算情况见　附表二　收入估算表。

2.项目运营成本费用预测

为便于本项目的财务测算及评价，根据实际情况本项目成本费用分为包括业务活动费用、位管理费用、其他费用、工资。

（1）业务活动费用

根据本项目单位近三年业务活动费用（扣除人员费用、固定资产折旧、无形资产摊销）统计情况，占住院门诊收入的比例平均为 60.47%，本项目营运期按住院门诊收入的 60%估算。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	三年平均数

住院及门诊收入	105,173,309.61	114,848,531.80	112,241,911.65	110,754,584.35
业务活动费用	80,350,018.19	64,035,712.51	55,291,020.02	66,558,916.91
业务活动费用占收入比	76.40%	55.76%	49.26%	60.47%

（2）单位管理费用

根据项目单位近三年单位管理费用（扣除人员费用、固定资产折旧、无形资产摊销）统计情况，占住院门诊收入比例平均为8.95%，本项目营运期按收入的9%估算。

项目	2022年	2023年	2024年	三年平均数
单位管理费用	9,839,460.29	9,201,335.40	10,681,317.11	9,907,370.93
单位管理费用占收入比	9.36%	8.01%	9.52%	8.95%

（3）其他费用

根根据项目单位近三年其他费用统计，三年平均 417000元，占住院门诊收入比例平均为0.38%，本项目营运期按收入的0.38%估算。

项目	2022年	2023年	2024年	三年平均数
其他费用	20,000.00	895,263.16	335,737.15	417,000.10
其他费用占收入比	0.02%	0.78%	0.30%	0.38%

（4）工资

根据项目单位近三年人员工资（包括医疗费用中的人员费用、公共卫生费用中的人员费用、单位管理费用中的人员费用）情况统计，人均工资98456.05元/年（包括社保，临时聘用人员工资），取整数98,000元/年，平均人数530人，人均年工资按980,000.00元估算，每年工资5194万元。

荆州市荆州区近5年CPI平均增长率0.72%，工资平均增长率按0.72%增加。

项目	2022年	2023年	2024年	三年平均数
人员费用	51,532,028.45	53,322,294.34	51,529,329.59	52,127,884.13
人员数量	565.00	529.38	493.98	529.45
平均工资	91,207.13	100,725.06	104,315.59	98,456.05

（5）补贴收入

根据项目单位近三年的统计情况，补贴收入（包括财政拨款收入和非同级财

政拨款收入、上级补助收入） 29935574.53 元/年，补贴收入占住院门诊收入比例为 27.03%，取 27%。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	三年平均数
补贴收入	41,435,569.92	22,356,329.87	26,014,823.80	29,935,574.53
补贴收入占住院门诊收入比例	39.40%	19.47%	23.18%	27.03%

（6）折旧费

新增固定资产折旧费按直线法、残值率 5%测算。折旧年限：建筑物（装修改造）50 年、智能信息系统 10 年。

详细见 **附表三 总成本费用估算表。**

3.财务费用

本项目计划发行专项债券合计 3800.00 万元，2025 年发行 3,800 万元，利率参考 2025 年 7 月 31 日中债网公布的 20 年期中国地方政府债券收益率，按其 1.2 倍进行估算，即 2.08*1.2=2.2496%，取利率 2.5%，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

4.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）附件 3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定：“一、下列项目免征增值税，（七）医疗机构提供的医疗服务”。故本项目计算期内医疗服务收入暂不计算增值税及附加税。

根据《政府非税收入管理办法》的通知（财税[2016]33 号），医疗收入非税收入，不用缴纳企业所得税。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提，下各项收入测算准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，现金流预测合理，能够达到总体资金平衡。

5.现金流量分析

经过对收入，经营性付现现金流进行分析，经营性现金流净额为 11722.20

万元，还本付息后的累积盈余现金为7329.40万元，经营期间累积现金盈余，最低为308万元

具体情况见 **附表四 项目现金流模拟测算表。**

（1）项目资金充足性

在对该项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目拟发债本金3800.00万元，预计2035年到期，模拟现金流中假设2035年即支付最后一笔利息同时归还债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖率为2.63，本息覆盖倍数为2.60，具体现金流测算见

附表四 项目现金流模拟测算表

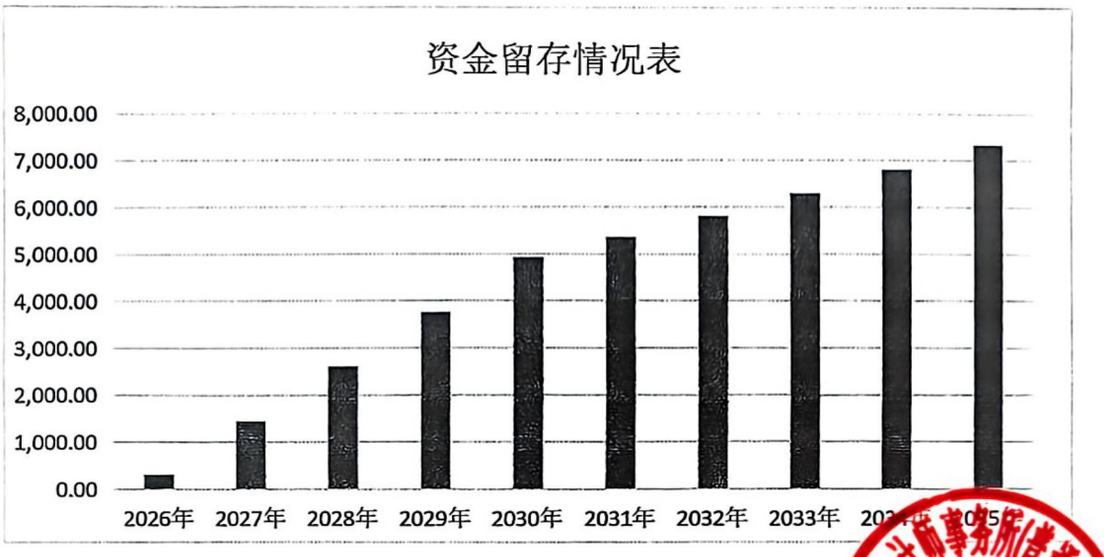
综上所述，在本期债券存续期内，本项目资金能满足还本付息要求。

（2）项目资金稳定性

荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目专项债券还本付息以住院收入、门诊收入为基础，在考虑还本付息后，荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2035年到期还本付息后，期末累计现金结存为7329.40万元，项目资金稳定性较可靠。本项目债券存续期内现金留存情况详见

附表四 项目现金流模拟测算表。

荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目债券存续期内资金留存情况表：



通过对荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券存续期内，累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡，能够满足专项债券还本付息的要求。

6．风险分析（压力测试）

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以每年住院收入、门诊收入、业务活动费用、人工工资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，压力测试结果详情下表。

资金覆盖倍数—压力测试		-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析	住院收入（债券本息资金覆盖率）	2.33	2.48	2.63	2.77	2.92
	住院收入（债券本息资金覆盖倍数）	2.30	2.45	2.60	2.74	2.89
	门诊收入（债券本息资金覆盖率）	2.42	2.52	2.63	2.73	2.83
	门诊收入（债券本息资金覆盖倍数）	2.39	2.50	2.60	2.70	2.80

汉王扫描王
扫描识别王中王

成本变动情况敏感性分析	业务活动费用（债券本息资金覆盖率）	3.05	2.84	2.63	2.41	2.20
	业务活动费用（债券本息资金覆盖倍数）	3.03	2.81	2.60	2.38	2.17
	人工工资（债券本息资金覆盖率）	2.98	2.80	2.63	2.45	2.27
	人工工资（债券本息资金覆盖倍数）	2.96	2.78	2.60	2.42	2.24
债券利率变动情况敏感性分析	债券发行利率（债券本息资金覆盖率）	2.67	2.65	2.63	2.60	2.58
	债券发行利率（债券本息资金覆盖倍数）	2.65	2.62	2.60	2.57	2.55

总体而言，本项目预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

四、评价结论

经对实施方案中所列示的的资金平衡、收益成本估算、现金流预测、风险控制方案进行重新测算和方案控制措施复核，结论如下：

荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目投资估算及资金筹措方案，运营方案，债券发行安排，项目风险控制，投资者保护措施，信息披露计划安排等方面均合适。

收益测算依据明确合理，与实际情况匹配度高，成本测算全面合理，准确完整，现金流测算专业、合理。

该项目债券存续期内还本付息资金充足，累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

风险控制方案措施得当、可行。

本次评价的荆州市荆州区人民医院整体搬迁项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为2.60，本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附表一 债券还本付息计划表

单位：万元

项　　目	建设期		运营期									
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	小计
增发国债或超长期国债												
年初贷款余额		3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,040.00	2,280.00	1,520.00	760.00	
当年新增贷款	3,800.00											
当年偿还贷款本息	22.80	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	842.08	823.84	805.60	787.36	769.12	4,506.80
其中：还本							760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	3,800.00
付息	22.80	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	82.08	63.84	45.60	27.36	9.12	706.80
期末贷款余额	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,040.00	2,280.00	1,520.00	760.00		

附表二　收入估算表　　单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
住院收入	**2003.76**	**8015.04**	**8072.75**	**8130.87**	**8189.41**	**8248.38**	**8307.77**	**8367.58**	**8427.83**	**8488.51**	**76251.90**
编制床位	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	
病床使用率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
病床周转次数	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
人均住院费	6600.00	6600.00	6647.52	6695.38	6743.59	6792.14	6841.05	6890.30	6939.91	6989.88	
门诊收入	**784.40**	**3137.60**	**3160.19**	**3182.94**	**3205.86**	**3228.94**	**3252.19**	**3275.61**	**3299.19**	**3322.95**	**29849.88**
年门诊量	212000.00	212000.00	212000.00	212000.00	212000.00	212000.00	212000.00	212000.00	212000.00	212000.00	
人均门诊费	148.00	148.00	149.07	150.14	151.22	152.31	153.41	154.51	155.62	156.74	
合计	**2788.16**	**11152.64**	**11232.94**	**11313.82**	**11395.28**	**11477.32**	**11559.96**	**11643.19**	**11727.02**	**11811.46**	**106101.78**

附表三　成本费用总额测算表　　单位：万元

成本项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
业务活动费用	1672.90	6691.58	6739.76	6788.29	6837.17	6886.39	6935.98	6985.91	7036.21	7086.87	63661.07
单位管理费用	250.93	1003.74	1010.96	1018.24	1025.57	1032.96	1040.40	1047.89	1055.43	1063.03	9549.16
其他费用	10.60	42.38	42.69	42.99	43.30	43.61	43.93	44.24	44.56	44.88	403.19
工资	1298.50	5194.00	5231.40	5269.06	5307.00	5345.21	5383.70	5422.46	5461.50	5500.82	49413.65
利息支出	22.80	91.20	91.20	91.20	91.20	82.08	63.84	45.60	27.36	9.12	615.60
补贴收入	-752.80	-3011.21	-3032.89	-3054.73	-3076.72	-3098.88	-3121.19	-3143.66	-3166.30	-3189.09	-28647.48
折旧	33.79	135.17	135.17	135.17	135.17	135.17	135.17	135.17	135.17	135.17	1250.28
合计	**2536.71**	**10146.85**	**10218.28**	**10290.22**	**10362.68**	**10426.55**	**10481.81**	**10537.61**	**10593.94**	**10650.80**	**96245.47**
付现成本	2502.92	10011.69	10083.12	10155.06	10227.52	10291.38	10346.65	10402.44	10458.77	10515.64	94995.18

附表四　项目现金流模拟测算表　　单位：万元

项目	建设期		运营期									
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金		2788.16	11152.64	11232.94	11313.82	11395.28	11477.32	11559.96	11643.19	11727.02	11811.46	106101.78
运营成本费用支付的现金		2480.12	9920.49	9991.92	10063.86	10136.32	10209.30	10282.81	10356.84	10431.41	10506.52	94379.58
经营活动支付税费												0.00
经营活动现金净流量		**308.04**	**1232.15**	**1241.02**	**1249.96**	**1258.96**	**1268.02**	**1277.15**	**1286.35**	**1295.61**	**1304.94**	**11722.20**
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	4273.40	919.47										5192.87
投资活动现金净流量	**-4273.40**	**-919.47**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	-5192.87
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	500.00	1010.67										1510.67
发行债券收到的现金	3800.00	0.00	0.00									3800.00
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	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	3800.00
偿还债券利息支付的现金	22.80	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	82.08	63.84	45.60	27.36	9.12	706.80
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	3.80											3.80
筹资活动现金净流量	**4273.40**	**919.47**	**-91.20**	**-91.20**	**-91.20**	**-91.20**	**-842.08**	**-823.84**	**-805.60**	**-787.36**	**-769.12**	800.07
四、本年现金净流量	**0.00**	**308.04**	**1140.95**	**1149.82**	**1158.76**	**1167.76**	**425.94**	**453.31**	**480.75**	**508.25**	**535.82**	7329.40
五、累计现金净流量	**0.00**	308.04	1448.99	2598.81	3757.57	4925.33	5351.27	5804.58	6285.33	6793.58	7329.40	

附表四　项目现金流模拟测算表　　单位：万元

项目	建设期		运营期									
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金		2788.16	11152.64	11232.94	11313.82	11395.28	11477.32	11559.96	11643.19	11727.02	11811.46	106101.78
运营成本费用支付的现金		2480.12	9920.49	9991.92	10063.86	10136.32	10209.30	10282.81	10356.84	10431.41	10506.52	94379.58
经营活动支付税费												0.00
经营活动现金净流量		308.04	1232.15	1241.02	1249.96	1258.96	1268.02	1277.15	1286.35	1295.61	1304.94	11722.20
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	4273.40	919.47										5192.87
投资活动现金净流量	-4273.40	-919.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5192.87
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	500.00	1010.67										1510.67
发行债券收到的现金	3800.00	0.00	0.00									3800.00
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	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	3800.00
偿还债券利息支付的现金	22.80	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	82.08	63.84	45.60	27.36	9.12	706.80
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	3.80											3.80
筹资活动现金净流量	4273.40	919.47	-91.20	-91.20	-91.20	-91.20	-842.08	-823.84	-805.60	-787.36	-769.12	800.07
四、本年现金净流量	0.00	308.04	1140.95	1149.82	1158.76	1167.76	425.94	453.31	480.75	508.25	535.82	7329.40
五、累计现金净流量	0.00	308.04	1448.99	2598.81	3757.57	4925.33	5351.27	5804.58	6285.33	6793.58	7329.40	

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



统一社会信用代码
91420100MA49MX4248

营业执照

电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查验或用电子营业执照软件扫码查验。

名　　称　武汉安普合创会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　龚农

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；工商登记代理代办；政府采购代理服务；采购代理服务；企业管理咨询；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出　资　额　壹佰万元

成立日期　2020年12月25日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2号楼2单元18层1802号-1

登记机关　武汉市洪山区市场监督管理局

2024 年 02月07 日

电子营业执照 严禁复制

说明：
1、本营业执照于2024年02月17日11时33分52秒由龚农(法定代表人)留存(打印)
2、数字签名：ADBGAiEAzcG55P9L35d33GlHhRiGyqQCE2boE1X52KXVj5q[illegible]hKtrW8EE2[illegible]23JyqgIEmZfP4Lqcyc9DaryJlQ==



国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉安普合创会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：龚农

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2号楼2单元18层1802号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010412

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕1号

批准执业日期：2021年2月2日

证书序号：0017832

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年二月二十六日

中华人民共和国财政部制

安陆市棠棣综合养老服务中心建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-07 号



湖北隆兴会计师事务有限责任公司

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.....5

（五） 资金的稳定性.....21

（六） 压力测试.....22

二 、评价结论.....22

安陆市棠棣综合养老服务中心建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-07 号

安陆市郧西投资开发有限公司：

我们接受贵单位委托，对安陆市棠棣综合养老服务中心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：	安陆市郧西投资开发有限公司
法定代表人：	李绪波
注册资本金：	50,000 万人民币
地址：	安陆市解放大道 263 号办公楼 108 室
统一社会信用代码：	91420982MA49Q8EPXM
经营范围：	企业管理咨询;非居住房地产租赁;停车场服务;以自有资金从事投资活动;土地整治服务;园区管理服务;城乡市容管理;养老服务;病人陪护服务;养生保健服务（非医疗）;健康咨询服务（不含诊疗服务）;初级农产品收购;水果种植;豆类种植;蔬菜种植;谷物种植;粮食收购;农副食品加工专用设备销售;粮油仓储服务;非食用农产品初加工;食用农产品批发;食用农产品零售;农副产品销售;农林废物资源化无害化利用技术研发;农林牧渔业废弃物综合利用;广告制作;广告设计、代理;餐饮管理;建筑材料销售;电动汽车充电基础设施运营;水污染治理;污水处理及其再生利用;环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃

	圾的处置服务）;环境卫生公共设施安装服务;道路货物运输站经营。（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：房地产开发经营;建设工程施工;林木种子生产经营;河道采砂;河道疏浚施工专业作业;水产养殖;道路货物运输（不含危险货物）。

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点：项目建设地点为安陆市棠棣镇海棠北街9号。

2.项目建设内容和规模：

本项目建设综合养老服务中心总建筑面积6603.04平方米，其中综合养老服务主体楼建筑面积6212.28平方米，配套用房建筑面积390.76平方米，配建地上式一体化水池及泵房。并建设水电、道路、绿化、消防等相关配套设施，及电梯等相关设备购置。设置托养、日间照料、康复、居家养老服务功能，并为居民提供助餐、助洁等延伸服务，养老中心设置养老床位150张。

3.项目建设期

项目建设工期为18个月，计划2025年7月开工，2026年12月完工。

（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2852.67万元，重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为2925.49万元，其中工程费用2503.44万元，占比85.57%,工程建设其他费用213.39万元,占比

7.29%,基本预备费 135.84 万元,占比 4.64%,静态总投资 2852.67 万元,建设期利息 70.62 万元,占比 2.41%,发行费用 2.2 万元，占比 0.08%。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**	**2,503.44**	**303.44**		**2,200.00**		
1	主体工程	1,872.80	0.00		1,872.80		
1.1	拆除工程	10.80	0.00		10.80		
1.2	综合养老服务中心主楼	1,727.50	0.00		1,727.50		
1.3	综合养老服务中心配套用房	134.50			134.50		
2	安装工程	161.19	0.00		161.19		
2.1	给排水工程	30.25	0.00		30.25		
2.2	变配电及照明工程	80.13	0.00		80.13		
2.3	弱电工程	15.60	0.00		15.60		
2.4	消防工程	31.41	0.00		31.41		
2.5	防雷及接地系统	3.80	0.00		3.80		
3	设备购置	270.00	103.99		166.01		
3.1	一体化泵房	50.00	0.00		50.00		
3.2	电梯	20.00	0.00		20.00		
3.3	配套设备包	200.00	103.99		96.01		
4	室外配套工程	199.45	199.45				
4.1	室外电气工程	20.00	20.00				
4.2	室外给排水	15.00	15.00				
4.3	室外场地、道路	35.00	35.00				
4.4	绿化工程	129.45	129.45				
二	**工程建设其他费用**	**213.39**	**213.39**				
2.1	土地费用	0.00	0.00				
2.2	勘察费	12.30	12.30				
2.3	设计费	75.00	75.00				

2.4	工程监理费	19.60	19.60				
2.5	招标代理费	9.22	9.22				
2.6	建设单位管理费	47.00	47.00				
2.7	建设项目前期工作咨询费	8.21	8.21				
2.8	工程保险费	9.60	9.60				
2.9	全过程工程造价控制	18.50	18.50				
2.1	工程量清单及控制	6.45	6.45				
2.11	竣工决算编制费	7.51	7.51				
三	**预备费用**	**135.84**	**135.84**				
1	**基本预备费**	**135.84**	**135.84**				
五	**静态总投资**	**2,852.67**	**652.67**		**2,200.00**		
六	**建设期利息**	**70.62**	**70.62**				
七	**债券发行兑付费用**	**2.20**	**2.20**				
八	项目总投资	**2,925.49**	**725.49**	-	**2,200.00**		

2.资金筹措

本项目总投资2,925.49万元,建设资金来源为项目单位自筹资金725.49万元,资金来源为地方财政配套资金，预计2025年度发行专项债券资金2200万元。

3.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资2200万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

专项债券融资情况表

单位：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	2200	0	10	2.14	每半年付息一次	第6-10年每年等额偿还发行金额的20%

（2）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

本项目在运营期主要取得床位及护理费收入、就餐费收入。项目于2027年1月投入使用，专项债券发行期限为10年，于2035年最后一期还本付息，本项目收益预测期间为2027年至2035年。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）床位及护理费收入

根据《项目可行性研究报告批复》，本项目建设养老床位150张，项目运营收入为床位及护理费收入。

结合前期市场调研，全镇生活能完全自理，或者半自理的老人，入住养老院意愿不强，生活不能自理，以及失能卧床老人几乎都需要入住养老院，考虑本项目床位有限，计划项目建成后，主要服务全镇失能半失能特困供养人员，即三级加强护理型老人预计50个床位和特护型老人预计100个床位。

根据安陆市人民政府信息公开查询（http://gkml.xiaogan.gov.cn/c/alsrlzyhshbzj/ylfw/267683.jhtml），参考安陆市凤凰养老服务中心收费标准为：一级：1600元；二级：1800

元；三级：2300 元；特级：2800 元；安陆市安心养护院收费标准为：一级：1600 元；二级：1900 元；三级：2400 元；特级：2900 元。本项目收费标准取：三级：2300 元；特级：2800 元。

养老机构收费标准及收费方式

信息来源:安陆市民政局　发布日期:2022-08-10　浏览次数:693　字体：[大 中 小]

养老机构服务信息

机构名称	收费方式	收费标准
安陆市凤凰养老服务中心	月付	一级：1600元； 二级：1800元； 三级：2300元； 特级：2800元
安陆市五一养老服务中心	月付	一级：1400元； 二级：1800元； 三级：2200元；
安陆市李店福星老年公寓	月付	1500～2500元
安陆市普济老年人服务中心	月付	护理费：一级：700元 二级：1100元 三级：1500元 进餐费：600元/人 床位费：别墅：1200-1500元 双人间：100-900元 三人及以上：600-700元
安陆市安心养护院	月付	一级：1600元； 二级：1900元； 三级：2400元； 特级：2900元
安陆市舒心养老院	月付	1500～2800元

综上，本项目平均收费标准为 2633 元/床*月。

类别	数量（床）	收费标准（元/床.月）	备注
I 级普通护理收入（万元）	0	1,600.00	头脑清楚，日常生活完全自理，不依赖他人
II 级半自理收入（万元）	0	1,800.00	头脑清楚，行动不够灵便，须依赖扶手拐杖等设施帮助

III级加强护理收入（万元）	50	2,300.00	头脑清楚，肢体障碍，生活不能自理
特护收入（万元）	100	2,800.00	失能卧床老人
合计	150	2633	

入住率按运营期第一年70%、第二年80%，第三年及以后年度90%计算。本项目出于谨慎性考虑，运营期收费不设涨幅。

经测算，项目运营期内，养老中心护理费收入合计3,696.76万元。

（2）就餐费收入

①根据项目可研和初设批复“为居民提供助餐、助洁等延伸服务”、“并为所在镇区提供助餐、助洁等延伸服务”，故本项目建设营养餐厅并提供送餐服务。2024年，安陆市棠棣总人口约3.2万人，按照目前最新一期安陆市国民经济和社会发展统计公报http://www.anlu.gov.cn/u/cms/anlu/202404/301002108idp.pdf 60岁以上人口3.2*13.92/59.21=7523人，占总人口数的23.51%(中经数据按官方已发布数据统计全国22%，湖北省22.0%)，人口老龄化情况比较严重，老龄人口对社区养老和餐饮服务需求较高。②本项目建成后，对入住老人按月收取就餐费。③机构各服务人员可自行选择就餐方式。

十、人口与就业

年末，全市总户数19.54万户，户籍总人口59.21万人，其中男性30.6万人；0-17岁9.31万人，17岁-34岁10.92万人，35岁-60岁25.07万人，60岁以上13.92万人（公安部门户籍人口数）。全市常住人口[11]48.7万人，常住人口城镇

根据前期市场调研，因养老服务中心食材新鲜，营养均衡，且餐费收费便宜，且可提供送餐服务，获得全镇大多数老人以及老人家属的认可和期待，保守预测全镇有就餐需求老人约600-800人/天，出于谨慎性考虑，假设运营期首年日均就餐人数400人（含服务中心入住老人、工作人员、外部60岁以上老人、以及接受送餐服务老人等），往后每年人数增加10%，至日均600人后保持稳定，收费标准按照一人一天30元，一个月900元标准收费，运营期收费不设涨幅。

经测算，项目运营期内，营养餐收入合计5,228.28万元。

综上，整个经营期内，本项目经营收入共计约8,925.04万元。本项目运营收入详见下表：

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
1	床位及护理费收入										
	收入（万元）	**331.76**	**379.15**	**426.55**	**426.55**	**426.55**	**426.55**	**426.55**	**426.55**	**426.55**	**3,696.76**
	床位费单价（元/月/人）	2,633.00	2,633.00	2,633.00	2,633.00	2,633.00	2,633.00	2,633.00	2,633.00	2,633.00	
	床位数（个）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
	入住率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	收入（不含增值税进项税额）	331.76	379.15	426.55	426.55	426.55	426.55	426.55	426.55	426.55	3,696.76
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	就餐费收入										
	收入（万元）	**432.00**	**475.20**	**522.72**	**574.56**	**631.80**	**648.00**	**648.00**	**648.00**	**648.00**	**5,228.28**
	单价（元/月/人）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
	用餐人数（人）	400.00	440.00	484.00	532.00	585.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
	年涨幅		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	2.56%				
	收入（不含增值税进项税额）	432.00	475.20	522.72	574.56	631.80	648.00	648.00	648.00	648.00	5,228.28
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	增值税销项税合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	含税营业收入合计	**763.76**	**854.35**	**949.27**	**1,001.11**	**1,058.35**	**1,074.55**	**1,074.55**	**1,074.55**	**1,074.55**	**8,925.04**
	不含税营业收入合计	**763.76**	**854.35**	**949.27**	**1,001.11**	**1,058.35**	**1,074.55**	**1,074.55**	**1,074.55**	**1,074.55**	**8,925.04**

2.税费及附加估算

增值税：养老机构提供的养老服务免征增值税。依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，按照民政部《养老机构管理办法》（民政部令第49号），为收住的老年人提供的生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务免征增值税；

根据财政部 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生健康委《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》：提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按90%计入收入总额；为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。按以上政策计算本项目所得税费用为0。

综上，本项目运营期无税费支出。

3.项目运营成本费用

根据市场价格测算，本项目运营成本主要为工资及福利费、外购原材料、外购燃料及动力费、维护及修理费、管理费用及其他。具体测算如下：

（1）工资及福利费

项目建成后，按照我国民政行业标准《养老机构岗位设置及人员配备规范》(MZ/T187-2021)配置人员。能力完好老人每50人需3位养老护理员:轻度失能老人每50人需6位养老护理员；中度失能老人每50人需10位养老护理员,本项目计划安排工作人员合计30名。根据《安陆市统计年鉴》公布的行业工资52797元，核定值52797元。本项目人均工资按5.28万元/年计算，在此基础上考虑福利费，福利费暂按工资的14%计算，测算得出人均年工资福利费用为6.02万元。结合未来年份消费价格上升趋势(近五年，全年CPI同比涨幅分别为1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%,则每3年滚动增长率为5.45%)，根据谨慎性原则，增长率按每3年5%计。

经测算，项目运营期工资及福利费支出合计1,736.30万元。

（2）外购原材料

外购餐饮原材料，按餐饮费收入的50%计取。

孝感市养老机构餐饮成本分析

- **政府补贴**：如"幸福食堂"享受政策支持，降低运营压力 3 6。

4. 参考行业数据

一般养老机构的餐饮成本率（餐饮成本占总收入的比例）通常在**30%-50%**之间，但孝感市由于政府扶持和公益属性，部分机构可能控制在**25%-40%**。

结论

孝感市养老机构的餐饮成本率因机构类型不同而有所差异：

- **高端养老机构**（如孝融养老·孝园）：可能控制在**30%左右**。
- **社区嵌入式养老中心**（如新华街道）：可能在**25%-35%**。
- **幸福食堂**（政府补贴型）：由于公益性质，成本率可能更低，部分由财政或社会捐助覆盖。

给 DeepSeek 发送消息

深度思考 (R1)　联网搜索

项目运营期外购原材料支出合计 2,614.14 万元。

（3）外购燃料及动力费

根据可行性研究报告，项目外购燃料及动力费主要为用水及用电。预计年均耗电量 49.7 万 kwh，耗水量 0.72 万吨。

根据能源消费量及折标系数，项目建成运营过程中涉及的各种能源实物消耗量及综合能耗总量（折标准煤）的情况见下表：

表 7-6 各种能源实物消耗及用能总量一览表

序号	能源及耗能工质种类	计量单位	年需实物量	计算用折标系数	折标煤量（tce）	(当量值)占比(%)
1	电力	万 kWh	49.70	当量值 0.1229kgce/kWh	61.08	97.06%
				等价值 0.3025kgce/kWh	150.34	
2	水	万 m^3	0.72	0.2571kgce/m^3	1.85	2.94%
项目年综合能源消费总量（tce）				当量值	62.93	100%
				等价值	152.19	

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），并https://www.95598.cn/osgweb/ipElectrovalenceStandard 国家电网，本项目电费单价参照标准计取电网销售电价表0.5998元/度。

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024年7月1日-2024年7月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		—	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7217	0.4315	0.0232	0.2103	0.0452	0.0115	1.1764	0.9445	0.7217	0.4716	—	
		1~10（20）千伏	0.7017			0.1903			1.1564	0.9245	0.7017	0.4516		
		35千伏	0.6817			0.1703			1.1364	0.9045	0.6817	0.4316		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6377			0.1263			1.0924	0.8605	0.6377	0.3876	42	26.3
		35千伏	0.6179			0.1065			1.0726	0.8407	0.6179	0.3678		
		110千伏	0.5998			0.0884			1.0545	0.8226	0.5998	0.3497	39	24.4
		220千伏及以上	0.5808			0.0694			1.0355	0.8036	0.5808	0.3307		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金0.0052元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

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

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

根据安陆市公布的水费价格标准，根据用水类别的不同，经营用水到户水价3.25元/m³，本项目用水价格按3.25元/m³估算。

经测算，项目运营期外购燃料及动力费支出合计289.35万元。

（4）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。维修费用按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。本项目固定资产原值（即不含税总投）2,925.49万元，运营期内维护及修理费合计为131.67万元。

（5）管理费用及其他

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》，综合篇-2.4.2经营成本-其他费用，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、职工薪酬以后的其余部分。一般以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率提取，项目其他费用综合费率取8%-12%。

本项目共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用包括公共能耗费、零星耗材、水电物料消耗等，本项目其他费用包括办公费用、交通费等管理及其他费用，按工资及福利费、外购燃料及动力费、维护及修理费合计金额的10%进行每年计提，运营期内小计477.17万元。

（6）项目折旧费

本项目建成后固定资产原值为2,925.49万元，折旧年限10年，

残值率 0%，年折旧额 292.55 万元。

综上，整个经营期内，本项目经营成本具体如下表所示：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	工资及福利费	180.58	180.58	189.61	189.61	189.61	199.09	199.09	199.09	209.04	1,736.30
2	外购原材料	216.00	237.60	261.36	287.28	315.90	324.00	324.00	324.00	324.00	2,614.14
3	外购燃料及动力费	32.15	32.15	32.15	32.15	32.15	32.15	32.15	32.15	32.15	289.35
4	维护及修理费	14.63	14.63	14.63	14.63	14.63	14.63	14.63	14.63	14.63	131.67
5	管理费用及其他	44.34	46.50	49.78	52.37	55.23	56.99	56.99	56.99	57.98	477.17
6	进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	不含税费用合计	487.70	511.46	547.53	576.04	607.52	626.86	626.86	626.86	637.80	5,248.63
8	折旧费用	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	2,632.95
9	成本小计	780.25	804.01	840.08	868.59	900.07	919.41	919.41	919.41	930.35	7,881.58
10	付现成本小计	487.70	511.46	547.53	576.04	607.52	626.86	626.86	626.86	637.80	5,248.63

4. 项目财务费用预测

本项目发行债券总额为2,200.00万元，计划于2025年发行2,200.00万元，债券期限为10年，每半年支付一次利息，第6年-第10年每年等额偿还发行金额20%。债券发行利率参考中国债券信息网最新一期2025年湖北省政府专项债券（十七期）发行结果公告相同期限债券票面利率1.89%上浮25BP作本项目发行债券利率测算，从客观、谨慎角度出发，暂按2.14%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付利息376.64万元。

项目总投资根据项目进度安排资金投入，本项目财务费用包括经营期的债券利息306.02万元。

本项目债券还本付息详见下表：

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2025年	0.00	2,200.00	0.00	2,200.00	23.54	23.54
2026年	2,200.00	0.00	0.00	2,200.00	47.08	47.08
2027年	2,200.00	0.00	0.00	2,200.00	47.08	47.08
2028年	2,200.00	0.00	0.00	2,200.00	47.08	47.08
2029年	2,200.00	0.00	0.00	2,200.00	47.08	47.08
2030年	2,200.00	0.00	0.00	2,200.00	47.08	47.08
2031年	2,200.00	0.00	440.00	1,760.00	42.37	482.37
2032年	1,760.00	0.00	440.00	1,320.00	32.96	472.96
2033年	1,320.00	0.00	440.00	880.00	23.54	463.54
2034年	880.00	0.00	440.00	440.00	14.12	454.12
2035年	440.00	0.00	440.00	0.00	4.71	444.71
合计		2,200.00	2,200.00	0.00	376.64	2,576.64

5.模拟利润表

综上所述，债券存续期内本项目运营收入（不含税）8925.04 万元，付现运营成本 5248.63 万元，财务费用 306.02 万元，税金及附加 0 万元，项目设施折旧摊销 2632.95 万元，模拟利润总额 737.44 万元，应交所得税 162.56 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
营业收入	763.76	854.35	949.27	1,001.11	1,058.35	1,074.55	1,074.55	1,074.55	1,074.55	8,925.04
经营成本	780.25	804.01	840.08	868.59	900.07	919.41	919.41	919.41	930.35	7,881.58
其中:付现成本	487.70	511.46	547.53	576.04	607.52	626.86	626.86	626.86	637.80	5,248.63
折旧费	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	292.55	2,632.95
利息	47.08	47.08	47.08	47.08	42.37	32.96	23.54	14.12	4.71	306.02
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
利润总额	-63.57	3.26	62.11	85.44	115.91	122.18	131.60	141.02	139.49	737.44
应纳税所得额	-139.95	-82.18	-32.82	-14.67	10.08	14.73	24.15	33.57	32.04	-155.06
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	28.98	30.55	32.90	35.26	34.87	162.56
净利润	-63.57	3.26	62.11	85.44	86.93	91.63	98.70	105.76	104.62	574.88

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动产生的现金												
运营收入收到的现金		0.00	763.76	854.35	949.27	1,001.11	1,058.35	1,074.55	1,074.55	1,074.55	1,074.55	8,925.04
运营成本支付的现金		0.00	487.70	511.46	547.53	576.04	607.52	626.86	626.86	626.86	637.80	5,248.63
经营活动支付的税费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28.98	30.55	32.90	35.26	34.87	162.56
经营活动现金净流量		0.00	276.06	342.89	401.74	425.07	421.85	417.14	414.79	412.43	401.88	3,513.85
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产所支付的现金	2,607.20	245.47	-									2,852.67
投资活动现金净流量	-2,607.20	-245.47	0.00									-2,852.67
三、融资活动产生的现金												
1.融资活动现金流入	2,632.94	292.55	-									2,925.49
资本金流入	432.94	292.55	-									725.49
专项债券融资	2,200.00	-	-									2,200.00
2.融资活动现金流出	25.74	47.08	47.08	47.08	47.08	47.08	482.37	472.96	463.54	454.12	444.71	2,578.84
偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	2,200.00
专项债券融资利息	23.54	47.08	47.08	47.08	47.08	47.08	42.37	32.96	23.54	14.12	4.71	376.64
支付债券发行费用	2.20	0.00	0.00									2.20
融资活动现金净流量	2,607.20	245.47	-47.08	-47.08	-47.08	-47.08	-482.37	-472.96	-463.54	-454.12	-444.71	346.65
四、本年现金净流量	0.00	0.00	228.98	295.81	354.66	377.99	-60.52	-55.82	-48.75	-41.69	-42.83	1,007.83
五、本年累计现金净流量	0.00	0.00	228.98	524.79	879.45	1,257.44	1,196.92	1,141.10	1,092.35	1,050.66	1,007.83	

本项目偿债资金来源为床位及护理费收入、就餐费收入。项目预期收入总额为8925.04万元，扣除运营成本及相关税费5411.19万元后预计用于资金平衡相关收益为3513.85万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.36倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
安陆市棠棣综合养老服务中心建设项目	8,925.04	5,411.19	2,925.49	2,200.00	376.64	1.36

（五）资金的稳定性

本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3,513.85万元，且在2035年债券本金全部付清后仍有1,007.83万元的期末结余。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，本次测试债券利率使用的是中债网公布的相同期限国债票面利率上浮25bp测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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	1.23	1.30	1.36	1.43	1.50

二、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为3,513.85万元，对债券的本息覆盖倍数为1.36，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1,007.83万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2025年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

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　湖北隆兴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　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（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　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

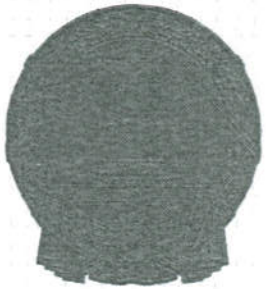
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所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

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

2025年湖北省（宜昌市）
点军区城镇垃圾收集转运处理一体化工程
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

恒发联合专咨字【2025】第00116号

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、项目概况.....3

（一）区域概况.....3

（二）项目背景.....5

（三）建设规模及内容.....5

二、项目收益及现金流入预测.....5

（一）　资金充足性.....6

（二）　收益预测.....7

三、项目收益和融资自求平衡测算.....13

（一）　平衡方案现金流量表.....13

（二）　本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....15

四、风险分析.....15

五、结论.....15

2025 年湖北省（宜昌市）

点军区城镇垃圾收集转运处理一体化工程专项债券

收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

恒发联合专咨字【2025】第 0116 号

我们接受宜昌市点军区财政局的委托，对点军区城镇垃圾收集转运处理一体化工程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专项财务评价咨询报告。项目评价情况如下：

一、项目概况

（一）区域概况

宜昌，古称“夷陵”，是湖北省地级市，国务院批复确定的中部地区区域性中心城市、湖北省域副中心城市、长江中游城市群成员之一。宜昌市位于湖北省西南部、长江上中游分界处，建制历史逾两千年。“宜昌”之名始于东晋，市的建制始于解放初，于 1992 年设立地级市。宜昌市地理环境复杂多样，地形比较复杂，高低相差悬殊；位于中亚热带与北亚热带的过渡地带，属亚热带季风性湿润气候。截至 2020 年，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，常住人口 413.79 万人，户籍人口 390.94 万人。

2023 年，宜昌经济增速 7.1%、居全省前列，经济总量达到 5,756 亿元，首次挺进全国 50 强。全年工业投资增长 7.5%、固定资产投资增长 10%、社会消费品零售总额增长 9.2%、地方一般预算收入增长 23.3%，交出了一份难中求成的发展答卷。

表 1-1 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）	5,502.69	5,756.35	6191.23
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	43,943.00	46,448.00	48543
3. 农村居民人均可支配收入（元）	22,571.00	24,479.00	25982

4. 地方财政总收入	433.75	470.33	暂无数据
4.1 地方公共预算收入	218.22	268.99	294.07
其中：税收收入	167.07	203.84	220.88
非税收入	51.15	65.15	73.19
4.2 政府性基金收入	215.53	201.34	暂无数据
其中：国有土地使用权出让收益	204.33	90.45	721.2
5. 地方财政总支出	882.73	861.26	721.2
5.1 一般公共预算支出	563.56	679.49	暂无数据
5.2 政府性基金支出	319.17	181.77	6191.23

表 1-2 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）	910,142.00	1,001,115.00	1,001,100.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,431.00	48,111.00	48,111.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	17,995.00	19,561.00	19,561.00
4.地方财政总收入			
4.1 地方公共预算收入	38,084.00	46,158.00	46,158.00
其中：税收收入	32,121.00	38,448.00	38,448.00
非税收入	5,963.00	7,710.00	7,710.00
4.2 政府性基金收入	6,570.00	11,232.00	11,232.00
其中：国有土地使用权出让收益	6,570.00	11,171.00	11,171.00
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	115,667.00	121,713.00	121,713.00
5.2 政府性基金支出	9,332.00	73,319.00	73,319.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			

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
宜昌市	810.79	748.51

其中：市本级	368.27	329.89
点军区/县	18.16	17.50

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	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	-

（二）项目名称

点军区城镇垃圾收集转运处理一体化工程。

（三）建设规模及内容

本项目新建点军区城镇垃圾收集转运处理一体化工程，总用地面积约 6224.85 ㎡，建设面积 4405.99 ㎡。

主要建设内容为：生活垃圾分类收运、暂存中心，智慧环卫调度中心，配套建设停车场(含充电桩)、垃圾分类点、水、电、绿化、环境、卫生等，同时购置相关设施设备。

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地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1.65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

根据本项目调整后的初步设计批复，本项目总投资5,080.09万元，其中：建设工程费用4,702.84万元，建设工程其他费用159.15万元，预备费218.10万元。考虑建设期利息为62.10万元，债券发行费用1.80万元，静态总投资加上建设期利息和债券发行费后的总投资调整为5,143.99万元。具体金额详见下表。

表2-1 项目投资估算表

序号	工程或费用名称		资金来源				
		投资估算金额	项目资本金		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	4,702.84	2,902.84		1,800.00		
1	垃圾收集转运处理一体化中心	855.77	255.77		600.00		
2	智慧环卫调度中心	941.03	341.03		600.00		
3	室外工程	981.25	981.25		0.00		
4	设备购置费	1624.79	1124.79		500.00		
5	水、电工程安装费	266.00	200.00		100.00		
二	工程建设其他费用	159.15	159.15				
三	预备费	218.10	218.10				
1	基本预备费	218.10	218.10				
四	静态总投资	5,080.09	3,280.09		1,800.00		
五	建设期利息	62.10	62.10				
六	债券发行费用	1.80	1.80				
七	项目总投资	5,143.99	3,343.99		1,800.00		

2.资金筹措

本项目调整后总投资5,143.99万元，建设资金来源为项目单位自筹资金

3,343.99 万元、专项债券资金 1,800.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前已到位资本金 266.00 万元，其中自筹资金 266.00 万元。

表 2-2 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**1,270.55**	**2,073.44**	**3,343.99**
1.1	用于建设投资	1,248.05	2,032.04	3,280.09
1.2	用于建设期利息	20.70	41.40	62.10
1.3	用于债券发行	1.80		1.80
2	**融资资金**	**1,800.00**		**1,800.00**
2.1	专项债券资金	1,800.00		1,800.00
2.2	项目单位市场化融资			-
2.2	其他资金			-
3	**其他资金**			-
	合计	**3,070.55**	**2,084.24**	**5,143.99**

本项目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、营业收入估算

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2035 年 12 月。本项目收入来源主要为城镇居民生活垃圾处理费收入、企业单位垃圾处理费收入和生活垃圾可回收收入。项目运营期内总收入 5,830.56 万元，其中，居民生活垃圾处理费收入 2,735.64 万元，企业单位垃圾处理费收入 2,609.46 万元，生活垃圾可回收收入 485.46 万元。具体测算如下：

1.1、居民生活垃圾处理费收入

根据点军区人民政府网站信息及经评审的项目可行性研究报告 P17 页，2024 年末常住人口 10.55 万人，户籍总人口 10.55 万人，其中城镇户籍人口 4.4 万人，农村户籍人口 6.1 万人。按宜昌市“十四五”规划，点军区将于 2025 年前完成职业技术学院、三峡大学、科技高中等一系列学校迁移并增加桥边电子产业园规模，预计到 2027 年，点军区实际常住人口约为 28 万人，城镇化率 60.31%，城镇人口约为

168868 人，平均每个家庭户的人口为 3.5 人，点军区城镇常住人口大约 48248 户。

点军区居民生活垃圾处理收费根据《宜昌市发改委关于调整城区生活垃圾处理费标准的通知》（宜发改价管〔2019〕252 号）文件，居民生活垃圾处理费收费标准为 7.5 元/户/月，依据《宜昌市“十四五”环境卫生基础设施项目实施规划》中 P6 页表 2-1“十三五”规划目标完成情况表中生活垃圾清运率为 100%，征收率按 70%考虑，则城区居民生活垃圾年收入为 48248*7.5*12*70%=303.96 万元。

表2-1 “十三五”规划目标完成情况

序号	主要指标	“十三五”规划目标	实际完成情况
1	生活垃圾分类覆盖率（%）	80	100
2	生活垃圾清运率（%）	100	100

1.2、企业单位垃圾处理费收入

依据《宜昌市点军区市场监督管理局 2023 年度法治建设工作报告》（http://www.dianjun.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=5&id=55646），截至 2023 年 12 月，点军区实有市场主体 14629 户，其中企业 4207 户。

依据《宜昌市发改委关于调整城区生活垃圾处理费标准的通知》（宜发改价管〔2019〕252 号），学校、部队、企业、集贸市场、批发市场等主体用桶的 20 元/天·桶；用斗（容量 1500 升，下同）的 150 元/天·斗进行核费征收。

考虑企业类型和征收核定的复杂性，企业综合征收率按 30%考虑，综合收费标准按 200 元/月·企考虑；个体工商户等个体经营服务性行业垃圾处理费暂不考虑。企业单位垃圾处理费计算方式如下：4027*30%*200*12=289.94 万元。

1.3、生活垃圾可回收收入

依据本项目经批准的可研报告 P17 页，点军区的日均生活垃圾量为 10.00 吨，生活垃圾的组成为：

城市生活垃圾组成部分主要有有机物、纸、玻璃、金属、塑料、织物、无机废物等。生活垃圾组分参见下图所示：

类别	组分	远期(2030 年)	
		所占比例(%)	合计(%)
有机成分	有机易腐物类（餐厨为主）	42	60
	纸类	8	
	塑料、橡胶类	5	
	纺织品类	3	
	其他	2	
无机成分	玻璃类	3.5	40
	金属类	0.5	
	渣石类	34	
	其他	2	

点军区的日均生活垃圾量达 10.00 吨，点军区年垃圾量为 10.00*365=3,650.00 吨。可回收垃圾主要有纸张、玻璃等，其中废纸的年可回收量=3,650.00*8%=292.00 吨；废塑料年可回收量为 3,650.00*5.0%=182.50 吨；金属的年可回收量为 3,650.00*0.50%=18.25 吨。

依据宜昌市人民政府网站信息，自 2018 年国家推行生活垃圾强制分类以来，宜昌作为 46 座首批试点城市，目前已基本建立分类投放、分类收集、分类运输和分类处理的生活垃圾分类管理体系。全市城区生活垃圾资源化利用率达到 65.4%。（http://www.yichang.gov.cn/content-63698-1056916-1.html）

根据“废旧网”“91 再生网”“中国废品网”“变宝网”及宜昌当地市场调研情况，本项目设定金属回收价格为 2,000 元/吨，塑料回收价格为 2,500 元/吨，纸张回收价格为 1,000 元/吨。

垃圾分类预处理后的回收收入分别为：

废纸张回收收入：292.00*0.1*65.4%=19.10 万元/年；

废钢回收收入：18.25*0.2*65.4%=2.39 万元/年

废塑料回收收入：182.50*0.25*65.4%=29.84 万元/年

回收收入合计：19.10+2.39+29.84=51.33 万元/年，考虑资源价格上涨，每三年上浮 5%。

表 2-3 市场调研情况汇总表

序号	再生资源回收价	废铁（元/吨）	废纸（元/吨）	皮塑料（元/吨）
1	中果废品网	1,985-2.685	1,800-2.510	/

2	91 再生网	2,245-2,445	1,700-2,000	1,600-4,800
3	变宝网	/	1,500-2,000	2,500-2,600
4	Feijiu 网	2,250	1,900-2,500	1,600-4,800

1.4. 项目收入预测

表 2-4 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项　目	单位	生产经营期				
			2027	2028	2029	2030	2031
一	**营业收入**	**万元**	**645.23**	**645.23**	**645.23**	**647.80**	**647.80**
1	居民生活垃圾处理费收入	万元	303.96	303.96	303.96	303.96	303.96
2	企业单位垃圾处理费收入	万元	289.94	289.94	289.94	289.94	289.94
3	生活垃圾可回收收入	万元	51.33	51.33	51.33	53.90	53.90

续表

序号	项　目	单位	生产经营期				合计
			2037	2038	2039	2040	
一	**营业收入**	**万元**	**647.80**	**650.49**	**650.49**	**650.49**	**5,830.56**
1	居民生活垃圾处理费收入	万元	303.96	303.96	303.96	303.96	2,735.64
2	企业单位垃圾处理费收入	万元	289.94	289.94	289.94	289.94	2,609.46
3	生活垃圾可回收收入	万元	53.90	56.59	56.59	56.59	485.46

2. 项目税金及附加

本项目属于环保公益基本市政项目，按规定免征增值税的税费。

本项目属于政府非税收入，免缴企业所得税。

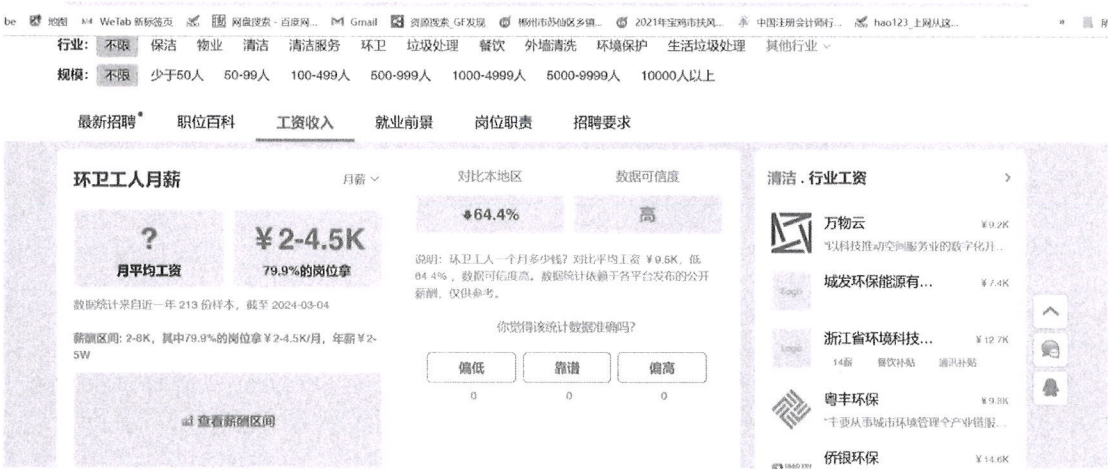
债券存续期内企业的税费成本为 0.00 万元。

3. 总成本费用

本项目债券存续期总成本共计 5,147.30 万元，其中：人工及福利费 833.86 万元，燃料及动力费 1,101.87 万元，修理费 205.27 万元，其他管理费用 171.28 万元，折旧费 2,565.91 万元，运营成本 2,312.30 万元。具体测算如下：

3.1、人工及福利费

依据经批准的项目可行性研究报告 P148 页：根据《生活垃圾转运站工程项目建设标准》建标 117-2009，本项目劳动定员宜为 8～12 人，调整后劳动定员按 20 名估算，通过查阅相关网站，本项目环卫工人工资按照 3000 元/月，福利费取工资的 14%。年职工福利费为 82.08 万元，并考虑工资按每年 3%上涨。



3.2、燃料及动力费

根据经批准的可行性研究报告，本次垃圾分类挂桶式垃圾收集车 15 辆，小型车厢可卸式垃圾车 1 辆，吸污车 1 辆。燃料动力费包括水费、电费、垃圾运输车辆燃油费、车辆维修费、保险费等。本项目燃料动力费取值参照网址如下：

https://www.163.com/dy/article/I2PFAFMH0539CFZW.html

项目	一般取值范围	本测算取值
折旧年限/a	6～8	7
残值率/%	3～5	5
a维修费占比/%		11.3
年检费/(元/辆)		175
保险费/(元/a)		6 000～10 000
车辆价格、电价、油价占比/%		13
水价占比/%		3

注：a 指维修费中车辆的年维修费用即常规费用和大修费用分别按车辆原值的 11%、15% 计；机械台班经常修理费系数 K 参照建筑工程定额中的规定取 4.29。

经过测算，该项目每年的燃料和动力费为 122.43 万元。

表 2-5 项目燃料及动力费测算表

单位：万元

序号	车辆类型	数量	购买总价款	年检费	保险费	电费燃油费	水费	车辆维修费	合计
1	垃圾收集车	15	380.00	0.26	9.0	49.40	11.4	42.94	113.00
2	小型车厢可卸式垃圾车	1	10.00	0.02	0.6	1.30	0.30	1.13	3.35
3	吸污车	1	20.00	0.02	0.6	2.60	0.60	2.26	6.08
4	合计								122.43

3.3、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。本项目年维修费按固定资产折旧的8%估算，年修理为22.81万元。

3.4、其他管理费用

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，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%测算，年其他管理费用为18.19万元。

3.5、折旧费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，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：（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。

依据调整后的初步设计批复，本项目建（构）筑物原值为3078.05万元，机器设备原值为1624.79万元，其他固定资产原值为377.25万元。

本项目构筑物按照30年折旧，残值率按5%测算，则年折旧额为97.47万元；环卫设备按10年计提折旧，残值率按0%测算，则年折旧额为162.48万元；其他固定资产按15年计提折旧，残值率按0%测算，则年折旧额为25.15万元；计算期内年折旧额为285.10万元。

表2-6 项目经营期运营成本测算表

单位：万元

序号	项　目	生产经营期				
		2027	2028	2029	2030	2031
1	燃料动力（水电）成本	122.43	122.43	122.43	122.43	122.43
2	工资及福利费	82.08	84.54	87.08	89.69	92.38
3	修理费	22.81	22.81	22.81	22.81	22.81
4	其他费用	18.19	18.38	18.59	18.79	19.01
5	经营成本（1+2+3+4）	245.51	248.16	250.91	253.72	256.63
6	折旧费	285.10	285.10	285.10	285.10	285.10
7	利息支出	41.40	41.40	41.40	41.40	37.26
8	总成本费用（5+6+7）	572.01	574.66	577.41	580.22	578.99

续表

序号	项　目	生产经营期				合计
		2037	2038	2039	2040	
1	燃料动力（水电）成本	122.43	122.43	122.43	122.43	1101.87
2	工资及福利费	95.15	98.01	100.95	103.98	833.86
3	修理费	22.81	22.81	22.81	22.81	205.29
4	其他费用	19.23	19.46	19.69	19.94	171.28
5	经营成本（1+2+3+4）	259.62	262.71	265.88	269.16	2312.30
6	折旧费	285.10	285.10	285.10	285.10	2565.90
7	利息支出	28.98	20.70	12.42	4.14	269.10
8	总成本费用（6+7+8+9）	573.70	568.51	563.40	558.40	5147.30

4.债券还本付息情况

本项目2025年拟发行1,800.00元专项债券，按照2025年湖北省政府专项债券（十七期）10年期票面利率1.89%上浮41bp即2.30%作为本项目发行债券的测算利率，每半年支付一次利息，第6年一第10年，每年等额偿还发行金额20%。建设期利息为62.10万元，债券存续期利息合计331.20万元。

表2-7 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
2025年	0.00	1,800.00		1,800.00	20.70	20.70
2026年	1,800.00			1,800.00	41.40	41.40
2027年	1,800.00			1,800.00	41.40	41.40
2028年	1,800.00			1,800.00	41.40	41.40
2029年	1,800.00			1,800.00	41.40	41.40
2030年	1,800.00			1,800.00	41.40	41.40
2031年	1,800.00		360.00	1,440.00	37.26	397.26
2032年	1,440.00		360.00	1,080.00	28.98	388.98
2033年	1,080.00		360.00	720.00	20.70	380.70
2034年	720.00		360.00	360.00	12.42	372.42
2035年	360.00		360.00	0.00	4.14	364.14
合计	-	1,800.00	1,800.00		331.20	2,131.20

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 3-1 项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项　　目	合　计	建设期		生产经营期								
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	现金流入	10,974.55	3,070.55	2,073.44	645.23	645.23	645.23	647.80	647.80	647.80	650.49	650.49	650.49
1.1	资本金现金流入	3,343.99	1,270.55	2,073.44									
1.2	债券现金流入	1,800.00	1,800.00										
1.3	运营期现金流入	5,830.56			645.23	645.23	645.23	647.80	647.80	647.80	650.49	650.49	650.49
2	现金流出	9,525.39	3,070.55	2,073.44	286.91	289.56	292.31	295.12	653.89	648.60	643.41	638.30	633.30
2.1	建设期资金流出	5,080.09	3,048.05	2,032.04									
2.2	运营期现金流出	2,312.30			245.51	248.16	250.91	253.72	256.63	259.62	262.71	265.88	269.16
2.3	债券还本付息	2,131.20	20.70	41.40	41.40	41.40	41.40	41.40	397.26	388.98	380.70	372.42	364.14
2.4	债券发行费用	1.80	1.80										
3	当年项目现金净流入	1,432.60	0.00	0.00	358.32	355.67	352.92	352.68	-6.09	-9.08	-1.20	12.19	17.19
4	期末项目累计现金结存额				358.32	713.99	1,066.91	1,419.59	1,413.50	1,404.42	1,403.22	1,415.41	1,432.60
5	用于资金平衡的项目收益	3,518.26			399.72	397.07	394.32	394.08	391.17	388.18	387.78	384.61	381.33

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额 1,432.60 万元，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

本项目偿债资金来源为项目建成后城镇居民生活垃圾处理费收入、企业单位垃圾处理费收入、生活垃圾可回收收入。项目预期收入总额为5,830.56万元，付现运营成本2,312.30万元及税费0万元后，预计用于资金平衡相关收益为3,518.26万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.65倍。

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
点军区城镇垃圾收集转运处理一体化工程	3,518.26	2,131.20	1,800.00	1.65

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					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.44	1.65	1.86	2.07
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.57	1.65	1.73	1.81

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。

五、结论

各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整，编制基础、预测假设、项目收益及现金流入评价及敏感性分析符合财预〔2017〕89号文及其他规范性文件的规定。

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，并以城镇居民生活垃圾处理费收入、企业单位垃圾处理费收入、生活垃圾可回收收入等收入来源所对应的充足、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3,518.26万元，累计需要偿还本金1,800.00万元，债券利息331.20万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.65。

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

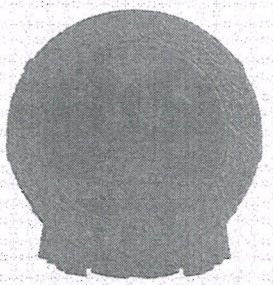
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

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。

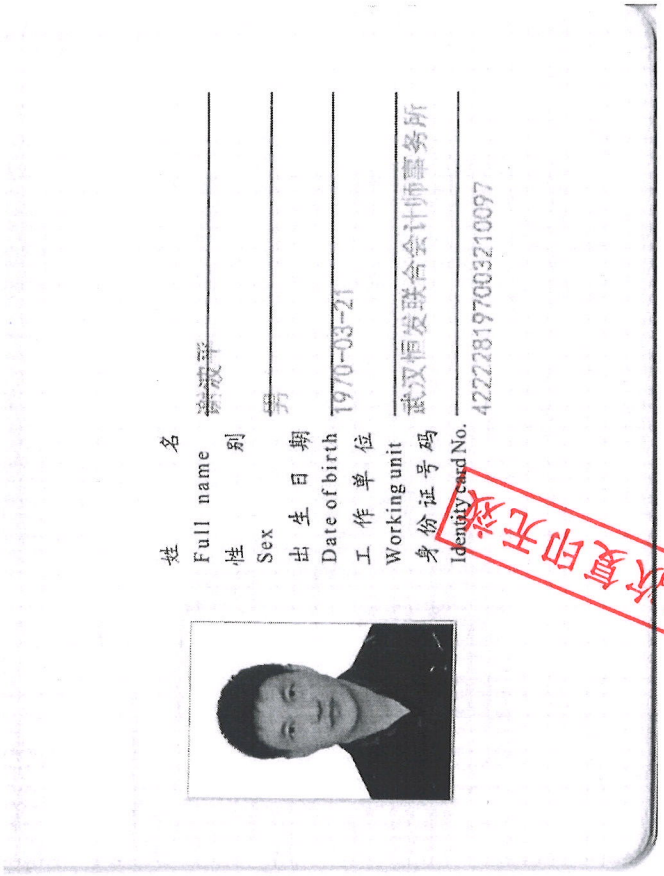
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

鄂聚财评字［2025］1001号

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

2025年10月18日

目录

一、 项目概况 1

（一）区域基本情况 1

（二）项目单位情况 3

（三）项目基本信息 3

（四）资产、收益权抵质扣押情况说明 9

（五）运营方案 9

二、评估分析 11

1.资金充足性 11

2.资金稳定性 13

三、风险分析 13

四、评价结论 13

附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数 15

附件二：项目总投资估算表 16

附件三：项目建设期资金平衡表 17

附件四：项目收入估算表 18

附件五：项目运营成本估算表 20

附件六：项目税金估算表（增值税免税） 23

附件七：项目债券还本付息表 24

附件八：项目现金流量模拟测算表 25

附件九：项目压力测试表 27

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网
更新改造建设项目
项目收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告
鄂聚财评字［2025］1001号

宜昌市夷陵区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设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》。

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。

项目评价结果如下：

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.宜昌市概况

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阳市。城市面积540km2，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。

2.夷陵区概况

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。

具体数据见下表：

表1-1 宜昌市夷陵区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值(GDP)	742.10	782.20	847.59
2.城镇居民人均可支配收入(元)	47,449.00	50,391.00	52,759.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	28,265.00	30,809.00	32,842.00
4.地方财政总收入	53.93	57.52	59.20
4.1地方公共预算收入	28.24	34.43	38.93

其中:税收收入	23.56	28.00	28.04
非税收入	4.68	6.43	10.89
4.2 政府性基金收入	15.42	23.09	20.27
其中:国有土地使用权出让收益	13.94	22.57	18.31
5.地方财政总支出	78.92	87.16	109.62
5.1 一般公共预算支出	51.25	61.46	70.57
5.2 政府性基金支出	27.67	25.70	39.05
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	8.82	15.91	20.74

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%。

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
夷陵区	12.6455	10.4155

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

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

（二）项目单位情况

表 1-4 项目单位情况表

项目单位名称	宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心
法定代表人/负责人	汪秀月
注册资本	/
地址	宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道 112 号
统一社会信用代码	12420521MB1P396393
机构性质	事业单位
单位职能	宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心是区住房和城乡建设局所属公益一类事业单位，加挂区城市供排水和燃气服务中心牌子，经费纳入财政全额保障。区城市公用事业服务中心贯彻落实党中央关于住房和城乡建设工作的方针政策和决策部署，落实省委、市委、区委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党的集中统一领导。主要职责是：（一）拟订全区供水、垃圾污水处理、燃气等公用行业中长期发展规划、年度建设计划、相关政策措施并指导实施。（二）负责全区污水、垃圾处理的运营监管。（三）负责住建领域生态环境保护工作（四）负责城区供水企业的行业管理工作。负责城市计划用水、节约用水及二次供水管理工作。（五）承担全区燃气行业管理、燃气行政许可事项审查、燃气企业资质审核、经营许可证核发、换证及停业、歇业申请核准等工作。（六）承担燃气安全生产监督管理及区城（乡）燃气安全生产专业委员会的日常工作。（七）负责燃气行业综合统计及燃气行业服务质量的监督工作，受理燃气行业、用户的来信来访及投诉举报。（八）会同有关部门对新建、改建燃气工程项目的设计、施工、竣工进行审查、监督、验收、备案。负责燃气质量监督管理，对燃气器具进行备案。（九）参与城市供水、污水（含污泥）处理、燃气安全事故的调查处理。协调城市供水、燃气的供应和服务工作。（十）完成上级交办的其他任务。 第四条区城市公用事业服务中心内设下列机构：（一）综合股。负责本单位日常运转和综合协调。承担本单位党建、党风廉政、意识形态等工作。（二）运营监管股。负责全区污水、垃圾处理的运营监管和考核工作；负责住建领域生态环境保护工作。（三）供水燃气管理股。负责全区供水行业和燃气行业管理的具体工作。
建设单位名称	宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心

（三）项目基本信息

1、项目名称

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目

项目建设地点与内容

表 1-5 项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目	宜昌市夷陵区城区	（1）夷陵箱涵周边清污分流改造工程：橘颁大道至马兰路新建 DN400 污水管，接至马兰路已建污水管道中，总长约 825m；在马兰路箱涵夷陵医院处新建 3.5×2.5m 智能分流井，并新建 DN800 污水管排至沿罗家小河截污主管道中，长度约 350m。 （2）绿环箱涵周边清污分流改造工程：对现状人寿桥路进行雨污分流改造，增加 DN400 污水管道，同时对现状道路进行加铺沥青等升级改造。改造段道路全长 785.259m，道路等级为城市支路，设计车速 V=20km/h。其规划道路红线宽 20m，车行道宽 14m。但受周边建筑限制，无法按规划宽度实施，所以本次仅在现状道路的基础上进行改造，按现状 7m 宽车行道进行沥青加铺，并根据现状实际情况实施两侧人行道。 （3）罗家小河黄柏河沿线截流井升级改造工程：将罗家小河、黄柏河沿线合流出口进行截流改造，增设智能分流井，使污水进入截污管、雨水排入罗家小河和黄柏河，减少进入污水厂的清水及河道溢流污染，恢复行洪断面。 （4）鄢家河污水管沿线漏损点改造工程：对鄢家河沿小鸦路段沿河管道进行满包加固、检查并修复及密	（1）夷陵箱涵周边清污分流改造工程：橘颁大道至马兰路新建 DN400 污水管，接至马兰路已建污水管道中，总长约 825m；在马兰路箱涵夷陵医院处新建 3.5×2.5m 智能分流井，并新建 DN800 污水管排至沿罗家小河截污主管道中，长度约 350m。 （2）绿环箱涵周边清污分流改造工程：对现状人寿桥路进行雨污分流改造，增加 DN400 污水管道，同时对现状道路进行加铺沥青等升级改造。改造段道路全长 785.259m，道路等级为城市支路，设计车速 V=20km/h。其规划道路红线宽 20m，车行道宽 14m。但受周边建筑限制，无法按规划宽度实施，所以本次仅在现状道路的基础上进行改造，按现状 7m 宽车行道进行沥青加铺，并根据现状实际情况实施两侧人行道。 （3）罗家小河黄柏河沿线截流井升级改造工程：将罗家小河、黄柏河沿线合流出口进行截流改造，增设智能分流井，使污水进入截污管、雨水排入罗家小河和黄柏河，减少进入污水厂的清水及河道溢流污染，恢复行洪断面。 （4）鄢家河污水管沿线漏损点改造工程：对鄢家河沿小鸦路段沿河管道进行满包加固、检查并修复及密

		封处理，长度约 1420m；对鄢家河沿夷兴大道段沿线两处污水排放点单独接至沿河主污水管，新建 DN400 污水管道长度约 610m，并在合流箱涵出口处增设智能分流井 2 座。 （5）发展大道调度泵站及配套管网项目：新建传统式污水提升泵站一座，泵站规模为 15000m3/d，红线面积为 427.18 ㎡。泵站内设 6 台污水泵（参数 Q-160m3/h，H=38m，配套电机功率 30kW），及其配套格栅、除臭、变压器等设备。 新建 DN500mm 的污水压力管道 1850m，将泵站出水接至郭家湾拦水坝西侧现状污水检查井中，新建阀门井 2 座、排气井 6 座和排泥井 4 座。 污水混错接改造项目：对东湖大道清江润城小区出口处污水混错接管道进行改造，新建 DN400 污水管道，将接入雨水管道的污水改接至东湖大道下游污水管道；对发展大道清江润城四期小区处污水混错接管道进行改造，新建 DN400 污水管道，将接入雨水管道的污水改接至发展大道下游污水管道。	封处理，长度约 1420m；对鄢家河沿夷兴大道段沿线两处污水排放点单独接至沿河主污水管，新建 DN400 污水管道长度约 610m，并在合流箱涵出口处增设智能分流井 2 座。 （5）发展大道调度泵站及配套管网项目：新建传统式污水提升泵站一座，泵站规模为 15000m3/d，红线面积为 427.18 ㎡。泵站内设 6 台污水泵（参数 Q-160m3/h，H=38m，配套电机功率 30kW），及其配套格栅、除臭、变压器等设备。 新建 DN500mm 的污水压力管道 1850m，将泵站出水接至郭家湾拦水坝西侧现状污水检查井中，新建阀门井 2 座、排气井 6 座和排泥井 4 座。 污水混错接改造项目：对东湖大道清江润城小区出口处污水混错接管道进行改造，新建 DN400 污水管道，将接入雨水管道的污水改接至东湖大道下游污水管道；对发展大道清江润城四期小区处污水混错接管道进行改造，新建 DN400 污水管道，将接入雨水管道的污水改接至发展大道下游污水管道。

3.项目建设期

本项目建设期 18 个月，计划于 2024 年 7 月至 2025 年 12 月建成。2026 年 1 月进入运营期，为使项目建设顺利进行，严格要求按照基本建设的程序，合理交叉、循序渐进来实施安排。

4.项目属性

本项目属于生态环保-城镇污水垃圾收集处理领域-，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。

5.项目领域

本项目投向领域为生态环保-城镇污水垃圾收集处理领域，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。

6.项目是否使用过抗疫特别国债资金

未使用

7.项目是否使用过增发国债或超长期国债

未使用

项目批复情况

表1-6 审批文件情况表

序号	批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文号
1	可研批复	2023年11月27日	宜昌市夷陵区发展和改革局	宜昌市夷陵区发展和改革局关于宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目可行性研究报告的批复	夷发改投资[2023）224号
2	初设批复	2023年12月13日	宜昌市夷陵区发展和改革局	宜昌市夷陵区发展和改革局关于宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目初步设计的批复	夷发改投资(2023)226号
3	环评备案登记	2023年12月01日	宜昌市生态环境局夷陵区分局	建设项目环境影响登记表	备案号：202342050600000091
4	节能审批	2023年11月24日	宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心	关于夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目的节能说明	/
5	项目用地预审意见	2023年11月23日	宜昌市夷陵区自然资源和规划局	宜昌市夷陵区自然资源和规划局关于湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目用地初审意见的复函	/

9.项目现状

本项目已办理了可研批复、初步设计批复、环评、节能、用地、规划等前期手续。

2024年12月3日，项目通过招拍挂程序，由宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心与宜昌通衢公路建设有限责任公司签订《建设工程项目委托建设合同》。在2024年12月20日正式开工建设，目前，项目正在施工进程中。

10.项目绩效目标情况

（1）总体目标

通过实施雨污管网更新改造建设项目，显著提升夷陵区城区雨污管网系统的运行效率和服务质量，实现污水有效治理、雨水合理排放，促进区域水环境质量持续改善，为城市可持续发展提供坚实的基础设施保障。

（2）具体绩效目标

1）工程建设目标

项目完成率：在计划工期内，100%完成雨污管网更新改造工程建设任务，包括管道铺设、泵站建设与升级、附属设施安装等。

工程质量达标率：依据国家及地方相关工程质量验收标准，确保雨污管网工程质量验收合格率达到100%，杜绝重大质量事故发生。

2）运行效率目标

污水收集率：项目运营1年内，将夷陵区城区污水收集率提高至95%以上，并在后续运营中保持稳定增长，逐步实现污水全收集。

管网运行压力合格率：通过智能化监控与科学调度，确保管网运行压力在合理范围内，管网运行压力合格率达到98%以上，避免出现管网破裂、溢流等问题。

泵站设备完好率：加强泵站设备的日常维护与保养，使泵站设备完好率保持在95%以上，保障泵站正常运行，提升排水能力。

3）水质改善目标

污水处理厂进水水质达标率：通过对雨污管网系统的有效管理，确保进入污水处理厂的污水水质符合设计要求，进水水质达标率达到90%以上。

出水水质达标率：协同污水处理厂，严格控制污水处理工艺，使污水处理厂出水水质达到国家规定的排放标准，出水水质达标率稳定在98%以上。

地表水环境质量提升：经过项目实施，显著改善区域内河流水质，主要污染物指标（如化学需氧量、氨氮、总磷等）明显下降，水体生态环境得到有效修复。

4）维护管理目标

维护计划完成率：严格按照维护计划执行，确保日常巡检、定期维护和专项维修任务完成率达到100%，及时发现并处理管网及设施的各类问题。

故障修复及时率：对于管网及设备突发故障，在规定时间内响应并进行处理，故障修复及时率达到95%以上，减少对居民生活和城市运行的影响。

5）服务质量目标

客户投诉处理及时率：建立完善的客户服务体系，及时处理居民、企业等对雨污管网运行的投诉，投诉处理及时率达到98%以上，客户满意度达到90%以上。

信息公开透明度：定期向社会公开雨污管网运行数据、水质监测结果、维护管理情况等信息，提高项目运营的透明度，增强公众信任。

（四）资产、收益权抵质扣押情况说明

截至日前，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。

（五）运营方案

1、运营模式选择

本项目属于城市基础设施建设项目，是社会公益性事业之一。项目建成后，由宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心管理。

2、项目运营组织机构

接受整体委托的第三方专业机构，组织架构至少包括办公室、财务部、生产部和质检部，其余部门设置根据自身实际情况确定。

3、运营目标

确保夷陵区城区雨污管网系统安全、稳定、高效运行，实现污水全收集、全处理，雨水合理排放，有效改善区域水环境质量，提升城市基础设施服务水平。

4、运营管理架构

成立运营管理中心：负责整个雨污管网系统的统筹管理，下设调度、运维、水质监测、客户服务等部门，明确各部门职责与分工。

人员配置与培训：招聘专业技术人员，包括给排水工程师、管道维修工、水质检测员等。定期组织内部培训，提升员工专业技能与应急处理能力，同时鼓励员工参加外部培训与学术交流活动。

5、日常运营管理

运行调度：建立智能化监控系统，实时监测管网流量、水位、水质等参数。根据监测数据，合理调度泵站运行，确保管网运行压力正常，避免出现溢流、积水等问题。

维护管理：制定详细的维护计划，包括日常巡检、定期维护和专项维修。日常巡检每日进行，重点检查管网附属设施是否完好，有无渗漏、堵塞等情况；定期维护每季度开展一次，对管网进行全面检测、清理和保养；专项维修针对突发故障或重大问题及时进行处理。

6、水质监测与管理

监测点设置：在管网关键节点、污水处理厂进水口和出水口设置水质监测点，确保全面、准确掌握水质变化情况。

监测频率与项目：每日对常规指标（如化学需氧量、氨氮、总磷等）进行监测，每周对重金属等特殊指标进行检测。根据水质变化情况，适时调整监测频率和项目。

水质超标应急处理：一旦发现水质超标，立即启动应急预案，溯源排查污染源头，采取相应措施进行处理，同时及时向上级主管部门报告。

7、应急管理

制定应急预案：针对暴雨洪涝、管网破裂、设备故障等突发事件，制定详细的应急预案，明确应急响应流程、责任分工和处置措施。

应急物资储备：储备必要的应急物资，如排水泵、发电机、抢修管材、检测设备等，并定期进行检查和维护，确保物资处于良好备用状态。

应急演练：定期组织应急演练，检验和提升应急队伍的实战能力，确保在突发事件发生时能够迅速、有效地进行应对。

8、绩效考核与监督

建立绩效考核指标体系：从运行效率、水质达标率、维护质量、客户满意度等方面，制定量化的绩效考核指标，定期对运营管理工作进行评估和考核。

加强监督管理：引入第三方监督机构，对运营管理工作进行定期检查和不定期抽查。同时，建立投诉举报渠道，鼓励公众参与监督，及时处理群众反映的问题。

二、评估分析

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。

1.资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，本期专项债券存续期内还本付息资金充足。湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目专项债券的本息资金覆盖率为161%，本息资金覆盖倍数为1.55。

本息资金覆盖率为[息税折旧摊销前利润/本息总额*100%]；本息资金覆盖倍数为[经营活动现金净流量/本息总额]。湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目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

本项目拟于2025年中申请专项债券 5,000.00 万元，发债年限为10 年。

专项债参考2025年2月8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（10年期）记账式国债收益率算术平均值上浮20%后，本项目从客观、谨慎角度出发，按10年期利率2.1%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为10年，在债券存续期内每年支付利息一次，本金在第6-10年分年度还本，每年定额还本20%。

本项目静态总投资为12,273.00万元，其中：建安工程费10,557.30万元，工程建设其他费用945.00万元，工程预备费用770.70万元。

本项目动态总投资为12,330.50万元，其中静态总投资为万12,273.00元，建设期利息52.5万元，债券发行费用5万元。

计划发行地方政府债券 5,000.00 万元，财政安排资金 2,500.00 万元，项目单位自筹资金 2,330.50 万元，中央预算内资金 2500.00 万元，占总投资比例 59.45%。其中 2025 年发行 5,000.00 万元，自筹资金 0.00 万元。详见附件二。

1.2 资金筹措

本项目总投资 12,330.50 万元，建设资金来源为财政安排资金 2,500.00 万元、2,330.50 万元，中央预算内资金 2500.00 万元，专项债券资金 5,000.00 万元，市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。项目建设期资金平衡表详见附件三。

资金筹措表

序号	资金来源	2024 年	2025 年	合计
1	资本金	4,830.50		4,830.50
1.1	财政安排资金	2,500.00		2,500.00
1.2	项目单位自筹资金	2,330.50		2,330.50
2	融资资金		5,000.00	5,000.00
2.1	专项债券资金		5,000.00	5,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	中央预算内资金	2,500.00		2,500.00
	合计	7,330.50	5,000.00	12,330.50

本期债券发行计划表

项目名称	发行年份（年）	发行额度	发行期限
湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目	2025	5,000 万元	10年

1.3 项目收益与融资平衡情况

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目专项债券项目本息资金覆盖倍数为1.55，详见附件一，项目收入、成本、税金、还本付息情况详细数据见附件四、附件五、附件六和附件七。

项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目名称	项目筹资总额	项目净收益	债券计划合计发行额	预计合计融资成本	本息资金覆盖倍数
湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目	12,330.50	9,186.65	5,000.00	945.00	1.55

2.资金稳定性

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目专项债券项目还本付息资金来源为因收集雨水污水而减少的损失，以债券发行期10年测算（含建设期），本期“湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目专项债券”存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及分期偿还本金的支出需求，且在偿还债券本息后还有现金结余3,294.15万元，可见项目资金较充裕稳定。该项目债券存续期内资金留存情况详见附件八。

三、风险分析

因成本费用（工资及福利费用、直接成本、管理成本、营业成本、其他费用）变动幅度较小，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，以项目收益变动和利率因素在±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抗风险能力，压力测试结果详见附件九。

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，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、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方面进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造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;项目收益预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金

覆盖倍数为1.55，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。

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·宜昌　　中国注册会计师：

（本报告书复印件无效）　　二〇二五年十月十八日

附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目
本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数表

单位：人民币万元

项　　目	合计
项目收入	11,078.23
经营成本	1,599.80
所得税	291.78
项目净收益	9,186.65
本息合计	5,945.00
各种利息支出	945.00
偿还债务本金	5,000.00
债券本息资金覆盖倍数	1.55
累计现金结存额	3,294.15
债券本息资金覆盖率	161%

注：本息资金覆盖率为[息税折旧摊销前利润/本息总额*100%]；本息资金覆盖倍数为[经营活动现金净流量/本息总额]。

附件二：项目总投资估算表

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	10,557.30				10,557.30	85.62%	
2	工程建设其他费用				945.00	945.00	7.66%	
3	基本预备费				770.70	770.70	6.25%	
4	静态总投资					12,273.00	99.53%	1+2+3
5	建设期利息				52.50	52.50	0.43%	
6	债券发行费用				5.00	5.00	0.04%	
7	动态总投资					12,330.50	100.00%	4+5+6

附件三：项目建设期资金平衡表

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目/建设期年度	2024 年	2025 年	合计
债券发行	0.00	5,000.00	5,000.00
财政安排资金	2,500.00		2,500.00
项目单位自筹资金	2,330.50	0.00	2,330.50
中央预算内资金	2,500.00		2,500.00
资金筹措金额合计	7,330.50	5,000.00	12,330.50
资金使用	7,330.50	5,000.00	12,330.50
建设资金使用金额合计	7,330.50	5,000.00	12,330.50
资金余额（ 资金筹措 - 资金使用）	0.00	0.00	0.00

附件四：项目收入估算表

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目收入估算表

单位：人民币万元

项目		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 1-6 月
运营收入（含税）		11,078.23	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	583.06
运营收入（不含税）		11,078.23	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	583.06
营业收入详细测算												
1.1	污水量（吨/日）		1,022,920	1,022,920	1,022,920	1,022,920	1,022,920	1,022,920	1,022,920	1,022,920	1,022,920	1,022,920
1.2	天/年		12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
1.3	数量（万吨）	11,661.29	1,227.5	1,227.5	1,227.5	1,227.5	1,227.5	1,227.5	1,227.5	1,227.5	1,227.5	613.8
1.4	单价（元/吨）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.5	收入（万元）	11,078.23	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	1,166.13	583.06

1、根据财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》第四条的规定，本项目免征增值税；故本项目无需测算增值税。

2、根据宜昌市污染源自动监控平台显示的数据，2024 年夷陵区污水处理厂实际每月污水平均排放量为 1,022,920.46 吨，本次取整 1,022,920 吨；单价根据夷价发[2016]37 号，收费标准为 0.95 元/吨。

取值依据截图如下：

区住建局：

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，经区人民政府同意，决定制定和调整我区污水处理收费标准。现就有关事项通知如下：

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。



监测时间	流量（升/秒）	排放量（吨）
2024-01	359.7383870968	963523.26
2024-02	362.9510344828	909408.38
2024-03	362.6019354839	971192.93
2024-04	359.5246666667	931885.59
2024-05	370.5316129032	992432.24
2024-06	374.431	970526.16
2024-07	420.6041935484	1126495.24
2024-08	423.7987096774	1135102.1
2024-09	430.598	1116110.72
2024-10	429.6825806452	1150807.85
2024-11	396.9326666667	1028850.62
2024-12	365.4241935484	978710.43
平均值	388.068248	1022920.46
最小值	359.524667	909408.38
最大值	430.598	1150807.85
累计值	4656.818981	12275045.52

附件五：项目运营成本估算表

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目运营成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 1-6 月
一	运营成本(含税)	1,599.80	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	84.20
二	运营成本(不含税)	1,599.80	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	84.20
1	直接燃料及动力费	148.87	15.67	15.67	15.67	15.67	15.67	15.67	15.67	15.67	15.67	7.84
2	直接工资及福利费	285.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00
3	维修保养费	1,165.94	122.73	122.73	122.73	122.73	122.73	122.73	122.73	122.73	122.73	61.37
4	进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	运营成本(不含税)	1,599.80	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	84.20

1、根据节能评估说明，本项目年用电量为 22 万 KW，据国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表，单价按 0.7124 元/度，22 万*0.7124=15.67 万元，年动力费用 15.67 万元/年；

2、本项目核定维修工人 5 人，用工成本参考《宜昌市人力资源市场工资价位和人工成本信息报告》（2024 年），即工资及福利费为 5000 元/月，5000*12=6 万元，5000*12*5=30 万元，合计工资及福利费估算为 30 万元/年；

3、维保养费等成本，维修保养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%。参照宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心类似项目的运行成本分析，本项目的维修保养费暂按固定资产的 1%估算，12273 万*1%=122.73 万元，年均为 122.73 万元/年；

成本取值依据截图如下：

直接燃料及动力费：

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年5月1日-2025年5月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		—	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7124	0.4155	0.0223	0.2103	0.0452	0.0191	1.0626	0.9269	0.7124	0.4847	—	
		1~10（20）千伏	0.6924			0.1903			1.0426	0.9069	0.6924	0.4647		
		35千伏	0.6724			0.1703			1.0226	0.8869	0.6724	0.4447		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6284			0.1263			0.9786	0.8429	0.6284	0.4007	42	26.3
		35千伏	0.6086			0.1065			0.9588	0.8231	0.6086	0.3809		
		110千伏	0.5905			0.0884			0.9407	0.8050	0.5905	0.3628	39	24.4
		220千伏及以上	0.5715			0.0694			0.9217	0.7860	0.5715	0.3438		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持资金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.018元/千瓦时。

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

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

关于夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目的节能说明

夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目，年综合能耗25.2吨标煤，其中年耗电力22万千瓦时。

根据《湖北省固定资产投资项目节能审查实施办法》（鄂发改规〔2017〕3号）第五条“年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目……不再单独进行节能审查”，夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目不需要进行节能审查，特此说明。

宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心

2023年11月24日

直接工资及福利费：

技术技能价值有效体现。管理岗工资在4万元-5万元区间较多，专业技术岗5万元-6万元区间人数较多，职业技能岗人数最多的区间是5万元-6万元，职业技能岗中年工资收入50万元及以上人数达到30人。企业从业人员中，取得高级职称的专业技术人员平均工资达到18.9万元，大幅高于中初级职称。

附件六：项目税金估算表（增值税免税）

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目税金估算表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 1-6 月
一、税金合计	291.78	27.95	27.95	27.95	27.95	27.95	30.58	33.20	35.83	38.45	13.97
1、应缴增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
销项税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
进项税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、城乡维护建设税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、教育费附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、企业所得税	291.78	27.95	27.95	27.95	27.95	27.95	30.58	33.20	35.83	38.45	13.97

1、根据财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》第四条的规定，增值税免税，故本项目无需测算增值税。

2、税金及附加：国增值税为免税，附加税为 0。所得税按税法规定，税率按 25%计算，其公式为：所得税=利润总额*25%

附件七：项目债券还本付息表

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目债券还本付息表

单位：人民币万元

阶段	发债年份	期初借款余额	当期借款	还利息	还本	还本付息
建设期	2025 年		5,000.00	52.50	0.00	52.50
运营期	2026 年	5,000.00		105.00	0.00	105.00
	2027 年	5,000.00		105.00	0.00	105.00
	2028 年	5,000.00		105.00	0.00	105.00
	2029 年	5,000.00		105.00	0.00	105.00
	2030 年	5,000.00		105.00	0.00	105.00
	2031 年	5,000.00		94.50	1,000.00	1,094.50
	2032 年	4,500.00		84.00	1,000.00	1,084.00
	2033 年	4,000.00		73.50	1,000.00	1,073.50
	2034 年	3,500.00		63.00	1,000.00	1,063.00
	2035 年 1-6 月	3,000.00		52.50	1,000.00	1,052.50
	合计			945.00	5,000.00	5,945.00

2025 年 7 月 1 日发行债券 5000 万元，每年付息一次，2031 年开始，每年 6 月 30 日还贷。本金：上半年 1-6 月本金为期初债券金额，下半年 7-12 月，本金为还贷后的余额。

附件八：项目现金流量模拟测算表

湖北省宜昌市夷陵区城区雨污管网更新改造建设项目现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 1-6 月
1	经营活动现金流量													
1.1	运营收入收到的现金	11,078.23			1,166.1	1,166.1	1,166.1	1,166.1	1,166.1	1,166.1	1,166.1	1,166.1	1,166.1	583.1
1.2	运营成本支付的现金	1,599.80			168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	168.40	84.20
1.3	经营活动支付税费	291.78			27.95	27.95	27.95	27.95	27.95	30.58	33.20	35.83	38.45	13.97
1.4	**经营活动现金净流量**	9,186.65	0.00		969.78	969.78	969.78	969.78	969.78	967.15	964.53	961.90	959.28	484.89
2	投资活动现金流量	0.00												
2.1	投资支付的现金	12,273	7,331	4,943										
2.2	**投资活动现金净流量**	-12,273	-7,331	-4,943										
3	筹资活动现金流量													
3.1	投入的资本金	7,331	7,331	0										
3.2	发行债券收到的现金	5,000	0	5,000										
3.4	偿还债券本金支付的现金	5,000.0			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
3.5	偿还债券利息支付的现金	945.00	0.00	52.50	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	94.50	84.00	73.50	63.00	52.50
3.6	偿还市场化融资支付的现	0.00												
3.7	偿还市场化融资利息支付	0.00												
3.8	支付债券发行费用	5.00	0.00	5.00										

3.9	**筹资活动现金净流量**	6,380.50	7,331	4,942.50	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-1,094.50	-1,084.00	-1,073.50	-1,063.00	-1,052.50
4	本年现金净流量	3,294.15	0.00	0.00	864.78	864.78	864.78	864.78	864.78	-127.35	-119.47	-111.60	-103.72	-567.61
5	累计现金净流量	3,294.15	0.00	0.00	864.78	1,729.56	2,594.34	3,459.12	4,323.90	4,196.55	4,077.08	3,965.48	3,861.76	3,294.15
6	债券本息资金覆盖倍数	1.55												

附件九：项目压力测试表

债券本息资金覆盖率-压力测试（单价变动敏感性分析）

单位：人民币万元

收入单价变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收入	9,970.41	10,524.32	11,078.23	11,632.14	12,186.05
经营成本	1,599.80	1,599.80	1,599.80	1,599.80	1,599.80
所得税	14.82	153.30	291.78	430.26	568.74
项目净收益	8,355.78	8,771.22	9,186.65	9,602.08	10,017.52
本息合计	5,945.00	5,945.00	5,945.00	5,945.00	5,945.00
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.48	1.55	1.62	1.69

债券本息资金覆盖率-压力测试（利率变动敏感性分析）

债券利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	9,163.03	9,174.84	9,186.65	9,198.46	9,210.28
利息支出	850.50	897.75	945.00	992.25	1,039.50
偿还债务本金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本息合计	5,850.50	5,897.75	5,945.00	5,992.25	6,039.50
债券本息资金覆盖倍数	1.57	1.56	1.55	1.54	1.53

营业执照

（副 本）

1 — 1

统一社会信用代码

91420506MAE78C4L29

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　湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　孔小华

经营范围　许可项目：注册会计师业务，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：破产清算服务，矿业权评估服务，税务服务，财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，融资咨询服务，资产评估。（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　2024年12月18日

主要经营场所　湖北省宜昌市夷陵区东城试验区发展大道186号萧氏高新科技工业园萧氏茗邸6号楼1单元9楼

登记机关

2024 年 12 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孔小华

主任会计师：

经营场所：湖北省宜昌市夷陵区东城试验区发展大道186号萧氏高新科技工业园萧氏茗邸6号楼1单元9楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050324

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕34号

批准执业日期：2025年10月4日

证书序号：0017999

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

二〇二五年十月四日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 Full name　孔小华

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1977-08-20

工作单位 Working unit　深圳鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No　[illegible]

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

[illegible] 事务所 CPAs

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

2025 年 10 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible] 事务所 CPAs

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

2025 年 10 月 11 日

年检凭证

中国注册会计师协会

孔小华

会员编号 474700290039

最近年检时间	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年	通过
2024-05-10	
2023年	通过
2023-05-08	
2022年	通过
2022-05-25	



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



姓　　名 Full name 谢彩孝
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1970-06-29
工作单位 Working unit 湖北壹恒联会计师事务有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 422721197606292223

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

湖北壹恒联会计师事务有限责任公司 事务所 CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPA

2025 年 10 月 11 日
/y /m

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北聚星会计师事务所 事务所 CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPA

2025 年 10 月 11 日
/y /m

年检凭证
中国注册会计师协会

谢彩孝
会员编号 420603150002

最近年检时间	年检结果
2025年04月	通过

历年记录

2024年	通过
2024-04-19	
2023年	通过
2023-04-20	
2022年	通过
2022-05-24	

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）
420506300740039

远安县洪家片区供水基础设施建设项目

之收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北恒昊会计师事务所（普通合伙）

2025年8月

目录

一、项目概述 1
二、评估要素 2
1.资金充足性 2
2.资金的稳定性 6
三、项目预期收益 7
1.项目收入预测 7
2.项目预期成本预测 11
3.项目税费预测 16
4.财务费用预测 19
5.模拟利润表 19
6.项目预期收益与融资平衡情况 22
四、风险分析 25
五、评估结论 26
附件： 28

财务评估咨询报告

一、项目概述

2018 年中央一号文件《关于实施乡村振兴战略的意见》明确提出要"加强农村基础设施建设"，重点解决农村供水保障问题。2021 年国家乡村振兴局等 10 部门联合印发《关于扎实做好农村供水保障工作的指导意见》，为洪家片区供水基础设施建设项目提供了明确政策依据。

国家发改委《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》强调要"推动城乡基础设施统一规划、统一建设、统一管护"，要求加快老旧管网改造和智慧化升级。国务院办公厅《关于加强城市内涝治理的实施意见》（国办发〔2021〕15 号）将供水管网改造纳入城市更新重要内容。

湖北省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确提出:“实施农村供水保障工程，推进城乡供水一体化”。省水利厅配套出台《湖北省农村供水保障提标升级专项行动方案》，要求 2023-2025 年完成 2000 处老旧供水工程改造。

《宜昌市城乡供水一体化“十四五”规划》将远安县纳入“西北片区”供水网络建设范围，要求 2025 年前完成所有乡镇老旧管网改造。

宜昌市发改委《2023 年基础设施领域补短板重大项目清单》将农村供水设施改造列为民生保障类重点项目，建立“绿色审批通道”，对项目用地、环评等手续办理提供政策支持。

目前，远安县栖凤水务有限公司已做好项目实施的各项准备工作，已完成远安县洪家片区供水基础设施建设项目工程方案的设计及技术工作，建立了技术服务网络，落实了公司本项目建设自筹资金来源，待专项债券资金筹集后，能及时组织实施。

该项目建设期为1年，2025年8月开工，2026年8月完工。本项目已取得用地预审和选址意见、立项批复、可行性研究报告。

项目总投资具体明细金额如下：

序号	工程或费用名称	投资金额	比例
第一部分	工程费用	2343.29	80.47%
第二部分	工程建设其他费用	390	13.39%
第三部分	工程预备费	136.66	4.69%
第四部分	建设期利息	40	1.37%
第五部分	专项费用	2	0.07%
合计	工程总投资	2911.95	100.00%

二、评估要素

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“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，对远安县洪家片区供水基础设施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

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，债券本金资金覆盖倍数可达到1.57，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、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据本项目初步设计批复，该项目估算总投资2869.95万元，其中工程建设费2343.29万元，工程建设其他费390万元，预备费136.66万元。项目资金来源为争取地方专项债券及业主自筹。

本项目计划2025年申请专项债券2000.00万元，发债年限为10年。专项债参考2025年5月9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（10年期）记账式国债收益率（1.6351%）算术平均值上浮20%后，本项目从客观、谨慎角度出发，结合2024年债券发行利率，按十年期利率2%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为十年，在债券存续期内每半年支付利息一次，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

根据上述发债计划，本方案对项目投资进行重新调整，确定项目项目总投资2911.95万元，其中：建设工程费用2343.29万元，占比80.47%；建设工程其他费用390万元，占比13.39%；预备费136.66万元，占比4.69%，静态总投资2869.95万元，建设期利息40万元，债券发行兑付费用2万元。具体投资估算明细如下表所示：

表1 投资估算表

序号	工程和费用名称	投资估算金额	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**	**2343.29**	**343.29**	**/**	**2000**	**/**	**/**
1	**管道工程**	**1251.36**	**0**		**1251.36**		
1.1	土方开挖	7.38			7.38		
1.2.	石方开挖	20.33			20.33		
1.3	土方回填	22.1			22.1		
1.4	315×28.6 PE管及安装1.6Mpa	361.89			361.89		

1.5	250×22.7 PE 管及安装 1.6Mpa	302.6			302.6		
1.6	325×10 外 PE 内 EP 涂塑无缝钢管	168.14			168.14		
1.7	245×10 外 PE 内 EP 涂塑无缝钢管	238.05			238.05		
1.8	铸铁闸阀 DN300（含法兰）	17.17			17.17		
1.9	铸铁闸阀 DN250（含法兰）	3.72			3.72		
1.1	管道回填砂	29.75			29.75		
1.11	镇、支墩 C25 钢筋砼（含钢筋与模板）	72.23			72.23		
1.12	阀井	8			8		
2	**蓄水调节池(300m³)**	**203.1**	**0**		**203.1**		
2.1	土方开挖	10.08			10.08		
2.2	土方回填	11.07			11.07		
2.3	砂卵石回填	8.73			8.73		
2.4	C20 砼垫层	5.94			5.94		
2.5	C25 砼	40.26			40.26		
2.6	钢筋制安	63.81			63.81		
2.7	M10 砂浆砌 MU20 砖	32.55			32.55		
2.8	M10 砂浆抹面	2.46			2.46		
2.9	模板安拆	20.34			20.34		
2.1	检修孔盖（Φ1000）	2.94			2.94		
2.11	通风帽（Φ1100）	2.67			2.67		
2.12	通风管（DN200）	2.25			2.25		
3	**加压泵房**	**328.56**	**0**		**328.56**		
3.1	土方开挖	3.66			3.66		
3.2	砂卵石回填	10.23			10.23		
3.3	浆砌石基础	21.36			21.36		
3.4	泵房	265.02			265.02		
3.5	基础 C25 钢筋砼（含钢筋模板）	28.29			28.29		
4	**泵站厂坪工程**	**72.04**	**0**		**72.04**		
4.1	土方开挖	2.46			2.46		
4.2	土方回填	2.28			2.28		
4.3	厂坪 C 20 砼	11.23			11.23		
4.4	厂区内排水沟 0.3m*0.4m	6.3			6.3		
4.5	大门	2.64			2.64		
4.6	砖砌+铁艺围墙	21.06			21.06		
4.7	围墙浆砌基础及泵房后浆砌挡土墙	26.07			26.07		
5	**设备工程**	**488.23**	**343.29**		**144.94**		
5.1	100SLD85-67×3 多级离心泵及电机	103			103		
5.2	JD745X 型多功能水泵控制阀 DN150	31.35			31.35		
5.3	Q341F40 蜗杆传动球阀 DN150	28.02	17.43		10.59		
5.4	Q341F40 蜗杆传动球阀 DN200	23.04	23.04				
5.5	变压器、10kV 户外设备	31.63	31.63				
5.6	智能化水表	180	180				
5.7	0.4kV 配电装置	47	47				
5.8	微机综合自动化	14.97	14.97				
5.9	视频监控	11.22	11.22				
5.10	挖掘机	18	18				
二	**工程建设其他费用**	**390**	**390**				
2.1	建设单位管理费	43	43				

2.2	建设工程监理费	51	51				
2.3	建设项目前期工作咨询费	47	47				
2.4	招标代理费	15	15				
2.5	工程勘察费	19	19				
2.6	设计费	78	78				
2.7	造价咨询费	62	62				
2.8	工程保险费	24	24				
2.9	质量检验费	31	31				
3.10	场地准备及临时设施费	20	20				
三	**预备费**	**136.66**	**136.66**				
四	**静态投资总额**	**2869.95**	**869.95**	**2000**			
五	**建设期利息**	**40**	**40**	**40**			
六	**债券发行费用**	**2**	**2**	**2**			
七	**合计**	**2911.95**	**911.95**	**2911.95**			

备注：上述工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息和含债券发行费用均依据项目实施方案确定，本次专项债券融资按2000.00万元专项债以及2%的利率计算利息，按0.1%的比例计算债券发行费用。

1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额2911.95万元，其中自筹资金投入911.95万元，其余资金2000.00万元通过发行远安县洪家片区供水基础设施建设项目专项债筹集。计划2025年申请发行远安县洪家片区供水基础设施建设项目专项债券2000.00万元。债券发行计划详见表2，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表3：

表2 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年	2000.00	10年期

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年 度	2025年	2026年	合 计
资金筹措	**2022**	**889.95**	**2911.95**
资本金	22	889.95	911.95

年 度	2025 年	2026 年	合 计
专项债券发行	2000	0	2000
合计	2022	889.95	2,911.95
资金使用	2022	889.95	2,911.95
建设资金使用金额	2000	869.95	2,869.95
资金结余	**0**	**0**	**0**

本项目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，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖倍数可达到 1.57，本息资金覆盖倍数可达到 1.35。本项目的债券还本付息情况详见表 7，债券存续期现金流量模拟测算表详见表 9。

1.4 小结

本项目偿债资金来源为项目运营收入（居民生活用水收入，工业用水收入）。项目预期收入总额为 5185.60 万元，扣除运营成本及相关税费 2045 万元后预计用于资金平衡相关收益为 3140.60 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

综上，在专项债券存续期内，项目具有较好的偿债能力，债务负担率在可接受范围内，本项目资金不会出现不能满足还本付息要求的情况。

2.资金的稳定性

（1）根据项目实施方案所示，债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 4757.43 万元，预测经营成本（不含税）合计 1122.18 万元，税金及附加合计 339.57 万元，折旧和摊销合计 1488.79 万元，财务费用合计 300 万元，利润总额合计 1506.89

万元，所得税应纳税额合计 301.38 万元，净利润 1205.51 万元。项目收益与成本测算过程和依据准确、完整。

债券存续期内，期末累计现金结余 860.60 万元，息前净现金流量 3140.60 万元，根据项目收益与融资平衡分析结果，项目债券本息资金覆盖倍数为 1.35，还本付息能力较好。

主要风险预测为：影响项目施工进度或正常运营的风险；影响项目收益的风险；影响社会稳定的风险及影响项目现金流按时还本付息的风险。风险描述符合项目实际情况，风险控制措施合理，能够降低风险发生概率。

（2）本项目偿债资金来源为项目运营收入（居民生活用水收入，工业用水收入）。项目预期收入总额为 5185.60 万元，扣除运营成本及相关税费 2045 万元后预计用于资金平衡相关收益为 3140.60 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，超过 1.2，符合财政部相关要求，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对远安县洪家片区供水基础设施建设项目专项债在专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目资金来源稳定可靠，不会出现可能重大影响本项目资金稳定性的情况。

三、项目预期收益

1.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2026 年 9 月至 2035 年 12 月。债券续存期内项目总收入为 5185.60 万元，均为水费收入，其中居民生活用水收入 1512 万元，工业用水收入 3673.60 万元。具体测算如下：

项目于 2026 年 9 月开始运营，2035 年 12 月结束运营，故 2026 年只计算 4 个月数据。本项目建成后达到每日供水能力 5000 吨，年供水为 182.5 万吨，项目建设范围内有 4 家工业企业（年

用水量约30万吨）及居民3000户（年均用水量180吨），合计年用水量为174万吨，在项目设计范围内。



远安县人民政府
www.yuanan.gov.cn

水价格 全站导航 老年人专区

首页 领导之窗 资讯 政府信息公开 县情 12345互动 政务服务 数据 阳光信访 电子政务应用系统

当前位置： 首页 > 信息动态 > 通知公告

远安晟源供水有限责任公司2022年度自来水经营及价格执行情况

日期：2023-07-13 11:25 来源：远安县人民政府 访问次数：2264 责任编辑：湖北远安网

一、2022年经营情况

1.2022年全年供水量564.92万立方米，售水量502.03万立方米，其中居民生活用水293.87万立方米、非居民生活用水207.34万立方米、特种用水0.82万立方米。全年售水收入865.22万元，完全成本820.49万元。

2.按GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》，2022年全年共检测出厂水365次，管网水237次，水源水365次，出厂水、管网水水质综合合格率和各检测指标分项合格率均为100%。

二、水价执行情况

1.依据《县发展和改革局关于调整远安晟源供水有限责任公司自来水价格暨居民生活用水实行阶梯水价的批复》（远发改〔2019〕39号）文件，远安晟源供水有限责任公司（以下简称公司）从2019年4月抄见水量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1.78元/立方米，第二级2.67元/立方米，第三级5.34元/立方米；非居民生活用水2.08元/立方米；特种用水2.60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）。

2.依据《县发展和改革局关于城区二次供水建设改造移交后居民供水价格及相关事项的通知》（远发改〔2022〕80号）文件，公司从2022年11月1日起至今，二次供水建设改造移交后居民的供水价格按标准实行2.28元/立方米（含二次加压运行维护费用0.50元/立方米）；执行阶梯式计量水价，三级阶梯价格标准分别为每立方米2.28元、3.14元、5.77元。

1.1 居民用水收入

居民用水水价参考远安县人民政府发布的《远安晟源供水有限责任公司2022年度自来水经营及价格执行情况》（居民生活用水价为第一级1.78元/立方米，第二级2.67元/立方米，第三级5.34元/立方米），结合该公司2022年全年居民用水平均价格（3.36元/m^3），居民用水执行的阶梯价格，保守估计，本项目供水售价为3元/吨，因水费近年来都较为固定，故暂不考虑增长率，项目建设范围内，约有3000户居民，每户年均用水量约为180吨（根据《城市居民生活用水量标准》（GB/T 50331-2002(XG1-2023)，湖北地区平均日用水量标准为160～250升/人·天。假设一户3口之家，计算：(160~250)升/人/天*3人*365天/1000=175.2~273.75吨/户/年。考虑到每户居民人数不一致，多为1-3人，且国家推行节约用水，保守估计每户居民年用

水量取值180吨），合计每年约为54万吨。

经测算，债券存续期内，居民用水收入共计1512万元。

1.2 工业用水收入

项目建设区范围内，约有4家工业企业，年均用水量约为30万吨（本项目工业用水量依据《湖北省工业行业用水定额》（DB42/T 783-2023）进行估算。区内4家企业规模均为中型，参照标准中[化工、纺织、食品等]行业的单位产品用水定额，单家企业年均用水量估值按30万吨计），每年合计约为120万吨。结合每家企业年均用水量，保守估计，工业用水售价为3.28元/吨，因企业年用水量较为稳定，故暂不考虑增长率。

经测算，债券存续期内，工业用水收入共计3673.60万元。

表 4 项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
居民生活用水收入（万元）	**54.00**	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**1512.00**
数量（万吨）	18.00	54	54	54	54	54	54	54	54	54	504.00
单价（元/吨）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
销项税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	
销项税额	4.46	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	124.84
工业用水收入（万元）	**131.20**	**393.60**	**393.60**	**393.60**	**393.60**	**393.60**	**393.60**	**393.60**	**393.60**	**393.60**	**3673.60**
数量（万吨）	40.00	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1120
单价（元/吨）	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	
销项税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	
销项税额	10.83	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	303.32
收入合计	**185.20**	**555.60**	**555.60**	**555.60**	**555.60**	**555.60**	**555.60**	**555.60**	**555.60**	**555.60**	**5185.60**
销项税额合计	**15.29**	**45.88**	**45.88**	**45.88**	**45.88**	**45.88**	**45.88**	**45.88**	**45.88**	**45.88**	**428.17**
不含税收入合计	**169.91**	**509.72**	**509.72**	**509.72**	**509.72**	**509.72**	**509.72**	**509.72**	**509.72**	**509.72**	**4757.43**

2.项目预期成本预测

项目债券续存期内运营成本共计1241.65万元，其中外购原材料费用为81.20万元，外购燃料及动力费用为896万元，人员工资及福利费用为93.33万元，维护修理费用为93.33万元，运营管理费用为77.78万元。具体测算如下：

2.1 外购原材料费用

本项目外购原材料即为原水资源费用，参考远安晟源供水有限责任公司已原水资源费（0.05元/立方米），本项目外购原材料定价为：原水资源费0.05元/吨，每年采购174吨。

经测算，债券存续期内，原水资源费成本共计81.20万元。

2.2 外购燃料及动力费用

本项目外购燃料及动力费用主要为电费，电费情况参考2023-2025年公司全年电费平均支出(月均约8万元*12月=96万元)。

经测算，债券存续期内，外购燃料及动力费用共计896万元。

项目单位2022-2024年电费支出情况表（单位：元）

月份	2023年	2024年	2025年
1	54691.05	213384.34	97479.33
2	46453.75	1734.75	83010.96
3	47524.44	89650.82	90535.77
4	41601.69	97712.14	96527.58
5	44940.77	86855.79	95845.26
6	45240.10	89249.58	94940.16
7	52436.50	92822.12	107404.51
8	57850.21	102384.08	/
9	73550.12	92746.16	/
10	55177.04	93825.22	/
11	51339.36	92393.79	/
12	55019.37	98076.88	/

合计	625824.4	1150835.67	665743.57
月均	52152.03	95902.97	95106.22

2.3 人员工资及福利费

根据本项目可行性研究报告，本项目劳动定员 2 人，每人工资标准为 5 万元/年。本项目的劳动定员满足标准的要求。

经测算，债券存续期内，人员工资及福利费共计 93.33 万元。

2.4 维护修理费

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。考虑行业和本项目特点，本项目的常规修理维护费用按照建设静态总投资的 0.35%记取，约 10 万/年。

经测算，债券存续期内，维护及修理费共计 93.33 万元。

2.5 运营管理费

本项目运营管理费用主要包括办公费、会议费等各项费用，参照常见管理费用计算方式：管理费=收费基础×费率，结合本项目实际情况，收费基础为运营收入，费率取 1.5%，即本项目运营管理费用按照运营收入的 1.5%记取。

经测算，债券存续期内，本项目的运营管理费用共计 77.78 万元。

2.6 折旧摊销费

本项目建筑工程原值为 2381.72 万元，设备原值为 488.23 万元，无形资产土地原值为 0 万元。折旧摊销费采用直线法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

折旧年限：房屋建筑物折旧年限为20年，设备折旧年限为10年，本项目固定资产残值率均暂定为5%。

无形资产摊销年限为50年，不计残值。

正常年份每年折旧摊销金额合计159.51万元。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约1488.79万元。

2.7 财务费用

本项目计划2025年申请发行地方政府专项债2000万元，发行期限为10年，债券存续期为2026年—2035年。专项债参考2025年5月09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（10年期）记账式国债收益率（1.6351%）算术平均值上浮20%后，本项目从客观、谨慎角度出发，按十年期利率2%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为十年，在债券存续期内每半年支付利息一次，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

综上所述，债券存续期内本项目的运营总成本为1241.65万元（含税），年均运营成本为124.17万元（含税）。详见下表所示：

表 5 项目预期成本测算表

单位：万元

成本类别	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
外购原材料费用	2.90	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	**81.20**
进项税率	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	
进项税额	0.24	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	6.70
原水资源费（万元）	2.90	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	**81.20**
数量（万吨）	58.00	174	174	174	174	174	174	174	174	174	1624.00
单价（元/吨）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
外购燃料及动力费	32.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	**896.00**
数量（项）	1.00	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
单价（万元）	32	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
进项税率	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	
进项税额	3.68	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	**103.08**
人员工资及福利费	3.33	10	10	10	10	10	10	10	10	10	**93.33**
数量（人）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
单价（万元/年）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
运营维护修理费	3.33	10	10	10	10	10	10	10	10	10	**93.33**
数量（项）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
单价（万元/年）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
进项税率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
进项税额	0.19	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	**5.28**
运营管理费	2.78	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	**77.78**

数量（项）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	**1**	
单价（万元/年）	2.78	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	
进项税率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
进项税额	0.16	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	**4.40**
成本合计	**44.34**	**133.03**	**133.03**	**133.03**	**133.03**	**133.03**	**133.03**	**133.03**	**133.03**	**133.03**	**1241.65**
进项税额合计	**4.27**	**12.80**	**12.80**	**12.80**	**12.80**	**12.80**	**12.80**	**12.80**	**12.80**	**12.80**	**119.47**
不含税成本合计	**40.08**	**120.23**	**120.23**	**120.23**	**120.23**	**120.23**	**120.23**	**120.23**	**120.23**	**120.23**	**1122.18**

3.项目税费预测

债券续存期内税费合计预计803.35万元，其中增值税308.70万元，水资源税162.40万元，增值税附加30.87万元，企业所得税301.38万元。

3.1 增值税金及附加

本项目依据实际情况采购及销售自来水征收9%增值税，维护修理费及运营管理费按照6%的税率进行抵扣，外购燃料及动力费按照13%的税率进行抵扣。增值税附加税率为10%（其中城市维护建设税税率为5%，教育费附加为3%，地方教育附加2%）。

3.2 水资源税

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，湖北省水资源税改革试点有关水资源税适用税额表如下：

湖北省水资源税适用税额表

取水类别	单 位	地表水	地下水
城镇公共供水	元/立方米	0.05	0.1
工业取用水	元/立方米	0.15	0.2
超限额农业生产取用水	元/立方米	0.1	0.2
农村集中式饮水工程取用水	元/立方米	0.05	0.1
特种取用水	元/立方米	0.4	1

3.2 所得税

根据《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国企业所得税法>的决定》(中华人民共和国主席令第64号)规定，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织(以下统称企业)为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税。企业所得税的税率为：

≤100万元部分：减按25%计入应纳税所得额，按20%税率；

100-300万元部分：减按50%计入应纳税所得额，按20%税

率；

300 万元部分：按 25%税率。

企业每一纳税年度的收入总额，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额，为应纳税所得额。第六条企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入，为收入总额。

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

表 6 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	2034 年	2035 年	合计
销项税	15.29	45.88	45.88	45.88	45.88	45.88	45.88	45.88	45.88	45.88	**428.17**
进项税	4.27	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	**119.47**
应缴增值税	**11.02**	**33.07**	**33.07**	**33.07**	**33.07**	**33.07**	**33.07**	**33.07**	**33.07**	**33.07**	**308.70**
附加税	**1.10**	**3.31**	**3.31**	**3.31**	**3.31**	**3.31**	**3.31**	**3.31**	**3.31**	**3.31**	**30.87**
城市维护建设税（5%）	0.55	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	**15.43**
教育费附加（3%）	0.33	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	**9.26**
地方教育费附加（2%）	0.22	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	**6.17**
房产税											
水资源税	**5.80**	**17.40**	**17.40**	**17.40**	**17.40**	**17.40**	**17.40**	**17.40**	**17.40**	**17.40**	**162.40**
城镇公共供水	5.80	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	**162.40**
企业所得税（20%-25%）	**4.91**	**30.72**	**30.72**	**30.72**	**30.72**	**31.52**	**33.12**	**34.72**	**36.32**	**37.92**	**301.38**
税金合计	**22.83**	**84.50**	**84.50**	**84.50**	**84.50**	**85.30**	**86.90**	**88.50**	**90.10**	**91.70**	**803.35**

4.财务费用预测

4.1 专项债券

本项目计划2025年发行专项债券2000万元，发行期限为10年，债券存续期为2026年—2035年。专项债参考2025年5月9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（10年期）记账式国债收益率（1.6351%）算术平均值上浮20%后，本项目从客观、谨慎角度出发，按十年期利率2%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为十年，在债券存续期内每半年支付利息一次，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

本项目财务费用支出具体见表7 项目还本付息情况表：

表4-4 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	0	2000	0	2000	20	20.00
2026	2000	0	0	2000	40	40.00
2027	2000	0	0	2000	40	40.00
2028	2000	0	0	2000	40	40.00
2029	2000	0	0	2000	40	40.00
2030	2000	0	0	2000	40	40.00
2031	2000	0	400	1600	36	436.00
2032	1600	0	400	1200	28.00	428.00
2033	1200	0	400	800	20.00	420.00
2034	800	0	400	400	12	412.00
2035	400	0	400	0	4.00	404.00
合计			2000	0	320.00	2320.00

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计4757.43万元，

预测经营成本(不含税)合计1122.18万元,税金及附加合计339.57万元，折旧和摊销合计1488.79万元，财务费用合计300万元，利润总额合计1506.89万元，所得税应纳税额合计301.38万元，净利润1205.51万元。

表 8 项目模拟利润表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
营业收入	169.91	509.72	509.72	509.72	509.72	509.72	509.72	509.72	509.72	509.72	4757.43
运营成本	40.08	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	1122.18
税金及附加	12.13	36.38	36.38	36.38	36.38	36.38	36.38	36.38	36.38	36.38	339.57
折旧摊销	53.17	159.51	159.51	159.51	159.51	159.51	159.51	159.51	159.51	159.51	1488.79
财务费用	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	36.00	28.00	20.00	12.00	4.00	300.00
利润总额	24.53	153.60	153.60	153.60	153.60	157.60	165.60	173.60	181.60	189.60	1506.89
所得税（20%-25%）	4.91	30.72	30.72	30.72	30.72	31.52	33.12	34.72	36.32	37.92	301.38
净利润	19.63	122.88	122.88	122.88	122.88	126.08	132.48	138.88	145.28	151.68	1205.51

6.项目预期收益与融资平衡情况

6.1 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。

表 9 项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025	2026		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
		建设期（1-4）	运营期（5-12）										
一、经营活动现金流量													
运营收入收到的现金			185.20	555.60	555.60	555.60	555.60	555.60	555.60	555.60	555.60	555.60	5185.60
运营成本费用支付的现金			44.34	133.03	133.03	133.03	133.03	133.03	133.03	133.03	133.03	133.03	1241.65
经营活动支付税费			22.83	84.50	84.50	84.50	84.50	85.30	86.90	88.50	90.10	91.70	803.35
经营活动现金净流量	0	0	118.02	338.06	338.06	338.06	338.06	337.26	335.66	334.06	332.46	330.86	3140.60
二、投资活动现金流量													
投资支付的现金	2000	869.95											2869.95
投资活动现金净流量	-2000	-869.95											-2869.95
三、筹资活动现金流量													0.00
投入的资本金	22	889.95											911.95
发行债券收到的现金	2000	0											2000.00

市场化融资收到的现金													0.00
偿还债券本金支付的现金	0	0	0	0	0	0	0	400	400	400	400	400	2000.00
偿还债券利息支付的现金	20	20	20	40	40	40	40	36	28	20	12	4	320.00
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	2	0											2.00
筹资活动现金净流量	2000	869.95	-20	-40	-40	-40	-40	-436	-428	-420	-412	-404	589.95
四、本年现金净流量	0	0	98.02	298.06	298.06	298.06	298.06	-98.74	-92.34	-85.94	-79.54	-73.14	860.60
五、累计现金净流量	0	0	98.02	396.09	694.15	992.22	1290.28	1191.54	1099.21	1013.27	933.74	860.60	860.60
六、债券本息资金覆盖率													1.37

6.2 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收入（居民生活用水收入，工业用水收入）。项目预期收入总额为5185.60万元，扣除运营成本及相关税费2045万元后预计用于资金平衡相关收益为3140.60万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.35倍。

表10 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	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
远安县洪家片区供水基础设施建设项目	3140.60	2320	2000	1.35

6.3 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：

表11 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	2826.54	2983.57	3140.60	3297.63	3627.40
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.29	1.35	1.42	1.56
债券利率变动	1.80%	1.90%	2.00%	2.10%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.36	1.35	1.34	1.34

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、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＞1.2，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，以远安县洪家片区供水基础设施建设项目经营收入对其使用的募集资金保障程度较高。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，建议企业加强管理，合理运营，当地政府应根据项目特点，加大招商引资力度，确保配套资金投入。

五、评估结论

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 1.35 倍，且在债券本金偿还后仍有 860.60 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。

综上所述，我们认为本专项债项目具有较好的财务状况和经济效益，本项目可以申请专项债券资金支持，通过发行远安县洪家片区供水基础设施建设项目专项债券的方式，满足远安县洪家片区供水基础设施建设项目专项债的资金需求，我们建议相关决

策者支持和推进本专项债项目，并加强风险管理措施，以确保项目的实施和最大化的收益。

附件：

营业执照

（副本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420500MA495FPG0R

名 称 湖北恒昊会计师事务所（普通合伙）

类 型 普通合伙企业

执行事务合伙人 姜绍英

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）

出 资 额 柒拾万圆人民币

成立日期 2018年8月28日

主要经营场所 湖北省宜昌市西陵区发展大道97-2-913室、97-2-915室

登记机关

2024 年 4 月 2 日

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

复印件与原件一致 再次复印无效

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：湖北恒昊会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：姜绍英

主任会计师：

经 营 场 所：湖北省宜昌市西陵区发展大道97-2-913室、97-2-915室

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：42050315

批准执业文号：鄂财会发〔2018〕16号

批准执业日期：2018年10月10日

证书序号：0012757

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

二〇二一年八月五日

中华人民共和国财政部制

复印件与原件一致
再次复印无效

1. 姜绍英注册会计师证.....分节符(下一页).....




THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 段红梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-02-25
工作单位 Working unit 湖北华审会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No. 420500197102254843
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
年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
复印件与原件一致
再次复印无效

麻城市农村物流集中配送中心建设项目
收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

鄂三师咨字（2025）02044号

湖北三德会计师事务有限公司

二〇二五年十月二十七日

湖北三德会计师事务有限公司

报告书

鄂三师咨字（2025）02044号

目录

一、项目概述 1
二、评估要素 2
1. 资金充足性 2
1.1 投资估算 4
1.2 资金筹措 5
1.3 资金覆盖率 6
1.4 小结 6
2. 资金稳定性 7
三、风险分析 7
四、评估结论 7
附表 1：专项债券还本付息表 9
附表 2：项目收入及成本测算表 10
附表 3：现金流量模拟测算表 23
附表 4：压力测试表 24

湖北三德会计师事务有限公司

鄂三师咨字（2025）02044号

麻城市农村物流集中配送中心建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

一、项目概述

麻城市隶属于湖北黄冈。位于湖北省东北部，鄂豫皖三省交界大别山中段南麓，是中部地区重要的交通节点城市和湖北省政府规划的综合性交通枢纽城市。境内现有“四高”（大广高速、麻武高速、麻竹高速、麻阳高速）“三铁”（京九铁路、沪汉蓉铁路、汉麻铁路）“两站”（火车南站、动车北站），106国道纵贯南北，大别山红色旅游公路横穿东西。从麻城市区出发，到黄州、武汉（武汉天河机场）只需1小时，到南京只需2.5个小时，到上海只需4.5个小时，到北京只需6小时。麻城市是全国唯一拥有两个二级火车站和四条高速公路的县级市，综合交通区位优势在全省仅次于武汉和襄阳。版图面积3747平方公里，人口126万，辖19个乡镇办、1个省级经济开发区和1个国家级湿地公园。

建设规模及内容:

本项目项目规划总用地面积10.42万平方米，总建筑面积1.78万平方米，包括麻城市11个乡镇(黄土岗、夫子河、宋埠、经济开发区、福田河、中驿、铁门、熊家铺、湿地公园、金通湾、黄金桥)交通物流电商综合服务站的新建及改扩建，沿线候车点及道路的翻新改造，信息化改造、停车位及充电桩等配套设施工程。

为保障麻城市农村物流集中配送中心建设项目的合理融资需求，按照《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律法规和文件精神，麻城市政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足麻城市农村物流集中配送中心建设项目的融资需求。

二、评估要素

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“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。

根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，我们对麻城市农村物流集中配送中心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《麻城市农村物流集中配送中心建设项目可行性研究报告》和市发改局下发《关于麻城市农村物流集中配送中心建设项目可行性研究报告的批复》，项目投资估算为18,020.00万元，其中：工程费用15,699.16

万元，工程建设其他费 874.97 万元，预备费 857.88 万元，建设期利息 588.00 万元。

项目调整后的投资估算总额 17,581.30 万元，在工程总投资估算的基础上考虑了建设期利息和债券发行费用。其中：建设期利息按照专项债券发行的利率进行测算，债券发行手续费为承销面值的 1‰。

本项目拟申请发行 5,000.00 万元政府债券（其中：2025 年本期发行 4,000.00 万元，2026 年发行 1,000.00 万元），融资利率从 2025 年 9 月 16 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，相同代偿期（10 年期）记账式国债收益率（1.8514%）的 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.22%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，由此估算本项目总投资。

项目调整后的项目总投资为 17,581.30 万元，其中：工程费用 15,699.16 万元，工程建设其他费 874.97 万元，预备费 857.88 万元，建设期利息（债券）144.30 万元，债券发行费用 5.00 万元。

表 1 调整后的项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自筹资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**第一部分：工程费用**	**15,699.16**	**10,699.16**		**5,000.00**		
1	**主体工程**	**9,130.07**	**4,130.07**		**5,000.00**		
1.1	综合服务站	8,141.30	3,141.30		5,000.00		
1.2	物流仓库	753.64	753.64				
1.3	清洗间/机修间	201.61	201.61				
1.4	门房及变电所	33.53	33.53				
2	**室外配套工程**	**6,569.09**	**6,569.09**				
二	**第二部分：工程建设其他费用**	**874.97**	**874.97**				
1	土地取得费用	436.12	436.12				
2	固定资产其他费用	438.85	438.85				
三	**预备费**	**857.88**	**857.88**				

四	专项费用	149.30	149.30				
4.1	建设期利息（债券）	144.30	144.30				
4.2	债券发行费用	5.00	5.00				
4.3	其他融资利息						
五	调整后的总投资	17,581.30	12,581.30		5,000.00		

本项目资金通过项目资本金和发行专项债筹集。项目建设工期预计为24个月。本项目预期收益主要来源于房屋租赁收入、物业管理费收入和充电桩服务费收入。债券存续期（2025-2035年）内，需偿还债券本息合计5,921.30万元，债券存续期间内累计实现收入合计10,644.47万元，扣除运营成本费用和相关税金支付的现金2,495.63万元后，可用于还本付息的收益为8,148.84万元，存续期期末累计净现金流为2,371.83万元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以5,000.00万元债券发行计划为基础，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，债券本金资金覆盖率可达到1.47，为[(项目累计现金结存额/债券本金)+1]；本息资金覆盖率可达到1.40，为[(项目累计现金结存额/债券还本付息总额)+1]；本息资金覆盖倍数达1.38，为[可用于资金平衡的项目收益/(本期计划发行债券额度+其他融资金额+预计融资成本)]。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

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

项目调整后的投资估算总额17,581.30万元，在工程总投资估算的基础上考虑了建设期利息和债券发行费用。其中：建设期利息按照专项债券发行的利率进行测算，债券发行手续费为承销面值的1‰。

本项目拟申请发行5,000.00万元政府债券（其中：2025年本期发行4,000.00万元，2026年发行1,000.00万元），融资利率从2025年9月16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，相同代偿期（10年期）记账式国债收益率（1.8514%）的1.2倍作为本次发行债券的

测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按2.22%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，由此估算本项目总投资。

项目调整后的项目总投资为17,581.30万元，其中：工程费用15,699.16万元，工程建设其他费874.97万元，预备费857.88万元，建设期利息（债券）144.30万元，债券发行费用5.00万元。

1.2 资金筹措

1.2.1 项目资本金情况

本项目调整后总投资17,581.30万元，其中：自筹资本金合计12,581.30万元，占总投资的71.56%；申请专项债券5,000.00万元，占总投资的28.44%。符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51号）项目资本金最低比例的要求。

1.2.2 专项债券

本项目发行湖北省政府专项债券5,000.00万元，占总投资的28.44%，专项债券资金用于麻城市农村物流集中配送中心建设项目建设。债券发行计划如下表所示：

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年	4,000.00	10年期
2	2026年	1,000.00	10年期

1.2.3 市场化融资

本项目不存在也未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。

1.2.4 资金使用安排

本项目调整后总投资17,581.30万元，资金使用安排如下：

表3 资金筹措及使用计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2025年	2026年	合计
一	工程费用	10,204.45	5,494.71	15,699.16
二	工程建设其他费	568.73	306.24	874.97
三	预备费	557.62	300.26	857.88
四	建设期利息	44.40	99.90	144.30
五	发行费用	4.00	1.00	5.00
六	调整后的总投资	11,379.20	6,202.10	17,581.30
七	**资金筹措**	**11,379.20**	**6,202.10**	**17,581.30**
7.1	资本金	7,379.20	5,202.10	12,581.30
7.2	专项债券	4,000.00	1,000.00	5,000.00
7.3	其他融资			-

表4 建设期资金平衡表

金额单位：万元

序号	建设期资金平衡表	2025年	2026年	合计
一	**资金筹措**			
	资本金	7,379.20	5,202.10	**12,581.30**
	债券发行	4,000.00	1,000.00	**5,000.00**
	加：上年留存资金			-
	合计	**11,379.20**	**6,202.10**	**17,581.30**
二	**资金使用**			-
	建设资金使用金额合计	11,379.20	6,202.10	**17,581.30**
	资金余额（资金筹措 — 资金使用）			-
	合计	**11,379.20**	**6,202.10**	**17,581.30**

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，资金能够平衡。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到1.47，本息资金覆盖率可达到1.40，本息资金覆盖倍数可达到1.38。本项目的债券还本付息情况详见附表1，项目收入及成本测算详见附表2，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表3。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们认为本目收益能够覆盖债券本息。

2. 资金稳定性

本项目预期收益主要来源于房屋租赁收入、物业管理费收入和充电桩服务费收入。债券存续期（2025-2035年）内，需偿还债券本息合计5,921.30万元，债券存续期间内累计实现收入合计10,644.47万元，扣除运营成本费用和相关税金支付的现金2,495.63万元后，可用于还本付息的收益为8,148.84万元，存续期期末累计净现金流为2,371.83万元。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。

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，当项目净收益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与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的项目自营收入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及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，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

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，我们对《实施方案》中项目投资估算、项目资金筹措、项目收益经测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测试以及压力测试等进行了整体的分析评价，经测算，债券存续期间内累计实现收入合计10,644.47万元，扣除运营成本费用和相关税金支付的现金2,495.63万元后，可用于还本付息的收益为8,148.84万元，存续期期末累计净现金流为2,371.83万元，本息资

金覆盖倍数可达到1.38。

综上，我们认为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，并以自身经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，通过发行政府债券能满足项目融资平衡。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。项目收益测算完整、准确、合理，能够覆盖债券本金和利息，实现项目收益自求平衡；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。

湖北三德会计师事务有限公司

2025年10月27日

附表 1：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
债券期初余额		4,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	
本期发行	4,000.00	1,000.00										
本期还本付息	44.40	99.90	111.00	111.00	111.00	111.00	1,111.00	1,088.80	1,066.60	1,044.40	1,022.20	5,921.30
其中：利息	44.40	99.90	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	88.80	66.60	44.40	22.20	921.30
其中：本金偿还							1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
债券期末余额	4,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	0.00	

注：本项目拟申请发行 5,000.00 万元政府债券（其中：2025 年本期发行 4,000.00 万元，2026 年发行 1,000.00 万元），融资利率从 2025 年 9 月 16 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，相同代偿期（10 年期）记账式国债收益率（1.8514%）的 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.22%测算。债券采用每半年付息一次，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

附表 2-1：项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	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	均值
一	经营收入合计	万元	**10,644.47**	**772.31**	**887.69**	**1,006.71**	**1,140.71**	**1,360.56**	**1,360.56**	**1,360.56**	**1,377.68**	**1,377.68**	**1,182.72**
1	房屋租赁收入	万元	**2,894.33**	**257.43**	**274.60**	**291.76**	**324.37**	**342.39**	**342.39**	**342.39**	**359.51**	**359.51**	**321.59**
	出租面积	㎡		17,162.26	17,162.26	17,162.26	17,162.26	17,162.26	17,162.26	17,162.26	17,162.26	17,162.26	
	出租价格	元/年.㎡		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	
	出租率	%		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	
	租金增长率	%					5%				5%		
2	物业管理费收入	万元	**80.58**	**10.30**	**7.60**	**8.55**	**9.02**	**9.02**	**9.02**	**9.02**	**9.02**	**9.02**	**8.95**
	面积	㎡		17,162.26	12,663.63	14,246.59	15,038.06	15,038.06	15,038.06	15,038.06	15,038.06	15,038.06	
	价格	元/年.㎡		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
3	充电桩服务费收入	万元	**7,669.56**	**504.58**	**605.49**	**706.41**	**807.32**	**1,009.15**	**1,009.15**	**1,009.15**	**1,009.15**	**1,009.15**	**852.17**
	数量	组		64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	
	枪口	位		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	功率	kwh		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
	充电服务费	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
	日均使用时长	h		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
	充电桩利用率	%		5%	6%	7%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	

注：以上均参考《实施方案》中对收入的描述进行验算及复核。根据项目《实施方案》，本项目收益预测期间为2027年1月至2035年12月，收益来源为房屋租赁收入、物业管理费收入和充电桩服务费收入。

经测算，债券存续期内项目总收入为10,644.47万元，其中：房屋租赁收入合计2,894.33万元，物业管理费收入80.58万元，充电桩服务费收入7,669.56万元。具体测算如下：

1.房屋租赁收入

（1）面积和出租率

根据项目《可研批复》和《可行性研究报告》，本项目房屋涉及11个乡镇，总建筑面积合计1.78万平方米。具体为：综合服务站14,603.22平方米，物流仓库2,559.04平方米，清洗间272.08平方米，机修间272.08平方米，门房及变电所93.00平方米。具体如下：

项目站点及工程量基本情况表

名称		总用地面积	总建筑面积	计容建筑面积	综合服务站	物流仓库	清洗间	机修间	门房及变电所	具体位置
服务站小计		104,210.81	17,799.42	17,799.42	14,603.22	2,559.04	272.08	272.08	93.00	
工程量	黄土岗镇	7,841.58	2,945.59	2,945.59	2,577.59	200.00	84.00	84.00	-	黄土岗镇新叶街
	夫子河镇	7,273.33	1,261.20	1,261.20	1,030.20	200.00	-	-	31.00	夫子河镇北门村
	宋埠镇	19,557.54	1,286.80	1,286.80	1,039.80	200.00	-	-	47.00	宋埠镇宋埠大道
	经济开发区	10,133.30	1,282.20	1,282.20	1,030.16	200.00	26.02	26.02	-	麻城市客运中心
	福田河镇	6,382.65	1,240.20	1,240.20	988.16	200.00	26.02	26.02	-	福田河镇人民政府福长街
	中驿	8,013.71	1,377.20	1,377.20	1,162.20	200.00	-	-	15.00	中驿s106国道旁
	湿地公园	7,661.52	1,081.44	1,081.44	881.44	200.00	-	-	-	浮桥河
	龟山镇	7,849.66	1,261.20	1,261.20	1,009.16	200.00	26.02	26.02	-	龟山熊家铺村
	铁门岗乡	1,149.49	1,154.36	1,154.36	954.36	200.00	-	-	-	铁门岗乡铁门岗街道
	黄金桥	6,522.12	1,366.71	1,366.71	965.63	349.04	26.02	26.02	-	黄金桥街道
	金通湾	21,825.91	3,542.52	3,542.52	2,964.52	410.00	84.00	84.00	-	麻城北站

根据规划，房屋用途及后续运营模式如下表所示：

房屋类型及运营模式明细表

序号	名称	建筑面积	单位	用途	运营模式
1	综合服务站	14,603.22	㎡	办公及分拣	对外出租
2	物流仓库	2,559.04	㎡	分拣及货物堆存	对外出租
3	清洗间	272.08	㎡	配套用房	承租方免费使用
4	机修间	272.08	㎡	配套用房	承租方免费使用
5	门房及变电所	93.00	㎡	配套用房	承租方免费使用
合计		17,799.42			

本项目计划将综合服务站和物流仓库对外出租，清洗间、机修间和门房及变电所免费给承租方使用。

从客观谨慎角度出发，运营期出租率第 1 年为 75%，运营期第 2 年为 80%，运营期第 3 年为 85%，运营期第 4 年为 90%，运营期第 5 年为 95%，往后趋于稳定。

（2）出租价格

因乡镇没有公开的房屋出租信息，因此综合服务站和物流仓库房屋出租价格参考麻城市城区办公用房价格并考虑下浮作为本次测算依据。

根据询价调查和本项目拟出租房屋类似房源出租信息，查询 5 处麻城市房屋出租房价，计算出租均价在 244.49 元/㎡.年，具体询价情况如下表所示:

房屋租金询价表

序号	名称	地址	面积	价格（元/月）	单价（元/㎡.年）	信息来源
1	维也纳酒店写字楼出租	麻城市孝感乡北路物流商贸城	150	4500	360.00	安居客
2	麻城翰林城独立精装门面可拎包入驻办公室+住宿	麻城市台湾街博森翰林城对面	56	1700	364.29	安居客
3	五金机电城公寓民水民电，写字楼招租	麻城市孝感乡路 91 号靠近	126	2000	190.48	安居客
4	可进行办公等等 采光好 带空调	麻城市政府进士路 90 号	130	1800	166.15	安居客
5	麻城商铺二楼/培训机构/网吧/健身/写字楼公司办公/215 平	麻城市麻城五金机电城东南 100 米(孝感乡路东)	212	2500	141.51	安居客
均价				2500	244.49	

安居客 | 商铺写字楼 黄冈

五金机电城公寓民水民电，写字楼招租

2000元/月 0.53元/m²/天

126m² 建筑面积

21~42个 推荐工位数

精装修 装修

楼盘：麻城五金机电城

位置：麻城-麻城市政府-湖北省黄冈市麻城市孝感乡路91号靠近

周周 个人房东 已实名认证

58同城

安居客 | 商铺写字楼 黄冈

维也纳酒店写字楼出租

4500元/月 1元/m²/天

150m² 建筑面积

17~35个 推荐工位数

精装修 装修

楼盘：孝感乡北路物流商贸城

位置：麻城--黄冈市麻城市孝感乡路麻城商贸物流城

邹晴 个人房东 已实名认证

58同城

安居客 | 商铺写字楼 黄冈

麻城商铺二楼/培训机构/网吧/健身/写字楼公司办公/215平

2500元/月 0.39元/m²/天

212m² 建筑面积

35~70个 推荐工位数

毛坯 装修

楼盘：麻城商贸物流城

位置：麻城-麻城市政府-湖北省黄冈市麻城市麻城五金机电城东南100米(孝感乡路东)

房东 个人房东 已实名认证

58同城



结合上述调查价格，本次基于谨慎性原则，本项目房屋出租租赁价格按200.00元/㎡.年（为均价的244.49元/㎡.年的82%相对合理），租金单价每3年增长5%。

经计算，计算期内房屋出租收入合计2,894.33万元，年均321.59万元。

2.物业管理费收入

根据《湖北省物业服务收费管理实施办法》（鄂价房服[2007]107号）的规定，物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

根据《市发展和改革局关于公开征求《麻城市区住宅前期物业服务等级收费标准（试行）》意见的公告》，麻城市目前只出台了住宅的物业管理费收费标准，最低的一星级物业服务等级无电梯收费标准为 0.5 元/平方米/月；最高的五星级物业服务有电梯为 1.6 元平方米/月。从客观谨慎角度出发，本项目物业服务收费标准参考最低的一星级物业服务等级无电梯收费标准，按 0.5 元/㎡.月计算（即 6 元/㎡.年）。

麻城市市区住宅前期物业服务等级收费标准

物业服务等级	（元/月·平方米）	
	有电梯	无电梯
五星级	1.60	0.70
四星级	1.40	0.65
三星级	1.30	0.60
二星级	1.20	0.55
一星级	1.00	0.50

1、此基准价为最高限价，不得上浮，下浮不限。

2、公共租赁住房物业服务收费标准按照一星级执行；

3、房屋交付后一年空置期内的物业服务收费按相应等级的50%计收。

经测算，债券存续期内，物业管理费收入合计 80.58 万元，年均 8.95 万元。

3.充电桩服务费收入

（1）充电桩类别及数量

根据可研报告，本项目计划建设公共充电桩 64 组，合计 128 位（180kw），具体分布如下表所示:

表 4-4 充电桩分布明细表

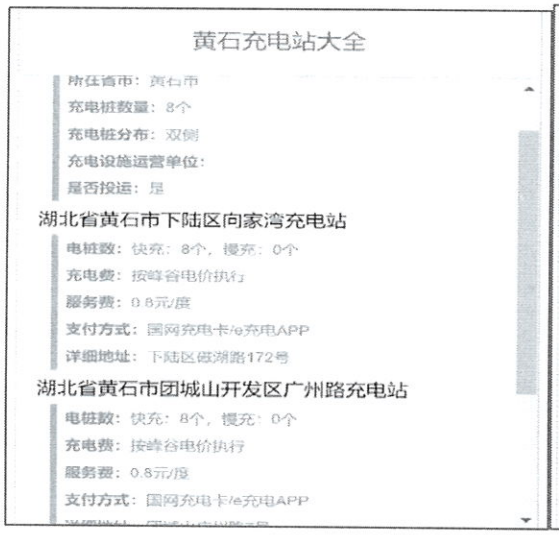
序号	位置	数量（组）	枪口（支）	合计（位）	规格	备注
1	黄土岗镇	6	2	12	180kw	
2	夫子河镇	3	2	6	180kw	
3	宋埠镇	6	2	12	180kw	
4	经济开发区	8	2	16	180kw	

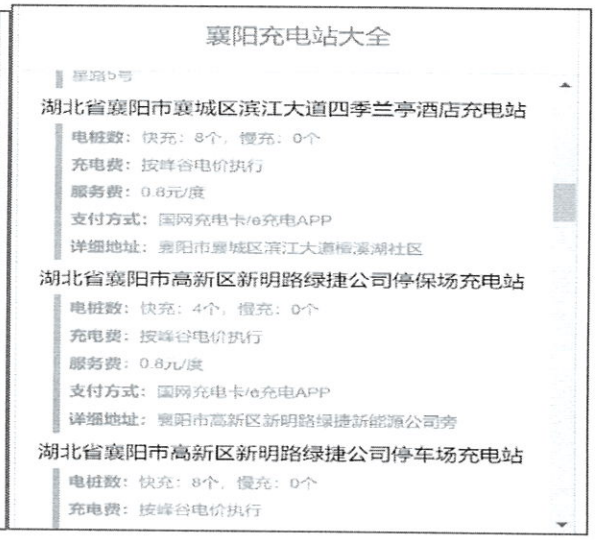
5	福田河镇	5	2	10	180kw	
6	中驿	6	2	12	180kw	
7	湿地公园	5	2	10	180kw	
8	熊家铺	4	2	8	180kw	
9	铁门岗乡	3	2	6	180kw	
10	黄金桥	9	2	18	180kw	
11	金通湾	9	2	18	180kw	
合计		64		128		

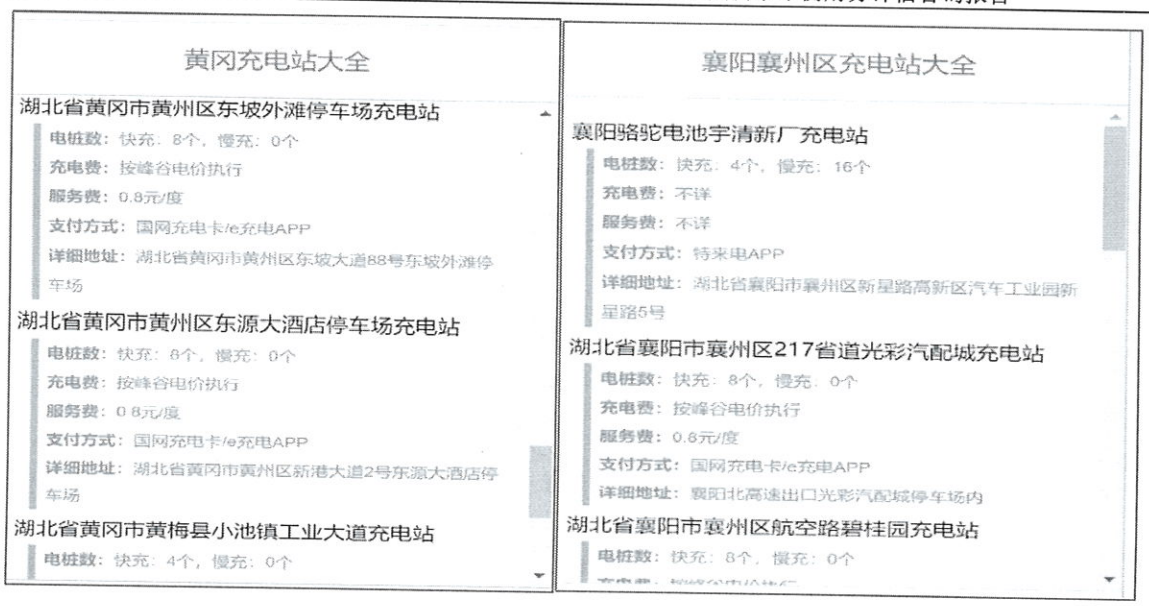
（2）充电桩服务费定价依据

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。

经查询，周边其他地市的充电服务收费标准，黄石为 0.8 元/kwh，襄阳市襄城区 0.8 元/kwh，黄冈市黄州区为 0.8 元/kwh。







（3）充电桩服务费定价取值

根据麻城市发展和改革局2023年11月24日发布的《关于麻城市中心城区公共停车场及充电桩建设项目经营收费定价的复函》文件：“电动汽车用户在充电桩充电时，充电设施建设单位可收取的费用包括充电电费及充换电服务费费用，充电电费按国家和省价格主管部门有关规定执行，充换电服务费不属于政府定价管理范围，可参照湖北省内其他区域相关收费标准施行。”

因此本项目充电桩服务费收取单价参考上述收费地区收费标准，快充充电桩充电服务费单价按每千瓦时0.50元计算，为上述地区标准的75%，取值合理。

（4）充电桩利用率及使用时长

根据市场调查及对比，本项目估算充电桩利用率运营期第1年使用率取5%，逐年增长，直至运营期第5年增长至10%后保持不变，日均使用时长为24h。

（5）充电桩充电服务费收入测算

本项目充电桩充电服务费收入=服务费单价×充电桩功率×日均使用时长×利用率×充电桩数量×使用天数。

根据上述已知数据测算，债券存续期充电服务费收入合计7,669.56万元，年均852.17万元。

通过测算分析，我们认为本项目收入测算来源完整、测算准确、预测合理。

附表 2-2：项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目及费用名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	年均
1	工资及福利费	348.66	15.39	25.65	41.04	42.27	43.54	43.54	44.85	46.19	46.19	38.74
2	维护修理费	706.46	78.50	78.50	78.50	78.50	78.50	78.50	78.50	78.50	78.50	78.50
3	管理费用	105.51	9.39	10.41	11.95	12.08	12.20	12.20	12.33	12.47	12.47	11.72
4	折旧费	3,437.74	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97
5	摊销费	98.13	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90
6	财务费用（利息支出）	777.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	88.80	66.60	44.40	22.20	86.33
7	**总成本费用**	**5,473.50**	**607.15**	**618.43**	**635.36**	**636.72**	**638.11**	**615.91**	**595.15**	**574.43**	**552.23**	**608.17**
7.1	固定成本	4,312.87	503.87	503.87	503.87	503.87	503.87	481.67	459.47	437.27	415.07	479.21
7.2	变动成本	1,160.63	103.27	114.56	131.49	132.84	134.24	134.24	135.68	137.16	137.16	128.96

注：以上均参考《实施方案》中对成本的描述进行验算及复核。本项目成本费用主要为工资及福利费、维护修理费、管理费用、折旧摊销费和财务费用。项目债券存续期内总成本合计 5,473.50 万元，其中：工资及福利费 348.66 万元，维护修理费 706.46 万元，管理费用 105.51 万元，折旧费 3,437.74 万元，摊销费 98.13 万元，财务费用 777.00 万元。具体测算如下：

1.工资及福利费

本项目满载情况下拟配备人员合计 8 人，前 2 年试运营阶段分别配备 3 人和 5 人，预计在经营期第 3 年人员达到饱和 8 人并保持不变。根据《2024 年麻城市经济运行情况》，2024 年麻城市城镇居民人均可支配收入突破 4 万元，达到 4.17 万元，同比增长 4.6%。拟定运营期第一年工资及福利费按人均 4.50 万元/年计，工资福利费按工资的 14%提取。结合 2019 年-2023 年麻城市居民消费价格指数（CPI）各年同比上涨趋势（2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%），基于谨慎原则，如无其他说明，预计每三年暂按 3%的增幅测算。具体测算有如下：

工资及福利费测算表

序号	项目	增长期			稳定期
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	工作人员				
	人数	3.00	5.00	8.00	8.00
	人均年工资(万元)	4.50	4.50	4.50	4.64
	工资额（万元）	13.50	22.50	36.00	37.08
2	福利费	1.89	3.15	5.04	5.19
3	合计（1+2）	15.39	25.65	41.04	42.27

经测算，债券存续期工资及福利费合计 348.66 万元，年均 38.74 万元。

2.管理费用

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”。

同时，参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标[2008]162号）中其他费用计算方法，为除去其他费用以外的各项成本之和的8%-12%"。考虑行业和本项目特点，本项目管理费用按照人员工资及福利费和维护修理费之和的10%估算。则债券存续期内项目管理费用合计105.51万元，年均11.72万元。

3.维护修理费

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，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。参考省内类似项目，维修费用按项目固定资产原值0.5%-3%估算。本项目固定资产主要为房屋和通用设备，从客观谨慎角度同时不低估成本的角度出发，本项目维护修理费按固定资产原值的0.5%估算。

经测算，债券存续期维护修理费合计706.46万元，年均78.50万元。

4.折旧费

固定资产采用分类折旧。建筑物、构筑物残值率为5%，按40年折旧，建筑物、构筑物原值为15,561.56万元，年折旧额为369.59万元；设备等安装工程残值率为10%，按15年折旧，设备等安装工程原值为137.60万元，年折旧额为12.38万元。

5.摊销费

项目无形资产主要系征用的土地，无形资产摊销按40年摊销，无形资产原值为436.12万元，年摊销费为10.90万元。

通过测算分析，我们认为本项目成本测算来源完整、测算准确、预测合理。

附表 3：现金流量模拟测算表

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	2035 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金			772.31	887.69	1,006.71	1,140.71	1,360.56	1,360.56	1,360.56	1,377.68	1,377.68	10,644.47
运营成本费用支付的现金			103.27	114.56	131.49	132.84	134.24	134.24	135.68	137.16	137.16	1,160.63
经营活动支付税费			48.65	73.85	98.48	131.82	183.51	189.06	194.26	204.91	210.46	1,335.00
经营活动现金净流量			620.38	699.28	776.74	876.05	1,042.81	1,037.26	1,030.63	1,035.62	1,030.07	8,148.84
二、投资活动现金流量												-
投资支付的现金	11,379.20	6,202.10										17,581.30
投资活动现金净流量	11,379.20	6,202.10										17,581.30
三、筹资活动现金流量												-
投入的资本金	7,379.20	5,202.10										12,581.30
发行债券收到的现金	4,000.00	1,000.00										5,000.00
市场化融资收到的现金												-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
偿还债券利息支付的现金	44.40	99.90	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	88.80	66.60	44.40	22.20	921.30
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	4.00	1.00										5.00
筹资活动现金净流量	11,379.20	6,202.10	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00	-1,111.00	-1,088.80	-1,066.60	-1,044.40	-1,022.20	11,804.30
四、本年现金净流量	-	-	509.38	588.28	665.74	765.05	-68.19	-51.54	-35.97	-8.78	7.87	2,371.83
五、累计现金净流量	-	-	509.38	1,097.66	1,763.40	2,528.45	2,460.26	2,408.72	2,372.75	2,363.97	2,371.83	

附表 4：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	1.38	1.44	1.51
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.39	1.38	1.37	1.36

营业执照

2-2

（副本）

统一社会信用代码 91420111420742860E

名　　称　湖北三德会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　武汉市武昌区徐[illegible]

法定代表人　董灏明

注册资本　壹佰伍拾万元整

成立日期　1999年12月17日

营业期限　长期

经营范围　资本验证、财务审计、资产评估；工程预决算审计，财务、会计咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

登记机关

武汉市洪山区行政审批局

2018 年 02 月 08 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）http://hb.gsxt.gov.cn /。

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北三德会计师事务有限公司

主任会计师：董麒明

办公场所：武汉市徐东路7号欧洲花园

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：42030090

注册资本(出资额)：150万元

批准设立文号：鄂财注发[1999]1095号

批准设立日期：1999年11月11日

证书序号：NO.013318

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。

会计师事务所终止，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

二〇一一年三月二十一日

中华人民共和国财政部制

郧西县城区老旧污水管网改造工程项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

京盛咨字【2025】第 0351 号

北京京盛会计师事务所有限公司

2025 年 10 月

目录

一、项目概述.....1
二、评估分析.....2
1. 资金充足性.....3
1.1 投资估算.....3
1.2 资金筹措.....4
1.3 项目收益与融资平衡测算.....5
1.4 小结.....9
2. 资金稳定性.....9
三、风险分析.....9
四、评估结论.....9
附件一：项目经营收入测算表.....12
附件二：项目经营成本测算表.....13
附件三：债券还本付息表.....14
附件四：现金流量模拟测算表.....16
附件五：压力测试表.....17

郧西县城区老旧污水管网改造工程项目

财务评估咨询报告

京盛咨字【2025】第 0351 号

郧西县财政局：

我们接受委托，对郧西县城区老旧污水管网改造工程项目（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。项目评价情况如下：

一、项目概述

1、项目名称：郧西县城区老旧污水管网改造工程项目（以下简称“本项目”）。

2、项目实施方：郧西县住房和城乡建设局。

3、项目建设地点：

郧西县城关镇。

4、项目建设规模及内容

改造县城区污水收集系统，新建分流制污水主干管 40 公里，检查井 1170 座及相关设施，以及恢复开挖道路及附属设施。

5、项目建设期

本项目建设期为 2024 年 6 月至 2025 年 12 月。

6.项目属性

本项目属于生态环保-城镇污水垃圾收集处理领域，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

本项目投向领域为生态环保-城镇污水垃圾收集处理领域，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、项目审批情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号

可研批复	2024 年 5 月 3 日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县城区老旧污水管网改造工程可行性研究报告的批复	西发改审批〔2024〕316 号
初设批复	2024 年 5 月 11 日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县城区老旧污水管网改造工程初步设计方案的批复	西发改审批〔2024〕345 号
用地预审与选址意见书	2024 年 5 月 1 日	郧西县自然资源和规划局	建设项目用地预审与选址意见书	西资规函〔2024〕84 号
建筑工程规划许可证	2025 年 9 月 28 日	郧西县自然资源和规划局	关于郧西县城区老旧污水管网改造工程项目无需办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》的函	/
环评批复	2024 年 5 月 16 日	十堰市生态环境局郧西分局	十堰市生态环境局郧西分局关于郧西县城区老旧污水管网改造项目环保审查意见	西环建字〔2024〕45 号
建设用地规划许可证	2025 年 9 月 28 日	郧西县自然资源和规划局	关于郧西县城区老旧污水管网改造工程项目无需办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》的函	/
国有土地使用证	2025 年 9 月 28 日	郧西县自然资源和规划局	关于郧西县城区老旧污水管网改造工程项目无需办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》的函	/
施工许可证	2024 年 5 月 23 日	郧西县住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	420322202405170111

9、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。

10、项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

已申请超长期特别国债 9,520 万元。

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，对郧西县城区老旧污水管网改造项目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，本次申请发行的郧西县城区老旧污水管网改造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1.29〔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 1.30〔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《郧西县城区老旧污水管网改造工程初设批复》（西发改审批〔2024〕345 号）中的静态总投资数据，静态总投资 13,596.80 万元（其中工程费用 11,906.69 万元，工程建设其他费用 1,167.16 万元，预备费用 522.95 万元）。考虑本项目拟采取申报地方政府专项债券筹资，建设期利息需要根据专项债券申报要求相应进行调整测算，同时债券发行费用需要在总投资中根据实际发债额度进行调整。本项目按照上述原则调整后的总投资 13,621.20 万元，其中静态总投资与本项目初步设计批复保持一致，为 13,596.80 万元，建设期利息 22.40 万元，债券发行费用 2.00 万元。本项目总投资详见下表：

表 1-1 项目调整后总投资估算明细表

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
一	**工程费用**	**11,906.69**	**9,906.69**	**2,000.00**
1	污水主干管道	9,866.00	7,866.00	2,000.00
2	检查井	427.59	427.59	
3	郧西大道管网改造	1,613.10	1,613.10	
二	**工程建设其他费用**	**1,167.16**	**1,167.16**	**-**
1	建设单位管理费	190.52	190.52	-
2	工程建设监理费	250.04	250.04	-
3	项目建议书编制费	23.52	23.52	-
4	可行性研究报告编制费	47.63	47.63	-

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
5	工程勘察费	142.88	142.88	-
6	工程设计费	178.60	178.60	-
7	竣工图编制费	59.53	59.53	-
8	工程量清单及控制价编制费	5.36	5.36	-
9	施工阶段全过程工程造价控制	14.29	14.29	-
10	场地准备及临时设施费	3.57	3.57	-
11	工程保险费	3.57	3.57	-
12	工程招标代理服务费	5.95	5.95	-
13	垃圾处理费	238.13	238.13	-
14	第三方检测费	3.57	3.57	-
三	**预备费用**	**522.95**	**522.95**	**-**
1	基本预备费	522.95	522.95	-
四	**建设投资**	**13,596.80**	**11,596.80**	**2,000.00**
五	**建设期债券利息**	**22.40**	**22.40**	**-**
六	**债券发行费用**	**2.00**	**2.00**	**-**
七	**调整后总投资**	**13,621.20**	**11,621.20**	**2,000.00**

1.2 资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目调整后总投资为 13,621.20 万元，建设资金来源为超长期特别国债资金 9,520.00 万元，项目单位自筹资金 2,101.20 万元、专项债券资金 2,000.00 万元。

表 1-2 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	2024	2025	合计
1	**资本金**	**4,760.00**	**6,861.20**	**11,621.20**
1.1	财政安排资金	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	-	2,101.20	2,101.20
1.3	超长期特别国债资金	4,760.00	4,760.00	9,520.00
1.4	专项债券资金	-	-	-
2	**融资资金**	**-**	**2,000.00**	**2,000.00**
2.1	专项债券资金	-	2,000.00	2,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-
	合计	**4,760.00**	**8,861.20**	**13,621.20**

(2) 项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 11,621.20 万元，来源于项目单位自筹资金及超长期特别国债资金，其中超长期特别国债资金已到位 9,520.00 万元，资本金将专项用

于本项目初设批复所列支项目的建设支出，后续资本金将根据工程建设进度逐步到位。

（3）项目融资计划

1）专项债券融资情况

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），本项目拟在国务院批准的发债规模限额内，共计划发行 2,000.00 万元地方政府专项债券，其中：2025 年计划发行 2,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，第 6～10 年每年偿还本金的 20.00%，分五年等额偿还，每半年付息一次。专项债券资金将专项用于郧西县城区老旧污水管网改造工程的建设支出。测算利率参考中国债券信息网 2025 年湖北省政府专项债券（四十期）实际发行利率 1.99%，上浮 25BP，作为 2025 年计划发行专项债券的测算利率，即 2.24%。

表 1-3 债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	2,000.00 万元	10 年期
合计	**2,000.00 万元**	

表 1-4 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	计划发行总金额	已发行总金额	发行期限(年)	测算利率	付息频次	还本方式
2025	2,000.00	/	10	2.24%	半年付息	分期还本，债券存续期第 6～10 年，每年偿还本金总额 20.00%

2）市场化融资情况

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

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

1.项目收入可行性

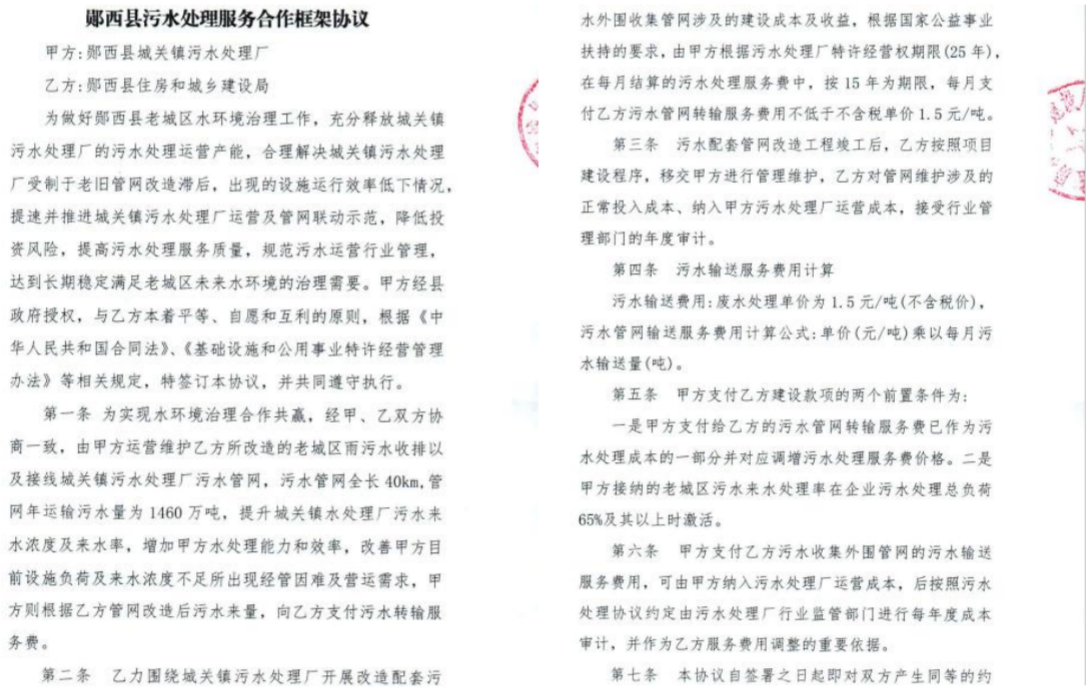
根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

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《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》（厅字〔2019〕33 号）要求，本次郧西县城区老旧污水管网改造项目及配套管网改造工程的运营收入均将纳入财政专项收入，将及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

2.基本数据的确定及计算方式

根据《郧西县污水处理服务合作框架协议》，郧西县城区老旧污水管网改造工程中污水管网全长 40km，管网年运输污水量为 1460 万吨，废水处理单价 1.5 元/吨，污水处理负荷率达到 65%及以上时郧西县城关镇污水处理厂将支付郧西县住建局污水输送服务费。



郧西县污水处理服务合作框架协议

甲方:郧西县城关镇污水处理厂

乙方:郧西县住房和城乡建设局

为做好郧西县老城区水环境治理工作，充分释放城关镇污水处理厂的污水处理运营产能，合理解决城关镇污水处理厂受制于老旧管网改造滞后，出现的设施运行效率低下情况，提速并推进城关镇污水处理厂运营及管网联动示范，降低投资风险，提高污水处理服务质量，规范污水运营行业管理，达到长期稳定满足老城区未来水环境的治理需要。甲方经县政府授权，与乙方本着平等、自愿和互利的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》等相关规定，特签订本协议，并共同遵守执行。

第一条 为实现水环境治理合作共赢，经甲、乙双方协商一致，由甲方运营维护乙方所改造的老城区雨污水收排以及接线城关镇污水处理厂污水管网，污水管网全长 40km，管网年运输污水量为 1460 万吨，提升城关镇水处理厂污水来水浓度及来水率，增加甲方水处理能力和效率，改善甲方目前设施负荷及来水浓度不足所出现经管困难及营运需求，甲方则根据乙方管网改造后污水来量，向乙方支付污水转输服务费。

第二条 乙力围绕城关镇污水处理厂开展改造配套污水外围收集管网涉及的建设成本及收益，根据国家公益事业扶持的要求，由甲方根据污水处理厂特许经营权期限(25 年)，在每月结算的污水处理服务费中，按 15 年为期限，每月支付乙方污水管网转输服务费用不低于不含税单价 1.5 元/吨。

第三条 污水配套管网改造工程竣工后，乙方按照项目建设程序，移交甲方进行管理维护，乙方对管网维护涉及的正常投入成本、纳入甲方污水处理厂运营成本，接受行业管理部门的年度审计。

第四条 污水输送服务费用计算

污水输送费用:废水处理单价为 1.5 元/吨(不含税价)，污水管网输送服务费用计算公式:单价(元/吨)乘以每月污水输送量(吨)。

第五条 甲方支付乙方建设款项的两个前置条件为:

一是甲方支付给乙方的污水管网转输服务费已作为污水处理成本的一部分并对应调增污水处理服务费价格。二是甲方接纳的老城区污水来水处理率在企业污水处理总负荷 65%及其以上时激活。

第六条 甲方支付乙方污水收集外围管网的污水输送服务费用，可由甲方纳入污水处理厂运营成本，后按照污水处理协议约定由污水处理厂行业监管部门进行每年度成本审计，并作为乙方服务费用调整的重要依据。

第七条 本协议自签署之日起即对双方产生同等的约束及法律效力。

第八条 本合同一式两分，双方各执一份。

甲方:

签订日期:2022年9月30日

乙方:

签订日期:2022年9月30日

图 4-1 污水处理服务合作框架协议

根据项目运营区域范围位于郧西县城区，项目预计在运营期第一年运营负荷率为 80.00%，随着设施的使用年限增加，污水管网和处理设施可能会出现老化损耗等问题，导致运输效率下降，进而影响污水的处理能力，根据审慎科学原则，负荷率在运营期每 3 年降低 5.00%，即运营期末年运营负荷率降低至 65.00%。

在债券存续期内，本项目污水输送服务费收入的合计为 16,206.00 万元。

1.3.2 项目经营成本测算

根据《郧西县城区老旧污水管网改造工程初步设计》及双方签订的《郧西县污水处理服务合作框架协议》，本项目郧西县城关镇污水处理厂支付给郧西县住建局的污水管网转输服务费已作为污水处理成本的一部分并对应调增污水处理服务费价格，故测算时不再考虑外购燃料动力费、污泥处置费等成本费用，项目运营成本仅考虑工资及福利费用、管理费、修理费及其他费用。

项目债券存续期内运营成本共计 6,331.20 万元，工资及福利费为 1,720.80 万元，管理费 1,296.48 万元，修理费 2,503.60 万元，其他费用 810.32 万元，具体测算如下：

1.工资及福利费

根据《郧西县城区老旧污水管网改造工程可行性研究报告》，本项目人员定额为 20 人，根据湖北省统计局核定反馈，2023 年十堰市城镇单位在岗职工年平均工资为 7.58 万元/人/年，由于项目规模较小，管理人员的职责和工作压力较轻，结合郧西县实际情况，运营期初年人员平均工资暂按 7.50 万元/人/年考虑。

根据审慎科学原则，运营期内考虑工资增长率 3.00%每年。

2.管理费用

本项目管理费主要为污水处理费的办公费、业务费等，根据《污水处理收费管理办法》（财税〔2014〕151 号），参考污水行业分析标准，本项目管理费用按含税收入的一定百分数估算，根据审慎科学原则，本项目各年度管理费用取当年营业收入的 8.00%。

3.修理费

本项目维修费主要为配套设施的维修保养费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》第 13 页，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除建设期财务费用及增值税进项税）的一定百分数估算。根据审慎科学原则，本项目修理费取固定资产原值的 2.00%。

本项目固定资产原值（扣除建设期利息及增值税进项税）为 12,518.01 万元，运营期年度修理费为 250.36 万元。

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）》，项目其他费用是指扣除职工薪酬、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。结合《郧西县城区老旧污水管网改造工程可行性研究报告》,根据审慎科学原则，本项目其他费用暂按营业收入的 5.00%计算。

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（项目运营收入来源于项目自身）、直接性原则（项目运营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（项目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（项目运营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（项目运营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（项目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

本项目偿债资金来源为污水输送服务费收入。项目预期收入总额为 16,206.00 万元，扣除运营成本及相关税费 6,996.66 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9,209.34 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

表 1-14 项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：专项债券融资本息	其中：超长期特别国债地方承担 50%融资	项目相关收益对融资本息覆盖倍数

			本金	
9,209.34	7,118.40	2,358.40	4,760.00	1.29

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 1.29〔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 1.30〔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，本次申请发行的本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

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，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，当项目运营净收益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＞1.1，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。

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项目运营收入，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郧西县城区老旧污水管网改造项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

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，我们对本项目的投资估算、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，本次评价的郧西县城区老旧污水管网改造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 1.29 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。

北京京盛会计师事务所有限公司

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

北京京盛会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

2025年10月27日

附件一：项目经营收入测算表

附表 1 项目预期收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
1	污水管道运输收入（万元）	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,423.50	16,206.00
1.1	年运输量（万吨）	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	
1.2	运输服务费单价（元/吨）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
1.3	负荷率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	75.00%	75.00%	75.00%	70.00%	70.00%	70.00%	65.00%	
2	收入合计（含增值税）	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,423.50	16,206.00
3	增值税	144.66	144.66	144.66	135.62	135.62	135.62	126.58	126.58	126.58	117.54	1,338.12
4	收入合计（不含增值税）	1,607.34	1,607.34	1,607.34	1,506.88	1,506.88	1,506.88	1,406.42	1,406.42	1,406.42	1,305.96	14,867.88

附件二：项目经营成本测算表

附表 2 项目预期成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	运营期	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一	经营成本费用											
1	工资及福利费	150.00	154.60	159.20	164.00	169.00	174.00	179.20	184.60	190.20	196.00	1,720.80
2.1	工作人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
2.2	工作人员工资（万元/人/年）	7.50	7.73	7.96	8.20	8.45	8.70	8.96	9.23	9.51	9.80	
2	管理费	140.16	140.16	140.16	131.40	131.40	131.40	122.64	122.64	122.64	113.88	1,296.48
3	修理费	250.36	250.36	250.36	250.36	250.36	250.36	250.36	250.36	250.36	250.36	2,503.60
4	其他费用	87.60	87.60	87.60	82.13	82.13	82.13	76.65	76.65	76.65	71.18	810.32
5	经营成本合计（含税）	628.12	632.72	637.32	627.89	632.89	637.89	628.85	634.25	639.85	631.42	6,331.20
6	增值税	41.69	41.69	41.69	40.89	40.89	40.89	40.08	40.08	40.08	39.28	407.26
7	经营成本合计（不含税）	586.43	591.03	595.63	587.00	592.00	597.00	588.77	594.17	599.77	592.14	5,923.94

附件三：债券还本付息表

附表 3 项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
债券期初余额	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	-
当期发行	-	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
当期需还利息	-	22.40	44.80	44.80	44.80	44.80	44.80	40.32	31.36	22.40	13.44	4.48	358.40
当期还款	-	22.40	44.80	44.80	44.80	44.80	44.80	440.32	431.36	422.40	413.44	404.48	2,358.40
其中：利息偿还	-	22.40	44.80	44.80	44.80	44.80	44.80	40.32	31.36	22.40	13.44	4.48	358.40
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	2,000.00
债券期末余额	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	-	-

附表 3-1 项目超长期特别国债还本付息情况表

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
超长期特别国债期初余额		4,760.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	
当期发行	4,760.00	4,760.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：超长期特别国债			-										
当期需还利息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还款		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,520.00	9,520.00
其中：地方承担		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,760.00	4,760.00
超长期特别国债期末余额	4,760.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	9,520.00	-	

附件四：现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
现金流入													
资本金流入	4,760.00	6,861.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,621.20
其中：超长期特别国债	4,760.00	4,760.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,520.00
债券资金流入	-	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
运营期现金流入	-	-	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,423.50	16,206.00
现金流入总额	4,760.00	8,861.20	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,423.50	29,827.20
现金流出													-
建设期资金流出	4,760.00	8,836.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,596.80
运营期现金流出	-	-	628.12	632.72	637.32	627.89	632.89	637.89	628.85	634.25	639.85	631.42	6,331.20
支付的各项税费	-	-	95.38	94.23	93.08	70.12	68.87	68.74	47.92	48.81	49.65	28.68	665.46
债券发行费用	-	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.00
债券还本付息	-	22.40	44.80	44.80	44.80	44.80	44.80	440.32	431.36	422.40	413.44	404.48	2,358.40
超长期特别国债还本付息（地方承担）												4,760.00	4,760.00
现金流出总额	4,760.00	8,861.20	768.30	771.75	775.20	742.81	746.56	1,146.95	1,108.13	1,105.46	1,102.94	5,824.58	27,713.86
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	983.71	980.26	976.81	899.69	895.94	495.55	424.87	427.54	430.06	-4,401.08	
期末项目累计现金结存额	-	-	983.71	1,963.96	2,940.77	3,840.46	4,736.40	5,231.95	5,656.82	6,084.36	6,514.42	2,113.34	

附件五：压力测试表

附表 5 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%
经营净收益变动情况敏感性分析					
经营净收益（债券本金资金覆盖率）	1.19	1.25	1.31	1.37	1.43
经营净收益（债券本息资金覆盖率）	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42
经营净收益（债券本息资金覆盖倍数）	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41
债券利率变动情况敏感性分析					
债券利率（债券本金资金覆盖率）	1.43	1.37	1.31	1.25	1.19
债券利率（债券本息资金覆盖率）	1.42	1.36	1.30	1.24	1.18
债券利率（债券本息资金覆盖倍数）	1.41	1.35	1.29	1.23	1.17



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京京盛会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：刘建如

经营场所：北京市朝阳区建国路88号院7-10号楼3层
3150315A1



组织形式：有限责任

执业证书编号：11010062

批准执业文号：京财会许可[2009]0023号

批准执业日期：2009年03月25日

证书序号：0017141

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



二〇二二年一月二十四日

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

340100260013



姓名 Full name 赵斌

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1966-03-28

工作单位 Working unit 安徽庐东会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 340403660328001

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.

2016年 2月 28日
/y /m /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.

北京京鹏会计师事务所有限公司 1101081435938

2017年 2月 28日
/y /m /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.

2021 年 /y 5 月 /m 31 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.

2020年8月4日

安徽省注册会计师协会
AICPA
执业会员管理专用章

2018 年 /y 5 月 /m 31 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

安徽庆东

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

2021 年 /y 12 月 /m 6 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2021 年 /y 12 月 /m 16 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

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

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 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.

证书编号：
No. of Certificate 360100210013

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2009 年 y 06 月 m 30 日 d

4

5

刘建如 360100210013

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘建如

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1959年11月16日

工作单位 Working unit 江西华赣会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 360428195901160013

1101081436938

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

年 月 日
y m 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

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

年 月 日
y m d

11

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.



日
d

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



年 月 日
y m d

9

统一社会信用代码

91110105686906308 2

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　北京京盛会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　刘建如

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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

注册资本　101万元

成立日期　2009年04月03日

营业期限　2009年04月03日　至　2029年04月02日

住　　所　北京市朝阳区建国路88号院7-10号楼3层 3150315A1

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2022 年 01 月 01 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

浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程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所有限责任公司

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 6
1.4 小结 10
2. 资金稳定性 10
三、风险分析 10
四、评估结论 10
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 14
附件三：债券还本付息表 15
附件四：现金流量模拟测算表 16
附件五：压力测试表 17

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程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051号

浠水县财政局：

我们接受委托，对浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程（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。

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：浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程（以下简称“本项目”）。

2.项目实施方：浠水县住房和城乡建设局。

3.项目建设地点

本项目的建设地点位于浠水县城区。

4.项目建设规模及内容

改造市政燃气中压管道14.8km，其中De90燃气管道1.8km，De110燃气管道6.4km，De160燃气管道6.6km；改造小区内燃气立管92km，其中DN15钢管13.8km，DN25钢管27.6km，DN40钢管50.6km；改造庭院管网45km，其中De50管道7.65km，De63管道19.35km，De90管道11.25km，D110管道6.75km；更换居民户内胶软管42.3km，加装安全自闭阀21150个、安全报警装置21150户、智能物联表21150套；改造城区中压阀门井438个、次高压阀门6个调压器/柜/箱1228个，增补管道标志桩/牌18000个，户外立管除锈防腐47431米,并在重要节点加装372套智能感知设备(气体分析设备、压力传感设备、数据动态监测设备等)，监测设备覆盖燃气管道1150公里及相关配套附属设施更新改造。

5.项目建设期

本项目建设工期12个月，从2025年10月起至2026年9月止。

6. 项目属性

本项目属于【能源-天然气管网和储气设施】公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

7. 项目领域

本项目投向领域为【能源-天然气管网和储气设施】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，对浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程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城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程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 1.34〔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 1.41〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。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：

报告专用章

1.1 投资估算

根据浠水县发展和改革局《县发改局关于浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程初步设计的批复》（浠发改审批〔2025〕22号），“项目概算总投资14,007.76万元，工程费用11,964.87万元，其他费用1,005.28万元，预备费1,037.61万元”。现根据实际发行情况，需对项目建设期利息及债券发行费进行调整，调整后的项目总投资为14,068.85万元，其中工程费用11,964.87万元，其他费用1,005.28万元，预备费1,037.61万元，建设期利息57.09万元，债券发行费4.00万元，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
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
I	**工程费用**	**11,964.87**	**7,964.87**	**0.00**	**4,000.00**	**0.00**	**0.00**
（一）	**中压管道改造工程**	**667.06**	**0.00**	**0.00**	**667.06**	**0.00**	**0.00**
1	埋地管聚乙烯塑料管De160	310.23			310.23		
2	埋地管聚乙烯塑料管De110	244.82			244.82		
3	埋地管聚乙烯塑料管De90	60.28			60.28		
4	穿越管De160	33.27			33.27		
5	穿越管De110	18.47			18.47		
（二））	**庭院管道及设施改造工程**	**1,399.93**	**0.00**	**0.00**	**1,399.93**	**0.00**	**0.00**
1	调压箱（RX100/0.4A-50QT）	5.36			5.36		
2	调压箱（RX80/0.4A-OQT）	11.00			11.00		
3	调压箱（RX40/0.4A-25QT）	10.17			10.17		
4	埋地管聚乙烯塑料管De110	272.40			272.40		
5	埋地管聚乙烯塑料管De90	340.61			340.61		

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
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
6	埋地管聚乙烯 塑料管 De63	500.58			500.58		
7	埋地管聚乙烯 塑料管 De50	183.54			183.54		
8	砖砌放散井、直埋式阀井	76.26			76.26		
（三）	**立管**	**825.29**	**0.00**	**0.00**	**825.29**	**0.00**	**0.00**
1	镀锌钢管 DN40	437.64			437.64		
2	镀锌钢管 DN25	183.49			183.49		
3	镀锌钢管 DN15	85.56			85.56		
4	铜球阀 DN25	57.15			57.15		
5	铜球阀 DN15	61.45			61.45		
（四）	**户内燃气设施改造**	**1,961.18**	**853.46**	**0.00**	**1,107.72**	**0.00**	**0.00**
1	户内更换不锈钢波纹管	191.33	191.33		0.00		
2	安全自闭阀自闭阀	162.81	162.81		0.00		
3	家用智能燃气泄漏报警器物联网表	670.40	499.32		171.08		
4	G1.6（带表警 联动）	936.64			936.64		
（五）	**燃气管网智慧监测工程**	**7,111.41**	**7,111.41**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	中压阀门井改造	962.36	962.36		0.00		
2	次高压阀门改造	27.36	27.36				
3	调压器改造	227.29	227.29				
4	调压箱改造	83.08	83.08				
5	调压柜改造	53.70	53.70				
6	管道标志桩	938.29	938.29				
7	立管除锈防腐	37.43	37.43				
8	气体分析采集设备	818.40	818.40				
9	压力传感设备	669.60	669.60				
10	数据动态监测设备	2,380.80	2,380.80				
11	泄漏监测远传网关设备	186.00	186.00				
12	调压箱/柜压力监测设备	381.60	381.60				
13	流量监测设备	142.50	142.50				
14	智慧巡检设备	13.00	13.00				

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
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
15	智慧场站监测	190.00	190.00				
二	**工程建设其他费**	**1,005.28**	**1,005.28**				
三	**预备费**	**1,037.61**	**1,037.61**				
四	**建设总投资**	**14,007.76**	**10,007.76**	**0.00**	**4,000.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期利息**	**57.09**	**57.09**				
六	**债券发行费**	**4.00**	**4.00**				
七	**项目总投资**	**14,068.85**	**10,068.85**	**0.00**	**4,000.00**	**0.00**	**0.00**

1.2 资金筹措

本项目调整后总投资为 14,068.85 万元，其资金筹措方案具体如下：

本项目资本金共计 10,068.85 万元，已到位资本金 0 万元，主要用于建设前期费用及工程款项，目前已使用资本金 0 万元。

本项目调整后总投资 14,068.85 万元，其中 28.43%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，计划 2025 年发行 4,000.00 万元地方政府专项债券。本期限为 10 年，参考 2025 年湖北省政府专项债券（十期）（10 年期）1.73%，上浮 1.1 倍，利率为 1.90%，每半年支付一次利息，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。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
2025	4,000.00	/	10 年期	1.90%	每半年付息一次	分期还本，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%

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

名称	2025 年 10—12 月	2026 年 1—9 月	合计
调整后的总投资	**8,027.54**	**6,041.31**	**14,068.85**
建设投资	8,023.54	5,965.19	**13,988.73**
建设期利息（债券）	-	76.12	**76.12**
债券发行费用	4.00	-	**4.00**
资金筹措	**8,027.54**	**6,041.31**	**14,068.85**

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

资本金	4,027.54	6,041.31	**10,068.85**
专项债券	4,000.00	-	**4,000.00**

表 4：项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2025 年 10—12 月	2026 年 1—9 月	合计
资金筹措			
资本金	4,027.54	6,041.31	**10,068.85**
债券发行	4,000.00	-	**4,000.00**
加：上年留存资金			
合计	**8,027.54**	**6,041.31**	**14,068.85**
资金使用			
建设资金使用金额合计	**8,027.54**	**6,041.31**	**14,068.85**
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

本项目收益预测期间为 2026 年 10 月至 2035 年 12 月。债券存续期内项目总收入（含税）为 6,659.81 万元，主要为居民天然气收入（含税）6,659.81 万元。具体测算如下。

（1）居民天然气收入

根据本项目初步设计建设内容，本项目建成后将保障 21150 户居民生活用气的需要，参考“浠水县户均用气量”本项目户均用气量暂定为 19.7m³/月/户，本项目居民天然气用量暂按 416,655.00 立方米每年测算。根据黄冈市发改委公示的黄冈市发改委关于修订完善黄冈城区管道天然气上下游价格联动机制的通知》（黄发改价格〔2023〕450 号）和《市发改委关于联动调整黄冈市区管道天然气销售价格的通知》（黄发改价格〔2025〕93 号）（https://huanggang.cjyun.org/p/458039.html）居民天然气单价根据黄冈市区天然气定价取为第一档 2.88 元/立方米测算，运营期内单价保持不变。运营期内负荷率按照 50%计算，运营期内暂不考虑增长。

浠水县户均用气量

目前没有公开的最新浠水县户均用气量的具体数据。

不过，可以根据一些相关信息进行大致分析。据浠水县人民政府发布的信息，2023 年浠水县居民天然气年用气量情况未知，但提到全县天然气用户 89864 户，其中居民用户 89000 户[2]。同时，2024 年提到浠水年用气量为 2100 万立方米。如果简单假设这 2100 万立方米全部为居民用气，可大致估算出 2024 年浠水县居民户均年用气量约为 235.8 立方米（21000000÷89000），户均月用气量约为 19.7 立方米。但实际情况中，天然气用量会受到季节、人口数量、用气设备等多种因素影响，而且这只是一个非常粗略的估算，实际户均用气量可能与之有较大偏差。

报告专用章

关于黄冈市区管道天然气销售价格调整公告

2025-03-22 20:20

根据《黄冈市发改委关于修订完善黄冈城区管道天然气上下游价格联动的通知》（黄发改价格〔2023〕450号）和《市发改委关于联动调整黄冈市道天然气销售价格的通知》（黄发改价格〔2025〕93号）文件精神，经黄冈改委报黄冈市政府审批同意后，黄冈市区管道天然气销售价格从2025年4月1始予以调整，有关事项公告如下：

一、新的燃气价格

用户性质	阶梯	用户年用气量（m³）	调整后气价（元/m³）
居民用户	一档	0-420（含）	2.88
	二档	421-600（含）	3.46
	三挡	601以上（含）	4.32
居民采暖用户	一档	0-1000（含）	2.88
	二档	1001-1600（含）	3.46
	三挡	1601以上（含）	4.32
公福用户、	居民一	一档平均水平、	3.17、

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

本项目经营成本按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=工资与薪酬+外购燃料和动力费+修理费+其他费用

（1）工资与薪酬

参考《浠水县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》中全年全县城镇居民人均可支配收入 38183 元，同比增长 6.3%；农村居民人均可支配收入 20080 元，同比

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

增长 8.3 %。，本项目工资与薪酬管理人员 8 人，考虑一定增长，本项目暂按 5 万元/年/人，每 3 年增长 3%测算。

（2）修理费用

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

（3）其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项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。

（4）固定资产折旧及摊销费

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

（5）利息支出

本项目计划发行专项债券 4,000.00 万元，期限为 10 年，参考 2025 年湖北省政府专项债券(十期)（10 年期）1.73%，上浮 1.1 倍,利率为 1.90%，每半年支付一次利息，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为 7,181.45 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（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经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（经营成本来源于项目自身支出）、直

接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经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 14,068.85 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 6,659.81 万元（含税），估算不含折旧费成本费用 496.34 万元（含税），用于资金平衡的项目收益为 6,163.47 万元，累计支付债券利息 608.96 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
14,068.85	6,163.47	4,000.00	608.96	1.34	1.41

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 1.34〔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 1.41〔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城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程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

浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程专项债券还本付息以经营收入为基础，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，我们对浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程的投资估算、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，本次评价的浠水县城区老化燃气管道更新改造及燃气基础设施加装物联网感知设备改造工程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 1.34 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所有限责任公司

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

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	运营期										合计
		2026年10-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
一	居民天然气收入											
	用气量（立方米/年）	416,655.00	416,655.00	416,655.00	416,655.00	416,655.00	416,655.00	416,655.00	416,655.00	416,655.00	416,655.00	
	单价（元/立方米）	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	
	负荷率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
	收入（不含增值税）	159.28	637.15	637.15	637.15	637.15	637.15	637.15	637.15	637.15	637.15	**5,893.63**
	销项税额（13%）	20.71	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	**766.18**
	收入（含增值税）	179.99	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	**6,659.81**
	总收入											
	收入合计（不含增值税）	**159.28**	**637.15**	**637.15**	**637.15**	**637.15**	**637.15**	**637.15**	**637.15**	**637.15**	**637.15**	5,893.63
	销项税合计	**20.71**	**82.83**	**82.83**	**82.83**	**82.83**	**82.83**	**82.83**	**82.83**	**82.83**	**82.83**	**766.18**
	收入合计（含增值税）	**179.99**	**719.98**	**719.98**	**719.98**	**719.98**	**719.98**	**719.98**	**719.98**	**719.98**	**719.98**	6,659.81

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	运营期										合计
		2026年10-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
1	工资及福利费	10.00	40.00	40.00	41.20	41.20	41.20	42.44	42.44	42.44	43.71	**384.63**
	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
	工资及福利费（万元）	5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.46	
2	维修费用	1.80	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	**66.60**
3	其他费用	1.18	4.72	4.72	4.84	4.84	4.84	4.96	4.96	4.96	5.09	**45.11**
4	经营成本（不含增值税）	12.64	50.55	50.55	51.85	51.85	51.85	53.20	53.20	53.20	54.59	**483.48**
5	经营成本进项税	0.34	1.37	1.37	1.39	1.39	1.39	1.40	1.40	1.40	1.41	**12.86**
6	经营成本（含增值税）	12.98	51.92	51.92	53.24	53.24	53.24	54.60	54.60	54.60	56.00	**496.34**
7	折旧和摊销	614.61	614.61	614.61	614.61	614.61	614.61	614.61	614.61	614.61	614.61	**6,146.10**
8	财务成本	19.03	76.12	76.12	76.12	76.12	76.12	60.90	45.67	30.45	15.22	**551.87**
9	总成本费用	646.28	741.28	741.28	742.58	742.58	742.58	728.71	713.48	698.26	684.42	**7,181.45**

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

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	4,000.00		4,000.00	1.90%	0.00	0.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.90%	76.12	76.12
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.90%	76.12	76.12
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.90%	76.12	76.12
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.90%	76.12	76.12
2030 年	4,000.00			4,000.00	1.90%	76.12	76.12
2031 年	4,000.00		800.00	3,200.00	1.90%	76.12	876.12
2032 年	3,200.00		800.00	2,400.00	1.90%	60.90	860.90
2033 年	2,400.00		800.00	1,600.00	1.90%	45.67	845.67
2034 年	1,600.00		800.00	800.00	1.90%	30.45	830.45
2035 年	800.00		800.00	0.00	1.90%	15.22	815.22
合计		**4,000.00**	**4,000.00**			**608.96**	**4,608.96**

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

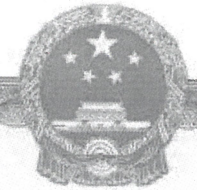
项目	建设期		运营期									合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金		179.99	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	719.98	**6,659.81**
运营成本费用支付的现金		12.98	51.92	51.92	53.24	53.24	53.24	54.60	54.60	54.60	56.00	**496.34**
经营活动支付的税金		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		167.01	668.06	668.06	666.74	666.74	666.74	665.38	665.38	665.38	663.98	**6,163.47**
二、投资活动现金流量												**0.00**
投资支付的现金	8,023.54	5,965.19										**13,988.73**
投资活动现金净流量	-8,023.54	-5,965.19										**-13,988.73**
三、筹资活动现金流量												**0.00**
单位自筹资金	4,027.54	6,041.31										**10,068.85**
发行债券收到的现金	4,000.00	0.00										**4,000.00**
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	**4,000.00**
偿还债券利息支付的现金	0.00	76.12	76.12	76.12	76.12	76.12	76.12	60.90	45.67	30.45	15.22	**608.96**
支付发行费用	4.00	0.00										**4.00**
筹资活动现金净流量	8,023.54	5,965.19	-76.12	-76.12	-76.12	-76.12	-876.12	-860.90	-845.67	-830.45	-815.22	**9,455.89**
四、本年现金净流量	0.00	167.01	591.94	591.94	590.62	590.62	-209.38	-195.52	-180.29	-165.07	-151.24	**1,630.63**
五、累计现金净流量	0.00	167.01	758.95	1,350.89	1,941.51	2,532.13	2,322.75	2,127.23	1,946.94	1,781.87	1,630.63	

报告专用章

附件五：压力测试表

压力测试表

压力测试	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.19	1.27	1.34	1.41	1.48
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.35	1.34	1.34	1.33	1.33
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.36	1.35	1.34	1.33	1.32



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。

重次复印无效

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 1 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

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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

枝江市城北智慧综合冷链物流园

收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫C评字【2025】第015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、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 4
（一）项目收入预测 4
（二）项目预期成本预测 10
（三）项目财务费用预测 12
（四）税费预测 13
（五）模拟利润表 15
（六）项目预期收益与融资平衡情况 15
三、风险分析 17
四、评价结论 18

枝江市城北智慧综合冷链物流园
收益与融资自求平衡财务评估报告

枝江金润源城乡融合发展有限公司：

我们接受贵公司委托，对枝江市城北智慧综合冷链物流园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、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

枝江金润源城乡融合发展有限公司（统一社会信用代码91420583MA7N4T87X8），注册地址为湖北省宜昌市枝江市马家店街道金山大道26号马家店创业园10号楼2楼。成立于2022年4月25日，注册资本8000万元，实缴资本8000万元，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），所属行业为建筑装饰、装修和其他建筑业，营业期限为无固定期

限。经营范围——许可项目：建设工程施工；粮食加工食品生产；食品销售；食品互联网销售。（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，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：粮油仓储服务；食用农产品初加工；谷物销售；石油制品销售（不含危险化学品）；保健食品（预包装）销售；粮食收购；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；办公用品销售；销售代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；道路货物运输站经营；园区管理服务；停车场服务；集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；住房租赁；国内货物运输代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；农副产品销售；水产品批发；水产品零售；包装材料及制品销售；供应链管理服务。（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）。

（二）项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模

枝江市城北智慧综合冷链物流园	枝江市仙女工业园汉宜高铁以北、烟墩包路以西	总建筑面积 70802.47 平方米，其中，场平 100000 平方米（约 150 亩），生产车间建筑面积 30494.79 平方米，高温冷库建筑面积 14924.25 平方米，低温冷库建筑面积 20396.88 平方米，配套用房建筑面积 4986.55 平方米。配套建设园区道路、绿化、公共停车场、给排水、电力、消防设施等。

本项目建设期 24 个月，计划建设期：2025 年 10 月 31 日—2027 年 8 月 31 日，含前期准备 2 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

根据初设批复，项目估算总投资为 20,471.38 万元，其中：建安工程费用 18,188.00 万元；工程建设其他费 752.49 万元；预备费 947.09 万元。根据预计债券发行情况计算的建设期利息为 128.48 万元，债券发行兑付费用按债券发行金额的 1‰计算为 4.00 万元，调整后的总投资为 20,020.06 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	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	18,188.00	14,188.00		4,000.00		
1	生产车间	6,000.00	4,680.45		1,319.55		

2	低温冷库	6,550.00	5,109.49		1,440.51		
3	配套用房	3,600.00	2,808.27		791.73		
4	基础设施及相关配套工程	2,038.00	1,589.79		448.21		
二	工程建设其它费用	752.49	752.49				
1	建设单位管理费	111.13	111.13				
2	工程建设监理费	181.95	181.95				
3	前期咨询费用	18.81	18.81				
4	工程勘察费	239.51	239.51				
5	工程招标代理服务费	40.02	40.02				
6	工程造价咨询费	161.07	161.07				
三	预备费用	947.09	947.09				
四	建设项目静态总投资	19,887.58	15,887.58		4,000.00		
五	建设期利息	128.48	128.48				
六	债券发行费	4.00	4.00				
七	总投资	20,020.06	16,020.06		4,000.00		

2.项目资金筹措

本项目调整后的总投资20,020.06万元，建设资金来源为项目单位自筹资金16,020.06万元、专项债券资金4,000.00万元。

3.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计16,020.06万元,截至目前资本金到位0万元，预计截止2025年末到位资本金2,403.01万元。

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2036年,项目收入主要为冷库存储租赁收入、车间租赁收入、物业收入、停车位收入、充电桩收入,项目运营期内总收入15,902.70万元。

1. 生产车间租赁收入

本项目新建生产车间总建筑面积30494.79㎡，拟对外出租。预计运营期第一年出租率为55%，以后年度每年出租率增加10%直至出租率达到75%，根据市场调查，枝江市同类型建筑出租价格一般在10元/㎡/月以上，本项目出租单价按10元/㎡/月计算，租赁价格每五年环比上浮3%。



30平仓库年租，出场宽，上下货方便。独立卷闸门，水电齐全。

建筑面积30㎡ | 仓库 | 700元/月

迎宾大道 | 民主大道 | 城南市场(民主大道)-北门

整租 单层 水

0.78元/㎡/天





通水通电，场地平整，交通便利

枝江 - 其他 | 腾家河村 | 2

刘师傅 个人房东

500㎡ 建筑面积

1元/m²/天 1.5万/月



诚租枝江城区标准厂房、仓库、办公楼，可整租和分租

迎宾大道 - 民主大道 | 七星大道6号 |

王女士 个人房东

12000㎡ 建筑面积

0.35元/m²/天 12.6万/月

2.低温冷库租赁

本项目新建低温冷库总建筑面积20396.88㎡，经调查，目前枝江范围内低温冷库出租信息较少，本项目低温冷库租金价格参照物联云仓在线冷库数据统计的同类型低温冷库租赁价格（https://static.50yc.com/Data_Report/20200702/20200702020630077189.pdf?utm_source=chatgpt.com），经查询，全国代表性城市低温库租赁单价在68.75-117元/㎡·月之间，本项目地区属县级市，基于谨慎性原则，低温冷库租赁单价取60元/㎡·月，租赁价格每五年环比上浮3%。



3.物业收入

本项目总建筑面积 70802.47 ㎡,物业收费面积以项目实际租赁面积为基准。根据《湖北省物业服务收费管理办法》及《宜昌市物业服务收费管理实施细则》，物流园等非住宅物业的物业费实行市场调节价，由供需双方协商确定。普通仓储园区的服务内容简化，成本结构更趋基础，因此收费可控制在 1.5-3 元/平方米/月。本项目出于谨慎考虑，按 1.5 元/平方米/月计算。

4.停车位收入

项目建设停车位合计 320 个。

参照《市发改局关于枝江市城区城市道路临时停车泊位收费标准的批复》（枝发改文〔2023〕71 号），非核心区域包月收费 200 元/月。本项目包月收费标准按 200 元/月·个考虑，考虑通胀因素，收费价格每五年环比上浮 3%。

5.充电桩收入

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服务费。项目拟建停车位数量合计 320 个，充电桩数量按停车位数量的 20%配置，即 64 个。充电桩日使用次数按 4 次考虑。

本项目充电桩单次充电能耗按120kw·h考虑。2021年，《湖北省定价目录》中就取消了对充电服务费的定价。目前，该收费实行市场调节价，经营者可根据市场竞争自行定价。根据湖北日报2022年1月25日发布的《湖北省高速公路服务区充电桩调查》，“我省高速服务区充电桩服务费每千瓦时从0.55元至0.75元价格不等”（网址：http://www.hubei.gov.cn/hbfb/bmdt/202201/t20220125_3979263.shtml）。按照审慎性原则，本项目运营期第一年充电服务费定为0.55元/kWh。

项目预期收入测算表

单位：万元

类型/年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.冷库存储租赁收入	148.50	702.00	810.00	810.00	810.00	834.30
低温存储规模（㎡）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
存储率%	55%	65%	75%	75%	75%	75%
低温冷库单价（元/㎡/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	61.80
2.车间租赁收入	50.32	237.86	274.45	274.45	274.45	282.69
租赁面积（㎡）	30,494.79	30,494.79	30,494.79	30,494.79	30,494.79	30,494.79
租赁单价（元/㎡/月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.30
出租率	55%	65%	75%	75%	75%	75%
3.物业收入	11.26	53.23	61.42	61.42	61.42	61.42
收费面积（㎡）	25,022.13	29,571.61	34,121.09	34,121.09	34,121.09	34,121.09
收费标准（元/㎡/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
4.停车位收入	13.44	57.60	61.44	61.44	61.44	63.28

包月停车位	320	320	320	320	320	320
月租价格	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	206.00
租赁率	70%	75%	80%	80%	80%	80%
5.充电桩收入	77.09	339.19	370.02	370.02	370.02	370.02
充电桩数量	64	64	64	64	64	64
充电桩日使用次数	4	4	4	4	4	4
充电桩单次能耗（kwh）	120	120	120	120	120	120
充电服务费（元/kwh）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
使用率	50%	55%	60%	60%	60%	60%
增值税销项税合计	29.80	137.06	154.92	154.92	154.92	158.01
含税营业收入合计	330.41	1,526.94	1,732.25	1,732.25	1,732.25	1,769.72

续表

类型/年份	2033	2034	2035	2036	合计
1.冷库存储租赁收入	834.30	834.30	834.30	834.30	7,452.00
低温存储规模（㎡）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
存储率%	75%	75%	75%	75%	
低温冷库单价（元/㎡/月）	61.80	61.80	61.80	61.80	
2.车间租赁收入	282.69	282.69	282.69	282.69	2,524.98
租赁面积（㎡）	30,494.79	30,494.79	30,494.79	30,494.79	
租赁单价（元/㎡/月）	10.30	10.30	10.30	10.30	
出租率	75%	75%	75%	75%	
3.物业收入	61.42	61.42	61.42	61.42	555.85
收费面积（㎡）	34,121.09	34,121.09	34,121.09	34,121.09	
收费标准（元/㎡/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	
4.停车位收入	63.28	63.28	63.28	63.28	571.76
包月停车位	320	320	320	320	
月租价格	206.00	206.00	206.00	206.00	
租赁率	80%	80%	80%	80%	
5.充电桩收入	370.02	370.02	370.02	370.02	3,376.44
充电桩数量	64	64	64	64	
充电桩日使用次数	4	4	4	4	
充电桩单次能耗（kwh）	120	120	120	120	
充电服务费（元/kwh）	0.55	0.55	0.55	0.55	

使用率	60%	60%	60%	60%	
增值税销项税合计	158.01	158.01	158.01	158.01	1,421.67
含税营业收入合计	1,769.72	1,769.72	1,769.72	1,769.72	15,902.70

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期运营成本共计7,847.19万元，其中包括外购燃料与动力费，维修费，工资及福利费。具体测算如下：

1.外购燃料与动力费用

该项目运营期内外购燃料及动力主要为水、电。根据可行性研究报告能耗分析数据，项目自营内容中，年用水共计75.59万吨，用水价格2.4元/吨《市住建局关于公布城区供水价格的通知》（2024年1月6日）；年用电量为426.44万KWh，用电参照(1-10千伏)两部制工商业及其他用电0.6922元/KWh(枝江市人民政府2024年11月工商业用户电价表）。

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16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。

3.折旧费

新增固定资产原值按不含税金额测算，其中建筑物原值为16,747.99万元，设备原值为1,372.28万元，假设残值率5%，

按照直线法折旧，建筑物折旧年限20年，设备折旧年限10年。

4.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。

5.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。

6.设备更新成本

主要包括新设备的购置价款，设备到期后重新购置的费用。根据项目可行性研究报告项目投资估算表，按1,508.00万元分三个批次重新购置，既2035年-2037年每年502.67万元。

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	2027	2028	2029	2030	2031	2032
工资及福利费	18.60	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42
管理成本	1.86	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44
设备更新成本						
外购燃料及原材料费	119.15	476.60	476.60	476.60	476.60	476.60
维修费	45.30	181.20	181.20	181.20	181.20	181.20
进项税额	13.58	54.31	54.31	54.31	54.31	54.31
运行成本	184.91	739.66	739.66	739.66	739.66	739.66
折旧费用	231.47	925.90	925.90	925.90	925.90	925.90
营运成本	416.38	1,665.56	1,665.56	1,665.56	1,665.56	1,665.56

续表

项目/年份	2033	2034	2035	2036	合计
工资及福利费	74.42	74.42	74.42	74.42	688.38
管理成本	7.44	7.44	7.44	7.44	68.82
设备更新成本			502.67	502.67	
外购燃料及原材料费	476.60	476.60	476.60	476.60	4,408.55
维修费	181.20	181.20	181.20	181.20	1,676.10
进项税额	54.31	54.31	99.55	99.55	592.85
运行成本	739.66	739.66	1,242.33	1,242.33	7,847.19
折旧费用	925.90	925.90	925.90	925.90	8,564.57
营运成本	1,665.56	1,665.56	2,168.23	2,168.23	16,411.76

（三）项目财务费用预测

本项目2025年拟发行1,200.00元专项债券，计划2026年发行10年期专项债券2,800.00万元，按照2025年湖北省政府专项债券（四十期）票面利率1.99%上浮20bp作为本项目发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为2.19%，每半年支付一次利息，第6年-第10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	0.00	1,200.00	0.00	1,200.00	13.14	13.14
2026 年	1,200.00	2,800.00	0.00	4,000.00	56.94	56.94
2027 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	87.60	87.60
2028 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	87.60	87.60
2029 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	87.60	87.60
2030 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	87.60	87.60
2031 年	4,000.00	0.00	240.00	3,760.00	84.97	324.97
2032 年	3,760.00	0.00	800.00	2,960.00	73.59	873.59
2033 年	2,960.00	0.00	800.00	2,160.00	56.06	856.06
2034 年	2,160.00	0.00	800.00	1,360.00	38.54	838.54
2035 年	1,360.00	0.00	800.00	560.00	21.03	821.03
2036 年	560.00	0.00	560.00	0.00	6.13	566.13
合计	0.00	4,000.00	4,000.00	0.00	700.80	4,700.80

（四）税费预测

债券存续期内税费合计预 1,098.38 万元,其中增值税 0 万元，附加税 0 万元，企业所得税 1,098.38 万元。

1.增值税：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），冷库出租收入增值税税率按 9%执行。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》《征收教育费附加的暂行规定》《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。

4.进项税：建设工程费用、预备费按照9%的税率进行抵扣；工程建设其他费用按照6%的税率进行抵扣；

经营成本中进项税：购气成本产生的进项税，按照13%的税率进行抵扣，维修费和其他费用产生的进项税，按照9.00%的税率进行抵扣。

5.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。

具体测算如下：

单位：万元

项目/年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
销项税额	29.80	137.06	154.92	154.92	154.92	158.01
进项税	1,767.31	54.31	54.31	54.31	54.31	54.31
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	21.89	103.47	119.39	119.39	119.39	122.97
企业所得税	-	-	-	-	-	-
小计	21.89	103.47	119.39	119.39	119.39	122.97

续表

项目/年份	2033	2034	2035	2036	合计
销项税额	158.01	158.01	158.01	158.01	1,421.67
进项税	54.31	54.31	99.55	99.55	2,346.58
应缴增值税	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-

教育费附加	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-
房产税	122.97	122.97	122.97	122.97	1,098.38
企业所得税	-	-	-	-	-
小计	122.97	122.97	122.97	122.97	1,098.38

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 15,902.70 万元，预测总成本合计 16,411.76 万元（含折旧费），税金及附加合计 1,098.38 万元，利润总额合计 -1,607.44 万元，所得税 0 万元，净利润合计 -1,607.44 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
营业收入	330.41	1,526.94	1,732.25	1,732.25	1,732.25	1,769.72
运营成本(包含折旧费)	416.38	1,665.56	1,665.56	1,665.56	1,665.56	1,665.56
税金及附加	21.89	103.47	119.39	119.39	119.39	122.97
利润总额	-107.86	-242.09	-52.70	-52.70	-52.70	-18.81
所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-107.86	-242.09	-52.70	-52.70	-52.70	-18.81

续表

项目/年份	2033	2034	2035	2036	合计
营业收入	1,769.72	1,769.72	1,769.72	1,769.72	15,902.70
运营成本(包含折旧费)	1,665.56	1,665.56	2,168.23	2,168.23	16,411.76
税金及附加	122.97	122.97	122.97	122.97	1,098.38
利润总额	-18.81	-18.81	-521.48	-521.48	-1,607.44
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-18.81	-18.81	-521.48	-521.48	-1,607.44

（六）项目预期收益与融资平衡情况

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。

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			330.41	1,526.94	1,732.25	1,732.25
运营成本费用支付的现金			184.91	739.66	739.66	739.66
经营活动支付税费			21.89	103.47	119.39	119.39
经营活动现金净流量			123.61	683.81	873.20	873.20
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金	3,588.67	11,551.29	4,718.42			
投资活动现金净流量	-3,588.67	-11,551.29	-4,718.42			
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金	3,603.01	11,611.03	4,806.02	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	2,403.01	8,811.03	4,806.02			
市场化融资收到的现金	1,200.00	2,800.00	0.00			
偿还债券本金支付的现金	14.34	59.74	87.60	87.60	87.60	87.60
偿还债券利息支付的现金						
偿还市场化融资利息支付的现金	13.14	56.94	87.60	87.60	87.60	87.60
支付债券发行费用	1.20	2.80	0.00			
筹资活动现金净流量	3,588.67	11,551.29	4,718.42	-87.60	-87.60	-87.60
四、本年现金净流量	0.00	0.00	123.61	596.21	785.60	785.60
五、累计现金净流量	0.00	0.00	123.61	719.82	1,505.42	2,291.02

续表

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金	1,732.25	1,769.72	1,769.72	1,769.72	1,769.72	1,769.72	15,902.70
运营成本费用支付的现金	739.66	739.66	739.66	739.66	1,242.33	1,242.33	7,847.19
经营活动支付税费	119.39	122.97	122.97	122.97	122.97	122.97	1,098.38
经营活动现金净流量	873.20	907.09	907.09	907.09	404.42	404.42	6,957.13
二、投资活动现金流量							0.00

投资支付的现金							19,858.38
投资活动现金净流量							-19,858.38
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	20,020.06
发行债券收到的现金							16,020.06
市场化融资收到的现金							4,000.00
偿还债券本金支付的现金	324.97	873.59	856.06	838.54	821.03	566.13	4,704.80
偿还债券利息支付的现金	240.00	800.00	800.00	800.00	800.00	560.00	4,000.00
偿还市场化融资利息支付的现金	84.97	73.59	56.06	38.54	21.03	6.13	700.80
支付债券发行费用							4.00
筹资活动现金净流量	-324.97	-873.59	-856.06	-838.54	-821.03	-566.13	15,315.26
四、本年现金净流量	548.23	33.50	51.03	68.55	-416.61	-161.71	2,414.01
五、累计现金净流量	2,839.25	2,872.75	2,923.78	2,992.33	2,575.72	2,414.01	

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	1.33	1.41	1.48	1.55	1.63
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.49	1.48	1.47	1.74

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。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城北智慧综合冷链物流园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

经对实施方案的复核及上述测算：

枝江市城北智慧综合冷链物流园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。

本次评价的枝江市城北智慧综合冷链物流园预期收益对债券本息的覆盖率为1.48，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

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

巴东县主城区污水管网及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0098 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 6
（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
四、风险分析 10
五、评价结论 10
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 18
附件四：利润估算表 18
附件五：债券存续期现金流估算表 20

巴东县主城区污水管网及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0098 号

一、评价分析

我们接受巴东县住房和城乡建设局委托，对巴东县主城区污水管网及配套设施建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于巴东县主城区污水管网及配套设施建设项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位巴东县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。本次评价的巴东县主城区污水管网及配套设施建设项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41，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	201.41
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	501.41
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

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

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

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.70
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

本项目主要建设内容包括：拟新建 DN300—DN600 污水管网 75.3km；新建钢筋混凝土检查井 2753 座；新建污水提升泵站 5 座；新建接户井及接户管若干；新建化粪池 23 座，隔油池 19 座；其他配套附属工程等。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目概算总投资 11,458.85 万元，其中：工程费用 10,213.37 万元，占比 89.13%；工程建设其他费用 911.73 万元，占比 7.96%；预备费 333.75 万元，占比 2.91%，静态总投资 11,458.85 万元，建设期利息 42.03 万元，债券发行兑付费用 5.60 万元，调整后总投资合计为 11,506.48 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	**工程费用**	**10,213.37**	**4,613.37**		**5,600.00**		
1	管网工程及附属工程	10,153.77	4,553.77		5,600.00		
2	污水提升泵站	17.50	17.50				
3	化粪池	34.50	34.50				
4	隔油池	7.60	7.60				
二	**工程建设其他费用**	**911.73**	**911.73**				
1	建设单位管理费	102.13	102.13				
2	工程建设监理费	166.28	166.28				
3	建设项目前期工作咨询费	20.82	20.82				
4	工程勘察设计费	306.40	306.40				
5	招标代理服务费	65.64	65.64				
6	其他与工程建设相关费用	138.11	138.11				
7	建安工程一切险保险费	51.07	51.07				
8	地形测绘及普查	61.28	61.28				
三	**预备费**	**333.75**	**333.75**				
四	**静态总投资**	**11,458.85**	**5,858.85**		**5,600.00**		
五	**建设期利息**	**42.03**	**42.03**				
六	**发行费用**	**5.60**	**5.60**				
七	**项目总投资合计**	**11,506.48**	**5,906.48**		**5,600.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资 11,506.48 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 5,906.48 万元，占比 51.33%；专项债券资金 5,600.00 万元，占比 48.67%，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划于 2025 年发行专项债券 2,600.00 万元、2026 年发行专项债券 3,000.00 万元，期限均为 10 年。假设按照 2025 年 8 月 14 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作后续拟发行债券的测算利率，即 10 年期债券发行利率为 2.05%。每半年支付一次利息，第 6 年-第 10 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	-	2,600.00	-	2,600.00	-	-
2026 年	2,600.00	3,000.00	-	5,600.00	84.05	84.05
2027 年	5,600.00	-	-	5,600.00	114.80	114.80
2028 年	5,600.00	-	-	5,600.00	114.80	114.80
2029 年	5,600.00	-	-	5,600.00	114.80	114.80
2030 年	5,600.00	-	-	5,600.00	114.80	114.80
2031 年	5,600.00	-	520.00	5,080.00	114.80	634.80
2032 年	5,080.00	-	1,120.00	3,960.00	97.99	1,217.99
2033 年	3,960.00	-	1,120.00	2,840.00	75.03	1,195.03
2034 年	2,840.00	-	1,120.00	1,720.00	52.07	1,172.07
2035 年	1,720.00	-	1,120.00	600.00	29.11	1,149.11
2036 年	600.00	-	600.00	-	6.15	606.15
合计	——	5,600.00	5,600.00	——	918.40	6,518.40

（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
巴东县主城区污水管网及配套设施建设项目	9,181.86	6,518.40	5,600.00	1.41

（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	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55
利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.42	1.41	1.40	1.39

（七）项目资金稳定性

巴东县主城区污水管网及配套设施建设项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净

现金流量为9,181.86万元,且在2036年债券本金偿还后仍有2,705.49万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园区基础设施—市政基础设施（地下管线管廊）。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 9,181.86 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.41，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 2,705.49 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.污水管廊入廊费收入	81.37	176.30	199.35	213.59	227.83	239.21
管长（m）	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00
单价（元/m/年）	36.02	36.02	37.82	37.82	37.82	39.71
入廊率	60%	65%	70%	75%	80%	80%
销项税	6.72	14.56	16.46	17.64	18.81	19.75
2.污水管廊维护费收入	459.67	919.34	919.34	919.34	919.34	919.34
管长（m）	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00
单价（元/m/年）	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09
销项税	26.02	52.04	52.04	52.04	52.04	52.04
含税收入合计	541.04	1,095.64	1,118.69	1,132.93	1,147.17	1,158.55
不含税收入合计	508.30	1,029.04	1,050.19	1,063.25	1,076.32	1,086.76

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1.污水管廊入廊费收入	239.21	239.21	251.20	251.20	125.60	2,244.07
管长（m）	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	
单价（元/m/年）	39.71	39.71	41.70	41.70	41.70	
入廊率	80%	80%	80%	80%	80%	
销项税	19.75	19.75	20.74	20.74	10.37	185.29
2.污水管廊维护费收入	919.34	919.34	919.34	919.34	459.67	9,193.40
管长（m）	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	75,300.00	
单价（元/m/年）	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09	
销项税	52.04	52.04	52.04	52.04	26.02	520.40
含税收入合计	1,158.55	1,158.55	1,170.54	1,170.54	585.27	11,437.47
不含税收入合计	1,086.76	1,086.76	1,097.76	1,097.76	548.88	10,731.78

说明：1、水管廊入廊费收入

本项目拟新建污水管网 75.30km，参照巴东县周边城区,襄阳市发展和改革委员会发布的《市发改委市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使用收费政策的通知》（襄发改

价格〔349〕号）（http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/zc/gsgg/202309/t20230911_3381547.shtml）

序号	工程或费用名称	直埋管线寿命周期单价（元/m）（含税价）	管廊寿命周期（100年）单价（元/m）（含税价）
一	**给水工程**	**[元/m·30年]**	**[元/m·100年]**
1	球墨铸铁管DN300	305.41	1018.03
2	球墨铸铁管DN400	383.08	1276.93
3	球墨铸铁管DN500	416.08	1386.93
4	球墨铸铁管DN600	524.41	1748.03
5	球墨铸铁管DN800	722.90	2409.67
二	**中水工程**	**[元/m·30年]**	**[元/m·100年]**
1	球墨铸铁管DN400	383.08	1276.93
2	球墨铸铁管DN500	416.08	13863.93
三	**污水工程**	**[元/m·50年]**	**[元/m·100年]**
1	钢筋混凝土排水管DN400	1674.85	3349.70
2	钢筋混凝土排水管DN500	1794.59	3589.18
3	钢筋混凝土排水管DN600	1932.76	3865.52
4	钢筋混凝土排水管DN800	2240.39	4480.78
5	钢筋混凝土排水管DN1000	2721.85	5443.70
5	钢筋混凝土排水管DN1200	3197.07	6394.14
四	**热网管道工程**	**[元/m·30年]**	**[元/m·100年]**
1	直埋保温管DN377（外护管管径）	1011.84	3035.52
2	直埋保温管DN529（外护管管径）	1678.71	5036.13
3	直埋保温管DN630（外护管管径）	1837.88	5513.64
4	直埋保温管DN820（外护管管径）	2065.71	6197.13
5	直埋保温管DN1220（外护管管径）	3791.58	11374.74
五	**燃气管道工程**	**[元/m·40年]**	**[元/m·100年]**
1	无缝钢管DN160	83.79	209.48
2	无缝钢管DN200	88.12	220.30
3	无缝钢管DN250	92.60	231.50
4	无缝钢管DN300	99.89	249.73
5	无缝钢管DN400	110.55	276.38
6	无缝钢管DN500	138.14	345.35
六	**通信工程**	**[元/m·25年]**	**[元/m·100年]**

序号	工程或费用名称	直埋管线寿命周期单价（元/m）（含税价）	管廊寿命周期（100 年）单价（元/m）（含税价）
1	波纹管Φ110(管群单孔价)	92.37	369.48
七	**电力工程**	**[元/m 年]**	**[元/m·100 年]**
1	10 千伏	135.14 元/**m20** 年	675.70
2	110KV	405.42 元/**m30** 年	1216.26
3	220KV	405.42 元/**m30** 年	1216.26

根据谨慎性原则，本项目入廊单价按照 36.02 元/m/年，项目投入运营第一年入廊率 60%，每年增长 5%，增长至 80%后保持不变。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年 CPI 同比涨幅分别为 2.07%、2.90%、2.42%、0.98%、1.97%，则每 3 年滚动增长率为 6.35%）根据谨慎性原则，收费标准每 3 年增长 5%。

2、污水管廊维护费收入

参照巴东县周边城区,襄阳市发展和改革委员会发布的《市发改委市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使用收费政策的通知》（襄发改价格〔349〕号）日常维护费主要包括：地下综合管廊维护发生的直接成本、管廊运营单位正常管理支出。借鉴十堰、荆门等地测算办法，在日常维护费成本测算中不含地下管廊主体工程的相关费用、利息支出、项目中道路绿化养护和道路维护保养费、不可预见抢险费、奖励工资等。（http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/zc/gsgg/202309/t20230911_3381547.shtml）

序号	工程或费用名称	日常维护费基数（元/m）	管线占空比（%）	综合管廊合理利润值（%）	税金（%）	日常维护费成本（元/m·年）
1	给水工程	870.19	6.87			**59.78**
2	中水工程	870.19	7.92			**68.92**
3	污水工程	870.19	14.03			**122.09**
4	热网管道工程	870.19	20.63			**179.52**

5	燃气管道工程	870.19	12.77			**111.12**
6	通信工程	870.19	9.87			**85.89**
7	电力工程	870.19	27.90			**242.78**

根据谨慎性原则，本项目污水管廊维护费单价按照 122.09 元/m/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年 CPI 同比涨幅分别为 2.07%、2.90%、2.42%、0.98%、1.97%，则每 3 年滚动增长率为 6.35%）根据谨慎性原则，收费标准每 3 年增长 5%。

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、人工成本	11.70	23.40	24.55	24.55	24.55	25.80
人员数量（人）	5	5	5	5	5	5
人均工资（万元/人/年）	4.68	4.68	4.91	4.91	4.91	5.16
二、电费	19.87	39.73	41.94	41.94	41.94	44.15
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.60
年用电量(万千瓦时)	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58
二、维修费	42.05	84.10	88.31	88.31	88.31	92.73
三、管理费用	25.42	51.45	52.51	53.16	53.82	54.34
四、折旧费	445.08	890.16	890.16	890.16	890.16	890.16
五、摊销费	86.01	86.01	86.01	86.01	86.01	86.01
成本费用合计	630.13	1,174.85	1,183.48	1,184.13	1,184.79	1,193.19
其中付现运营成本(不含税）	99.04	198.68	207.31	207.96	208.62	217.02
其中付现运营成本(含税）	104.51	209.61	218.79	219.44	220.10	229.07

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、人工成本	25.80	25.80	27.10	27.10	13.55	253.90
人员数量（人）	5	5	5	5	5	
人均工资（万元/人/年）	5.16	5.16	5.42	5.42	5.42	
二、电费	44.15	44.15	46.36	46.36	23.18	433.77
电价（元/千瓦时）	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	
年用电量(万千瓦时)	73.58	73.58	73.58	73.58	36.79	
二、维修费	92.73	92.73	97.37	97.37	48.69	912.70
三、管理费用	54.34	54.34	54.89	54.89	27.44	536.60
四、折旧费	890.16	890.16	890.16	890.16	445.08	8,901.60
五、摊销费	86.01	86.01	86.01	86.03		860.12
成本费用合计	1,193.19	1,193.19	1,201.89	1,201.91	557.94	11,898.69
其中付现运营成本(不含税）	217.02	217.02	225.72	225.72	112.86	2,136.97
其中付现运营成本(含税）	229.07	229.07	238.38	238.38	119.19	2,255.61

说明：

1.人工成本

本项目建成后需配备人员共5人，根据巴东县财政经济数据，2024年巴东县城镇常住居民人均可支配收入为39,140.00元/年，按14%计提职工福利费，工资合计44,600.00元/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年CPI同比涨幅分别为2.07%、2.90%、2.42%、

0.98%、1.97%，则每3年滚动增长率为6.35%），根据谨慎性原则，增长率按每3年5%计。

2.电费

根据可行性研究报告规划设计，本项目年综合需消耗电力73.58万kwh。根据《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。

2.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0.8%估算。

3.管理费用

管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包含公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、业务招待费、其他费用等。参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）计取方式，管理费用按不含税收入的5%计。

5.固定资产折旧

新增固定资产折旧费按直线法计提、折旧年限10年，残值率5.00%。新增固定资产原值为10,213.37万元。

6.长期待摊费用

原值为911.73万元，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		32.74	66.60	68.50	69.68	70.85	71.79
增值税进项税额		5.47	10.93	11.48	11.48	11.48	12.05
建设期留抵进项	843.31						
应缴纳的增值税		-					
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-	-
税金及附加		-	-	-	-	-	-

（续）

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
增值税销项税额	71.79	71.79	72.78	72.78	36.39	705.69
增值税进项税额	12.05	12.05	12.66	12.66	6.33	118.64
建设期留抵进项						843.31
应缴纳的增值税						-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加(含地方教育费附加)	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-

说明：

1.增值税：本项目污水管廊入廊费收入增值税税率为9.00%，污水管廊维护费收入增值税税率为6.00%。

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

3.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	541.04	1,095.64	1,118.69	1,132.93	1,147.17	1,158.55
减：增值税销项税	32.74	66.60	68.50	69.68	70.85	71.79
不含税营业收入	508.30	1,029.04	1,050.19	1,063.25	1,076.32	1,086.76
成本费用合计	630.13	1,174.85	1,183.48	1,184.13	1,184.79	1,193.19
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	42.03	114.80	114.80	114.80	114.80	114.80
利润总额	-163.86	-260.61	-248.09	-235.68	-223.27	-221.23
所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-163.86	-260.61	-248.09	-235.68	-223.27	-221.23

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
含税营业收入	1,158.55	1,158.55	1,170.54	1,170.54	585.27	11,437.47
减：增值税销项税	71.79	71.79	72.78	72.78	36.39	705.69
不含税营业收入	1,086.76	1,086.76	1,097.76	1,097.76	548.88	10,731.78
成本费用合计	1,193.19	1,193.19	1,201.89	1,201.91	557.94	11,898.69
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	97.99	75.03	52.07	29.11	6.15	876.38
利润总额	-204.42	-181.46	-156.20	-133.26	-15.21	-2,043.29
所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-204.42	-181.46	-156.20	-133.26	-15.21	-2,043.29

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						
经营活动现金流入		541.04	1,095.64	1,118.69	1,132.93	1,147.17
运营成本费用支付的现金		104.51	209.61	218.79	219.44	220.10
经营活动支付税费		-	-	-	-	-
经营活动现金净流量		436.53	886.03	899.90	913.49	927.07
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金	4,097.40	7,361.45				
投资活动现金净流量	-4,097.40	-7,361.45				
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	4,100.00	7,406.48				
自有资金	1,500.00	4,406.48				
债券融资	2,600.00	3,000.00				
2.融资活动现金流出	2.60	87.05	114.80	114.80	114.80	114.80
支付利息	-	84.05	114.80	114.80	114.80	114.80
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用	2.60	3.00				
融资活动现金净流量	4,097.40	7,319.43	-114.80	-114.80	-114.80	-114.80
四、本年现金净流量	-	394.51	771.23	785.10	798.69	812.27
五、累计现金净流量	-	394.51	1,165.74	1,950.84	2,749.53	3,561.80
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,158.55	1,158.55	1,158.55	1,170.54	1,170.54	585.27	11,437.47
运营成本费用支付的现金	229.07	229.07	229.07	238.38	238.38	119.19	2,255.61
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	929.48	929.48	929.48	932.16	932.16	466.08	9,181.86
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产支							11,458.85

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
付的现金							
投资活动现金净流量							-11,458.85
三、融资活动产生的现金							-
1.融资活动现金流入							11,506.48
自有资金							5,906.48
债券融资							5,600.00
2.融资活动现金流出	634.80	1,217.99	1,195.03	1,172.07	1,149.11	606.15	6,524.00
支付利息	114.80	97.99	75.03	52.07	29.11	6.15	918.40
偿还本金	520.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	600.00	5,600.00
发行费用							5.60
融资活动现金净流量	-634.80	-1,217.99	-1,195.03	-1,172.07	-1,149.11	-606.15	4,982.48
四、本年现金净流量	294.68	-288.51	-265.55	-239.91	-216.95	-140.07	2,705.49
五、累计现金净流量	3,856.48	3,567.97	3,302.42	3,062.51	2,845.56	2,705.49	
六、本息覆盖倍数							1.41

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程

收益与融资自求平衡

财务评估报告

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

财务评估报告.....1
一、项目收益及现金流入预测编制基础.....1
二、项目概况.....1
（一） 债券申报单位基本情况.....1
（二） 债券基本信息.....5
（三） 建设内容与规模.....5
（四）债券发行计划.....5
（五）项目建设计划进度.....6
三、项目收益及现金流入预测编制说明.....6
（一）债券应付本息情况.....6
（二）投资估算与资金筹措.....10
（三）项目收益及现金流入预测说明.....15
四、执行的主要程序.....40
五、财务评估结论.....41

湖北省（赤壁市）政府专项债券
赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程
收益与融资自求平衡
财务评估报告

赤壁市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。委托方对项目收益预测及其所依据的各项预测负责。这些预测已经在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些预测的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些预测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。

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们认为，在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，本次评价的赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

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

本次预测以赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程预期收入为基础，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预测为前提，编制2024年赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程收益预测表。

二、项目概况

（一）债券申报单位基本情况

机构名称：赤壁市住房和城乡建设局

住所：赤壁市河北大道东风路68号

区域概况：

1.咸宁市

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

“十四五”时期，咸宁市处于战略机遇叠加期、政策红利释放期、生态价值显现期、综合优势彰显期、市域治理优化期，机遇大于挑战，前景十分广阔。《咸宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确了咸宁市未来的发展目标：

——综合实力迈上新台阶。新旧动能转换实现平稳接续，实体经济核心竞争力显著提升，产业结构更加合理，农业产业化取得显著成效，高新技术产业实现跨越式发展，服务业标准化、品牌化建设取得重大突破，现代产业体系加快建立。城市发展能级进一步提升，县域经济竞相发展，城乡区域发展协调性明显增强。地区生产总值跨越2000亿元大关。

——改革开放取得新突破。产权制度改革和要素市场化配置改革等重要领域、

关键环节改革取得新进展，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。开放型经济加快发展，跨区域合作深度拓展，利用国内国际两个市场两种资源能力明显增强。

——社会文明程度达到新高度。社会主义核心价值观更加深入人心，人民群众思想道德素质、科学文化素质、身心健康素质明显提高，全国文明城市创建取得重大成效。全国社会信用体系建设示范城市作用进一步显现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文旅产业实现突破性发展，优秀文化产品不断涌现，文化软实力不断增强。

——生态文明建设取得新成效。“两山”理念更加深入人心，生态保护和绿色发展取得显著成效，鄂东南生态屏障进一步巩固。资源能源利用效率大幅提高，单位 GDP 能耗持续下降，主要污染物减排持续推进，空气质量综合指数稳居全省前列，生态文明制度体系更加完善，城乡人居环境实现根本性改善，绿色生产生活方式加快形成。

——民生福祉达到新水平。就业结构性矛盾有效化解，居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民生活水平差距持续缩小。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，疾控体系改革和公共卫生体系建设取得显著成效。脱贫攻坚成果巩固提升，乡村振兴战略全面推进。

——市域治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，行政效率和公信力显著提升，防范化解重大风险能力和应急处置能力明显增强，自然灾害防御水平明显提升。党建引领的自治、法治、德治相结合的基层治理体系进一步完善，共建、共治、共享的社会治理格局基本形成，群众自觉、自发、自主、自动解决问题意识显著增强，市域治理体制机制更加完善。

2024 年咸宁市全市实现生产总值 1944.57 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 283.43 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 641.09 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 1020.04 亿元，增长 5.8%。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	1,944.57

2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,145.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,867.00
4.地方财政总收入	152.17	169.82	185.58
4.1 地方公共预算收入	96.03	106.97	115.68
其中：税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.37
4.2 政府性基金收入	69.63	81.31	69.90
其中：国有土地使用权出让收益	61.81	72.48	/
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23
5.1 一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
5.2 政府性基金支出	129.45	105.39	116.90
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	/

2.赤壁市

赤壁市位于湖北省东南部。东与咸安区接壤，南与崇阳县交界，西隔蟠河与湖南省临湘市相邻，东北与嘉鱼县连接，西北隔长江与洪湖市相望。地理位置为东经113°32′—114°13′，北纬29°28′—29°59′。京广铁路、107国道、京港澳高速公路和京广高速铁路自东北向西南贯穿全境，素有“湖北南大门”之称。

赤壁市呈头西尾东奔兔形，东西长68.9千米，南北宽60千米，中部最窄处仅25.98千米，版图面积为1723平方千米。 根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，赤壁市常住人口470355人 。

赤壁市辖赤马港、蒲圻、陆水湖3个街道办事处，新店、赵李桥、茶庵岭、中伙铺、官塘驿、神山、车埠、赤壁、柳山湖、黄盖湖10个镇，余家桥1个乡，官塘驿林场、羊楼洞茶场2个场，沧湖生态农业开发区、赤壁高新区、蒲纺工业园区3个区，共辖144个村、34个社区居委会和4个居民委员会。

2024年，赤壁全市实现地区生产总值575.79亿元。政府性基金总收入7.86亿元，城镇居民人均可支配收入44,152.00元，农村居民人均可支配收入25,880.00元。

2023年，赤壁全市实现地区生产总值532.09亿元，同比下降1.8%。其中，第一产业增加值70.46亿元，增长4.3%；第二产业增加值170.11亿元，下降16.9%；第三产业增加值291.53亿元，增长9.4%，三次产业占比从2022年的12.5:39.2:48.2调整为13.2:32.0:54.8。在第三产业中，交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别

增长21.7%、9.3%、6.8%、12.8%、-1.5%、9.3%，人均地区生产总值为112409元，比上年下降6.7%。

2022年，赤壁全市实现地区生产总值544.00亿元，同比增长6.4%，高于咸宁市2.1个百分点，高于省3.7个百分点。其中，第一产业完成增加值68.2亿元，增长6.5%；第二产业完成增加值228.88亿元，增长8.4%；第三产业完成增加值275.01亿元，增长4.9%。三次产业结构由2021年的11.8:39.3:48.8调整为11.9:40.0:48.1。在第三产业中，交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长3.4%、0.9%、0.8%、9.4%、-4.5%、7.3%。人均地区生产总值为120440元，比上年增长6.0%。

赤壁市2022—2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区国内生产总值	544.00	532.09	575.79
城镇居民人均可支配收入（元）	40,144.00	42,372.00	44,152.00
农村居民人均可支配收入（元）	22,512.00	24,313.00	25,880.00
一般公共预算收入	20.75	23.51	26.06
一般公共预算支出	52.89	56.51	59.70
政府性基金收入	15.09	13.35	7.86
政府性基金支出	23.33	10.07	15.42

3.赤壁市专项债务情况

截至2024年12月末地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	债务限额	债务余额
赤壁市	74.96	70.24

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	0.06
5 年期	2.52
7 年期	3.12
10 年期	15.20
15 年期	16.58
20 年期	25.84
30 年期	6.92

（二） 债券基本信息

项目名称	赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程
发行规模	10,000.00 万元
项目地址	项目建设地点位于赤壁市各居民小区
募集资金用途	赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程
债券期限	30 年
债券利率 还本付息方式	2024 年已申请调节 5,000.00 万元专项债，发行利率参照原项目利率为 3.07%，年限为 30 年，还本方式为第 11 年—第 30 年每年等额偿还发行金额 5%；2025 年预计还发行 5,000 万元专项债券，债券利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十二期）票面利率 1.84%，在此基础上上浮 10%，即债券发行利率为 2.02%（债券最终利率以市场价格为准），年限为 10 年，还本方式为第 6 年—第 10 年每年等额偿还发行金额 20%。

（三） 建设内容与规模

（1）城区 186 座泵房中问题较严重的加压泵房 94 座，需进行设备、信息化、装修改造；无土建加压泵房的 6 座，需新建泵房；使用年限短，问题一般的泵房 86 座，仅对泵房进行维修、信息化升级改造

（2）乡镇泵房实际需改造或新建的泵房为 38 个，其中问题较严重的泵房 10 座，需进行设备、信息化、装修改造；无土建加压泵房的 28 座，需新建泵房。

（四）债券发行计划

本项目计划发行 10,000 万元专项债用于赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程。

2024 年已申请调节 5,000.00 万元专项债，发行利率参照原项目利率为 3.07%，年限为 30 年，还本方式为第 11 年—第 30 年每年等额偿还发行金额 5%；2025

年预计还发行5,000万元专项债券，债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（二十二期）票面利率1.84%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.02%（债券最终利率以市场价格为准），年限为10年，还本方式为第6年—第10年每年等额偿还发行金额20%。

（五）项目建设计划进度

本项目建设期项目计划从以下三个阶段实施：

第一阶段为前期准备阶段，主要工作内容包括编制项目可研报告；编制计划任务书；办理相关审批手续；进行项目工程设计等工作。

第二阶段为施工阶段，主要工作内容包括制定工作计划、建设准备、组织施工、生产准备等。

第三阶段为竣工投产阶段，主要工作包括项目竣工验收和交付使用工作。

根据项目设计工程量、工程地质情况和施工难度，项目从完成前期准备工作到竣工验收投入使用合理工期为24个月，本项目于2024年12月31日正式开工建设，预计建设期24个月（2024年12月31日至2026年12月31日）。将于2026年12月底完成建设，并验收使用。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

1.专项债券

本项目计划发行10,000万元专项债用于赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程。

2024年已申请调节5,000.00万元专项债，发行利率参照原项目利率为3.07%，年限为30年，还本方式为第11年—第30年每年等额偿还发行金额5%；2025年预计还发行5,000万元专项债券，债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（二十二期）票面利率1.84%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.02%（债券最终利率以市场价格为准），年限为10年，还本方式为第6年—第10年每年等额偿还发行金额20%。

表3-1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
2024 年	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00
2025 年	5,000.00	5,000.00	0.00	10,000.00	153.50	153.50
2026 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	254.50	254.50
2027 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	254.50	254.50
2028 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	254.50	254.50
2029 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	254.50	254.50
2030 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	254.50	254.50
2031 年	10,000.00	0.00	1,000.00	9,000.00	254.50	1,254.50
2032 年	9,000.00	0.00	1,000.00	8,000.00	234.30	1,234.30
2033 年	8,000.00	0.00	1,000.00	7,000.00	214.10	1,214.10
2034 年	7,000.00	0.00	1,250.00	5,750.00	190.06	1,440.06
2035 年	5,750.00	0.00	1,250.00	4,500.00	162.19	1,412.19
2036 年	4,500.00	0.00	250.00	4,250.00	134.31	384.31
2037 年	4,250.00	0.00	250.00	4,000.00	126.64	376.64
2038 年	4,000.00	0.00	250.00	3,750.00	118.96	368.96
2039 年	3,750.00	0.00	250.00	3,500.00	111.29	361.29
2040 年	3,500.00	0.00	250.00	3,250.00	103.61	353.61
2041 年	3,250.00	0.00	250.00	3,000.00	95.94	345.94
2042 年	3,000.00	0.00	250.00	2,750.00	88.26	338.26
2043 年	2,750.00	0.00	250.00	2,500.00	80.59	330.59
2044 年	2,500.00	0.00	250.00	2,250.00	72.91	322.91
2045 年	2,250.00	0.00	250.00	2,000.00	65.24	315.24
2046 年	2,000.00	0.00	250.00	1,750.00	57.56	307.56
2047 年	1,750.00	0.00	250.00	1,500.00	49.89	299.89
2048 年	1,500.00	0.00	250.00	1,250.00	42.21	292.21
2049 年	1,250.00	0.00	250.00	1,000.00	34.54	284.54

2050 年	1,000.00	0.00	250.00	750.00	26.86	276.86
2051 年	750.00	0.00	250.00	500.00	19.19	269.19
2052 年	500.00	0.00	250.00	250.00	11.51	261.51
2053 年	250.00	0.00	250.00	0.00	3.84	253.84
合计	0.00	10,000.00	10,000.00	0.00	3,724.50	13,724.50

表 3-1-1 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
2024 年		5,000.00		5,000.00	0.00	0.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	153.50	153.50
2034 年	5,000.00		250.00	4,750.00	149.66	399.66
2035 年	4,750.00		250.00	4,500.00	141.99	391.99
2036 年	4,500.00		250.00	4,250.00	134.31	384.31
2037 年	4,250.00		250.00	4,000.00	126.64	376.64
2038 年	4,000.00		250.00	3,750.00	118.96	368.96
2039 年	3,750.00		250.00	3,500.00	111.29	361.29
2040 年	3,500.00		250.00	3,250.00	103.61	353.61
2041 年	3,250.00		250.00	3,000.00	95.94	345.94
2042 年	3,000.00		250.00	2,750.00	88.26	338.26

2043年	2,750.00		250.00	2,500.00	80.59	330.59
2044年	2,500.00		250.00	2,250.00	72.91	322.91
2045年	2,250.00		250.00	2,000.00	65.24	315.24
2046年	2,000.00		250.00	1,750.00	57.56	307.56
2047年	1,750.00		250.00	1,500.00	49.89	299.89
2048年	1,500.00		250.00	1,250.00	42.21	292.21
2049年	1,250.00		250.00	1,000.00	34.54	284.54
2050年	1,000.00		250.00	750.00	26.86	276.86
2051年	750.00		250.00	500.00	19.19	269.19
2052年	500.00		250.00	250.00	11.51	261.51
2053年	250.00		250.00	0.00	3.84	253.84
合计		5,000.00	5,000.00		2,916.50	7,916.50

表3-1-2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
2024年						
2025年		5,000.00		5,000.00	0.00	0.00
2026年	5,000.00			5,000.00	101.00	101.00
2027年	5,000.00			5,000.00	101.00	101.00
2028年	5,000.00			5,000.00	101.00	101.00
2029年	5,000.00			5,000.00	101.00	101.00
2030年	5,000.00			5,000.00	101.00	101.00
2031年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	101.00	1,101.00
2032年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	80.80	1,080.80
2033年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	60.60	1,060.60
2034年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	40.40	1,040.40
2035年	1,000.00		1,000.00	0.00	20.20	1,020.20

2036年	0.00			0.00	0.00	0.00
2037年	0.00			0.00	0.00	0.00
2038年	0.00			0.00	0.00	0.00
2039年	0.00			0.00	0.00	0.00
2040年	0.00			0.00	0.00	0.00
2041年	0.00			0.00	0.00	0.00
2042年	0.00			0.00	0.00	0.00
2043年	0.00			0.00	0.00	0.00
2044年	0.00			0.00	0.00	0.00
2045年	0.00			0.00	0.00	0.00
2046年	0.00			0.00	0.00	0.00
2047年	0.00			0.00	0.00	0.00
2048年	0.00			0.00	0.00	0.00
2049年	0.00			0.00	0.00	0.00
2050年	0.00			0.00	0.00	0.00
2051年	0.00			0.00	0.00	0.00
2052年	0.00			0.00	0.00	0.00
2053年	0.00			0.00	0.00	0.00
合计		5,000.00	5,000.00		808.00	5,808.00

2.市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

（二）投资估算与资金筹措

1.投资估算

结合本项目初步设计批复、发债额度及发债利率，经合理估算，本项目总投资估算 20,595.90 万元，其中：静态投资估算 20,177.90 万元，占总投资估算比例为 97.97%(包含:建设工程费用 17,452.05 万元,占静态投资比例为 86.49%;工程建设其他费用 1,765.00 万元，占静态投资比例为 8.75%；预备费 960.85 万

元，占静态投资比例为 4.76%）；建设利息 408.00 万元，占总投资比例为 1.98%；债券发行兑付费用 10.00 万元，占总投资比例为 0.05%。具体投资估算明细如下表所示：

表 3-2：项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程费用名称	估算价值（万元）					资金来源				
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其他费用	合计	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	770.64	16681.41			17452.05	7452.05	-	10000.00		
1	17 郡都一期（类型 1：泵房全部改造 1 套设备）	2.22	57.05			59.27	59.27				
2	类型 1：泵房全部改造 1 套设备（项目 1-36 不含 17）	77.68	1996.67			2074.35	2074.35				
3	85 雍景新城一期 2#泵房	6.40	177.06			183.46	183.46				
4	类型 2：泵房全部改造 2 套设备（项目 37-94 不含 85）	364.77	10092.44			10457.21	457.21		10000.00		
5	100 生态小区	7.75	74.76			82.51	82.51				
6	类型 3：新建泵房（项目 95-100 不含 100）	38.74	373.81			412.55	412.55				
7	108 沁园小区	3.56	15.84			19.40	19.40				
8	类型 4：泵房装修及信息化（项目 101-145 不含 108）	156.89	696.92			853.81	853.81				
9	149 新领地四期		15.21			15.21	15.21				
10	类型 5：信息化（项目 146-164 不含 149）		273.80			273.80	273.80				
11	类型 6：信息化平台接入（项目 165-186）		66.00			66.00	66.00				
12	03 车埠水厂加压泵肖桥泵站	1.87	93.22			95.09	95.09				
13	类型 7：乡镇水厂泵房全部改造（项目 1-10 不含 03）	16.81	839.01			855.82	855.82				
14	15 神山水厂凤凰村泵站	7.74	93.25			100.99	100.99				
15	类型 8：乡镇水厂新建泵房（项目 11-21 不含 15）	77.43	932.50			1009.93	1009.93				
16	31 神山水厂埠头村 12 组泵站	0.52	31.40			31.92	31.92	-			
17	类型 9：乡镇水厂室外集约（项目 22-38 不含 31）	8.26	502.47			510.73	510.73				

18	二次供水软件平台			350.00		350.00	350.00				
二	**工程建设其他费用**				**1765.00**	**1,765.00**	**1765.00**				
1	建设单位管理费				152.14	152.14	152.14				
2	建设项目前期工作咨询费				25.99	25.99	25.99				
3	环境影响咨询服务费				9.20	9.20	9.20				
4	勘察测量费				191.97	191.97	191.97				
5	工程设计费				500.04	500.04	500.04				
6	施工图预算编制费				50.00	50.00	50.00				
7	竣工图编制费				40.00	40.00	40.00				
8	施工图、勘察报告审查费				14.52	14.52	14.52				
9	建设工程监理费				178.53	178.53	178.53				
10	招标代理服务费				40.72	40.72	40.72				
11	建设工程造价咨询费				120.61	120.61	120.61				
12	场地准备及临时设施费				174.52	174.52	174.52				
13	工程保险费				52.36	52.36	52.36				
14	联合试运转费				166.81	166.81	166.81				
15	项目社会稳定风险评估报告费				21.60	21.60	21.60		-		
16	节能报告费用				25.99	25.99	25.99				
三	**预备费用**				**960.85**	**960.85**	**960.85**				
1	基本预备费5%				960.85	960.85	960.85				
2	涨价预备费					0.00	0.00				
四	**建设投资**	770.64	16,681.41	-	2725.85	20177.90	10177.90		10000.00		
五	**建设期利息**				408.00	408.00	408.00				
六	**债券发行费**				10.00	10.00	10.00				
七	**合计**	770.64	16,681.41	-	3143.85	20,595.90	10595.90		10000.00		

2.项目资金来源

本项目总投资20,595.90万元，建设资金来源为：财政拨款资金0.00万元、项目单位自筹资金10,595.90万元、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。目前已到位资金5,000.00万元，其中财政安排资金0.00万元、项目单位自筹资金0.00万元、专项债券资金5,000.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

表3-3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**	**0.00**	**2,797.95**	**7,797.95**	**10,595.90**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	0.00	2,797.95	7,797.95	**10,595.90**
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**5,000.00**	**5,000.00**	**0.00**	**10,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	5,000.00		**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**				
4	**合计**	**5,000.00**	**7,797.95**	**7,797.95**	**20,595.90**

3.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金10,595.90万元，占项目总投资51.45%，主要来源地方政府配套专项资金和投资款，计划用于支付前期费用及工程款项，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。

4.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

本项目计划发行10,000万元专项债用于赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造项目。

2024年已申请调节5,000.00万元专项债，发行利率参照原项目利率为

3.07%，年限为30年，还本方式为第11年—第30年每年等额偿还发行金额5%；2025年预计还发行5,000万元专项债券，债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（二十二期）票面利率1.84%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.02%（债券最终利率以市场价格为准），年限为10年，还本方式为第6年—第10年每年等额偿还发行金额20%。

表3-4专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	发行费（0.1%）	付息频次	还本方式
2025年	5,000.00	5,000.00	30年	3.07%	5.00	每半年付息一次	第11～30年每年偿还已发行金额的还本5%
2026年	5,000.00		10年	2.02%	5.00	每半年付息一次	第6～10年每年偿还已发行金额的还本20%
合计	10,000.00	5,000.00			10.00		

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目已使用专项债券资金5,000.00万元（于2024年12月底调整发行），使用进度占比100%。形成实物工作量5,000.00万元。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1.项目预期收入预测

项目于2027年1月开始运营，运营期为2027年1月—2053年12月。则2027年有效运营月份为12个月，收入按12个月计算。债券存续期内项目含税总收入为43,610.74万元，其中供水服务收入43,610.74万元。具体测算如下：

1.1供水服务收入预测及其依据

a.单价：本项目为供水设施改造，经协商项目完成后向供水公司收取服务费，参考嘉鱼县武汉新港潘湾工业园环境整治项目中的《服务合作框架协议》，暂定供水服务费收入为0.6元/立方米。

b.

输运营成本，接受行业管理部门的年度审计。

第四条 供水管道转输服务费用计算

供水管道转输服务费用：单价0.6元/立方米(含税价)，供水管道转输服务费用计算公式：单价(元/立方米)乘以每月供水管网转输量(立方米)。

第五条 甲方支付乙方供水管网转输服务费用，可由甲方纳入供水管道转输厂运营成本，后按照供水管道转输协议约定由供水管道转输厂行业监管部门进行每年度成本审计，并作为乙方服务费用调整的重要依据。



b.用水量：根据可研报告，赤壁市全市户籍人口为52.61万人，常住人口为470355人;根据赤壁市统计局公布的2021—2024年国民经济和社会发展统计公报，如下表格所示赤壁市全年供水总量均值为2,514.48万立方米，增长率均值为2.38%。基于谨慎性原则，本项目暂定起始年全年供水总量为2,514.48立方米，年增长率2%。

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	均值
全年供水总量（万立方米）	2354.8	2,395.00	2,615.00	2,693.10	**2,514.48**
增长率	-4.40%	1.70%	9.20%	3.00%	**2.38%**

数据来源：赤壁市2021—2024年国民经济和社会发展统计公报

c.谨慎起见，运营后运营率第一年按70%，第二年80%，第三年及以后年度按90%计算。

预测期为2027年—2053年,赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程债券存续期内收入预测明细表如下：

表 3-5 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计	43,610.74				968.88	1,129.44	1,296.03	1,321.95	1,348.39	1,375.37	1,402.87	1,430.93	1,459.55
二	销项税额	3,924.99				87.20	101.65	116.64	118.98	121.36	123.78	126.26	128.78	131.36
三	供水服务收入	43,610.74				968.88	1,129.44	1,296.03	1,321.95	1,348.39	1,375.37	1,402.87	1,430.93	1,459.55
1	单价（元/立方米）					0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	数量（万立方米）					2,514.48	2,564.77	2,616.07	2,668.39	2,721.76	2,776.20	2,831.72	2,888.35	2,946.12
3	负荷率					70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	3,924.99				87.20	101.65	116.64	118.98	121.36	123.78	126.26	128.78	131.36

（续）

序号	项目	合计	运营期							
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	收入合计	43,610.74	1,488.74	1,518.51	1,548.88	1,579.86	1,611.45	1,643.69	1,676.56	1,710.09	1,744.29
二	销项税额	3,924.99	133.99	136.67	139.40	142.19	145.03	147.93	150.89	153.91	156.99
三	供水服务收入	43,610.74	1,488.74	1,518.51	1,548.88	1,579.86	1,611.45	1,643.69	1,676.56	1,710.09	1,744.29
1	单价（元/立方米）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	数量（万立方米）		3,005.04	3,065.14	3,126.44	3,188.97	3,252.75	3,317.81	3,384.17	3,451.85	3,520.89
3	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	3,924.99	133.99	136.67	139.40	142.19	145.03	147.93	150.89	153.91	156.99

（续）

序号	项目	合计	运营期							
			2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一	收入合计	43,610.74	1,779.18	1,814.77	1,851.06	1,888.08	1,925.84	1,964.36	2,003.65	2,043.72	2,084.60
二	销项税额	3,924.99	160.13	163.33	166.60	169.93	173.33	176.79	180.33	183.93	187.61
三	供水服务收入	43,610.74	1,779.18	1,814.77	1,851.06	1,888.08	1,925.84	1,964.36	2,003.65	2,043.72	2,084.60
1	单价（元/立方米）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	数量（万立方米）		3,591.31	3,663.14	3,736.40	3,811.13	3,887.35	3,965.10	4,044.40	4,125.29	4,207.80
3	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	3,924.99	160.13	163.33	166.60	169.93	173.33	176.79	180.33	183.93	187.61

2.项目预期成本预测

赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造项目债券存续期内运营成本费用估算采用生产要素法。项目总成本费用主要包括人员职工薪酬、燃料及动力、修理费、管理及其他费用及折旧摊销费等。不含税运营成本共21,617.46 万元，其中人员职工薪酬为4,962.06万元，不含税外购燃料及动力费为7,355.88万元，维修费为7,334.28万元，管理及其他费用为1,965.24万元。具体测算如下：

（1）人员职工薪酬

根据项目《可行性研究报告》，本项目建成后，新增项目建设劳动定员30人，根据《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》（鄂政办发〔2024〕2号）文件精神，按照不低于赤壁市全日制就业劳动者最低工资标准的水平1800元/月，结合赤壁市2023年财政经济数据：“全年城镇常住居民人均可支配收入42372元”，本项目运营期人均工资按50,000.00元/人/年，结合未来年份消费价格上升趋势（2017年—2021年，全年CPI同比涨幅为1.60%、2.10%、2.90%，2.5%，2.3%，则每3年滚动增长率为7.44%），根据谨慎原则，按照每3年增长5.00%进行计算。

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。

（2）燃料动力费

本项目燃料动力主要是电力，按照《国家发展改革委关于核定2020—2022

年省级电网输配电价的通知》（发改价格规〔2020〕1508号）的相关规定，电价按0.6907元/kwh，根据可研报告该项目年耗电量为445.72万KWH。

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		

（3）修理维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）https://max.book118.com/html/2021/0821/8072123112003136.shtm中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按固定资产原值的1.5%估算。

（4）管理及其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、燃料及动力费、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。

3.折旧及摊销费

本项目固定资产折旧采用直线法计算，残值率为5.00%，房屋及建筑物原值

为 2,372.10 万元（不含税），折旧年限暂按 50 年考虑，于 2027 年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，本项目房屋及建筑折旧费合计为 1,216.89 万元。设备购置原值为 15,737.18 万元（不含税），折旧年限暂按 30 年考虑，于 2027 年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，本项目设备购置折旧费合计为 12,747.24 万元。长期待摊费用及无形资产原值为 1,378.85 万元（不含税），摊销年限暂按 30 年考虑，于 2027 年开始摊销，债券存续期内，本项目长期待摊费用及无形资产摊销合计为 1,240.92 万元。

表 3-6 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	人员职工薪酬	4,962.06				150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38
2	外购燃料及动力费	7,355.88				272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
2.1	电费（不含税）	7,355.88				272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
3	维修费	7,334.28				271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64
4	管理及其他费用	1,965.24				69.41	69.41	69.41	70.16	70.16	70.16	70.95	70.95	70.95
5	经营成本（1+2+3+4）（不含税）	21,617.46				763.49	763.49	763.49	771.74	771.74	771.74	780.41	780.41	780.41
6	折旧费	13,964.13				517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19
7	摊销费	1,240.92				45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96
8	利息支出	3,316.50				254.50	254.50	254.50	254.50	254.50	234.30	214.10	190.06	162.19
8.1	长期借款利息	3,316.50				254.50	254.50	254.50	254.50	254.50	234.30	214.10	190.06	162.19
8.2	流动资金借款利息	-												
9	总成本费用合计（5+6+7+8）（不含税）	40,139.01				1581.14	1581.14	1581.14	1589.39	1589.39	1569.19	1557.66	1533.62	1505.75
9.1	其中：变动成本（2）	7,355.88				272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
9.2	固定成本	32,783.13				1308.70	1308.70	1308.70	1316.95	1316.95	1296.75	1285.22	1261.18	1233.31

（续）

序号	项目	合计	运营期								
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	人员职工薪酬	4,962.06	173.65	173.65	173.65	182.33	182.33	182.33	191.45	191.45	191.45
2	外购燃料及动力费	7,355.88	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
2.1	电费（不含税）	7,355.88	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
3	维修费	7,334.28	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64
4	管理及其他费用	1,965.24	71.77	71.77	71.77	72.64	72.64	72.64	73.55	73.55	73.55
5	经营成本（1+2+3+4）（不含税）	21,617.46	789.50	789.50	789.50	799.05	799.05	799.05	809.08	809.08	809.08
6	折旧费	13,964.13	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19
7	摊销费	1,240.92	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96
8	利息支出	3,316.50	134.31	126.64	118.96	111.29	103.61	95.94	88.26	80.59	72.91
8.1	长期借款利息	3,316.50	134.31	126.64	118.96	111.29	103.61	95.94	88.26	80.59	72.91
8.2	流动资金借款利息	-									
9	总成本费用合计（5+6+7+8）（不含税）	40,139.01	1486.96	1479.29	1471.61	1473.49	1465.81	1458.14	1460.49	1452.82	1445.14
9.1	其中：变动成本（2）	7,355.88	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
9.2	固定成本	32,783.13	1214.52	1206.85	1199.17	1201.05	1193.37	1185.70	1188.05	1180.38	1172.70

（续）

序号	项目	合计	运营期								
			2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	人员职工薪酬	4,962.06	201.02	201.02	201.02	211.07	211.07	211.07	221.62	221.62	221.62
2	外购燃料及动力费	7,355.88	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
2.1	电费（不含税）	7,355.88	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
3	维修费	7,334.28	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64	271.64
4	管理及其他费用	1,965.24	74.51	74.51	74.51	75.52	75.52	75.52	76.57	76.57	76.57
5	经营成本（1+2+3+4）（不含税）	21,617.46	819.61	819.61	819.61	830.67	830.67	830.67	842.27	842.27	842.27
6	折旧费	13,964.13	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19	517.19
7	摊销费	1,240.92	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96
8	利息支出	3,316.50	65.24	57.56	49.89	42.21	34.54	26.86	19.19	11.51	3.84
8.1	长期借款利息	3,316.50	65.24	57.56	49.89	42.21	34.54	26.86	19.19	11.51	3.84
8.2	流动资金借款利息	-									
9	总成本费用合计(5+6+7+8)(不含税)	40,139.01	1448.00	1440.32	1432.65	1436.03	1428.36	1420.68	1424.61	1416.93	1409.26
9.1	其中：变动成本（2）	7,355.88	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44	272.44
9.2	固定成本	32,783.13	1175.56	1167.88	1160.21	1163.59	1155.92	1148.24	1152.17	1144.49	1136.82

表 3-7 固定资产折旧与无形资产摊销表

单位：万元

序号	项目	原值	年限	建设期			运营期								
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	建筑工程		50												
1.1	原值	2372.10													
1.2	当期折旧费	1216.89					45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07
1.3	净值						2327.03	2281.96	2236.89	2191.82	2146.75	2101.68	2056.61	2011.54	1966.47
2	机器设备		30												
2.1	原值	15737.18													
2.2	当期折旧费	12747.24					472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12
2.3	净值						15265.06	14792.94	14320.82	13848.70	13376.58	12904.46	12432.34	11960.22	11488.10
3	摊销		30												
3.1	原值	1378.85													
3.2	当期摊销费	1240.92					45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96
3.3	净值						1332.89	1286.93	1240.97	1195.01	1149.05	1103.09	1057.13	1011.17	965.21
4	合计														
4.1	原值	19488.13													
4.2	当期折旧摊销费	15205.05					563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15
4.3	净值						18924.98	18361.83	17798.68	17235.53	16672.38	16109.23	15546.08	14982.93	14419.78

表 3-7 固定资产折旧与无形资产摊销续表

单位：万元

序号	项目	原值	年限	运营期								
				2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	建筑工程		50									
1.1	原值	2372.10										
1.2	当期折旧费	1216.89		45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07
1.3	净值			1921.40	1876.33	1831.26	1786.19	1741.12	1696.05	1650.98	1605.91	1560.84
2	机器设备		30									
2.1	原值	15737.18										
2.2	当期折旧费	12747.24		472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12
2.3	净值			11015.98	10543.86	10071.74	9599.62	9127.50	8655.38	8183.26	7711.14	7239.02
3	摊销		30									
3.1	原值	1378.85										
3.2	当期摊销费	1240.92		45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96
3.3	净值			919.25	873.29	827.33	781.37	735.41	689.45	643.49	597.53	551.57
4	合计											
4.1	原值	19488.13										
4.2	当期折旧摊销费	15205.05		563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15
4.3	净值			13856.63	13293.48	12730.33	12167.18	11604.03	11040.88	10477.73	9914.58	9351.43

表 3-7 固定资产折旧与无形资产摊销续表

单位：万元

序号	项目	原值	年限	运营期								
				2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	建筑工程		50									
1.1	原值	2372.10										
1.2	当期折旧费	1216.89		45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07	45.07
1.3	净值			1515.77	1470.70	1425.63	1380.56	1335.49	1290.42	1245.35	1200.28	1155.21
2	机器设备		30									
2.1	原值	15737.18										
2.2	当期折旧费	12747.24		472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12	472.12
2.3	净值			6766.90	6294.78	5822.66	5350.54	4878.42	4406.30	3934.18	3462.06	2989.94
3	摊销		30									
3.1	原值	1378.85										
3.2	当期摊销费	1240.92		45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96	45.96
3.3	净值			505.61	459.65	413.69	367.73	321.77	275.81	229.85	183.89	137.93
4	合计											
4.1	原值	19488.13										
4.2	当期折旧摊销费	15205.05		563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15	563.15
4.3	净值			8788.28	8225.13	7661.98	7098.83	6535.68	5972.53	5409.38	4846.23	4283.08

4.税金及附加

（1）增值税

本项目涉及增值税税率取13.00%、9.00%、6.00%。

增值税销项税中，涉及供水收入税率为9.00%；

增值税进项税中，涉及工程费用进项税建筑工程税率为9.00%，设备采购及安装税率为6.00%，涉及燃料与动力成本中电费税率按13.00%计算。

（2）税金及附加税

城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加分别为增值税的7.00%、3.00%及2.00%。债券存续期内累计产生城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加223.31万元。

（3）所得税

按照2008年1月1日实施的《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》，所得税税率为25.00%。测算详见预期税费测算表。

表 3-8 项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入销项税	3,924.99		87.20	101.65	116.64	118.98	121.36	123.78	126.26	128.78	131.36
2	进项税	2,064.11	1,107.77	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42
2.1	工程费用进项税	1,007.86	1,007.86									
2.2	工程建设其他费进项税	99.91	99.91									
2.3	经营成本进项税	956.34		35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42
3	应交增值税（=1-2）	2,968.65		51.78	66.23	81.22	83.56	85.94	88.36	90.84	93.36	95.94
4	留抵进项税		1,107.77	1,055.99	989.76	908.54	824.98	739.04	650.68	559.84	466.48	370.54
5	当年应缴纳增值税额	1,860.88										
6	当年应缴纳增值税附加	223.31		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1	城市维护建设税	130.25		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2	教育费附加	55.85		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.3	地方教育费附加	37.21		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.4	房产税	0.00										
7	增值税及附加（5+6）	2,084.19		-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	所得税	1,334.34		-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	税费合计（7+8）	3,418.53		-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续）

序号	项目	合计	运营期							
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营收入销项税	3,924.99	133.99	136.67	139.40	142.19	145.03	147.93	150.89	153.91	156.99
2	进项税	2,064.11	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42
2.1	工程费用进项税	1,007.86									
2.2	工程建设其他费进项税	99.91									
2.3	经营成本进项税	956.34	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42
3	应交增值税（=1-2）	2,968.65	98.57	101.25	103.98	106.77	109.61	112.51	115.47	118.49	121.57
4	留抵进项税		271.97	170.72	66.74						
5	当年应缴纳增值税额	1,860.88				40.03	109.61	112.51	115.47	118.49	121.57
6	当年应缴纳增值税附加	223.31	-	-	-	4.80	13.15	13.51	13.85	14.21	14.59
6.1	城市维护建设税	130.25	-	-	-	2.80	7.67	7.88	8.08	8.29	8.51
6.2	教育费附加	55.85	-	-	-	1.20	3.29	3.38	3.46	3.55	3.65
6.3	地方教育费附加	37.21	-	-	-	0.80	2.19	2.25	2.31	2.37	2.43
6.4	房产税	0.00									
7	增值税及附加（5+6）	2,084.19	-	-	-	44.83	122.76	126.02	129.32	132.70	136.16
8	所得税	1,334.34	-	-	-	-	21.57	43.01	50.55	60.77	71.14
9	税费合计（7+8）	3,418.53	-	-	-	44.83	144.33	169.03	179.87	193.47	207.30

（续）

序号	项目	合计	运营期								
			2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	经营收入销项税	3,924.99	160.13	163.33	166.60	169.93	173.33	176.79	180.33	183.93	187.61
2	进项税	2,064.11	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42
2.1	工程费用进项税	1,007.86									
2.2	工程建设其他费进项税	99.91									
2.3	经营成本进项税	956.34	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42
3	应交增值税（=1-2）	2,968.65	124.71	127.91	131.18	134.51	137.91	141.37	144.91	148.51	152.19
4	留抵进项税										
5	当年应缴纳增值税额	1,860.88	124.71	127.91	131.18	134.51	137.91	141.37	144.91	148.51	152.19
6	当年应缴纳增值税附加	223.31	14.96	15.35	15.74	16.15	16.55	16.97	17.39	17.83	18.26
6.1	城市维护建设税	130.25	8.73	8.95	9.18	9.42	9.65	9.90	10.14	10.40	10.65
6.2	教育费附加	55.85	3.74	3.84	3.94	4.04	4.14	4.24	4.35	4.46	4.57
6.3	地方教育费附加	37.21	2.49	2.56	2.62	2.69	2.76	2.83	2.90	2.97	3.04
6.4	房产税	0.00									
7	增值税及附加（5+6）	2,084.19	139.67	143.26	146.92	150.66	154.46	158.34	162.30	166.34	170.45
8	所得税	1,334.34	79.06	89.77	100.67	108.97	120.23	131.68	140.41	152.24	164.27
9	税费合计（7+8）	3,418.53	218.73	233.03	247.59	259.63	274.69	290.02	302.71	318.58	334.72

5.模拟利润表

对债券存续期内本项目预测不含税收入合计 43,610.74 万元，预测总成本费用（不含进项税）合计 40,139.01 万元，税金及附加 223.31 万元，利润总额合计 3,248.42 万元，所得税应纳税额合计 1,334.34 万元。

表 3-9 项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	43,610.74				968.88	1,129.44	1,296.03	1,321.95	1,348.39	1,375.37	1,402.87	1,430.93
2	税金及附加	223.31				-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	40,139.01				1,581.14	1,581.14	1,581.14	1,589.39	1,589.39	1,569.19	1,557.66	1,533.62
4	利润总额（1-2-3）	3,248.42				-612.26	-451.70	-285.11	-267.44	-241.00	-193.82	-154.79	-102.69
5	弥补以前年度亏损	-266.04											
6	应纳税所得额	5,337.39											
7	所得税	1,334.34				-	-	-	-	-	-	-	-
8	净利润	1,914.08				-612.26	-451.70	-285.11	-267.44	-241.00	-193.82	-154.79	-102.69
9	期初未分配利润	-						-	-	-	-	-	-
10	可供分配的利润	1,914.08				-612.26	-451.70	-285.11	-267.44	-241.00	-193.82	-154.79	-102.69
11	提取法定盈余公积金	-				-	-	-	-	-	-	-	-
12	可供投资者分配的利润	1,914.08				-612.26	-451.70	-285.11	-267.44	-241.00	-193.82	-154.79	-102.69
13	应付优先股股利	-											
14	提取任意盈余公积金	-											
15	应付普通股股利	-											
16	未分配利润	1,914.08				-612.26	-451.70	-285.11	-267.44	-241.00	-193.82	-154.79	-102.69
17	息税前利润（利润总额+利息支出）	6,564.92				-357.76	-197.20	-30.61	-12.94	13.50	40.48	59.31	87.37
18	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	21,769.97				205.39	365.95	532.54	550.21	576.65	603.63	622.46	650.52

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入	43,610.74	1,459.55	1,488.74	1,518.51	1,548.88	1,579.86	1,611.45	1,643.69	1,676.56	1,710.09	1,744.29	1,779.18
2	税金及附加	223.31	-	-	-	-	4.80	13.15	13.51	13.85	14.21	14.59	14.96
3	总成本费用	40,139.01	1,505.75	1,486.96	1,479.29	1,471.61	1,473.49	1,465.81	1,458.14	1,460.49	1,452.82	1,445.14	1,448.00
4	利润总额（1-2-3）	3,248.42	-46.20	1.78	39.22	77.27	101.57	132.49	172.04	202.22	243.06	284.56	316.22
5	弥补以前年度亏损	-266.04		-1.78	-39.22	-77.27	-101.57	-46.20					
6	应纳税所得额	5,337.39		-	-	-	-	86.29	172.04	202.22	243.06	284.56	316.22
7	所得税	1,334.34	-	-	-	-	-	21.57	43.01	50.55	60.77	71.14	79.06
8	净利润	1,914.08	-46.20	1.78	39.22	77.27	101.57	110.92	129.03	151.67	182.29	213.42	237.16
9	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	可供分配的利润	1,914.08	-46.20	1.78	39.22	77.27	101.57	110.92	129.03	151.67	182.29	213.42	237.16
11	提取法定盈余公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	可供投资者分配的利润	1,914.08	-46.20	1.78	39.22	77.27	101.57	110.92	129.03	151.67	182.29	213.42	237.16
13	应付优先股股利	-											
14	提取任意盈余公积金	-											
15	应付普通股股利	-											
16	未分配利润	1,914.08	-46.20	1.78	39.22	77.27	101.57	110.92	129.03	151.67	182.29	213.42	237.16
17	息税前利润（利润总额+利息支出）	6,564.92	115.99	136.09	165.86	196.23	212.86	236.10	267.98	290.48	323.65	357.47	381.46
18	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	21,769.97	679.14	699.24	729.01	759.38	776.01	799.25	831.13	853.63	886.80	920.62	944.61

（续）

序号	项目	合计	运营期						
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	营业收入	43,610.74	1,814.77	1,851.06	1,888.08	1,925.84	1,964.36	2,003.65	2,043.72	2,084.60
2	税金及附加	223.31	15.35	15.74	16.15	16.55	16.97	17.39	17.83	18.26
3	总成本费用	40,139.01	1,440.32	1,432.65	1,436.03	1,428.36	1,420.68	1,424.61	1,416.93	1,409.26
4	利润总额（1-2-3）	3,248.42	359.10	402.67	435.90	480.93	526.71	561.65	608.96	657.08
5	弥补以前年度亏损	-266.04								
6	应纳税所得额	5,337.39	359.10	402.67	435.90	480.93	526.71	561.65	608.96	657.08
7	所得税	1,334.34	89.77	100.67	108.97	120.23	131.68	140.41	152.24	164.27
8	净利润	1,914.08	269.33	302.00	326.93	360.70	395.03	421.24	456.72	492.81
9	期初未分配利润	-	-							
10	可供分配的利润	1,914.08	269.33	302.00	326.93	360.70	395.03	421.24	456.72	492.81
11	提取法定盈余公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	可供投资者分配的利润	1,914.08	269.33	302.00	326.93	360.70	395.03	421.24	456.72	492.81
13	应付优先股股利	-								
14	提取任意盈余公积金	-								
15	应付普通股股利	-								
16	未分配利润	1,914.08	269.33	302.00	326.93	360.70	395.03	421.24	456.72	492.81
17	息税前利润（利润总额+利息支出）	6,564.92	416.66	452.56	478.11	515.47	553.57	580.84	620.47	660.92
18	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	21,769.97	979.81	1,015.71	1,041.26	1,078.62	1,116.72	1,143.99	1,183.62	1,224.07

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。

表 3-10 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	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	47,535.73				1,056.08	1,231.09	1,412.67	1,440.93	1,469.75	1,499.15	1,529.13	1,559.71	1,590.91
经营活动现金流出	22,573.80				798.91	798.91	798.91	807.16	807.16	807.16	815.83	815.83	815.83
支付的税费	3,418.53				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.增值税	1,860.88				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.附加税	223.31				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.企业所得税	1,334.34				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	21,543.40				257.17	432.18	613.76	633.77	662.59	691.99	713.30	743.88	775.08
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	20,177.90	4,995.00	7,639.45	7,543.45									
投资活动现金净流量	-20,177.90	-4,995.00	-7,639.45	-7,543.45									
三、融资活动产生的现金													
投入的资本金	10,595.90	0.00	2,797.95	7,797.95									
债券融资收到的现金	10,000.00	5,000.00	5,000.00	0.00									
市场化融资收到的现金													
偿还债券利息支付的现金	3,724.50	0.00	153.50	254.50	254.50	254.50	254.50	254.50	254.50	234.30	214.10	190.06	162.19
偿还市场化融资支付的现金													
偿还债券本金支付的现金	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,250.00	1,250.00
支付债券发行费用	10.00	5.00	5.00	0.00									
融资活动现金净流量	6,861.40	4,995.00	7,639.45	7,543.45	-254.50	-254.50	-254.50	-254.50	-1,254.50	-1,234.30	-1,214.10	-1,440.06	-1,412.19
四、本年现金净流量	8,226.90	0.00	0.00	0.00	2.67	177.68	359.26	379.27	-591.91	-542.31	-500.80	-696.18	-637.11

五、累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	2.67	180.35	539.61	918.88	326.97	-215.34	-716.14	-1,412.32	-2,049.43

（续）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	47,535.73	1,622.73	1,655.18	1,688.28	1,722.05	1,756.48	1,791.62	1,827.45	1,864.00	1,901.28
经营活动现金流出	22,573.80	824.92	824.92	824.92	834.47	834.47	834.47	844.50	844.50	844.50
支付的税费	3,418.53	0.00	0.00	0.00	44.83	144.33	169.03	179.87	193.47	207.30
1.增值税	1,860.88	0.00	0.00	0.00	40.03	109.61	112.51	115.47	118.49	121.57
2.附加税	223.31	0.00	0.00	0.00	4.80	13.15	13.51	13.85	14.21	14.59
3.企业所得税	1,334.34	0.00	0.00	0.00	0.00	21.57	43.01	50.55	60.77	71.14
经营活动现金净流量	21,543.40	797.81	830.26	863.36	842.75	777.68	788.12	803.08	826.03	849.48
二、投资活动产生的现金										
购建固定资产支付的现金	20,177.90									
投资活动现金净流量	-20,177.90									
三、融资活动产生的现金										
投入的资本金	10,595.90									
债券融资收到的现金	10,000.00									
市场化融资收到的现金										
偿还债券利息支付的现金	3,724.50	134.31	126.64	118.96	111.29	103.61	95.94	88.26	80.59	72.91
偿还市场化融资支付的现金										
偿还债券本金支付的现金	10,000.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
支付债券发行费用	10.00									
融资活动现金净流量	6,861.40	-384.31	-376.64	-368.96	-361.29	-353.61	-345.94	-338.26	-330.59	-322.91
四、本年现金净流量	8,226.90	413.50	453.62	494.40	481.46	424.07	442.18	464.82	495.44	526.57
五、累计现金净流量		-1,635.93	-1,182.31	-687.91	-206.45	217.62	659.80	1,124.62	1,620.06	2,146.63

（续）

项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	47,535.73	1,939.31	1,978.10	2,017.66	2,058.01	2,099.17	2,141.15	2,183.98	2,227.65	2,272.21
经营活动现金流出	22,573.80	855.03	855.03	855.03	866.09	866.09	866.09	877.69	877.69	877.69
支付的税费	3,418.53	218.73	233.03	247.59	259.63	274.69	290.02	302.71	318.58	334.72
1.增值税	1,860.88	124.71	127.91	131.18	134.51	137.91	141.37	144.91	148.51	152.19
2.附加税	223.31	14.96	15.35	15.74	16.15	16.55	16.97	17.39	17.83	18.26
3.企业所得税	1,334.34	79.06	89.77	100.67	108.97	120.23	131.68	140.41	152.24	164.27
经营活动现金净流量	21,543.40	865.55	890.04	915.04	932.29	958.39	985.04	1,003.58	1,031.38	1,059.80
二、投资活动产生的现金										
购建固定资产支付的现金	20,177.90									
投资活动现金净流量	-20,177.90									
三、融资活动产生的现金										
投入的资本金	10,595.90									
债券融资收到的现金	10,000.00									
市场化融资收到的现金										
偿还债券利息支付的现金	3,724.50	65.24	57.56	49.89	42.21	34.54	25.86	19.19	11.51	3.84
偿还市场化融资支付的现金										
偿还债券本金支付的现金	10,000.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
支付债券发行费用	10.00									
融资活动现金净流量	6,861.40	-315.24	-307.56	-299.89	-292.21	-284.54	-276.86	-269.19	-261.51	-253.84
四、本年现金净流量	8,226.90	550.31	582.48	615.15	640.08	673.85	708.18	734.39	769.87	805.96
五、累计现金净流量		2,696.94	3,279.42	3,894.57	4,534.65	5,208.50	5,916.68	6,651.07	7,420.94	8,226.90

7.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于供水服务收入。项目预期含税收入总额为47,535.73万元，扣除含税运营成本及相关税费25,992.33万元后预计用于资金平衡相关收益为21,543.40万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.57 倍。

表3-11 项目收益覆盖情况表

单位：万元

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
21,543.40	13,724.50	10,000.00	1.57

8.风险分析（压力测试）

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

表3-12 压力测试表

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**19,389.06**	**20,466.23**	**21,543.40**	**22,620.57**	**23,697.74**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.49	1.57	1.65	1.73
债券利率变动	1.82%	1.92%	2.02%	2.12%	2.22%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.58	1.57	1.57	1.57	1.56

四、执行的主要程序

1.获取并检查了赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，不存在拟发行债券不符合地方政府专项债券的公益性特征或其他异常迹象。

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预测进行分析，认为项目单位所采用的预测在可接受范围内。

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

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

五、财务评估结论

根据上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项预测前提下，本次申报的赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程项目政府专项债券的经营净收益21,543.40万元能够项目收益及现金流评价说明合理保障偿还融资本金及利息13,724.50万元，债券本息资金覆盖倍数为1.57 倍。当项目净收益变动及利率浮动5.00%、10.00%的时候，本项目债券本息资金覆盖倍数依然大于1.0，完全可覆盖债券的应付本息。本次项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

本项目专项债券还本付息以供水服务收入为基础，在考虑还本付息后，赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2053年到期还本付息后，期末累计现金结存为8,226.90 万元，项目资金稳定性较可靠。

经上述测算，本次评估的赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.57，综上所述赤壁市居民小区二次供水设施及管网中途加压泵站改造工程项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，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，本项目偿债计划及风险控制具有可行性，偿债风险基本可控。

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

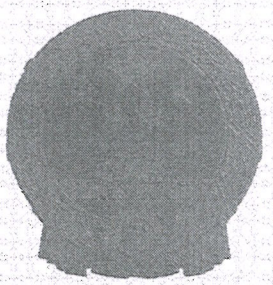
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

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。

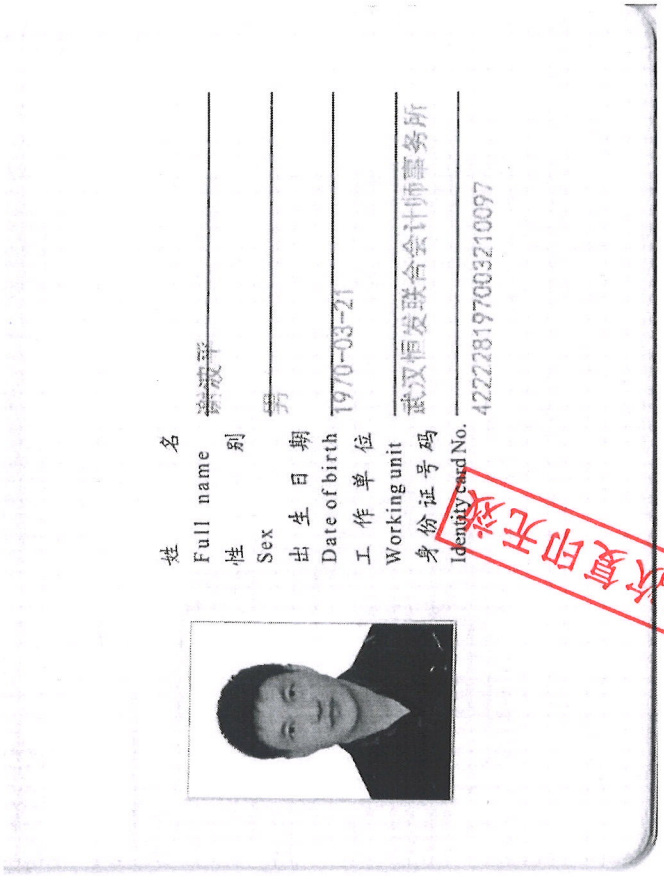
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（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]038号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（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]038 号

我们接受委托，对竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（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，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，本次评价的竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（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 1.33 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：

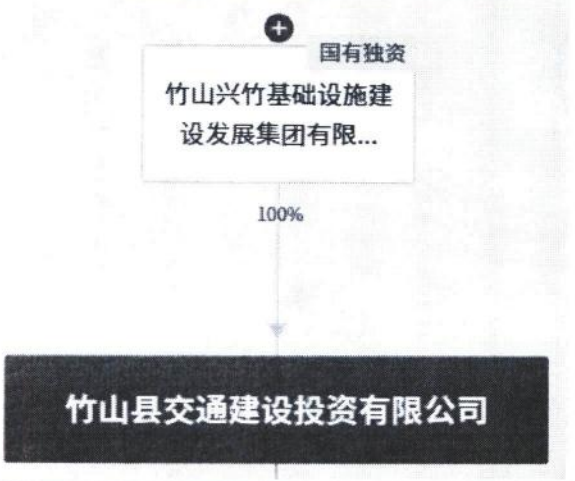
中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（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

项目申请单位名称：	竹山县交通建设投资有限公司
项目实施单位名称：	竹山县交通建设投资有限公司
法定代表人	罗浚
注册资本：	11000 万人民币
地址：	竹山县城关镇人民路 33 号
统一社会信用代码：	91420323066131775H
单位性质：	有限责任公司
经营范围：	公路交通基础项目、客货运输业、现代物流业等相关产业及其他政策性建设项目的投资；公路、桥梁等交通基础设施的科研、设计、施工、监理及运营管理；智能交通开发及运用，项目评估、咨询；资产经营及管理；项目代建代管；房地产开发；公路工程机械设备经营；房屋出租；港口和船舶污染物接收转运及处置（国家限制或禁止的除外）。（以上项目国家有专项审批的经批准后持有效许可证经营）
股权结构：	
行业主管部门	竹山县交通运输局
建设单位名称	竹山县交通建设投资有限公司
代建单位名称	无

（二）建设地点

本项目建设地点位于竹山县城关镇桥东村、桥儿沟村及潘口乡小漩村。

（三）建设内容

项目包含竹山县绕城一级路和周边片区开发两个部分。其中竹山县绕城一级公路全长9.164公里，新建桥梁3座1031延米，隧道一座533延米；周边片区开发项目场地建设用地面积约3200亩，场地使用面积2794.6亩，场地总挖方约3149.12万立方米，总填方约4134.47万立方米。

（四）总投资

项目总投资217,113.99万元，其中工程费用149,114.11万元，工程建设其他费用51,907.75万元，土地征用及拆迁补偿费41,873.61万元，预备费10,051.09万元，建设期利息5,959.44万元，债券发行费用81.60万元。

（五）建设进度

项目建设期48个月，2022年1月至2025年12月。

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。本项目实施单位确保提供给我们的资料为准确、真实完整和有效的。

武汉设功报告附件 专用章

三、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目收入为砂石料销售收入。

（二）债券年利率

本项目拟发行专项债券81,600.00万元，债券期限10年。其中2022年6月15日已发行专项债券46,600.00万元,债券票面利率为2.86%；2023年6月29日已发行专项债券10,000.00万元,债券票面利率2.77%；2023年9月21日已发行专项债券5,000.00万元,债券票面利率2.75%；2025年拟发行专项债券20,000.00万元，债券利率暂按已经发行债券票面利率2.77%测算，每半年支付一次利息，第6年至10年每年等额偿还发行金额20%。

（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）发行计划及资金筹措

本项目总投资 217,113.99 万元，建设资金来源为单位自筹 135,513.99 万元、专项债券资金 81,600.00 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
2022 年	46,600.00	46,600.00	10 年	2.86%	每半年付息一次	第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额 20%
2023 年	15,000.00	15,000.00	10 年	2.77%2.75%	每半年付息一次	第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额 20%
2025 年	20,000.00	0	10 年	2.77%	每半年付息一次	第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额 20%

资金筹措方案

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期			
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
				1	2	3	4
1	**总投资**	万元	**217,113.99**	**64,013.90**	**43,770.10**	**54,516.50**	**54,813.50**
1.1	固定资产投资	万元	**211,072.95**	63,321.89	42,214.59	52,768.24	52,768.24
1.2	流动资金	万元	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	债券发行费用及建设期利息	万元	**6,041.04**	692.01	1,555.51	1,748.26	2,045.26
2	**资金筹措**	万元	**217,113.99**	**64,013.90**	**43,770.10**	**54,516.50**	**54,813.50**
2.1	项目资本金	万元	**135,513.99**	17,413.90	28,770.10	54,516.50	34,813.50
2.1.1	用于固定资产投资	万元	**135,513.99**	17,413.90	28,770.10	54,516.50	34,813.50
2.1.2	用于流动资金	万元	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券资金	万元	**81,600.00**	46,600.00	15,000.00	0.00	20,000.00
2.2.1	用于固定资产投资	万元	**81,600.00**	46,600.00	15,000.00	0.00	20,000.00
2.2.2	用于流动资金	万元	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	万元	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00

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

（二）预期收益

1、经营收入

项目主要收益来源为砂石料销售收入。

石料销售收入=年平均销售石料×销售单价

本项目销售石料为本项目场地平整项目石料。

（1）石料总量

由竹山县人民政府出具的《关于竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（一期）实施主体的批复》可知，竹山县交通运输局授权竹山县交通建设投资有限公司为竹山县城北绿色低碳经济产业园项目(一期)的实施主体，负责项目的组织建设、运营管理等各项工作。

根据竹山县交通建设投资有限公司委托中国冶金地质总局中南地质调查院出具的《竹山县城北绿色低碳经济产业园项目一期（绕城一级公路）碎石资源量调查报告》（详见附件 2），本项目可用于销售石料总量为 1487.29 万立方米。

（2）砂石价格

由于全省砂石等原材料价格大幅波动，2019 年 8 月起湖北省发改委价格监测中心开始定期发布《全省砂石等原材料价格应急监测汇总报表》及《全省砂石等原材料价格应急监测同比环比报表》，目前最新更新数据时间为 2024 年 12 月 25 日。

（湖北省发展和改革委员会价格监测中心网址 http://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/xxgkml/jgzn/zsdw/jgjczx/sssnjg/）监测数据显示：11 月份，碎石（粒径 5--16mm）、碎石（粒径 17—31.5mm）全省均价分别为 77．58 元／吨、84.22 元／吨，环比分别：上涨 0.34%、下跌 0.28%；同比分别下跌：3.11%、2.75%。

根据2020年9月—2021年11月全省砂石等原材料价格应急监测同比环比报表，自监测中心公布等原材料价格信息以来，全省范围内砂石骨料（河砂，粒径0-5mm）价格变动情况如下：

全省碎石等原材料价格应急监测报表（粒径17-31.5mm）

时间	商品名称	价格类别	规格	计价单位	本月最后一期价格	本月均价
2021年11月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	93.75	93.84
2021年10月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	93.23	92.5
2021年9月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	90.9	89.91
2021年8月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	89.23	89.19
2021年7月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	88.98	88.78
2021年6月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	90.99	90.59
2021年5月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	90.53	89.98
2021年4月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	88.61	88.82
2021年3月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	88.41	88.14
2021年2月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	88.35	89.84
2021年1月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	90.89	93.34
2020年12月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	95.98	95.8
2020年11月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	95.85	95.93
2020年10月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	94.72	94.28
2020年9月	碎石	零售	粒径17-31.5mm	元/吨	93.53	93.24

全省碎石等原材料价格应急监测报表（粒径5-16mm）

时间	商品名称	价格类别	规格	计价单位	本月最后一期价格	本月均价
2021年11月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	85.95	85.63
2021年10月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	84.49	83.93
2021年9月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	82.6	81.82
2021年8月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	81.16	81.16
2021年7月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	81.04	80.8
2021年6月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	80.79	81.04
2021年5月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	81.93	83.57
2021年4月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	84.38	84.51
2021年3月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	84.07	83.6
2021年2月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	84.15	85.37
2021年1月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	86.21	88.23
2020年12月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	90.48	90.2
2020年11月	碎石	零售	粒径5-16mm	元/吨	86.58	89.24

武汉发功报告附件 专用章

2020 年 10 月	碎石	零售	粒径 5-16mm	元/吨	88.98	89.09
2020 年 9 月	碎石	零售	粒径 5-16mm	元/吨	89.25	89.08

十堰市碎石等原材料价格应

期数	碎石（粒径 17-31.5mm）监测点（计价单位：元/吨）	期数	碎石（粒径 17-31.5mm）监测点（计价单位：元/吨）
2022.2.18	55.9	2021.05.21	55.9
2022.1.28	55.9	2021.05.07	55.9
2021.12.24	55.9	2021.04.23	55.9
2021.11.26	55.9	2021.04.02	55.9
2021.10.22	55.9	2021.03.26	55.9
2021.9.24	55.9	2021.03.12	55.9
2021.8.20	55.9	2021.02.26	55.9
2021.7.23	55.9	2021.02.05	55.9
2021.07.02	55.9	2021.01.22	56
2021.06.18	55.9	2021.01.15	56
2021.06.04	55.9		

工程材料市场信息价

月份	材料名称	规格及型号	单位	十堰市	
				含税价	除税价
12 月	生石灰		千克	0.35	0.34
	中（粗）砂		立方米	145	138
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
11 月	中（粗）砂		立方米	190	181
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24

武汉复功报告附件 专用章

	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
10月	中（粗）砂		立方米	190	181
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
9月	中（粗）砂		立方米	220	210
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
8月	中（粗）砂		立方米	220	210
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
7月	中（粗）砂		立方米	175	167
	绿豆砂		立方米	98	93.17

武汉报功报告附件 专用章

	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
6月	中（粗）砂		立方米	176	168
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
5月	中（粗）砂		立方米	176	168
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
4月	中（粗）砂		立方米	176	168
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24

武汉验功报告附件 专用章

	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
3月	中（粗）砂		立方米	176	168
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
2月	中（粗）砂		立方米	176	168
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		
1月	中（粗）砂		立方米	176	168
	绿豆砂		立方米	98	93.17
	碎石	15mm	立方米	123	116
	碎石	20mm	立方米	123	116
	碎石	40mm	立方米	123	116
	卵石	15mm	立方米	66	63.24
	卵石	20mm	立方米	66	63.24
	卵石	40mm	立方米	66	63.24
	石屑		立方米		
	毛石		立方米	74	69.61
	片石		立方米		

根据上表可以看出，十堰碎石价格有涨有跌，碎石价格总体保持稳定，价格区间位于55.9-56元/吨之间，均价55.91元/吨。

武汉设计报告附件 专用章

根据2021年湖北省各市、州工程材料市场信息价：十堰市石毛价格为74元/立方米，碎石价格为124元/立方米，价格总体保持稳定。

综上所述，近年来十堰市石料价格约为74-124元/立方米。十堰砂石价格整体低于湖北省平均价，鉴于项目计算期较长，考虑到竹山县石料市场供给来源单一，项目石料定价具有主导性，同时结合十堰近期石料市场实际情况，本项目石料销售单价拟取价100元/立方米计算。

项目收入预测

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	2033 年	2034 年	2035 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	**砂石料销售收入**	**万元**	**148,729.00**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**
	单价	元/m³	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出售数量	万 m³·年	1,487.29	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73
	销项税额	万元	17,110.40	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04
2	**经营收入（含税）**	**万元**	**148,729.00**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**
3	销项税额（合计）	万元	**17,110.40**	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04
4	**经营收入(不含税)**	**万元**	**131,618.60**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**	**13,161.86**

2、项目成本

（1）经营成本

本项目总成本构成包括人员工资薪酬、石料处理转运费、临时堆场费、管理及其他费用、折旧摊销费及财务费用，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、人员工资薪酬

考虑本项目运营内容较简单，因此本项目只需配置少量的人员，按照运营初始年配置管理及工作人员 10 人。根据《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》（鄂政办发[2024]2 号）文件精神，按照不低于竹山县全日制就业劳动者最低工资标准的水平 1800 元/月，并结合《2023 年十堰统计年鉴》“十堰城镇居民年人均可支配收入 37827 元”，运营初始年暂按人均 4 万元，每年上涨 3%计算人员工资薪酬。

2、石料处理转运费

项目产生的余方主要为毛石料，项目建设完毕后销售只需要通过挖掘机、装载机转运至毛石购买方的运输车辆。石料处理转费费参考《湖北省建筑工程概算定额及全费用基价表（2018）》：装土、运土、卸土；修理边坡：清理机下余土造价基价位 3.26 元/立方米；装载机装混凝土（沥青混凝土）破块、建筑垃圾，清理机下余碴造价基价位 2.98 元/立方米。综合考虑项目石料装载难易程度，本工程石料处理转运费服务价格为 8 元/立方米较为合理。

3、临时堆场费

按石料经营收入的1.5%计取。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包含办公费、人员社保、过节福利等，根据中华人民共和国企业所得税法实施条例，福利费一般不超过工资、薪金总额14%，加上社保和办公费后本项目管理及其他费用暂按本项目人员工资薪酬的20%估算。

5、折旧摊销

本项目固定资产折旧采用直线法计算，残值率为5.00%，房屋及建筑物原值为136,801.93万元（不含税），折旧年限暂按50年考虑；。其他费用原值为9,466.18万元（不含税），折旧年限暂按25年考虑；无形资产原值为37,056.29万元（不含税），摊销年限暂按50年考虑。

项目预期成本测算表如下：

总成本估算表

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	2033 年	2034 年	2035 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营成本（含税）	万元	14,679.45	1,460.92	1,462.36	1,463.85	1,465.37	1,466.94	1,468.56	1,470.23	1,471.95	1,473.72	1,475.55
1.1	人员工资	万元	458.55	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19
	人数	人	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人均工资及福利	万元/人/年	-	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22
	增长率	-	-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2	石料处理转运费	万元	11,898.30	1,189.83	1,189.83	1,189.83	1,189.83	1,189.83	1,189.83	1,189.83	1,189.83	1,189.83	1,189.83
	单价	元/m^3		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量	万 m^3		148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73	148.73
1.3	石料临时堆场费	万元	2,230.90	223.09	223.09	223.09	223.09	223.09	223.09	223.09	223.09	223.09	223.09
	占石料经营收入百分比	-	-	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
1.4	管理及其他费用	万元	91.70	8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.13	10.44
	占人员工资比例	-	-	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2	财务成本（仅经营期）	万元	13,104.05	2,302.26	2,302.26	2,302.26	1,994.16	1,644.51	1,239.45	779.00	318.55	166.20	55.40
3	折旧摊销	万元	33,763.41	3,700.08	3,340.37	3,340.37	3,340.37	3,340.37	3,340.37	3,340.37	3,340.37	3,340.37	3,340.37
3.1	固定资产折旧	万元	26,352.11	2,958.95	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24
（1）	房屋-50 年	万元											
	原值	万元	-	136,801.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	当期折旧费	万元	25,992.37	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24	2,599.24
	净值	万元	-	134,202.69	131,603.46	129,004.22	126,404.98	123,805.75	121,206.51	118,607.27	116,008.04	113,408.80	110,809.56
（2）	其他-25 年	万元											
	原值	万元	-	9,466.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	当期折旧费	万元	359.71	359.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	净值	万元	-	9,106.47	9,106.47	9,106.47	9,106.47	9,106.47	9,106.47	9,106.47	9,106.47	9,106.47	9,106.47
3.2	无形资产摊销-50 年	万元											
	原值	万元	-	37,056.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	当期摊销费	万元	7,411.26	741.13	741.13	741.13	741.13	741.13	741.13	741.13	741.13	741.13	741.13
	净值	万元	-	36,315.16	35,574.04	34,832.91	34,091.79	33,350.66	32,609.54	31,868.41	31,127.28	30,386.16	29,645.03
4	总成本费用合计(含税）	万元	61,546.91	7,463.26	7,104.99	7,106.48	6,799.90	6,451.82	6,048.38	5,589.60	5,130.87	4,980.29	4,871.32

3、财务费用预测

本项目拟发行专项债券81,600.00万元，债券期限10年。其中2022年6月15日已发行专项债券46,600.00万元，债券票面利率为2.86%；2023年6月29日已发行专项债券10,000.00万元，债券票面利率2.77%；2023年9月21日已发行专项债券5,000.00万元，债券票面利率2.75%；2025年本次拟发行专项债券20,000.00万元，债券利率暂按已经发行债券票面利率2.77%测算，每半年支付一次利息，第6年至10年每年等额偿还发行金额20%，债券存续期内利息总额为19,063.49万元。项目还本付息表如下：

表4-3 还本付息计算表

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
2022年	0.00	46,600.00	645.41	0.00	645.41	46,600.00
2023年	46,600.00	15,000.00	1,540.51	0.00	1,540.51	61,600.00
2024年	61,600.00	0.00	1,748.26	0.00	1,748.26	61,600.00
2025年	61,600.00	20,000.00	2,025.26	0.00	2,025.26	81,600.00
2026年	81,600.00	0.00	2,302.26	0.00	2,302.26	81,600.00
2027年	81,600.00	0.00	2,302.26	0.00	2,302.26	81,600.00
2028年	81,600.00	0.00	2,302.26	9,320.00	11,622.26	72,280.00
2029年	72,280.00	0.00	1,994.16	12,320.00	14,314.16	59,960.00
2030年	59,960.00	0.00	1,644.51	12,320.00	13,964.51	47,640.00
2031年	47,640.00	0.00	1,239.45	16,320.00	17,559.45	31,320.00
2032年	31,320.00	0.00	779.00	16,320.00	17,099.00	15,000.00
2033年	15,000.00	0.00	318.55	7,000.00	7,318.55	8,000.00
2034年	8,000.00	0.00	166.20	4,000.00	4,166.20	4,000.00
2035年	4,000.00	0.00	55.40	4,000.00	4,055.40	0.00
合计		81,600.00	19,063.49	81,600.00	100,663.49	

4、税费预测

（1）增值税及附加

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

武汉发功报告附件 专用章

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》，项目砂石料销售收入，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。经营期内对工程设备的维修费进项税税率按照13%计算。

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

（2）其他税费

其他税费包括印花税、企业所得税等。

印花税：以收入的0.1%计算。

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	计算期									
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	**增值税**	万元	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	17,110.40	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04
	经营收入销项税额	万元	17,110.40	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04
1.2	进项税额	万元	17,110.40	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04
	固定资产进项税额	万元	17,110.40	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04	1,711.04
	经营成本进项税额	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**增值税附加税**	万元	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	城市维护建设税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他税费**	万元	**148.70**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**
3.1	房产税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	印花税	万元	148.73	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87
4	**税费合计**	万元	**148.70**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**	**14.87**

5、模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 131,618.60 万元，预测经营成本合计 14,679.45 万元，税金及附加合计 148.70 万元，利润总额合计 116,790.45 万元。所得税应纳税额合计 116,790.45 万元。

项目模拟利润表

序号	项目名称	单位	合计	计算期									
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	万元	131,618.60	13,161.86	13,161.86	13,161.86	13,161.86	13,161.86	13,161.86	13,161.86	13,161.86	13,161.86	13,161.86
2	增值税及其他税金	万元	148.70	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87
3	经营成本	万元	14,679.45	1,460.92	1,462.36	1,463.85	1,465.37	1,466.94	1,468.56	1,470.23	1,471.95	1,473.72	1,475.55
4	利润总额	万元	116,790.45	11,686.07	11,684.63	11,683.14	11,681.62	11,680.05	11,678.43	11,676.76	11,675.04	11,673.27	11,671.44
6	应纳所得税额	万元	116,790.45	11,686.07	11,684.63	11,683.14	11,681.62	11,680.05	11,678.43	11,676.76	11,675.04	11,673.27	11,671.44
7	所得税	万元	29,197.61	2,921.52	2,921.16	2,920.79	2,920.41	2,920.01	2,919.61	2,919.19	2,918.76	2,918.32	2,917.86
8	净利润	万元	87,592.84	8,764.55	8,763.47	8,762.36	8,761.22	8,760.04	8,758.82	8,757.57	8,756.28	8,754.95	8,753.58

武汉备案报告用章 专用章

（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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	**现金流入**	**365,842.99**	**64,013.90**	**43,770.10**	**54,516.50**	**54,813.50**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**	**14,872.90**
1.1	资本金流入	135,513.99	17,413.90	28,770.10	54,516.50	34,813.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	81,600.00	46,600.00	15,000.00	0.00	20,000.00	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	148,729.00					14,872.90	14,872.90	14,872.90	14,872.90	14,872.90	14,872.90	14,872.90	14,872.90	14,872.90	14,872.90
2	**现金流出**	**320,456.45**	**63,321.89**	**42,214.59**	**52,768.24**	**52,768.24**	**3,763.18**	**3,764.62**	**13,086.11**	**15,779.53**	**15,431.45**	**19,028.01**	**18,569.23**	**8,790.50**	**5,639.92**	**5,530.95**
2.1	建设期资金流出	205,031.91	62,629.88	40,659.08	51,019.98	50,722.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	14,679.45					1,460.92	1,462.36	1,463.85	1,465.37	1,466.94	1,468.56	1,470.23	1,471.95	1,473.72	1,475.55
2.3	债券还本付息	100,663.49	645.41	1,540.51	1,748.26	2,025.26	2,302.26	2,302.26	11,622.26	14,314.16	13,964.51	17,559.45	17,099.00	7,318.55	4,166.20	4,055.40
2.4	债券发行费用	81.60	46.60	15.00	0.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**当年项目现金净流入**	**45,386.54**	**692.01**	**1,555.51**	**1,748.26**	**2,045.26**	**11,109.72**	**11,108.28**	**1,786.79**	**-906.63**	**-558.55**	**-4,155.11**	**-3,696.33**	**6,082.40**	**9,232.98**	**9,341.95**
4	**期末项目累计现金结存额**	**-**	**692.01**	**2,247.52**	**3,995.78**	**6,041.04**	**17,150.76**	**28,259.04**	**30,045.83**	**29,139.20**	**28,580.66**	**24,425.54**	**20,729.21**	**26,811.61**	**36,044.59**	**45,386.54**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**134,049.55**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**13,411.98**	**13,410.54**	**13,409.05**	**13,407.53**	**13,405.96**	**13,404.34**	**13,402.67**	**13,400.95**	**13,399.18**	**13,397.35**

2、项目融资平衡情况

本项目以砂石料销售收入作为债券还本付息来源，项目专项债券到期时，在偿还债券本息后，仍有45,386.54万元的累计现金流结余，用于资金平衡的项目收益134,049.55万元，专项债券本息资金覆盖倍数为1.33。

本息覆盖倍数计算表

预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
134,049.55	100,663.49	81,600.00	1.33

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

单一敏感性分析	-20%	-10%	0%	10%	20%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.18	1.33	1.48	1.63
债券利率变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.39	1.36	1.33	1.30	1.27

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砂石料销售收入，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

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、执行的主要程序

1、获取并检查了竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（一期）可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目债券资金用途符合发改投资〔2024〕195号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文、发改投资〔2024〕195号文所列负面或禁止投向领域的建设内容。

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、收益与融资平衡的各项预测数据重新计算，不存在重大差异。

4、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竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（一期）实际情况相符。

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，本次评价的竹山县城北绿色低碳经济产业园项目（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1.33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

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

复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十九日

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 余洪波
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1975-06-06
Date of birth

工作单位 湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码 420303750606203
Identity card No.



年度检验登记

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
420106100645 90

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
武汉俊功会计师事务所

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

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

2020 年 12 月 8 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

2020 年 12 月 8 日

再次复印无效

裘新成 420000993223

经办人：郭诗勇

2020 年 12 月 8 日

咸安区水产品冷链物流交易中心建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

湖北同业会计师事务有限公司

二〇二五年八月

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 31

（六） 压力测试 32

二 、评价结论 32

咸安区水产品冷链物流交易中心建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

咸宁市咸安区向阳湖镇人民政府：

我们接受委托，对咸安区水产品冷链物流交易中心建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

咸安区水产品冷链物流交易中心建设项目（以下简称“本项目”）的实施主体为咸宁市咸安区向阳湖镇人民政府，项目实施主体主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	咸宁市咸安区向阳湖镇人民政府
负责人：	周永定
注册资本：	/
地址：	咸宁市咸安区向阳湖镇甘棠村 22 组甘棠阁
统一社会信用代码：	11421202011342495F
单位性质：	行政机关
业务范围：	/

股权结构：	/
行业主管部门：	/
建设单位名称：	/
代建单位名称：	咸宁市咸安区经济发展（集团）有限公司

代建单位情况表

项目单位名称：	咸宁市咸安区经济发展（集团）有限公司
法定代表人：	樊军保
注册资本：	100000 万人民币
地址：	咸安区银桂路 186 号
统一社会信用代码：	91421202MA48QH7C2R
单位性质：	有限责任公司（国有独资）
业务范围：	城市道路、桥梁、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化基础设施的投资、建设与经营管理；水环境治理及水利项目投资开发；城建工程项目总承包；土地开发整理和开发经营；棚户区改造；保障房和安置房建设开发；房地产投资开发；商品房销售；物业服务；停车服务；文化旅游项目投资。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
股权结构：	咸宁市咸安区人民政府国有资产监督管理局持股 100%

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目位于咸安区向阳湖镇。

2.项目建设内容

建设内容主要包括：

拟建的咸安区水产品冷链物流交易中心项目规划总用地面积 5225.44 ㎡，总建筑面积 5106 ㎡。建设内容主要包括：标准化水产品冷链物流交易中心 1 栋（含水产品交易市场及冷链物流仓储基地），同时购置安装相关设备，并配套建设供配电、给排水、消防、环保、停车场等

相关附属设施。

3.项目建设期间

本项目建设期24个月，预计2025年7月开工，2027年6月完工。

（三）投资估算与资金筹措

根据本项目初步设计及批复，本项目静态总投资4,937.02万元，考虑建设期利息和发行费用后的总投资为5,055.22万元。其中：工程费用2,963.08万元，占比58.61%；配套设备费1,251.00万元，占比24.75%；工程建设其他费用487.84万元，占比9.65%；预备费235.10万元，占比4.65%，建设期利息115.20万元，占比2.28%；债券发行兑付费用3.00万元，占比0.06%。

项目资金筹措方式为自筹资金2,055.22万元、专项债券资金3,000.00万元。

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	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	2963.08	487.16	0	2475.92		
1	主体建筑工程	2328.43	408.66	0	1919.77		
1.1	土建工程	1034.41	0		1,034.41		
1.2	装饰工程	408.66	408.66		0		
1.3	给排水工程	74.99	0		74.99		
1.4	电气工程	143.09	0		143.09		

1.5	消防工程	163.86	0		163.86		
1.6	采暖通风空调系统	485.25	0		485.25		
1.7	消防泵房	9	0		9		
1.8	发电机房	9.17	0		9.17		
2	**室外附属工程**	**634.65**	**78.5**	**0**	**556.15**		
2.1	室外给排水	58.02	0		58.02		
2.2	室外配电	30.23	0		30.23		
2.3	供配电系统（电增容）	65	0		65		
2.4	消防水池	61.2	0		61.2		
2.5	围墙	8.76	0		8.76		
2.6	室外道路	137.71	0		137.71		
2.7	室外绿化	78.5	78.5		0		
2.8	充电桩停车位	85	0		85		
2.9	停车位	29.25	0		29.25		
2.10	挡土墙	58.5	0		58.5		
2.11	室外标识及其他	22.48	0		22.48		
二	**配套设备费**	**1251**	**726.92**	**0**	**524.08**		
1	消防设备	57	0		57		
2	冷藏库（制冷设备）	800	686.92		113.08		
3	电梯	30	0		30		
4	冷链运输车	309	0		309		
5	发电机设备	15	0		15		
6	软装设备（桌椅沙发等）	40	40		0		
三	**工程建设其他费用**	**487.84**	**487.84**	**0**	**0**		
1	项目建设管理费	49.45	49.45		0		
2	工程建设监理费	77.21	77.21		0		

3	工程前期咨询服务费	18	18		0		
4	工程勘察费	14.82	14.82		0		
5	工程设计	102.6	102.6		0		
6	初设评审费	3	3		0		
7	招标代理费	13.42	13.42		0		
8	环境影响咨询服务费	5.8	5.8		0		
9	垃圾服务费	2.09	2.09		0		
10	工程造价咨询收费	56.58	56.58		0		
11	场地准备及临时设施费	21.07	21.07		0		
12	城市基础设施配套费	31.35	31.35		0		
13	工程保险费	12.64	12.64		0		
14	劳动安全卫生评审费	4.21	4.21		0		
15	工程检测费	29.63	29.63		0		
16	施工图设计审查	2.62	2.62		0		
17	人防易地建设费	31.35	31.35		0		
18	智慧工地	12	12		0		
四	**预备费用**	**235.1**	**235.1**		0		
五	**静态总投资**	**4,937.02**	**1,937.02**	**0.00**	**3,000.00**		
六	**建设期利息**	**115.2**	**115.2**		**0**		
七	**债券发行兑付费用**	**3**	**3**		**0**		
八	合计	**5,055.22**	**2,055.22**	**0.00**	**3,000.00**		

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2027 年 7 月至 2035 年 8 月。债券存续期内项目不含税总收入为 6085.08 万元，其中：交易中心租赁收入 2774.41 万元，冷藏库租赁收入 66.73 万元，停车场收入 193.00 万元，充电桩服务收入

2986.32 万元，物业收入 64.62 万元。具体测算如下：

1.项目收入预测

（1）不动产租赁收入

1）交易中心租赁收入

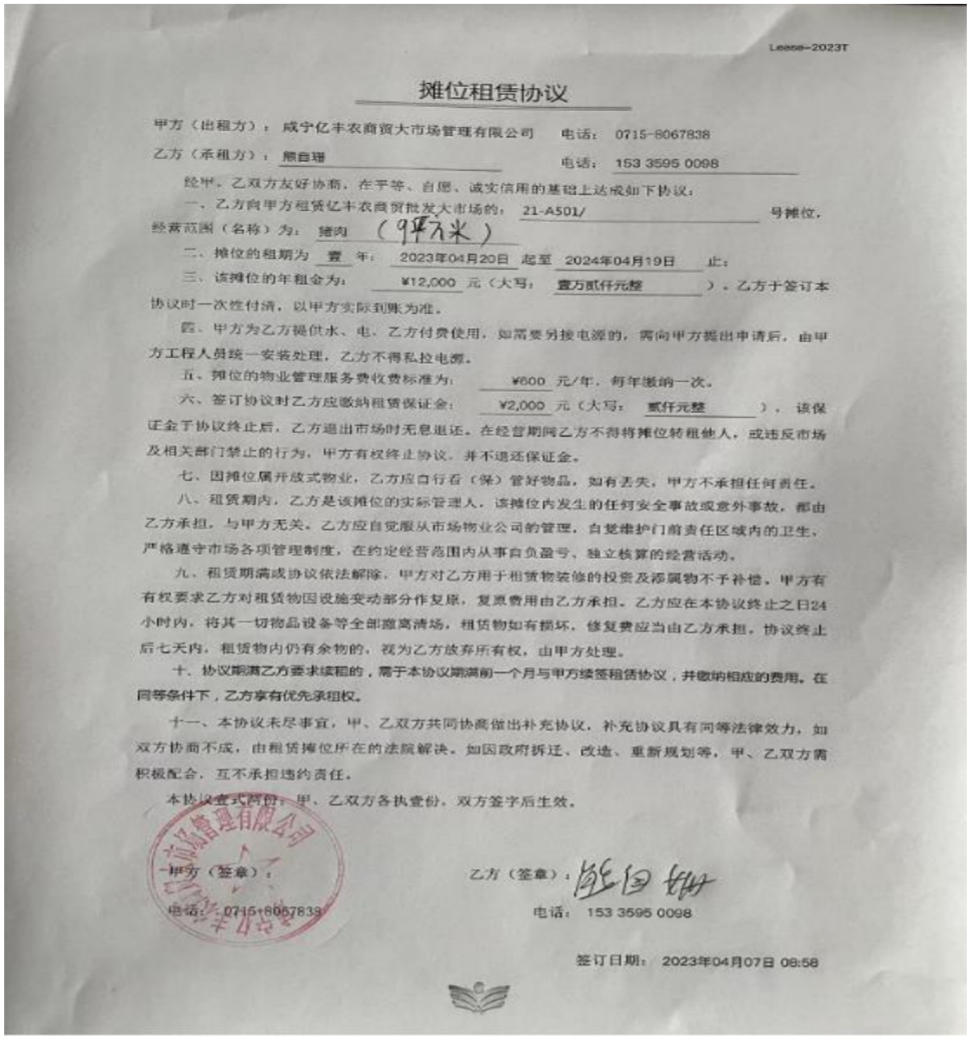
①可出租面积

根据初步设计文本，本项目交易中心建筑面积 5031.14 ㎡，一层为水产品物流交易中心，二层冷链交易中心，三层水产品交易平台，四层为交易洽谈区。

出租面积计算：建筑面积折算成使用面积（折算系数 0.8）4024.91 ㎡，再减去公共使用面积（按总使用面积的 10%计算），得出对外出租使用面积 3622.42 ㎡。

②出租单价

根据市场调查结果，咸安区亿丰农贸市场（9 ㎡摊位）租赁价格为 3.65 元/㎡/天、横沟桥镇农贸市场（40 ㎡摊位）租赁价格为 3.17 元/㎡/天、南大街门店（89.26 ㎡）租赁价格为 4.93 元/㎡/天。



Lease-2023T

摊位租赁协议

甲方（出租方）：咸宁亿丰农商贸大市场管理有限公司　电话：0715-8067838

乙方（承租方）：熊自珊　电话：153 3595 0098

经甲、乙双方友好协商，在平等、自愿、诚实信用的基础上达成如下协议：

一、乙方向甲方租赁亿丰农商贸批发大市场的：21-A501/　号摊位，经营范围（名称）为：猪肉（9平方米）

二、摊位的租期为　壹　年：2023年04月20日　起至　2024年04月19日　止；

三、该摊位的年租金为：¥12,000　元（大写：壹万贰仟元整　）。乙方于签订本协议时一次性付清，以甲方实际到账为准。

四、甲方为乙方提供水、电。乙方付费使用，如需要另接电源的，需向甲方提出申请后，由甲方工程人员统一安装处理，乙方不得私拉电源。

五、摊位的物业管理服务费收费标准为：　¥600　元/年，每年缴纳一次。

六、签订协议时乙方应缴纳租赁保证金：　¥2,000　元（大写：　贰仟元整　），该保证金于协议终止后，乙方退出市场时无息退还。在经营期间乙方不得将摊位转租他人，或违反市场及相关部门禁止的行为，甲方有权终止协议，并不退还保证金。

七、因摊位属开放式物业，乙方应自行看（保）管好物品，如有丢失，甲方不承担任何责任。

八、租赁期内，乙方是该摊位的实际管理人，该摊位内发生的任何安全事故或意外事故，都由乙方承担，与甲方无关。乙方应自觉服从市场物业公司的管理，自觉维护门前责任区域内的卫生，严格遵守市场各项管理制度，在约定经营范围内从事自负盈亏、独立核算的经营活动。

九、租赁期满或协议依法解除，甲方对乙方用于租赁物装修的投资及添置物不予补偿，甲方有有权要求乙方对租赁物因设施变动部分作复原，复原费用由乙方承担。乙方应在本协议终止之日24小时内，将其一切物品设备等全部撤离清场，租赁物如有损坏，修复费应当由乙方承担，协议终止后七天内，租赁物内仍有余物的，视为乙方放弃所有权，由甲方处理。

十、协议期满乙方要求续租的，需于本协议期满前一个月与甲方续签租赁协议，并缴纳相应的费用。在同等条件下，乙方享有优先承租权。

十一、本协议未尽事宜，甲、乙双方共同协商做出补充协议，补充协议具有同等法律效力，如双方协商不成，由租赁摊位所在的法院解决。如因政府拆迁、改造、重新规划等，甲、乙双方需积极配合，互不承担违约责任。

本协议壹式两份，甲、乙双方各执壹份，双方签字后生效。

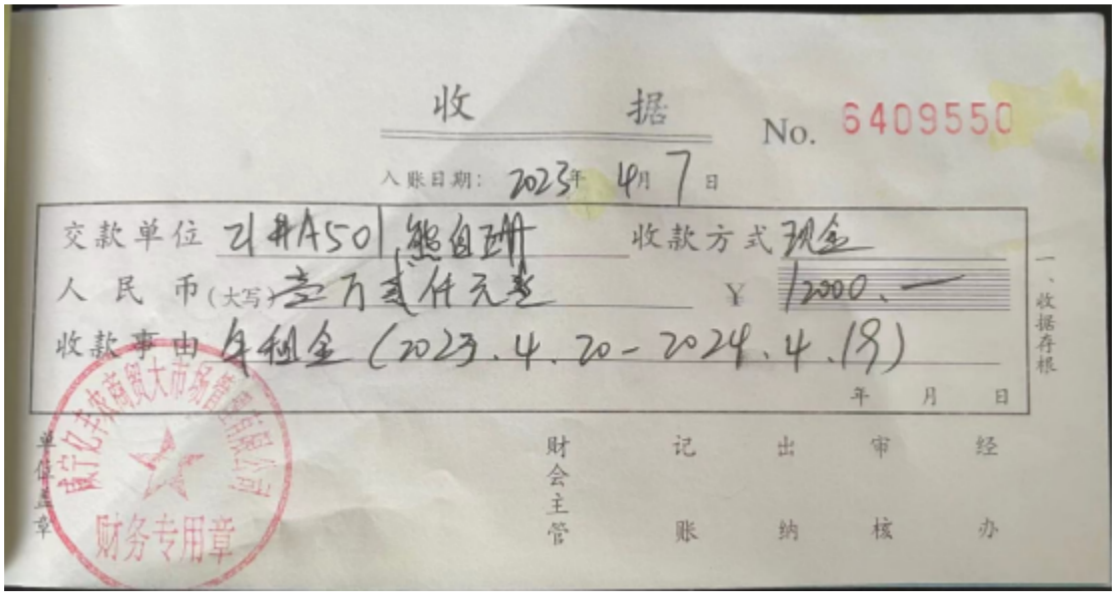
甲方（签章）：

电话：0715-8067838

乙方（签章）：熊自珊

电话：153 3595 0098

签订日期：2023年04月07日 08:58



收　据　No. 6409550

入账日期：2023年4月7日

交款单位　A501　熊自珊　收款方式　现金

人民币（大写）壹万贰仟元整　¥ 12000.—

收款事由　年租金（2023.4.20-2024.4.19）

年　月　日

财会主管　记账　出纳　审核　经办

单位盖章　财务专用章

一、收据存根

门面租赁合同

出租方：咸安区城乡资产运营有限公司（以下简称甲方）

电　话：0715—8320010

地　址：咸宁市咸安区浮山街道银桂路186号

承租方：叶高平（以下简称乙方）

身份证：429004198705200597

电　话：13545576979

地　址：靠近淘淘猫店

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方所拥有的门面事宜，订立本合同。本合同结合甲乙双方的实际情况，在双方协商一致的情况下制定，是双方真实意愿的表达。

一、出租门面情况

1.1 甲方出租给乙方门面的基础情况如下：

坐　落：南大街（班纳童话）

门　面：本合同出租门面共1层2间使用面积共89.26平方米。

结　构：/

水电设施情况：安装到位

二、租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺租赁该门面仅作为乙方_____/__用途使用，乙方保证遵守国家和本市有关门面使用和物业管理的规定。

2.2 乙方保证在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

三、租赁期限

3.1 门面租赁期为___3___年，自__2022__年__7__月__1__日起至__2025__年__6__月__30__日。

3.2 租赁期满，甲方有权收回门面，乙方应无条件如期将门面返还给甲方，不得以任何理由要求任何补偿。

3.3 租赁期满，在同等条件下，乙方有优先承租权。乙方若需继续租用，需提前___/__天向甲方提出书面的续租申请，双方重新议定租金及租赁方式后，重新签订合同。

四、租金、支付方式

4.1 甲、乙双方约定，本合同租赁门面年租金为人民币__160668__元整（大写：壹拾陆万零陆佰陆拾捌圆整）。

4.2 租金支付方式为：租金采用上付制（即先付款，后使用）乙方首期租金__160668__元应于本合同签订之日付讫，以后每一年度租金应在该年度租期开始计算之日前支付（户名：咸宁市咸安区城乡资产运营有限公司；开户行：武汉农村商业银行股份有限公司咸宁分行咸安支行；账号：211260604810015）。



湖北增值税普通发票

042002100104 №21992217

开票日期：2022年06月21日

机器编号：237007682222

购买方	名称：叶高平 纳税人识别号：429004198705200597 地址、电话： 开户行及账号：	密码区	00570/<5926274572/-0>80*+09- 6/<030<0->30>*7+00*655+93287 259771-2*917/*4<7771*2<2002+ >04*5*062+436*0123730666+429

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
*经营租赁*经营租赁					95238.10	5%	4761.90
合计					¥95238.10		¥4761.90

价税合计（大写） ⊗壹拾万圆整 （小写）¥100000.00

销售方	名称：咸宁市咸安区城乡资产运营有限公司 纳税人识别号：91421202MA7K6NAC5U 地址、电话：湖北省咸宁市咸安区浮山银桂路186号四楼0715-8320010 开户行及账号：武汉农村商业银行咸宁咸安支行211260604810015	备注	校验码 13984 09768 27535 44841 租赁地址：南大街（姐纳童话）1层2间 租赁期限：2022年7月1日至2023年6月30日

收款人：沈甜 复核：胡红慧 开票人：吴诗诗 销售方：（章）

第一联：记账联 销售方记账凭证



湖北增值税普通发票

042002100104 №21992218

开票日期：2022年06月21日

机器编号：237007682222

购买方	名称：叶高平 纳税人识别号：429004198705200597 地址、电话： 开户行及账号：	密码区	0037/1>*/-*5693>7566<7-16134 <13/-+--12><2--*50*23*5171/4 54>17>45<88236618+>3447728/1 8<6949*9*>24<801237306288620

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
*经营租赁*经营租赁					57779.05	5%	2888.95
合计					¥57779.05		¥2888.95

价税合计（大写） ⊗陆万零陆佰陆拾捌圆整 （小写）¥60668.00

销售方	名称：咸宁市咸安区城乡资产运营有限公司 纳税人识别号：91421202MA7K6NAC5U 地址、电话：湖北省咸宁市咸安区浮山银桂路186号四楼0715-8320010 开户行及账号：武汉农村商业银行咸宁咸安支行211260604810015	备注	校验码 12605 34133 23022 47356 租赁地址：南大街（姐纳童话）1层2间 租赁期限：2022年7月1日至2023年6月30日

收款人：沈甜 复核：胡红慧 开票人：吴诗诗 销售方：（章）

第一联：记账联 销售方记账凭证



本项目位于向阳湖镇，交通便利，且位于镇域中心地段，居住人口密

集，本项目地段定价；一层门面出租收费可定为：4.9 元/㎡.天；二层门面出租收费可定为：4.1 元/㎡.天；三层门面出租收费可定为 3.3 元/㎡.天；四层门面出租收费可定为 2.5 元/㎡.天，之后年度保持不变。则根据测算，本项目年出租均价可定为 1110.0 元/㎡/年。

楼层	日均租金（元/㎡.天）	年计算天数	年均租金（元/㎡.年）
1	4.90	300.00	1470.00
2	4.10	300.00	1230.00
3	3.30	300.00	990.00
4	2.50	300.00	750.00
项目年平均租金			1110.00

（3）出租率

依据《2023 年咸安区国民经济和社会发展统计公报》：2023 年全区实现农业总产值 76.49 亿元，其中全年水产品产量 52463 吨。向阳湖镇水产品产量约占市场份额占到近 75%。本项目作为向阳湖镇目前唯一一个由政府投资建设的水产品交易中心，冷库租赁供不应求，出于谨慎性原则，本项目运营期第一年租赁比例取 60%，后续每年增加 10%，出租率增至 90%后保持不变。

2）冷藏库

（1）可出租面积

根据初步设计文本，本项目包含 2 个小型冷藏库面积共 74.86 ㎡。

（2）出租单价

根据市场调查结果，冷库出租的收费标准大约在每平方米 3.33 元到 3.5 元之间。本项目冷库租金取 3.4 元/平米/天。

咸宁市近五年 CPI 增长率为 2.5%、0.4%、1.6%、0.2%、0.2%，平均值为 0.94%，本项目出租单价增长率取每年增长 0.94%。。





https://xianning.huangye88.com/wuliu-wuliuyuanqu-cangkuchuzu/

市场价格

（3）使用率

冷库使用率与交易中心租赁比例保持一致，本项目运营期第一年租赁比例取 60%，后续每年增加 10%，出租率增至 90%后保持不变。

（2）停车场收入

1）停车位数量

根据本项目初步设计，项目共有停车位 56 个（其中：充电桩停车位 17 个，不含充电桩停车位 39 个），本项目为交易市场配套停车场，人员流动性大，暂按 70%临时停车位即 39 个，30%月租停车位即 17 个设置。

①临时停车位

根据《咸宁市机动车停放服务收费管理实施细则》，停车 30 分钟以内免收停车服务费；停车超过 30 分钟后实行累进计时收费，每小时 2 元，不足 1 小时按 1 小时计收，即停车 30 分钟至 60 分钟以内按一小时收费；60 分钟至 120 分钟按两小时收费。本项目临时停车位收费单价暂按运营

期第一年 2 元/小时计算。

通过调研咸安区停车、充电需求情况，咸安区老城区存在“停车难”问题，市场需求量大，停车位使用率按照首年 60%，每年增长 5%至 80%饱和。



2. 区域整体参考数据

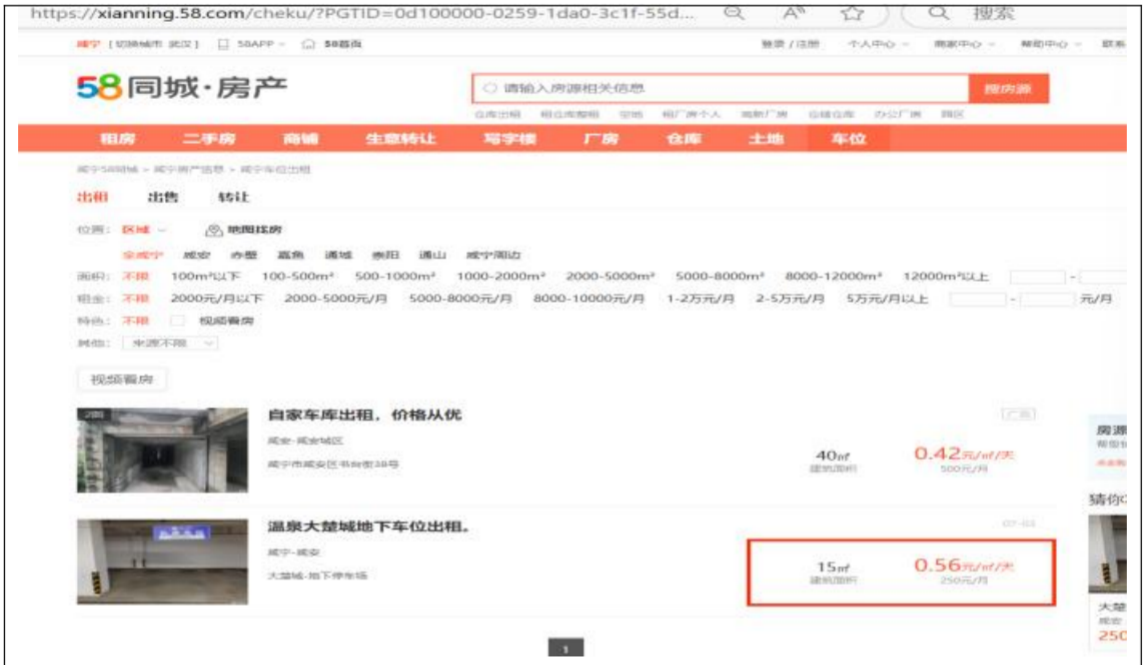
- 咸宁城区通过智慧停车平台整合了**7.23万个泊位**信息，其中**68.53%的停车资源已实现共享使用**[3]。

咸安停车现状

根据《咸宁市中心城区机动车停车管理问题调研报告》（https://baijiahao.baidu.com/s?id=1687965115118764748&wfr=spider&for=pc），咸宁市中心城区路内停车收费标准为 1.5-2.5 元/小时起步，实行阶梯收费，每天累计最高收费不超过 16-25 元；商业体停车场、城投公司公共停车场收费基本为 3-5 元/小时起步，实行阶梯收费，收费上限 30-40 元。换算出平均日停车时间为 8-12 小时。本项目平均停车时长暂按 8 小时计算。

②月租停车位

参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号），根据市场调研结果显示，咸宁周边停车位单价一般在240-400元/个·月区间。基于审慎性原则，本次测算暂按均价320元/个·月测算。



58同城网站截图



咸宁智慧停车小程序截图

（3）充电桩服务费收入

充电桩数量：根据本项目初步设计批复的概算表可知，本项目共有充电桩停车位 17 个。



附件

项目总投资概算表

建设项目名称：咸安区水产品冷链物流交易中心建设项目

序号	工程或费用名称	工程量	单位	概算金额		合计（万元）
				单价（元）	其他	
一	工程费用					2963.08
1	主体建筑工程					2328.43
1.1	土建工程	5225.44	㎡	1979.57		1034.41
1.2	装饰工程	5225.44	㎡	782.05		408.66
1.3	给排水工程	5225.44	㎡	143.50		74.99
1.4	电气工程	5225.44	㎡	273.83		143.09
1.5	消防工程	5225.44	㎡	313.58		163.86
1.6	采暖通风空调系统	5225.44	㎡	928.63		485.25
1.7	消防泵房	50.00	㎡	1800.00		9.00
1.8	发电机房	52.41	㎡	1750.00		9.17
2	室外附属工程					634.65
2.1	室外给排水	3211.81	㎡	180.64		58.02
2.2	室外配电	3211.81	㎡	94.11		30.23
2.3	供配电系统（电增容）	1.00	项	650000.00		65.00
2.4	消防水池	612.00	㎥	1000.00		61.20
2.5	围墙	292.00	m	300.00		8.76
2.6	室外道路	2135.00	㎡	645.00		137.71
2.7	室外绿化	1570.00	㎡	500.00		78.50
2.8	充电桩停车位	17.00	个	50000.00		85.00
2.9	停车位	650.00	㎡	450.00		29.25
2.10	挡土墙	450.00	㎥	1300.00		58.50
2.11	室外标识及其他	3211.81	㎡	70.00		22.48
二	配套设备费					1251.00
1	消防设备	1.00	套	570000.00		57.00
2	冷藏库（制冷设备）	2.00	套	4000000.00		800.00
3	电梯	2.00	台	150000.00		30.00

收费标准：本项目服务费按照每千瓦时 0.8 元收取。

充电时间：根据走访调查，咸安城区单个充电桩日均充电时间为 8-12 小时，本项目按照客观谨慎的原则，本项目充电桩日充电时间按 8 小时计；

充电桩利用率：由于目前新能源电动汽车普及率不高，前期充电桩的利用率也较低，本项目充电桩利用率 2027 年按 40%，2028 年按 50%，2029 年 60%，之后年份保持不变（每年按 365 天计）。



（4）物业服务费收入

收费依据：项目建成后，建设单位将为承租方提供完善的物业服务，物业服务收费参照当前咸宁市商铺物业服务收费标准，按 2 元/平方米/月计算。

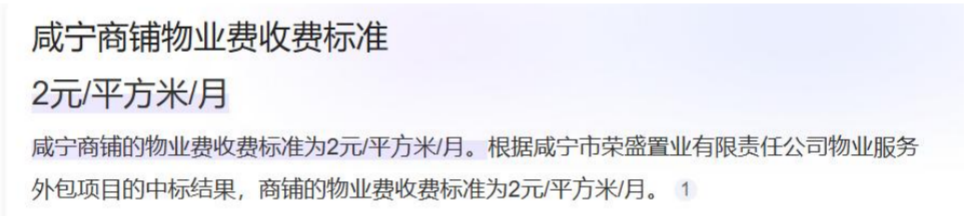


图 4-6 咸宁商铺物业费收费标准

咸宁市近五年 CPI 增长率为 2.5%、0.4%、1.6%、0.2%、0.2%，平均值为 0.94%，本项目出租单价增长率取每年增长 0.94%。

使用率：与不动产租赁比率保持一致，本项目运营期第一年租赁比例取 60%，后续每年增加 10%，出租率增至 90%后保持不变。

利用率：假设 2027 年利用率为 50%（租赁台数 3 台），2028 年为 65%（租赁台数 4 台），2029 年 80%（租赁台数 5 台），2030 年达到 100%（租赁台数 6 台），后续年份保持不变。项目预期收入测算表如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	2027（7-12）	2028	2029	2030
一	**不动产租赁收入**				
1.1	**交易中心租赁收入**				
	面积（平方米）	3622.42	3622.42	3622.42	3622.42
	租金（元/平方米/年）	1110	1110	1110	1110
	出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
	不含税收入（万元）	120.63	281.46	321.67	361.88
	含税收入（万元）	131.49	306.79	350.62	394.45
1.2	**冷藏库租赁收入**				
	面积（平方米）	74.86	74.86	74.86	74.86
	租金（元/平方米/天）	3.4	3.43	3.46	3.5
	使用率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
	不含税收入（万元）	2.79	6.56	7.56	8.61
	含税收入（万元）	3.04	7.15	8.24	9.38
二	**停车场收入**				
2.1	**非月租**				
	停车位数量	39	39	39	39
	平均停车时长（小时）	8	8	8	8
	停车单价（元/小时*个）	2	2	2	2
	使用率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%
	不含税收入（万元）	6.83	14.80	15.94	17.08
	含税收入（万元）	7.44	16.13	17.37	18.62
2.2	**月租**				

	停车位数量	17	17	17	17
	停车单价（元/月*个）	320	320	320	320
	不含税收入（万元）	3.26	6.53	6.53	6.53
	含税收入（万元）	3.55	7.12	7.12	7.12
三	**充电桩服务收入**				
	充电桩个数（个）	17	17	17	17
	利用率(%)	40%	50%	60%	60%
	单桩充电功率(kw)	160	160	160	160
	单桩平均日充电时间(h)	8	8	8	8
	日充电总量（kwh）	8704	10880	13056	13056
	年用电量（万 kwh）	158.85	397.12	476.54	476.54
	不含税充电服务费（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80
	不含税年充电收入(万元)	127.08	317.7	381.23	381.23
	含税年充电收入（万元）	143.6	359	430.79	430.79
四	**物业收入**				
	收费面积	3741.34	3741.34	3741.34	3741.34
	单价（元/㎡*月）	2	2.02	2.04	2.06
	使用率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
	不含税收入（万元）	2.69	6.35	7.33	8.32
	含税收入（万元）	2.85	6.73	7.77	8.82
五	**不含税收入总额（万元）**	**263.28**	**633.4**	**740.26**	**783.65**
六	**含税收入总额（万元）**	**291.97**	**702.92**	**821.91**	**869.18**

（续）

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035（1-8）	合计
一	不动产租赁收入						

1.1	**交易中心租赁收入**						
	面积（平方米）	3622.42	3622.42	3622.42	3622.42	3622.42	
	租金（元/平方米/年）	1110	1110	1110	1110	1110	
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	不含税收入（万元）	361.88	361.88	361.88	361.88	241.25	2774.41
	含税收入（万元）	394.45	394.45	394.45	394.45	262.96	3024.11
1.2	**冷藏库租赁收入**						
	面积（平方米）	74.86	74.86	74.86	74.86	74.86	
	租金（元/平方米/天）	3.53	3.56	3.6	3.63	3.66	
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	不含税收入（万元）	8.68	8.75	8.85	8.93	6.00	66.73
	含税收入（万元）	9.46	9.54	9.65	9.73	6.54	72.73
二	**停车场收入**						
2.1	**非月租**						
	停车位数量	39	39	39	39	39	
	平均停车时长（小时）	8	8	8	8	8	
	停车单价（元/小时*个）	2	2	2	2	2	
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
	不含税收入（万元）	18.22	18.22	18.22	18.22	12.15	139.68
	含税收入（万元）	19.86	19.86	19.86	19.86	13.24	152.24
2.2	**月租**						
	停车位数量	17	17	17	17	17	17
	停车单价（元/月*个）	320	320	320	320	320	
	不含税收入（万元）	6.53	6.53	6.53	6.53	4.35	53.32
	含税收入（万元）	7.12	7.12	7.12	7.12	4.74	58.13

三	**充电桩服务收入**						
	充电桩个数（个）	17	17	17	17	17	
	利用率(%)	60%	60%	60%	60%	60%	
	单桩充电功率(kw)	160	160	160	160	160	
	单桩平均日充电时间(h)	8	8	8	8	8	
	日充电总量（kwh）	13056	13056	13056	13056	13056	
	年用电量（万 kwh）	476.54	476.54	476.54	476.54	317.7	
	不含税充电服务费（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
	不含税年充电收入(万元)	381.23	381.23	381.23	381.23	254.16	2986.32
	含税年充电收入（万元）	430.79	430.79	430.79	430.79	287.2	3374.54
四	**物业收入**						
	收费面积	3741.34	3741.34	3741.34	3741.34	3741.34	3,741.34
	单价（元/㎡*月）	2.08	2.1	2.12	2.14	2.16	2
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	不含税收入（万元）	8.40	8.49	8.57	8.65	5.82	64.62
	含税收入（万元）	8.90	9.00	9.08	9.17	6.17	68.49
五	**不含税收入总额（万元）**	**784.94**	**785.1**	**785.28**	**785.44**	**523.73**	**6085.08**
六	**含税收入总额（万元）**	**870.58**	**870.76**	**870.95**	**871.12**	**580.85**	**6750.24**

2.税费

债券存续期内税费合计566.80万元，其中增值税201.65万元，附加税24.20万元，房产税340.95万元。

1.增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的不动产出租收入销项税按照9%的税率计算，停车场收入销项税按照9%的税率计算，物业收入销项税额按照6%的税率计算，充电桩服务费销项税税率按照13%计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目营期内用电成本按照13%的税率计算，用水成本按照9%的税率计算，修理维护费进项税按照13%的税率计算，管理费用成本按照6%的税率计算。

该项目建设期增值税进项留抵税额，假设按照项目总投资，增值税税率9.00%计算。

2.附加税

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

3.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。

4.房产税：根据现行税法规定，按房产租金收入计征的，年税率为12.00%。其计算公式为：年应纳税额=不含税年租金收入×适用税率（12.00%）。

测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目　　年度	2027（7-12）	2028	2029	2030

增值税销项税额	28.69	69.52	81.65	85.53
增值税进项税额	2.80	5.61	5.62	5.64
固定资产进项税	417.40			
应缴纳的增值税				
税金及附加				
城市维护建设税				
教育费附加（含地方教育费附加）				
房屋租金收入	123.42	288.02	329.23	370.49
房产税	**14.81**	**34.56**	**39.51**	**44.46**
不含增值税税费合计	**14.81**	**34.56**	**39.51**	**44.46**

（续）

项目　　年度	2031	2032	2033	2034	2035（1-8）	合计
增值税销项税额	85.64	85.66	85.67	85.68	57.12	665.16
增值税进项税额	5.65	5.66	5.67	5.68	3.78	46.11
固定资产进项税						417.40
应缴纳的增值税		**0.00**	**68.31**	**80.00**	**53.34**	**201.65**
税金及附加		**0.00**	**8.20**	**9.60**	**6.40**	**24.20**
城市维护建设税		0.00	4.78	5.60	3.73	14.11
教育费附加（含地方教育费附加）		0.00	3.42	4.00	2.67	10.09
房屋租金收入	370.56	370.63	370.73	370.81	247.25	2841.14
房产税	**44.47**	**44.48**	**44.49**	**44.50**	**29.67**	**340.95**
不含增值税税费合计	**44.47**	**44.48**	**52.69**	**54.10**	**36.07**	**365.15**

3.项目运营成本费用

本项目债券存续期内不含税运营总成本共计3751.82万元，其人员成本为869.57万元，外购燃料与动力费用为79.23万元，维护修理费为201.64万元、管理费用为173.91万元，折旧摊销费用1716.72万元，财务费用345.6万元，税费365.15万元。具体测算如下：

（1）人员成本

1）人员数量：本项目设置劳动定员岗位19人，其中：管理人员4人（其中：不动产租赁管理人员1人，停车场及充电桩管理人员1人，物业管理人员2人）；财务人员2人；安保人员白班1人夜班1人共2人；清洁人员2人；设备设施维护3人（包括物业维修人员2人，充电桩设施设备维修1人）；冷藏运输车辆人员6人。

2）人员成本标准：根据咸宁市政府网公布的2024年度咸安区各行业平均工资，其中服务业平均工资为49572元，即4131元/月，本项目2027年月人均工资及福利费按4500元/人/月计算，2027年年人均工作福利费用为5.4万元，咸宁市近五年CPI增长率为2.5%、0.4%、1.6%、0.2%、0.2%，平均值为0.94%，人员成本按每年上涨0.94%计算。

一、咸安区统计局公布的行业平均工资（2024年度数据） 1 7 8

咸安区统计局公示了2024年度各行业职工平均工资（年收入），主要行业数据如下：

- **农、林、牧、渔业**：45,443元
- **制造业**：65,401元
- **建筑业**：69,118元
- **金融业**：133,845元
- **教育行业**：99,573元
- **公共管理、社会保障和社会组织**：117,979元
- **信息传输、软件和信息技术服务业**：117,569元
- **住宿和餐饮业**：48,062元
- **居民服务、修理和其他服务业**：49,572元

2024年度咸安区各行业平均工资

（2）外购燃料与动力费

本项目建成后，运营期用电能耗主要为公共区域日常照明产生的电能，本项目公共区域面积3211.81平方米，年总用电量10.41万kwh/年；本

项目用水能耗主要为公共厕所及道路、绿化等产生的用水，年总用水量为0.84万m³/年。

项目电能消耗计算表

名称	数量	单位	指标	单位	每天工作时间（h）	年运行天数（天）	需要系数	复杂系数	年用电量（万kWh）
照明	3211.81	m²	20	W/m²	10	360	0.6	0.75	10.41

项目电水消耗计算表

区域	用水面积		日用水定额（L）	用水小时数	用水天数	年用水量（万m³）
	数量	单位				
厕所用水	400	m²	1	10	300	0.4
道路、绿化等	3705	m²	0.3	4	150	0.44
合计	/					0.84

1）电费单价

按照《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》（鄂发改价管[2020]439号）中工商业电费单价0.6707元/kwh；

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。

2）水费单价

结合当地自来水收费情况，水价按 3.25 元/t 计算。

咸宁市城区自来水价格表

根据咸宁市物价局《关于调整咸宁地区自来水价格的批复》（咸价管[2009]106号）和市物价局、市财政局、市住建委《关于调整咸宁城区污水处理收费标准有关问题的通知》（咸价费[2016]12号）规定。收费价格如下：

单位：元/立方米

用水分类	基本水价	污水处理费	水资源费	到户水价
生活用水	1.45	0.95	0.05	2.45
行政用水	1.55	1.40	0.05	3.00
工业用水	1.80	1.40	0.05	3.25
经营用水	1.80	1.40	0.05	3.25
特种用水	2.95	1.40	0.05	4.40
费用归属	供水企业	市财政局	市水务局	

咸宁市城区自来水价格表

（3）维护修理费

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。

考虑到项目建成运营初期，维修护理费相对运营后期要低。本项目运营期 8 年，根据行业状况和实际项目情况，维护修理费暂按年固定资产原值（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。

（4）管理费用

主要为工会经费、职工教育经费、师资费、外委培训费、住房公积金、养老保险费、失业保险费、折旧费、办公费、医疗保险费等。从客观谨慎的角度，按工资福利成本的 20%测算。

（5）项目折旧摊销预测

本项目建安工程原值为2963.08万元，按30年折旧，不考虑残值率；设备原值为1251万元，按15年折旧，不考虑残值率；其他工程原值为841.14万元，按30年分摊，不考虑残值率。

（6）税费：增值税、附加税。

（7）财务费用：发行专项债券利息。项目年经营成本测算表如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	2027（7-12）	2028	2029	2030
一	**直接经营成本**	**78.77**	**158.65**	**159.79**	**160.93**
（一）	人员成本	51.3	103.55	104.5	105.45
	定员人数（人次）	19	19	19	19
	年均人员成本（万元/人·年）	5.4	5.45	5.5	5.55
（二）	外购燃料与动力费	4.86	9.7	9.7	9.7
2.1	公共用电费用（万元）	3.49	6.97	6.97	6.97
	综合电价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67
	年用电量（万kWh）	10.41	10.41	10.41	10.41
2.2	用水费用（万元）	1.37	2.73	2.73	2.73
	水费单价（元/m^3）	3.25	3.25	3.25	3.25
	年用水量（万m^3）	0.84	0.84	0.84	0.84
（三）	维护修理费	12.35	24.69	24.69	24.69
（四）	管理费用	10.26	20.71	20.9	21.09
二	**折旧摊销费**	**105.11**	**210.21**	**210.21**	**210.21**
三	**财务费用**	**28.8**	**57.6**	**57.6**	**57.6**
四	**税费（不含增值税）**	**14.81**	**34.56**	**39.51**	**44.46**

五	不含税总成本费用（一+二+三+四）	227.49	461.02	467.11	473.2

（续）

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035(1-8)	合计
一	**直接经营成本**	162.07	163.21	164.35	165.49	111.09	1324.35
（一）	人员成本	106.4	107.35	108.3	109.25	73.47	869.57
	定员人数（人次）	19	19	19	19	19	
	年均人员成本（万元/人·年）	5.6	5.65	5.7	5.75	5.8	
（二）	外购燃料与动力费	9.7	9.7	9.7	9.7	6.47	79.23
2.1	公共用电费用（万元）	6.97	6.97	6.97	6.97	4.65	56.93
	综合电价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	
	年用电量（万 kWh）	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	
2.2	用水费用（万元）	2.73	2.73	2.73	2.73	1.82	22.3
	水费单价（元/m^3）	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	
	年用水量（万 m^3）	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	
（三）	维护修理费	24.69	24.69	24.69	24.69	16.46	201.64
（四）	管理费用	21.28	21.47	21.66	21.85	14.69	173.91
二	**折旧摊销费**	210.21	210.21	210.21	210.21	140.14	1716.72
三	**财务费用**	51.84	40.32	28.8	17.28	5.76	345.6
四	**税费（不含增值税）**	44.47	44.48	52.69	54.1	36.07	365.15
五	**不含税总成本费用（一+二+三+四）**	468.59	458.22	456.05	447.08	293.06	3751.82

4.应付本息情况

本项目拟申请2025年专项债券3000.00万元，期限10年，债券发行利率为1.92%。每半年支付一次利息，第6-10年每年等额偿还发行金额20%。

本次10年期债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（一期）相同偿债期（10年期）票面利率1.67%上浮25个bp即1.92%作为本次发行债券的测算利率。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	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
建设期	2025年		3000		3000	28.8	28.8
	2026年	3000			3000	57.6	57.6
	2027年1-5月	3000			3000	28.8	28.8
运营期	2027年6-12月	3000			3000	28.8	28.8
	2028年	3000			3000	57.6	57.6
	2029年	3000			3000	57.6	57.6
	2030年	3000			3000	57.6	57.6
	2031年	3000		600	2400	51.84	651.84
	2032年	2400		600	1800	40.32	640.32
	2033年	1800		600	1200	28.8	628.8
	2034年	1200		600	600	17.28	617.28
	2035年	600		600	0	5.76	605.76
合计			3000	3000		460.8	3460.8

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 6085.08 万元，预测不含税总经营成本合计 3751.82 万元，利润总额合计 2333.26 万元，所得税合计 583.33 万元，净利润 1749.93 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2027（7-12）	2028	2029	2030
不含税收入	263.28	633.40	740.26	783.65
减去：总成本费用（不含增值税）	227.49	461.02	467.11	473.20
利润额	35.79	172.38	273.15	310.45
所得税	8.95	43.10	68.29	77.61
净利润	26.84	129.28	204.86	232.84

（续）

项目	2031	2032	2033	2034	2035（1-8）	合计
不含税收入	784.94	785.10	785.28	785.44	523.73	6085.08
减去：总成本费用（不含增值税）	468.59	458.22	456.05	447.08	293.06	3751.82
利润额	316.35	326.88	329.23	338.36	230.67	2333.26
所得税	79.09	81.72	82.31	84.59	57.67	583.33
净利润	237.26	245.16	246.92	253.77	173.00	1749.93

6.本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年（1-5）	2027 年（6-12）	2028	2029	2030
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金				291.97	702.92	821.91	869.18

运营成本费用支付的现金				81.57	164.26	165.41	166.57
经营活动支付税费				23.76	77.66	107.8	122.07
经营活动现金净流量	**0**	**0**	**0**	**186.64**	**461**	**548.7**	**580.54**
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金	3209.06	987.40	740.56				
投资活动现金净流量	-3209.06	-987.4	-740.56				
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金	240.86	1045.00	769.36				
发行债券收到的现金	3000						
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	28.80	57.60	28.80	28.80	57.60	57.60	57.60
偿还市场化融资支付的现金							
偿还市场化融资利息支付的现金							
支付债券发行费用	3	0	0	0	0	0	
筹资活动现金净流量	3209.06	987.4	740.56	-28.8	-57.6	-57.6	-57.6
四、本年现金净流量	0	0	0	157.84	403.4	491.10	522.94
五、累计现金净流量	0	0	0	157.84	561.24	1052.34	1575.28

（续）

项目	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	870.58	870.76	870.95	871.12	580.85	6750.24
运营成本费用支付的现金	167.72	168.87	170.02	171.17	114.87	1370.46
经营活动支付税费	123.56	126.2	203.31	218.69	147.08	1150.13
经营活动现金净流量	**579.3**	**575.69**	**497.62**	**481.26**	**318.9**	**4229.65**

二、投资活动现金流量						
投资支付的现金						4937.02
投资活动现金净流量						-4937.02
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金						2055.22
发行债券收到的现金						3000.00
市场化融资收到的现金						
偿还债券本金支付的现金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	3000
偿还债券利息支付的现金	51.84	40.32	28.80	17.28	5.76	460.8
偿还市场化融资支付的现金						0
偿还市场化融资利息支付的现金						0
支付债券发行费用						3
筹资活动现金净流量	-651.84	-640.32	-628.8	-617.28	-605.76	1591.42
四、本年现金净流量	-72.54	-64.63	-131.18	-136.02	-286.86	884.05
五、累计现金净流量	1502.74	1438.11	1306.93	1170.91	884.05	

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 1.22，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

咸安区水产品冷链物流交易中心建设项目专项债券还本付息以项目经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的用于资金平衡的项目收益为 4229.65 万元，且在 2035 年债券本金偿还后仍有 884.05 万元的期末结余。因

此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率按2025年湖北省政府专项债券（一期）相同偿债期（10年期）票面利率1.67%上浮25个bp即1.92%测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

咸安区水产品冷链物流交易中心建设项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	3806.69	4018.17	4229.65	4441.13	4652.62
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动	1.73%	1.82%	1.92%	2.02%	2.11%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.30	1.22	1.28	1.28

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 1.22 倍，且在债券本金偿还后仍有 884.05 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。

湖北同业会计师事务有限公司

2025 年 8 月

金山片区城市更新项目收入与融资资金平衡财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 504581 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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.项目名称.....2
2.项目建设地点与内容.....2
3.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.....5
（四）项目预期收入、成本及融资平衡情况.....7
1.项目收入.....7
2.项目成本费用.....16
3.项目税费.....20
4.财务费用.....22
（五）项目预期收益与融资平衡情况.....25
1.现金流模拟分析.....25
2.项目融资平衡情况.....28
3.压力测试.....28
（六）潜在风险评估及控制措施.....29
1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....29

2.影响项目收益的风险和控制措施.....29
（七）投资者保护措施.....32
二、评价结论.....33

金山片区城市更新项目收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 504581 号

我们接受委托，对金山片区城市更新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：	黄石经济技术开发区•铁山区建设局（交通运输局）
负责人：	邓永勤
地址：	黄石市黄金山工业新区金山大道 189 号
统一社会信用代码：	11420205MB16359135
机构性质：	机关
业务范围：	/
行业主管部门：	黄石市人民政府国有资产监督管理委员会
建设单位名称：	黄石经济技术开发区•铁山区建设局（交通运输局）
代建单位名称：	/

（二）项目概况

1.项目名称

金山片区城市更新项目

2.项目建设地点与内容

项目名称	项目地址	建设内容及规模
金山片区城市更新项目	项目位于金山街道四棵老街	项目涉及用地面积约 20 亩，现状建筑面积约 1.33 万平方米，其中改造面积约 0.8 万平方米，拆除建筑面积约 0.1 万平方米。项目主要完成背街小巷改造工程、停车场改造工程、农贸市场标准化建设工程等。

3.项目建设期间

项目建设期为 22 个月，具体为 2025 年 10 月至 2027 年 7 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）本工程可研报告及设计图纸；

（2）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（3）省、市主管部门发布的相关造价调整文件；

（4）材料价格参照近期《造价信息》并结合当地市场情况；

（5）土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算；

（6）工程其他费用按照有关文件规定计算；

（7）拟建地点的地形地势条件；

（8）其他有关文件及资料。

2.项目投资估算

根据本项目可行性研究报告及初步设计批复，本项目总投资为3,103.17万元。

本项目实施方案中总投资为3,142.97万元，其中：工程费用2,573.84万元，占比81.89%；建设工程其他费用254.33万元，占比8.09%；预备费275.00万元，占比8.75%；静态总投资3,103.17万元，建设期利息38.80万元；债券发行兑付费用1.00万元。

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

投资估算			资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
序号	项目	总价（万元）		其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	2,573.84	1,573.84		1,000.00		
（一）	更新改造工程						
1	片区疏解工程	41.46	41.46				
2	背街小巷改造工程	43.27	36.66		6.61		
3	拆除工程	12.66	12.66				
4	建筑改造工程	1,069.28	1,069.28				
5	停车场改造工程	109.58			109.58		
6	绿化整治	20.42	20.42				
7	道路及人行道改造	100.13	54.90		45.23		
8	电线迁改入地	37.97	37.97				

投资估算			资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
序号	项目	总价（万元）		其中：专项债券用于资本金			
9	老旧小区消防设施改造	91.41			91.41		
（二）	农贸市场标准化建设工程						
1	农贸市场主体工程	631.29			631.29		
2	摊位规范化建设工程	21.04			21.04		
3	装饰装修工程	210.43	210.43				
4	建筑给排水工程	44.33	44.33				
5	通风工程	45.73	45.73				
6	电气工程	51.91			51.91		
7	消防工程	42.93			42.93		
二	**工程建设其他费用**	**254.33**	**254.33**		**0.00**		
1	建设单位管理费	29.58	29.58				
2	工程建设监理费	32.99	32.99				
3	项目前期咨询费	35.28	35.28				
4	环境影响咨询费	9.61	9.61				
5	工程勘察费	12.35	12.35				
6	工程设计费	76.00	76.00				
7	施工图预算编制费	7.60	7.60				
8	竣工图编制费	6.08	6.08				
9	工程招标代理服务费	15.69	15.69				
10	工程保险费	29.15	29.15				
三	**预备费**	**275.00**	**275.00**		**0.00**		
四	**静态总投资**	**3,103.17**	**2,103.17**		**1,000.00**		
五	**建设期利息**	**38.80**	**38.80**		**0.00**		
六	**债券发行费**	**1.00**	**1.00**		**0.00**		

投资估算			资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
序号	项目	总价（万元）		其中：专项债券用于资本金			
七	总投资	3,142.97	2,142.97		1,000.00		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 3,142.97 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,142.97 万元、专项债券资金 1,000.00 万元。截至目前，项目资本金已到位 100.00 万元，剩余项目资本金将根据项目进度计划及资金需求分年度逐步落实到位。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	91.96	1,570.99	480.02	2,142.97
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	91.96	1,570.99	480.02	2,142.97
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	1,000.00			1,000.00
2.1	专项债券资金	1,000.00			1,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
合计		1,091.96	1,570.99	480.02	3,142.97

资金使用计划表

单位：万元

项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	91.96	1,570.99	480.02	2,142.97
专项债券资金	1,000.00			1,000.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	1,091.96	1,570.99	480.02	3,142.97
资金使用				
静态投资	1,086.11	1,551.59	465.47	3,103.17
建设期利息	4.85	19.40	14.55	38.80
发行费用	1.00			1.00
合计	1,091.96	1,570.99	480.02	3,142.97
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计2,142.97万元，截至目前，项目资本金已到位100.00万元，剩余项目资本金将根据项目进度计划及资金需求分年度逐步落实到位。

（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（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	500.00	-	10	1.94%	每半年支付一次利息	分期还本，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%
2026 年	500.00	-	10	1.94%	每半年支付一次利息	分期还本，第 6 年-第 10 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

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

（四）项目预期收入、成本及融资平衡情况

1.项目收入

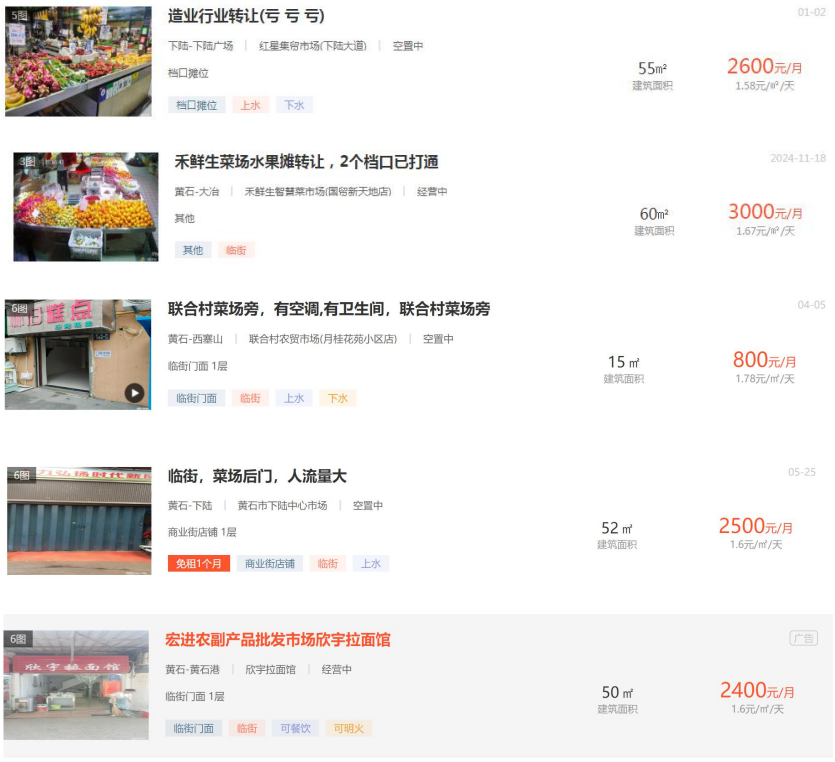
本项目收益预测期间为 2027 年 8 月—2036 年 9 月，预测期内收入来源主要为农贸市场租金收入、停车位经营收入、充电桩服务费、广告位运营收入。具体测算如下：

（1）农贸市场租金收入

根据本项目可行性研究报告第 62 页，本项目建成后的农贸市场面积为 2,805.74 ㎡。经调查，项目周边同地段同品质的市场租金水平

在 47-53 元/（㎡·月）之间，参考市场案例均价的 80%，本项目农贸市场的租金标准取 39.00 元/（㎡·月），考虑到经济增长情况，运营期每 3 年上涨 3%。基于谨慎性原则，出租率第 1 年为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年及以后保持为 90%。

序号	位置	月租金	面积	租金单价（元/㎡月）	数据来源
1	红星集贸市场	2600	55	47.27	
2	禾鲜生智慧菜市场	3000	60	50.00	
3	联合村农贸市场	800	15	53.33	
4	下陆中心市场	2500	52	48.08	
5	宏进农副产品批发市场	2400	50	48.00	
均价				49.34	
均价的 80%				39.47	



（2）停车位经营收入

根据本项目可行性研究报告第62页，本项目建成后的机动车停车位74个。参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《关于黄石港区四通巷停车场等5处停车场停车服务收费标准的批复》（黄发改价管〔2024〕173号）：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20元，超过24小时重新计费；本项目停车时长以8小时/日计算，停车费按16元/天·个估算，考虑到经济增长情况，运营期每3年上涨3%。基于谨慎性原则，使用率第1年为45%，第2年为55%，第3年及以后保持为65%。

关于黄石港区四通巷停车场等5处停车场停车服务收费标准的批复

来源：价格管理科　效力状态:有效　时间：2024-09-09 16:08

黄发改价管〔2024〕173号

黄石市城市智慧停车管理有限公司：

你公司《关于黄石港区四通巷等5处停车场停车服务收费标准的请示》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）有关规定，参考《关于黄石市城区部分单位停车场停放服务定价成本监审的报告》（黄发改成本〔2023〕2号）。经研究,现将黄石港区四通巷停车场等5处停车场停车服务收费标准批复如下：

一、收费范围

黄石港区四通巷停车场、老下陆中心生鲜广场停车场、桂林南路立交桥下停车场、沿江大道天桥社区停车场、沿江大道（黄石大道段）立交桥下停车场。

二、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20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。

三、免收停车费车辆范围

（一）临时停车时间不足30分钟（含30分钟）的车辆；

（二）对执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车（含信函邮递、货物快递、食品外卖、送货等）、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车等车辆；

（三）根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等；

（四）落实新能源汽车停放服务费优惠政策，对新能源汽车实行1个小时内免费停车，1个小时后开始计费。

四、其他事项

（一）车型大小具体分类，参照中华人民共和国公安部有关机动车类型划分的规定确定。

（二）你公司要在停车场所入口处和交费处醒目位置，按明码标价规定公示机动车停放服务收费有关内容，包括：车型分类、计费时段、收费标准、收费依据、服务承诺、监督机关电话“12315”等，接受社会监督。

本批复自印发之日起执行。

黄石市发展和改革委员会

2024年9月9日

（3）充电桩服务费

根据本项目可行性研究报告第 63 页，本项目共配置 10 个 120kw 直流快充充电桩，根据《关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》，电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充上限标准为每千瓦时 0.60 元，下浮不限。本项目充电桩收费标准取 0.80 元/Kwh，日均使用时长按 3 小时。谨慎性起见，使用率第 1 年为 35%，第 2 年为 45%，第 3 年及以后保持为 55%。

（4）广告位运营收入

根据本项目可行性研究报告第63页，本项目共设置20个广告位，包含停车场道闸广告位4个，社区及农贸市场立面广告位16个。经调查，项目周边区域类似广告位出租单价随着广告位大小、地段、人流量不同而上下浮动，出租单价在1000-1500元/月之间。出于谨慎考虑，本项目停车场道闸广告位出租单价按照1100元/月·个测算，社区及农贸市场立面广告位出租单价按照1200元/月·个测算，考虑到经济增长情况，运营期每3年上涨3%。基于谨慎性原则，出租率第1年为65%，第2年为75%，第3年及以后保持为85%。

序号	广告位类型	年租金单价（元/个·年）	月租金单价（元/个·月）
1	停车场入口道闸广告	10,000.00	833.33
2	停车场入口道闸广告	10,000.00	833.33
3	停车场入口道闸广告	17,280.00	1,440.00
4	社区快递柜立面广告位	15,120.00	1,260.00





结合未来年份湖北省居民消费指数增长情况（2019 年—2024 年），全年 CPI 同比涨幅分别为 3.1%、2.7%、0.3%、2.1%、0.1%、0.4%），考虑随着经济的发展，对比同类地区的物价水平、通货膨胀等因素，本着谨慎性原则，农贸市场租金、停车位、广告位运营收费单价在项目运营期内考虑每 3 年上浮 3%，充电桩服务费单价不设置增长率。

湖北省居民消费指数增长情况

年份	同比上年增长（%）
2024 年	0.4%
2023 年	0.1%
2022 年	2.1%
2021 年	0.3%

2020 年	2.7%
2019 年	3.1%

综上，本项目运营期营业收入为 2,095.99 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一	营业收入	69.40	197.36	228.16	233.26	233.26	233.26	238.54	238.54	238.54	185.67	2,095.99
（一）	农贸市场租金收入	38.30	105.05	118.18	121.72	121.72	121.72	125.39	125.39	125.39	98.74	1,101.60
	可出租面积	2,805.74	2,805.74	2,805.74	2,805.74	2,805.74	2,805.74	2,805.74	2,805.74	2,805.74	2,805.74	
	出租单价（元/平方米·月）	39.00	39.00	39.00	40.17	40.17	40.17	41.38	41.38	41.38	43.45	
	增长率				3.00%			3.00%			5.00%	
	出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
（二）	停车位经营收入	8.10	23.77	28.09	28.93	28.93	28.93	29.79	29.79	29.79	23.46	259.58
	车位个数	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	
	收费价格（元/个·日）	16.00	16.00	16.00	16.48	16.48	16.48	16.97	16.97	16.97	17.82	
	增长率				3.00%			3.00%			5.00%	
	使用率	45.00%	55.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	
（三）	充电桩服务费	15.33	47.30	57.82	57.82	57.82	57.82	57.82	57.82	57.82	43.36	510.73
	充电桩数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	服务费单价（千瓦时）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
	功率(kw)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
	日均使用时间（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	使用率	35.00%	45.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	
（四）	广告位运营收入	7.67	21.24	24.07	24.79	24.79	24.79	25.54	25.54	25.54	20.11	224.08
1	停车场道闸广告位运	1.43	3.96	4.49	4.62	4.62	4.62	4.76	4.76	4.76	3.75	41.77

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
	营收入											
	广告位数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	出租单价（元/个·月）	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,133.00	1,133.00	1,133.00	1,166.99	1,166.99	1,166.99	1,225.34	
	增长率				3.00%			3.00%			5.00%	
	出租率	65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
2	社区及农贸市场立面广告位运营收入	6.24	17.28	19.58	20.17	20.17	20.17	20.78	20.78	20.78	16.36	182.31
	广告位数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
	出租单价（元/个·月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,236.00	1,236.00	1,236.00	1,273.08	1,273.08	1,273.08	1,336.73	
	增长率				3.00%			3.00%			5.00%	
	出租率	65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	

2.项目成本费用

本项目债券存续期内运营成本共计309.52万元，主要包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理维护费、管理及其他费用。

（1）人员工资及福利费

本项目新增劳动定员3人，负责项目的运行管理。根据《2023年黄石统计年鉴》，2022年黄石市城镇单位在岗职工年平均工资为6.99万元/年（全市），结合项目实际情况，本项目职工工资及福利按照7万元/年计算。从运营期第4年开始每3年上涨5.00%。

（2）外购燃料及动力费

根据本项目可研报告，本项目运营期的外购燃料及动力费主要为水电费成本，年耗电量为2.52万kwh，年耗水量0.35万t。根据黄价环资发〔2014〕27号文（http://hswatersupply.com/art.php?id=13276），非居民用水到户价格为3.7元/m³。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）（http://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），本项目电价按照0.6907元/kwh进行测算。

（3）修理维护费

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。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额0.1%至2%估算，考虑行业和本项目特点，维护费按照固定资产原值的0.2%估算。

（4）管理及其他费用

参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》“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之和为基数，按照一定的费率提取。”本项目其他费用按前3项成本之和的10%进行每年计提。

（5）折旧摊销费

折旧摊销采用直线法，房屋、建筑物资产原值2,361.32万元，预计净残值率5%，折旧年限30年；其他摊销原值554.73万元，预计净残值率0%，摊销年限15年。

折旧摊销费采用直线法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1—预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

（6）利息支出

利息支出系专项债券的利息支出。见下述“项目财务费用预测”章节详细分析。

综上，整个经营期内，本项目经营成本共计约309.52万元，总成本费用1,548.37万元。具体如下表所示：

项目预期总成本费用

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	经营成本	13.19	31.64	31.64	32.79	32.79	32.79	34.00	34.00	32.70	33.98	309.52
1.1	工资及福利费	8.75	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	210.66
1.2	水电费	1.27	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	28.63
1.3	修理维护费	1.97	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	3.54	3.54	42.09
1.4	其他费用	1.20	2.88	2.88	2.98	2.98	2.98	3.09	3.09	2.97	3.09	28.14
2	折旧摊销	111.76	111.76	111.76	111.76	111.76	111.76	111.76	111.76	111.76	111.76	1,117.60
3	利息费用	4.85	19.40	19.40	19.40	18.43	15.52	11.64	7.76	3.88	0.97	121.25
4	总成本费用	129.80	162.80	162.80	163.95	162.98	160.07	157.40	153.52	148.34	146.71	1,548.37

3.项目税费

本项目涉及的税费主要有增值税及附加、房产税。

（1）增值税及附加

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合2019年第39号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣。

本项目收入属于增值税纳税范围，其中租金收入及停车位收入适用税率9%，广告费收入适用税率6%，充电服务费收入适用税率13%；运营期进项税中，修理维护费、水费进项税税率取9%，电费进项税税率取13%，其他不计算进项税；固定资产进项税中建筑工程、安装工程、设备购置、其他费用税率分别为9%、9%、13%、6%。

增值税附加税按湖北省相关规定计算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按增值税额的7%、3%、2%比例计缴。

（2）房产税

房产税从租计征按照12%税率计算。

（3）企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条，“企业所得税的税率为25%”。本项目企业所得税率按25%计算。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	销项税	6.03	17.28	20.09	20.49	20.49	20.49	20.91	20.91	20.91	15.29	182.89
2	进项税	6.03	17.28	20.09	20.49	20.49	20.49	20.91	20.91	20.91	15.29	182.89
3	应缴增值税											
4	附加税											
5	房产税	4.22	11.57	13.01	13.40	13.40	13.40	13.80	13.80	13.80	10.87	121.27
6	企业所得税				1.28	9.27	10.00	11.78	12.75	14.02	3.35	62.45

4.财务费用

本项目计划发行10年期专项债券1,000.00万元，其中：拟于2025年发行500.00万元，拟于2026年发行500.00万元。债券发行利率按2025年6月4日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.6889%的1.15倍，暂按1.94%作为发行债券的测算利率，每半年支付一次利息，分期还本，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20%。

经计算，项目建设期内利息合计38.80万元，经营期财务费用总额为121.25万元，利息合计160.05万元。还本付息合计1,160.05万元。本项目专项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	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	0.00	500.00		500.00	4.85	4.85
2026 年	500.00	500.00		1,000.00	19.40	19.40
2027 年	1,000.00	0.00		1,000.00	19.40	19.40
2028 年	1,000.00			1,000.00	19.40	19.40
2029 年	1,000.00			1,000.00	19.40	19.40
2030 年	1,000.00			1,000.00	19.40	19.40
2031 年	1,000.00		100.00	900.00	18.43	118.43
2032 年	900.00		200.00	700.00	15.52	215.52
2033 年	700.00		200.00	500.00	11.64	211.64
2034 年	500.00		200.00	300.00	7.76	207.76
2035 年	300.00		200.00	100.00	3.88	203.88
2036 年	100.00		100.00	0.00	0.97	100.97
合计		**1,000.00**	**1,000.00**	**8,000.00**	**160.05**	**1,160.05**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 1,913.10 万元，预测不含税总成本合计 1,541.98 万元，税金及附加合计 121.27 万元，利润总额合计 249.85 万元，应纳所得税合计 62.45 万元，净利润合计 187.40 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项　　目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	营业收入	63.37	180.08	208.07	212.77	212.77	212.77	217.63	217.63	217.63	170.38	1,913.10
2	税金及附加	4.22	11.57	13.01	13.40	13.40	13.40	13.80	13.80	13.80	10.87	121.27
3	总成本费用	129.51	162.10	162.10	163.25	162.28	159.37	156.70	152.82	147.74	146.11	1,541.98
4	利润总额	-70.36	6.41	32.96	36.12	37.09	40.00	47.13	51.01	56.09	13.40	249.85
5	弥补以前年度亏损		6.41	32.96	30.99							70.36
6	应纳税所得额				5.13	37.09	40.00	47.13	51.01	56.09	13.40	249.85
7	所得税				1.28	9.27	10.00	11.78	12.75	14.02	3.35	62.45
8	净利润	-70.36	6.41	32.96	34.84	27.82	30.00	35.35	38.26	42.07	10.05	187.40

（五）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

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政府性基金收入或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的规模，项目现金流测算详见表：

项目现金流预测表

单位：万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、经营活动现金流量													
运营收入收到的现金			69.40	197.36	228.16	233.26	233.26	233.26	238.54	238.54	238.54	185.67	2,095.99
运营成本费用支付的现金			13.19	31.64	31.64	32.79	32.79	32.79	34.00	34.00	32.70	33.98	309.52
经营活动支付税费			4.22	11.57	13.01	14.68	22.67	23.40	25.58	26.55	27.82	14.22	183.72
经营活动现金净流量	-	-	**51.99**	**154.15**	**183.51**	**185.79**	**177.80**	**177.07**	**178.96**	**177.99**	**178.02**	**137.47**	**1,602.75**
二、投资活动现金流量													
投资支付的现金	1,086.11	1,551.59	465.47										3,103.17
投资活动现金净流量	**-1,086.11**	**-1,551.59**	**-465.47**										**-3,103.17**
三、筹资活动现金流量													
投入的资本金	91.96	1,570.99	480.02										2,142.97
发行债券收到的现金	1,000.00	-											1,000.00
市场化融资收到的现金													
偿还债券本金支付的现金	-	-					100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	4.85	19.40	19.40	19.40	19.40	19.40	18.43	15.52	11.64	7.76	3.88	0.97	160.05
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	1.00												1.00
筹资活动现金净流量	1,086.11	1,551.59	460.62	-19.40	-19.40	-19.40	-118.43	-215.52	-211.64	-207.76	-203.88	-100.97	1,981.92
四、本年现金净流量	-	-	47.14	134.75	164.11	166.39	59.37	-38.45	-32.68	-29.77	-25.86	36.50	481.50
五、累计现金净流量	-	-	47.14	181.89	346.00	512.39	571.76	533.31	500.63	470.86	445.00	481.50	

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为农贸市场租金收入、停车位经营收入、充电桩服务费、广告位运营收入的净收益。项目预期收入总额为2,095.99万元，扣除运营成本及相关税费493.24万元后预计用于资金平衡相关收益为1,602.75元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍。

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
金山片区城市更新项目	1,602.75	1,160.05	1,000.00	1.38

3.压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券发行利率按2025年6月4日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.6889%的1.15倍，暂按1.94%作为发行债券的测算利率，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。

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	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
项目经营成本变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.40	1.38	1.36	1.34
债券利率变动					

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.39	1.38	1.37	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。

（六）潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工程建设风险

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁、施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

（2）运营管理风险

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战

略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，提升项目综合能力。

（3）资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（4）投资收益风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（5）逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先，市政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

2.影响项目收益的风险和控制措施

（1）政策风险

风险因素：国家调整城市更新相关政策，影响相关资产运营情况，

造成资金回笼困难。

应对措施：密切关注国家政策调控，项目建成后，尽量规避政策风险。

（2）财务风险

风险因素：①建设资金风险：本项目投入资金较大，建设资金部分为政府专项债券，政府财政部门不能如期提供项目建设资金，则项目可能出现停工，延期；②投资估算风险：本项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化会对项目总投资造成一定的影响。

应对措施：①充分落实建设所需资金，保证按期完工；②在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（七）投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

二、评价结论

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，我们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预期收入、成本预测的各项数据进行分析，我们认为项目单位所采用的预测数据是合理的。

对项目预期收入、成本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，债券存续期内，运营产生的净现金流量为1,602.75万元，且在2036年债券本金偿还后仍有481.50万元的累计盈余资金。本项目资金稳定性较可靠。我们认为各项收入、成本、现金流测算的过程和依据是准确、合理、完整的，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，我们认为与拟发行债券的金山片区城市更新项目实际情况相符，风险控制在可接受范围内。

本次评估的金山片区城市更新项目预期收入总额为2,095.99万元，扣除运营成本493.24万元后预计用于资金平衡相关收益为1,602.75万元，能够合理保障偿还融资本金1,000.00万元及利息160.05万元，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.38，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 28 日

营业执照

统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

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；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　何培刚

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武昌区行政审批局　2024年5月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5005043

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

来凤县教育城停车场项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第020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 16

（六） 压力测试 16

二 、评价结论 16

来凤县教育城停车场项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第020号

我们接受委托，对来凤县教育城停车场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

来凤县教育城停车场项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为来凤县鸿盛交通建设发展有限公司，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	来凤县鸿盛交通建设发展有限公司
法定代表人/负责人	唐涛
注册资本	20000.00万元人民币
地址	湖北省来凤县凤翔大道31号
统一社会信用代码	91422827MACHD04354
单位性质	有限责任公司（国有独资）

经营范围	许可项目：建设工程施工,公路管理与养护,路基路面养护作业,城市配送运输服务（不含危险货物）,巡游出租汽车经营服务,网络预约出租汽车经营服务,道路旅客运输经营,道路旅客运输站经营,建设工程设计,住宿服务,机动车检验检测服务,餐饮服务,食品销售,房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物运输代理,园区管理服务,国内集装箱货物运输代理,广告设计、代理,广告发布,交通及公共管理用标牌销售,交通及公共管理用金属标牌制造,品牌管理,土地使用权租赁,采购代理服务,政府采购代理服务,机动车驾驶员培训,机动车修理和维护,普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目),对外承包工程,集贸市场管理服务,房屋拆迁服务,大气环境污染防治服务,水污染治理,大气污染治理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构	来凤县人民政府国有资产监督管理局持股比例 100%

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点：来凤县教育城。

2.项目建设规模及内容

项目建设内容和建设规模：拟建项目总用地面积 43978.72 平方米，本项目包括停车位面积 12468 平方米(590 个)；场地及道路硬化面积 13199.7 平方米；花岗岩铺装 5721.9 平方米；充电桩 56 个；挡土墙 1275.6 立方米；围墙 173.2 米；室外照明 50 套；排水沟 2630 米；广告牌 30 个；绿化 7876.9 平方米；配套服务用房面积 3811.74 平方米等。

3.项目建设期

项目建设期12个月，计划2025年10月至2026年9月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目初设批复总投资为4,613.97万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投4,610.78万元，其中工程费用4,000.96万元，占比86.77%；工程建设其他费用339.00万元，占比7.35%；预备费217.00万元，占比4.71%，静态总投资4,556.96万元，建设期利息50.22万元，占比1.09%，债券发行费用3.60万元,占比0.08%。。

2.资金筹措

本项目总投资4,610.78万元，建设资金来源为自筹资金1,010.78万元，发行专项债券融资3,600.00万元。

（四）资金的充足性

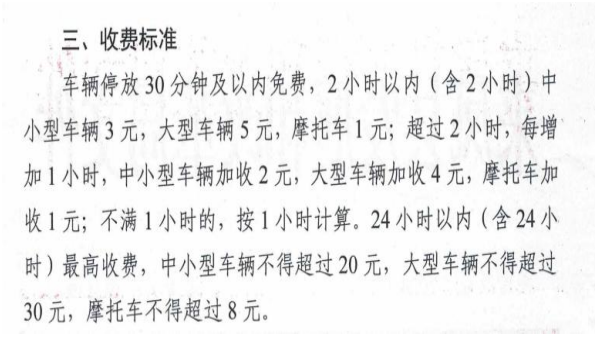
本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告位收入。预计2026年10月投入使用。因本期专项债发行期限为10年，债券本金于2035年到期，因此项目收益预测期为2026年10月至2035年9月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）停车位收入

根据初步设计批复建设内容，项目共有停车位590.00个。参考2024年1月31日来凤县发展和改革局《关于规范来凤县城区政府财政性资金投资建设的停车场收费标准及有关事项的通知》（来发改费[2024]2号）

收费标准：车辆停放 30 分钟及以内免费，2 小时以内(含 2 小时)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(含 24 小时)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，摩托车不得超过 8 元。出于谨慎月租停车位单价为 2400 元/车·年，月租停车车位 118 个；临时停车单价为 3600 元/车·年，临时车位 472 个。运营期第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 55%，第 3 年及以后年度为 60%。



三、收费标准

车辆停放30分钟及以内免费，2小时以内（含2小时）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（含24小时）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，摩托车不得超过8元。



老接龙中学智慧停车收费标准牌

收费标准	时租	中小型轿车	初始停放30分钟以内	免费
			30分钟-2小时（含）	3元
			超过2小时每小时	2元
			每连续停放24小时及以内	20元
		大型车辆	初始停放30分钟以内	免费
			30分钟-2小时（含）	5元
			超过2小时每小时	4元
			每连续停放24小时及以内	30元

（2）充电桩服务收入

根据初步设计批复建设内容，充电桩数量 56.00 个，日可充电时长 8h，充电枪每小时均充电量 120KW/h，年充电量为 1,962.24 万 KW/h，参考来凤县充电桩收费标准，本项目充电服务费按 0.50 元/Kwh。运营期第 1 年利用率为 50.00%,第 2 年利用率为 55.00%,第 3 年及以后年度为 60.00%,

年运营天数 365 天。



（3）广告位收入

根据初步设计批复建设内容，可供租赁广告牌数量为 30 个，单个广告面积约 24 平方米（2.5m*4.8m*2 面），年租金 500.00 元/平方米，即广告的租赁价格按 12,000.00 元/个·年进行测算。结合建筑性质及区域情况，运营期内出租率按第一年按 50%，第二年按 55%，第三年及以后年度按 60%。

序号	资产名称	路段	招租价（元）	面积（㎡）	单价（元/平米·年）
1	湖北省国嘉农业科技有限公司（承租方）	七里坪	66,800.00	83.50	800.00
2	《创文公益广告投放合作协议书》	高速公路出口	43,820.00	87.64	500.00
均价					650.00

广告位租赁合同

甲方：恩施市福达产业投资有限公司

乙方：湖北省国嘉农业科技有限公司

根据《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就广告位租赁事宜达成以下协议：

一、租赁位置： 七里坪物流园内；

二、租赁期限：自签订合同起一年；

三：收费标准：800 元每平方米每年；

创文公益广告投放合作协议书

甲方：中共来凤县委宣传部

乙方：来凤县云端智慧城市运营管理有限公司

来凤文明城市创建宣传预算表

序号	项目名称及地址	规格	单位	数量	单价	金额	备注
1	凤南路一换新	路灯杆	块	16	580	9280	写真
2	凤中路跨街广告	高空安装	平方	96	100	9600	550喷绘
3	接路桥路灯杆损坏一换新	路灯杆	块	1	580	580	含架子安装
4	凤中路	路牌铭下方	块	3	150	450	写真
5	高速公路出口	15.65mX5.6m	平方	87.64	500	43820	含架子安装

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 6,533.85 万元，其中停车位收入 1,055.60 万元、充电桩服务费收入 5,224.45 万元、广告位收入 253.80 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 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.停车位收入	24.78	109.04	118.94	118.94	118.94
1.1 停车位收入-月租	3.54	15.58	16.99	16.99	16.99

车位数量	118.00	118.00	118.00	118.00	118.00
利用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%
收费价格(元/车·年)	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
销项税额	0.29	1.29	1.40	1.40	1.40
1.2 停车位收入-临时	**21.24**	**93.46**	**101.95**	**101.95**	**101.95**
车位数量	472.00	472.00	472.00	472.00	472.00
利用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%
收费价格(元/车·年)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
销项税额	1.75	7.72	8.42	8.42	8.42
2.充电桩服务费收入	**122.64**	**539.62**	**588.67**	**588.67**	**588.67**
年充电量（万度）	1,962.24	1,962.24	1,962.24	1,962.24	1,962.24
利用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%
收费价格(元/度)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
销项税额	14.11	62.08	67.72	67.72	67.72
3.广告牌收入	**5.40**	**25.20**	**28.80**	**28.80**	**28.80**
广告牌数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租率	60%	70%	80%	80%	80%
单价（万元/个/年）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
销项税额	0.45	2.08	2.38	2.38	2.38
含税营业收入合计	**152.82**	**673.86**	**736.41**	**736.41**	**736.41**
销项税额合计	**16.60**	**73.17**	**79.92**	**79.92**	**79.92**
不含税营业收入合计	**136.22**	**600.69**	**656.49**	**656.49**	**656.49**

（续）

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 1-9 月	合计
1.停车位收入	**118.94**	**118.94**	**118.94**	**118.94**	**89.20**	**1,055.60**
1.1 停车位收入-月租	**16.99**	**16.99**	**16.99**	**16.99**	**12.74**	**150.79**
车位数量	118.00	118.00	118.00	118.00	118.00	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/车·年)	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
销项税额	1.40	1.40	1.40	1.40	1.05	12.43
1.2 停车位收入-临时	**101.95**	**101.95**	**101.95**	**101.95**	**76.46**	**904.81**
车位数量	472.00	472.00	472.00	472.00	472.00	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/车·年)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
销项税额	8.42	8.42	8.42	8.42	6.31	74.72
2.充电桩服务费收入	**588.67**	**588.67**	**588.67**	**588.67**	**441.50**	**5,224.45**
年充电量（万度）	1,962.24	1,962.24	1,962.24	1,962.24	1,962.24	

利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/度)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
销项税额	67.72	67.72	67.72	67.72	50.79	601.02
3.广告牌收入	**28.80**	**28.80**	**28.80**	**28.80**	**21.60**	**253.80**
广告牌数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
单价（万元/个/年）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
销项税额	2.38	2.38	2.38	2.38	1.78	20.97
含税营业收入合计	**736.41**	**736.41**	**736.41**	**736.41**	**552.30**	**6,533.85**
销项税额合计	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**59.93**	**709.14**
不含税营业收入合计	**656.49**	**656.49**	**656.49**	**656.49**	**492.37**	**5,824.71**

2.税费及附加估算

（1）增值税

增值税销项税：本项目停车位、广告收入增值税税率按9%测算。充电桩服务费收入增值税税率按13%测算；

运营期增值税进项税：燃料及动力费-水费、修理费增值税税率9%、燃料及动力费-电费增值税税率13%、其他费用增值税税率按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。

（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，债券存续期内应纳税费合计339.23万元，其中应交增值税308.39万元，税金及附加合计30.84万元。测算

数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2026年10-12月	2027年	2028年	2029年	2030年
增值税销项税额	16.60	73.17	79.92	79.92	79.92
增值税进项税额	0.89	3.64	3.71	3.71	3.71
固定资产进项税	367.46				
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	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-9月	合计
增值税销项税额	79.92	79.92	79.92	79.92	59.93	709.14
增值税进项税额	3.71	3.71	3.71	3.71	2.79	33.29
固定资产进项税						367.46
应缴纳的增值税	**22.62**	**76.21**	**76.21**	**76.21**	**57.14**	**308.39**
城市维护建设税	1.13	3.81	3.81	3.81	2.86	15.42
教育费附加（含地方教育附加）	1.13	3.81	3.81	3.81	2.86	15.42
房产税	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**2.26**	**7.62**	**7.62**	**7.62**	**5.72**	**30.84**

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。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15名员工，根据来凤县国民经济和社会发展统计公报,2021-2023年来凤县城镇常住居民平均人均可支配收入为3.46

万元，其中管理人员 1 人，工资按照 6.00 万元/年/人计算；普通员工 14 人，工资按照 4.50 万元/年/人计算，福利费按 14%计算，人工成本每 5 年增长 5%。

表1-2 来凤县财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值（GDP）	95.50	102.00	暂未公布
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,669.00	34,577.00	36,700.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,040.00	14,096.00	15,342.00

（2）外购燃料及动力费

参考可行性研究报告 P78,本项目用水量 1.08 万 t/年,水价单价 3.21 元/t。用电量 24.09 万 KW.h/年，电价单价 0.6657 元/KW.h。

8.4.3 项目能耗分析

本项目建成后，新增能源主要为电力和自来水。其中：电力主要用于设备、照明和生活，自来水主要用于生活用水。

（1）电能

本次运营期的电力主要用于设备、照明和生活。经估算，本项目新增耗电 24.09 万 kWh/年。

（2）水

本项目新增用水量主要用于生活用水及室外洒扫，经估算，本项目新增耗水 1.08 万吨/年。

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：巴团县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

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）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值4,243.32万元，折旧年限15年，残值率5.00%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设,债券存续期的各项运营成本费用测算数据如下：

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	**29.89**	**120.75**	**122.00**	**122.00**	**122.00**
(1)工资及福利费	19.67	78.66	78.66	78.66	78.66
(2)外购燃料及动力费	4.88	19.50	19.50	19.50	19.50
(3)修理费	2.28	9.11	9.11	9.11	9.11
(4)其他费用	3.06	13.48	14.73	14.73	14.73
2.折旧摊销费	**67.19**	**268.74**	**268.74**	**268.74**	**268.74**
含税运营成本费用合计	**97.08**	**389.49**	**390.74**	**390.74**	**390.74**
其中付现运营成本	**29.89**	**120.75**	**122.00**	**122.00**	**122.00**
不含税运营成本费用合计	**96.19**	**385.85**	**387.03**	**387.03**	**387.03**

（续）

项目年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计

1.含税付现运行成本	**125.93**	**125.93**	**125.93**	**125.93**	**94.46**	**1,114.82**
(1)工资及福利费	82.59	82.59	82.59	82.59	61.94	726.61
(2)外购燃料及动力费	19.50	19.50	19.50	19.50	14.63	175.51
(3)修理费	9.11	9.11	9.11	9.11	6.84	82.00
(4)其他费用	14.73	14.73	14.73	14.73	11.05	130.70
2.折旧摊销费	**268.74**	**268.74**	**268.74**	**268.74**	**201.56**	**2,418.67**
含税运营成本费用合计	**394.67**	**394.67**	**394.67**	**394.67**	**296.02**	**3,533.49**
其中付现运营成本	**125.93**	**125.93**	**125.93**	**125.93**	**94.46**	**1,114.82**
不含税运营成本费用合计	**390.96**	**390.96**	**390.96**	**390.96**	**293.23**	**3,500.20**

4.债券应付本息情况

本项目计划2025年发行专项债券融资3,600.00万元，债券期限10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（二十九期）票面利率的1.1倍作为2025年发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为1.86%，每半年支付一次利息，第6年至第10年，每年等额偿还发行金额的20%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	3,600.00		3,600.00	-	-
2026年	3,600.00			3,600.00	66.96	66.96
2027年	3,600.00			3,600.00	66.96	66.96
2028年	3,600.00			3,600.00	66.96	66.96
2029年	3,600.00			3,600.00	66.96	66.96
2030年	3,600.00			3,600.00	66.96	66.96
2031年	3,600.00		720.00	2,880.00	66.96	786.96
2032年	2,880.00		720.00	2,160.00	53.57	773.57
2033年	2,160.00		720.00	1,440.00	40.18	760.18
2034年	1,440.00		720.00	720.00	26.78	746.78
2035年	720.00		720.00	-	13.39	733.39

合计		3,600.00	3,600.00	-	535.68	4,135.68

5.模拟利润表

运营期内本项目预测收入合计5,824.71万元、运营成本合计3,500.20万元、税金及附加合计30.84万元、财务费用485.46万元、利润总额合计1,808.21万元，企业所得税合计452.07万元。

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	136.22	600.69	656.49	656.49	656.49
减：不含税运营成本费用	96.19	385.85	387.03	387.03	387.03
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-
减：财务费用	16.74	66.96	66.96	66.96	66.96
利润总额	23.29	147.88	202.50	202.50	202.50
所得税费用	5.82	36.97	50.63	50.63	50.63
净利润	17.47	110.91	151.87	151.87	151.87

（续）

项目年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
不含税营业收入	656.49	656.49	656.49	656.49	492.37	5,824.71
减：不含税运营成本费用	390.96	390.96	390.96	390.96	293.23	3,500.20
减：税金及附加合计	2.26	7.62	7.62	7.62	5.72	30.84
减：财务费用	66.96	53.57	40.18	26.78	13.39	485.46
利润总额	196.31	204.34	217.73	231.13	180.03	1,808.21
所得税费用	49.08	51.09	54.43	57.78	45.01	452.07
净利润	147.23	153.25	163.30	173.35	135.02	1,356.14

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

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	-	152.82	673.86	736.41	736.41	736.41
运营成本费用支付的现金	-	29.89	120.75	122.00	122.00	122.00
经营活动支付税费	-	5.82	36.97	50.63	50.63	50.63
经营活动现金净流量	**-**	**117.11**	**516.14**	**563.78**	**563.78**	**563.78**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	3,696.40	860.56	-			
投资活动现金净流量	**-3,696.40**	**-860.56**	**-**			
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**3,700.00**	**910.78**	**-**			
项目资本金	100.00	910.78	-	-	-	-
发行债券收到的现金	3,600.00	-	-	-	-	-
2.融资活动现金流出	**3.60**	**66.96**	**66.96**	**66.96**	**66.96**	**66.96**
债券发行费用	3.60	-				
偿还债券利息支付的现金	-	66.96	66.96	66.96	66.96	66.96
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**3,696.40**	**843.82**	**-66.96**	**-66.96**	**-66.96**	**-66.96**
四、本年现金净流量	**-**	**100.37**	**449.18**	**496.82**	**496.82**	**496.82**
五、本年累计现金净流量	**-**	**100.37**	**549.55**	**1,046.37**	**1,543.19**	**2,040.01**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	736.41	736.41	736.41	736.41	552.30	6,533.85
运营成本费用支付的现金	125.93	125.93	125.93	125.93	94.46	1,114.82
经营活动支付税费	73.96	134.92	138.26	141.61	107.87	791.30
经营活动现金净流量	**536.52**	**475.56**	**472.22**	**468.87**	**349.97**	**4,627.73**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						4,556.96
投资活动现金净流量						**-4,556.96**
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						**4,610.78**
项目资本金						1,010.78
发行债券收到的现金						3,600.00
2.融资活动现金流出	**786.96**	**773.57**	**760.18**	**746.78**	**733.39**	**4,139.28**

债券发行费用						3.60
偿还债券利息支付的现金	66.96	53.57	40.18	26.78	13.39	535.68
偿还债券本金支付的现金	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	3,600.00
筹资活动现金净流量	**-786.96**	**-773.57**	**-760.18**	**-746.78**	**-733.39**	**471.50**
四、本年现金净流量	**-250.44**	**-298.01**	**-287.96**	**-277.91**	**-383.42**	**542.27**
五、本年累计现金净流量	**1,789.57**	**1,491.56**	**1,203.60**	**925.69**	**542.27**	
六、本息覆盖倍数						**1.12**

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 1.12，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

来凤县教育城停车场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 4,627.73 万元，且在 2035 年债券本金偿还后仍有 542.27 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。

来凤县教育城停车场项目

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	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.13	1.12	1.11	1.10

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.12倍，且在债券本金偿还后仍有542.27万元的期末结余，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

石首市2025年老旧小区改造配套基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第029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 2
（三） 投资估算与资金筹措 4
（四） 资金的充足性 5
（五） 资金的稳定性 16
（六） 压力测试 16
二 、评价结论 17

石首市2025年老旧小区改造配套基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第029号

我们接受委托，对石首市2025年老旧小区改造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

石首市2025年老旧小区改造配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）的项目实施单位为石首市住房和城乡建设局，项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	石首市住房和城乡建设局
法定代表人/负责	周良才
地址：	石首市绣林大道
统一社会信用代	11421081011383211Q

单位性质：	机关单位
单位职责：	1.贯彻执行国家、省和荆州市有关住房和城乡建设的法律、法规和规章；起草有关住房和城乡建设规范性文件草案并监督实施；会同有关部门编制城乡发展战略规划及相关专项规划。 2.负责保障城镇低收入家庭住房工作。组织拟订住房保障及棚户区改造相关政策、发展规划和年度计划，并指导实施；负责保障性住房的建设、监管工作；负责各类公房的经租管理；指导全市住房制度改革。 3.负责规范房地产市场秩序和监督管理房地产市场。组织拟订房地产市场监管政策并监督执行；制定房地产业的行业政策和发展规划；拟订房地产开发、房屋租赁、物业管理、危房鉴定、白蚁防治、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行；负责商品房销售监管工作。 4.负责全市建筑业、勘察设计咨询业的监管工作。负责全市勘察设计市场、建筑市场、施工图审查、工程监理、工程质量、工程检测、施工安全、工程造价的管理；负责全市住建行业执业资格管理；组织协调勘察设计企业、建筑企业参与外出工程承包、建筑劳务合作；负责房屋建筑工程和市政基础设施工程防雷装置设计、竣工验收备案监管；负责住房和城乡建设领域建设工程消防设计审查验收工作。 5.负责全市人民防空工作。负责编制和组织实施全市人民防空发展规划和人防工程、通信警报建设规划；指导和监督城市地下空间开发建设中落实人民防空要求工作；负责全市人民防空工程的建设与管理；负责民用建筑修建防空地下室的审批工作；负责制订城市防空袭方案、人口疏散计划；负责全市人民防空通信警报建设与管理工作，依法组织全市防空防灾警报鸣放工作；负责全市人防工程易地建设费征缴、使用，并管理全市人民防空经费和资产。 6.负责城市建设工作。负责拟定全市公用事业中长期发展规划和专项规划，并监督实施；负责对中心城区市政工程建设项目进行全程管理,对中心城区单个项目投资在2000万元以上的其它政府投资工程建设的监管；负责供排水、生活污水处理、城市燃气等公用设施的建设、维护及运营监管工作；负责城区地下管网的建设与管理工作；负责城市建设档案的收集、管理和开发利用；负责城市计划用水、节约用水工作。 7.负责推进建设科技成果转化推广和建筑节能工作。拟订全市建筑节能、绿色建筑、发展应用新型墙体材料和发展散装水泥规划并指导实施；负责建筑装饰装修行业管理工作。 8.负责规范和指导村镇建设工作。负责村庄和小城镇建设指导工作；指导农村住房建设和危房改造工作。 9.负责住房和城乡建设行业的行政许可、行政审批、行政处罚工作；负责建设工程竣工验收备案和事中事后的监管。 10.会同有关部门组织编制石首市历史文化名镇（村）保护建设规划并指导实施；负责历史文化名镇（村）的保护和监督管理；负责全市历史文化名镇（村）的审查报批。 11.承办上级交办的其他事项。

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点位于石首市城区。

2.项目建设内容

建设规模：本项目主要改造界山口社区、朝天口社区、建南社区、建北社区、徐家铺社区、太平坊社区、车落岗社区、文峰社区、槐树堤社区、解放路社区、桥南社区33个小区的基础设施。改造楼栋82栋，改造户数1921户，改造建筑面积180039.6㎡。主要建设内容包括小区通行设施、停车设施、给排水设施、燃气设施、电力电信设施、消防设施、安防设施、公共环境、服务设施、建筑修缮、适老化设施、体育健身设施。

项目基本情况表

序号	小区名称	楼栋数	户数	建筑面积（平方米）	项目地址	小区建成时间
1	原支柱厂小区	1	36	3340.80	东方大道339 号	1993
2	建设路小灶台旁小区	1	29	2268.00	建设路251 号	1996
3	香港城北院小区	2	58	6804.00	香港城北街	2004
4	商贸苑小区	2	48	5961.60	界山口街33 号	2002
5	观景苑小区	11	187	16927.20	东方大道301 号	2004
6	二轻大楼	1	19	2238.00	东方大道211 号	1982
7	麻类公司	4	22	2019.60	东岳山街122 号	1980
8	水果批发市场	2	29	3307.20	东岳山街124 号	2002
9	锦江花园	5	175	21024.00	玉田寺巷12 号	2001
10	粮食局休干所	1	14	1263.60	朝天口街2 号	1985
11	原堉小区	2	66	8812.80	东方大道211 号	2002
12	江南宾馆小区	1	10	5462.40	中山路71 号	1990
13	笔架山宾馆小区	1	19	1800.00	建设路60 号	1980
14	河道局驻石办宿舍3 栋	1	6	4231.20	笔架山路1 号锦绣阁菜市 场入口处	1989

序号	小区名称	楼栋数	户数	建筑面积（平方米）	项目地址	小区建成时间
15	航标站小区	1	17	2808.00	东岳山街 259 号	1978
16	金秋园小区	5	115	15600.00	东岳山街 113 号	2000
17	建设路居委会	1	36	5940.00	东岳山街 147 号	2000
18	粮库小区	5	55	9360.00	东方大道 398 号	1990
19	市特校宿舍楼	1	8	1200.00	东方大道 361 号	2004
20	绣林卫生院生活区	1	29	3571.20	太平坊大道 91 号	1999
21	富源鑫居	4	144	4080.00	中山街 555 号	2005
22	财富巷 39 号	1	14	240.00	石首市财富巷 39 号	1998
23	民乐苑小区	7	340	3000.00	红星路	1995
24	锦绣小区	2	48	600.00	解放大道 229 号	2003
25	财富巷 37 号	1	10	240.00	石首市财富巷 37 号	1999
26	绣林土管所宿舍	1	14	240.00	绣林大道 195 号	1990
27	绣林办事处宿舍	2	54	4680.00	笔架山路 123 号	2000
28	环保局二宿舍小区	1	10	960.00	文峰路 96 号	1985
29	八一路生活小区	2	24	3840.00	八一路 28 号	1996
30	汽配二厂三生活小区	2	58	2940.00	解放大道二巷 52 号	1995
31	工商银行外街宿舍小区	1	10	840.00	中山街 239 号	1982
32	面粉厂宿舍楼西侧四号楼	1	15	1440.00	建国巷 232 号	2001
33	昌青园小区	8	202	33000.00	绣林大道文渊项 138 号	2006
	合计	82	1921	180,039.60		

3.项目建设期

项目建设期 8 个月，计划 2025 年 10 月-2026 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目可研批复总投资6,544.20万元，调整建设期利息及手续费后总投资为6,618.20万元,其中工程费用5,741.50万元，占比86.75%；工程建设其他费用491.07万元,占比7.42%;预备费311.63万元,占比4.71%,静态总投资6,544.20万元。建设期利息69.00万元，占比1.04%；债券发行兑付费用5.00万元，占比0.08%。

2.资金筹措

资金筹措方式为自筹资金1,618.20万元，计划发行专项债券融资5,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于充电桩服务费收入。预计2026年7月投入使用。因本次专项债发行期限为10年，债券本金预计于2035年到期，因此项目收益预测期为2026年7月至2035年6月。

1.项目预期收入

充电桩服务费收入根据项目建设内容,本项目新建充电桩归属石首市住房和城乡建设局，充电桩运营收益用于偿还本项目专项债券本息。可行性研究报告P121可用于经营的充电桩为148个，充电桩日利用时长为8小时，全年按360天测算，则本项目充电桩年充电量=每个充电桩可充电量*充电桩数量*8小时/天*360天/10000=120kw*148个*8小时*360/10000= 5,114.88万kw。考虑充电桩功耗，从第六年开始年充电桩

量逐年下降 5%。运营期第一年使用率为 30%，第二年使用率 35%，第三年及以后年度使用率 40%。

2021 年,《湖北省定价目录》中就取消了对充电服务费的定价。目前，该收费实行市场调节价,经营者可根据市场竞争自行定价。通过调查反映，石首市境内对外运营的充电站服务收费为 1.89-1.29 元/度，扣除电费 0.58 元/度后，充电桩服务费单价 1.31-0.71/度，本项目按 0.7 元/度测算。

荆州石首充电桩收费标准及分布

整理编辑：无敌电动网 | 更新时间：2025-07-05 17:05:11 | 石首电价

名称	运营方	充电桩数量
枣石高速石首卫国服务区充电站（枣阳方向）	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省荆州市石首市新厂镇S53枣石高速		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
枣石高速石首卫国服务区充电站（石首方向）	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省荆州市石首市新厂镇S53枣石高速		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
湖北省荆州石首市文轩广场充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省荆州石首市文轩广场充电站		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.29元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

网址：https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2093.html

根据以上收入的基本假设及计算方式,本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
充电桩服务费收入	**537.06**	**1,253.15**	**1,432.17**	**1,432.17**	**1,432.17**	**1,360.56**
年充电量（万度）	5,114.88	5,114.88	5,114.88	5,114.88	5,114.88	4,859.14
利用率（%）	30%	35%	40%	40%	40%	40%
年收费价格(元/度)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
销项税额	61.79	144.17	164.76	164.76	164.76	156.52
含税营业收入合计	**537.06**	**1,253.15**	**1,432.17**	**1,432.17**	**1,432.17**	**1,360.56**
销项税额合计	**61.79**	**144.17**	**164.76**	**164.76**	**164.76**	**156.52**
不含税营业收入合计	**475.27**	**1,108.98**	**1,267.41**	**1,267.41**	**1,267.41**	**1,204.04**

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
充电桩服务费收入	**1,288.95**	**1,217.34**	**1,145.73**	**537.06**	**11,636.36**
年充电量（万度）	4,603.39	4,347.65	4,091.90	3,836.16	
利用率（%）	40%	40%	40%	40%	
年收费价格(元/度)	0.70	0.70	0.70	0.70	
销项税额	148.29	140.05	131.81	61.79	1,338.70
含税营业收入合计	**1,288.95**	**1,217.34**	**1,145.73**	**537.06**	**11,636.36**
销项税额合计	**148.29**	**140.05**	**131.81**	**61.79**	**1,338.70**
不含税营业收入合计	**1,140.66**	**1,077.29**	**1,013.92**	**475.27**	**10,297.66**

2.项目运营成本费用

本项目运营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理费用及其他、折旧摊销费。参考可行性报告测算如下：

(1)工资及福利费：参照石首市城镇居民人均可支配收入，2020-2022年为3.22万元、3.58万元、3.81万元，平均人均可支配收入为3.54万元。本项目劳动定员3人，根据当地的工资水平，平均每人年工资按4.2万元估算，福利费按照14%计提，每三年增长5%。

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
1. 地区生产总值（GDP）	208.86	239.35	263.00
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	3,2205	3,5825	3,8138
3. 农村居民人均可支配收入（元）	1,8674	2,0937	2,2668

（2）外购燃料及动力费：根据可行性研究报告，项目燃料及动力费主要为电力及水：年均耗电量 215,746.85kwh，年用水量 32,127 吨。

项目用电量估算表

序号	名称	单位	数量	用电负荷 kW	年运行时间 h	年总耗电 kW·h
1	壁装室外泛光灯	盏	101	0.2	3650	73,730.00
2	楼道照明灯	盏	1185	0.01	365	4,325.25
3	监控摄像机	台	98	0.02	8760	17,169.60
4	不可遇见耗电量					120,522.00
	合计					215,746.85

项目用水量估算表

序号	用水项目	用水数量		用水指标		日用水量	年用水天	年用水量
		数量	单位	数量	单位	（m^3/d）	数（d）	（m^3）
1	道路广场养护	47724	m^2	2	L/m^2·d	95.45	180	17,181
2	绿化养护	33406	m^2	2	L/m^2·d	66.812	180	12,026
3	未预见给水量							2,921
	年总用水量							32,127

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 日起执行，本项

目电价按 0.6507 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。

根据石首市发展和改革局 2025 年 2 月 21 日公布的《石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复》，本项目水价按非居民用水价格 2.62 元/立方米（吨），考虑污水处理费后按 3.82 元/立方米测算。

石首市发展和改革局文件

石发改价格【2025】 4 号

石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复

石首银龙水务有限公司：

你公司《关于调整现行城区自来水价格的请示》收悉。根据《湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》(鄂发改价管[2023]130 号)相关规定，在对你公司运营成本监审的基础上综合价格调整听证会意见同时，经我局办公会集体商议，报请市政府批准，批复以下相关事项。

一、调整后城区自来水价格

1、居民生活用水:城区居民用水第一阶梯价格由 1.83 元/立方米调整为 2.05 元/立方米、第二阶梯价格由 2.74 元/立方米调整为 3.03 元/立方米、第三阶梯价格由 5.49 元/立方米调整为 5.97 元/立方米。

2、非居民用水价格由 2.55 元/立方米调整为 2.62 元/立方米。

3、特殊行业用水价格由 3.45 元/立方米调整为 4.10 元/立方米。

4.未实行抄表到户的合表户居民供水价格按照居民生活用水第一阶梯价格 2.05 元/m³执行。

5.以上价格均不含水资源费（税）及污水处理费。

二、城镇供水实行水价分类

根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

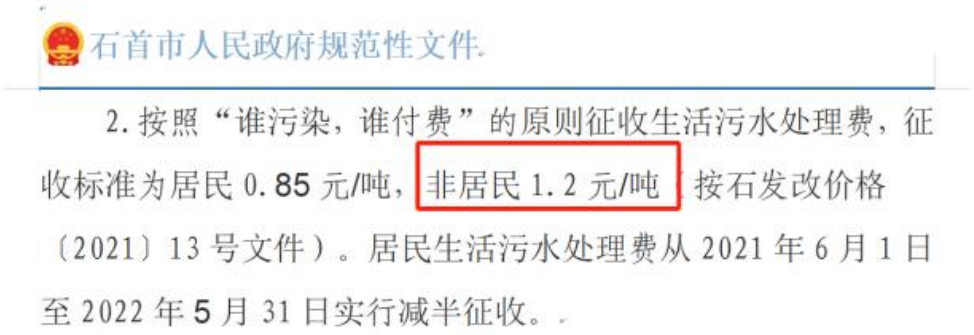
1.居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2.非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

部队、机关企事业单位的集体宿舍生活用水，学校教学和学生生活用水，养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水，宗教场所生活用水，社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水，博物馆、纪念馆、文化馆、图书馆、美术馆，乡镇综合文化站等免费开放的公益性文化单位用水，按照居民生活用水价格执行。

3.特种用水主要包括洗车、洗浴、人工滑雪场、以自来水为原料的纯净水生产、高尔夫球场用水等。

三、相关事项和配套措施


石首市人民政府规范性文件

2.按照“谁污染，谁付费”的原则征收生活污水处理费，征收标准为居民0.85元/吨，非居民1.2元/吨（按石发改价格〔2021〕13号文件）。居民生活污水处理费从2021年6月1日至2022年5月31日实行减半征收。

（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，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态总投资的0.5%估算。

（4）管理费用及其他：参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中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。本项目按营业收入2.00%估算。

（5）折旧摊销费：修改造完成后拟新增建筑物原值 6,090.60 万元，折旧年限15年，残值率5%。

根据以上基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项运营成本测算结果如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.含税付现运行成本	**47.44**	**98.45**	**102.03**	**102.75**	**102.75**	**101.32**
(1)工资及福利费	7.18	14.36	14.36	15.08	15.08	15.08
(2)外购燃料及动力费	13.16	26.31	26.31	26.31	26.31	26.31
(3)修理费	16.36	32.72	32.72	32.72	32.72	32.72
(4)管理费用及其他	10.74	25.06	28.64	28.64	28.64	27.21
2.折旧摊销费	**192.87**	**385.74**	**385.74**	**385.74**	**385.74**	**385.74**
含税运营成本费用合计	**240.31**	**484.19**	**487.77**	**488.49**	**488.49**	**487.06**
不含税运营成本费用合计	**44.39**	**92.16**	**95.54**	**96.26**	**96.26**	**94.91**

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1.含税付现运行成本	**100.64**	**99.21**	**97.77**	**48.57**	**900.93**
(1)工资及福利费	15.83	15.83	15.83	8.31	136.94
(2)外购燃料及动力费	26.31	26.31	26.31	13.16	236.80
(3)修理费	32.72	32.72	32.72	16.36	294.48
(4)管理费用及其他	25.78	24.35	22.91	10.74	232.71
2.折旧摊销费	**385.74**	**385.74**	**385.74**	**192.87**	**3,471.66**
含税运营成本费用合计	**486.38**	**484.95**	**483.51**	**241.44**	**4,372.59**
不含税运营成本费用合计	**94.31**	**92.96**	**91.60**	**45.52**	**843.91**

3.税费及附加估算

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；

增值税费=销项税－进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目运营期充电桩服务费收入增值税税率

13%。

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》，本项目外购燃料及动力费、修理费按9%税率、其他费用按6%税率。

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%，房产税按租金收入12%估算。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
增值税销项税额	61.79	144.17	164.76	164.76	164.76	156.52
增值税进项税额	3.05	6.29	6.49	6.49	6.49	6.41
固定资产进项税	527.60					
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**143.83**	**150.11**
城市维护建设税	-	-	-	-	10.07	10.51
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	7.19	7.51
房产税	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**17.26**	**18.02**

（续）

项目 \ 年份	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
增值税销项税额	148.29	140.05	131.81	61.79	1,338.70
增值税进项税额	6.33	6.25	6.17	3.05	57.02
固定资产进项税					527.60
应缴纳的增值税	**141.96**	**133.80**	**125.64**	**58.74**	**754.08**
城市维护建设税	9.94	9.37	8.79	4.11	52.79
教育费附加（含地方教育附加）	7.10	6.69	6.28	2.94	37.71
房产税	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**17.04**	**16.06**	**15.07**	**7.05**	**90.50**

4.债券应付本息情况

本项目计划2025年发行专项债券5,000.00万元，债券期限10年，假设按照2025年1月13日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券(一期）相同期限票面利率1.1倍作为发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为1.84%，每半年支付一次利息，第6年-第10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	-	5,000.00	-	5,000.00	23.00	23.00
2026年	5,000.00	-	-	5,000.00	92.00	92.00
2027年	5,000.00	-	-	5,000.00	92.00	92.00
2028年	5,000.00	-	-	5,000.00	92.00	92.00
2029年	5,000.00	-	-	5,000.00	92.00	92.00
2030年	5,000.00	-	-	5,000.00	92.00	92.00
2031年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	87.40	1,087.40
2032年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	69.00	1,069.00
2033年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	50.60	1,050.60
2034年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	32.20	1,032.20
2035年	1,000.00	-	1,000.00	-	13.80	1,013.80
合计		5,000.00	5,000.00		736.00	5,736.00

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：人民币万元

项目 \ 年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入	475.27	1,108.98	1,267.41	1,267.41	1,267.41	1,204.04
减：不含税运营成本费用	44.39	92.16	95.54	96.26	96.26	94.91
减：税金及附加合计	-	-	-	-	17.26	18.02
减：财务费用	46.00	92.00	92.00	92.00	92.00	87.40
利润总额	384.88	924.82	1,079.87	1,079.15	1,061.89	1,003.71
所得税费用	96.22	231.21	269.97	269.79	265.47	250.93
净利润	288.66	693.61	809.90	809.36	796.42	752.78

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
不含税营业收入	1,140.66	1,077.29	1,013.92	475.27	10,297.66
减：不含税运营成本费用	94.31	92.96	91.60	45.52	843.91
减：税金及附加合计	17.04	16.06	15.07	7.05	90.50
减：财务费用	69.00	50.60	32.20	13.80	667.00
利润总额	960.31	917.67	875.05	408.90	8,696.25
所得税费用	240.08	229.42	218.76	102.23	2,174.08
净利润	720.23	688.25	656.29	306.67	6,522.17

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	-	537.06	1,253.15	1,432.17	1,432.17	1,432.17
运营成本费用支付的现金	-	47.44	98.45	102.03	102.75	102.75
经营活动支付税费	-	96.22	231.21	269.97	269.79	426.56
经营活动现金净流量	**-**	**393.40**	**923.49**	**1,060.17**	**1,059.63**	**902.86**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	5,072.00	1,472.20	-			
投资活动现金净流量	**-5,072.00**	**-1,472.20**	**-**			

项目 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
三、融资活动产生的现金						
1、融资活动现金流入	**5,100.00**	**1,518.20**	**-**			
自筹资金	100.00	1,518.20	-	-	-	-
债券融资	5,000.00	-	-	-	-	-
2、融资活动现金流出	**28.00**	**92.00**	**92.00**	**92.00**	**92.00**	**92.00**
债券发行费用	5.00	-				
支付利息	23.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	**5,072.00**	**1,426.20**	**-92.00**	**-92.00**	**-92.00**	**-92.00**
四、本年现金净流量	**-**	**347.40**	**831.49**	**968.17**	**967.63**	**810.86**
五、本年累计现金净流量	**-**	**347.40**	**1,178.89**	**2,147.06**	**3,114.69**	**3,925.55**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	1,360.56	1,288.95	1,217.34	1,145.73	537.06	11,636.36
运营成本费用支付的现金	101.32	100.64	99.21	97.77	48.57	900.93
经营活动支付税费	419.06	399.08	379.28	359.47	168.02	3,018.66
经营活动现金净流量	**840.18**	**789.23**	**738.85**	**688.49**	**320.47**	**7,716.77**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						6,544.20
投资活动现金净流量						**-6,544.20**
三、融资活动产生的现金						
1、融资活动现金流入						**6,618.20**
自筹资金						1,618.20
债券融资						5,000.00
2、融资活动现金流出	**1,087.40**	**1,069.00**	**1,050.60**	**1,032.20**	**1,013.80**	**5,741.00**
债券发行费用						5.00
支付利息	87.40	69.00	50.60	32.20	13.80	736.00
偿还本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
融资活动现金净流量	**-1,087.40**	**-1,069.00**	**-1,050.60**	**-1,032.20**	**-1,013.80**	**877.20**
四、本年现金净流量	**-247.22**	**-279.77**	**-311.75**	**-343.71**	**-693.33**	**2,049.77**
五、本年累计现金净流量	**3,678.33**	**3,398.56**	**3,086.81**	**2,743.10**	**2,049.77**	
六、本息覆盖倍数						**1.35**

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 1.35，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

石首市 2025 年老旧小区改造配套基础设施建设项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 7,716.77 万元，且在 2035 年债券本金偿还后仍有 2,049.77 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，本次测试债券利率按照 2025 年 1 月 13 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（一期）相同期限票面利率 1.1 倍作为发行债券的测算利率，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。

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	1.21	1.28	1.35	1.41	1.48
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.35	1.35	1.34	1.33

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

（一）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；

（二）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 1.35 倍，且在债券本金偿还后仍有 2,049.77 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

（三）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[illegible]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

湖北省政府2025年十月专项债券
保康县农贸市场改扩建项目
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 4
(四) 项目审批情况 5
二、 评估分析 5
(一) 资金充足性 6
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 9
四、 评估结论 10
附表 1: 还本付息表 11
附表 2: 项目运营收入、支出 12
附表 3: 现金流量模拟测算表 25
附表 4: 压力测试表 26

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 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年十月专项债券
保康县农贸市场改扩建项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0159 号

我们接受委托，对保康县农贸市场改扩建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。

Grant Thornton
致同

一、项目概述

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 18.09 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

单位：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

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 2,800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万 km²，全市现辖 3

个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	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

保康地处鄂西北,位于襄阳市西南部。跨东经110°45'-111°31'、北纬31°21'-32°06'之间，东临南漳，北接谷城，西与房县、神农架交界，南与远安、宜昌、兴山毗邻。县境南北长82.5公里，东西宽68.5公里。

保康县财政经济数据

金额单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,813,600.00	1,650,000.00	2,154,730.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,665.00	38645	40,500.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	16,129.00	17419	18,586.00
4.地方财政总收入	113,848.00	139,400.00	120,621.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.1 地方公共预算收入	75,563.00	98,200.00	113,259.00
其中：税收收入	55,973.00	73333	87330
非税收入	19,595.00	23039	25929
4.2 政府性基金收入	52,949.00	41,200.00	7,362.00
其中：国有土地使用权出让收益	51,383.00	0	6942
5.地方财政总支出	439,133.00	422,300.00	
5.1 一般公共预算支出	365,302.00	379,500.00	381,922.00
5.2 政府性基金支出	73,831.00	42,800.00	50,257.00

项目建设具体情况如下：

（一）建设地点

本项目建设地点位于保康县城关镇清溪路 30 号。

（二）建设规模与内容

项目拟拆除原有交易区，原址新建农贸市场，项目规划总用地面积 1012.27 平方米，总建筑面积 1427 平方米，其中：新建农产品交易区 1012 平方米，新建冷库 300 平方米，新建分拣配送区 115 平方米，配套建设给排水、强弱电、消防、暖通、安防等基础设施，拆除原有交易区 820 平方米。

（三）建设工期

本项目建设期预计为 6 个月，计划 2025 年 11 月至 2026 年 4 月。

(四)项目审批情况

截至实施方案编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下:

1、2025年1月7号，项目环境影响登记表已经完成备案，备案号:2501-420626-04-01-421610。

2、2025年1月8日，保康县自然资源和规划局发布《关于保康县农贸市场改扩建项目用地预审与选址的复函》。

3、2025年1月9日，保康县发展和改革局发布《关于保康县农贸市场改扩建项目可行性研究报告的批复》（保发改审〔2025〕8号），同意该项目可行性研究报告。

4、2025年1月23日，保康县发展和改革局发布《关于保康县农贸市场改扩建项目初步设计的批复》（保发改审〔2025〕35号），同意该项目初步设计。

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，对保康县农贸市场改扩建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1,100.00万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖倍数为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

本项目建设投资估算为1494.39万元，其中：静态投资总投资1,493.29万元，发行费用1.10万元。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	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			
第一部分	**工程费用**	**1226.14**	**126.14**	**-**	**1,100.00**	**-**	**-**
1	原农贸市场拆除工程	36.21	-	-	36.21	-	-
2	保康县农贸市场改扩建项目土建工程	979.46	126.14		853.32		
3	保康县农贸市场改扩建项目安装工程	65.47	-	-	65.47	-	-
4	设备购置费	145			145		
			-		-		
第二部分	**工程建设其他费用**	**158.79**	**158.79**	**-**	**-**	**-**	**-**
1	建设管理费	32.43	32.43				
2	建设项目前期工作咨询费	20.86	20.86				
3	工程设计费	39.01	39.01				
4	工程勘察费	16.22	16.22				
5	招标代理服务费	16	16				
6	环境影响咨询服务费	12.1	12.1				
7	造价咨询费	2.16	2.16				
8	施工图审查费	15	15				

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	专项费用	5	5				
第三部分	**预备费**	**108.36**	**108.36**				
	预备费	108.36	108.36				
第四部分	债券发行费	**1.1**	**1.1**				
总投资合计		**1494.39**	**394.39**	-	**1,100.00**		

2. 资金筹措

本项目总投资 1494.39 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 1494.39 万元，其中项目自筹资金 394.39 万元，占总投资的比例 26.39%。

（2）专项债券

本项目总投资 1494.39 万元，其中 73.61%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 1,100.00 万元，2025 年拟申请发行专项债券 1100.00 万元，发行期限为 10 年，利率按 2.09%测算，每半年付息一次，债券存续期第 6 年-第 10 年每年等额偿还本金的 20%。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	1,100.00	2.09%	10 年

表 3　资金使用计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	合计
一、总投资合计		**1494.39**	**1494.39**
1	工程费用	1226.14	1226.14
2	工程建设其他费用	158.79	158.79
3	预备费	108.36	108.36
5	发行费用	1.10	1.10
二、资金筹措合计		**1494.39**	**1494.39**
1	**自筹资金**	394.39	394.39
2	**专项债券**	1100.00	1100.00

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 1,100.00 万元债券发行计划为基础，保康县农贸市场改扩建项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.20。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

保康县农贸市场改扩建项目还本付息以冷库租赁收入、农产品交易区租赁收入、分拣配送区租赁收入、墙面广告位租赁收入为基础，债券存续期（2025-2035 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 2035 年项目本金偿还后仍有 253.69 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。

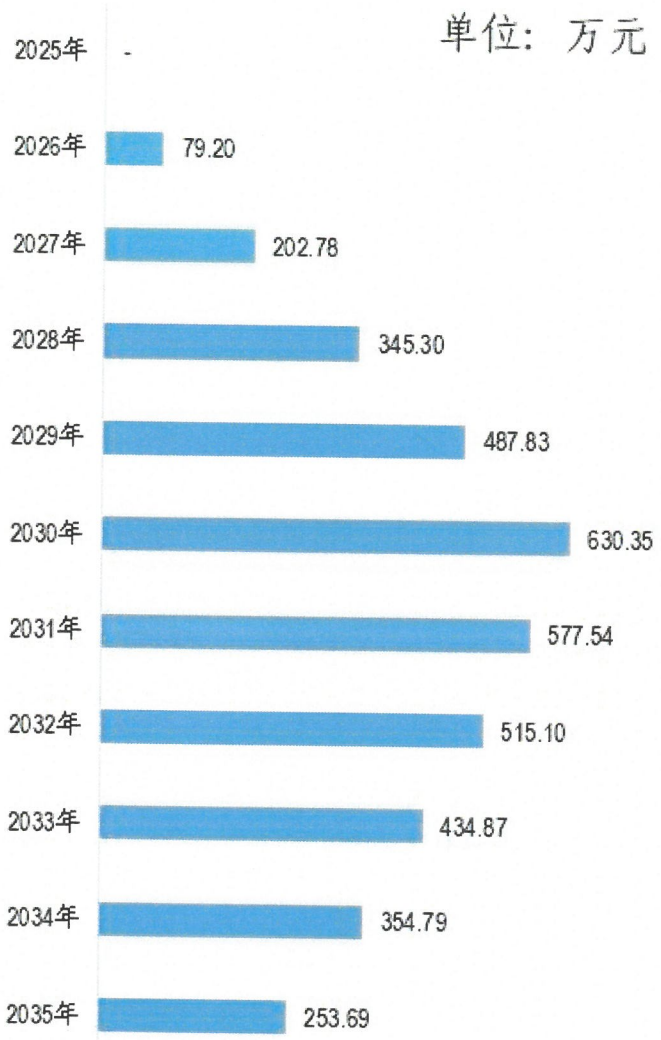


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当冷库租赁收入、农产品交易区租赁收入、分拣配送区租赁收入、墙面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冷库租赁收入、农产品交易区租赁收入、分拣配送区租赁收入、墙面广告位租赁收入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的保康县农贸市场改扩建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 1.20 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

二〇二五年十月二十八日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：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	2033 年	2034 年	2035 年
1	期初借款余额			1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	880.00	660.00	440.00	220.00
2	本期借款增加额	1100.00	1100.00										
3	借款本息和	1283.92	0.00	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	242.99	238.39	233.79	229.20	224.60
3.1	本金偿还	1100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
3.2	支付利息	183.92		22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	18.39	13.79	9.20	4.60
4	期末借款余额		1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	880.00	660.00	440.00	220.00	0.00

[1]注：2025 年拟申请发行专项债券 1100.00 万元，发行期限为 10 年，利率按 2.09%测算，每半年付息一次，债券存续期第 6 年-第 10 年每年等额偿还本金的 20%。

附表 2：项目运营收入、支出

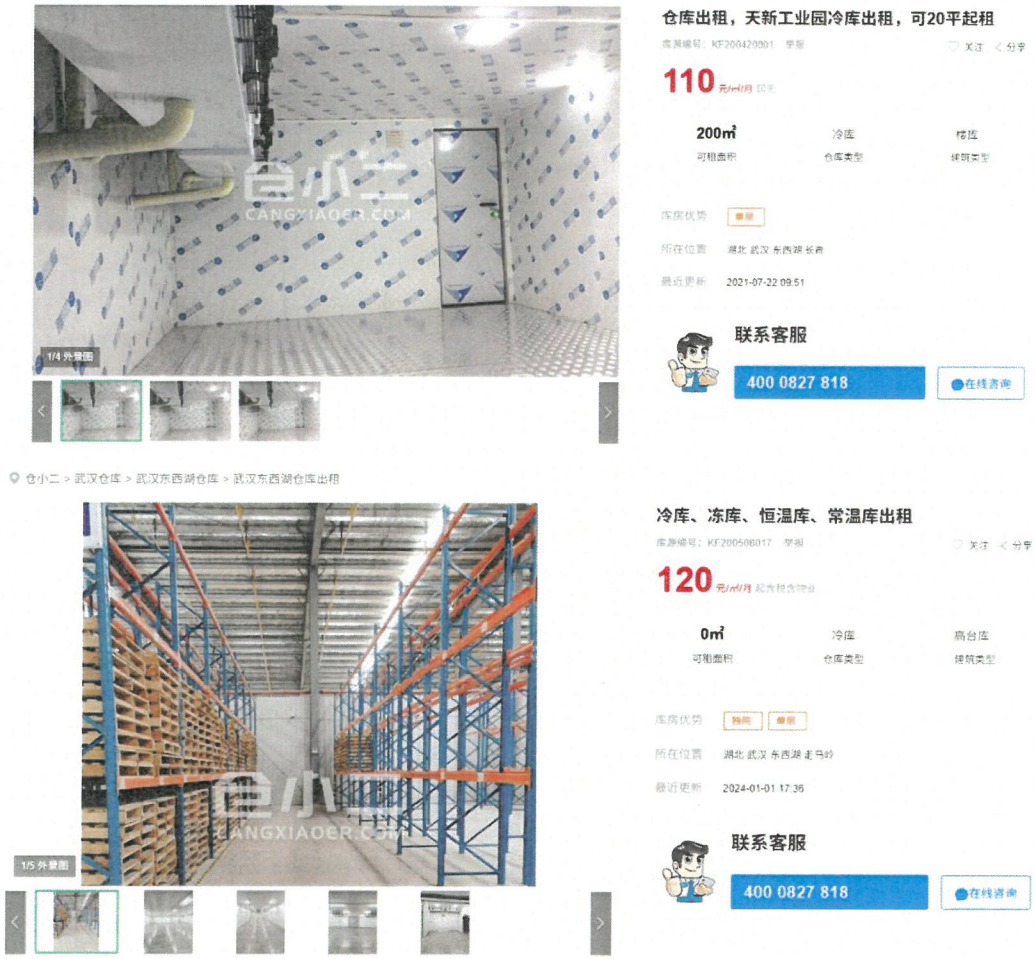
（一）收入测算

项目建成投入运营后的收入来源主要是冷库租赁收入、农产品交易区租赁收入、分拣配送区租赁收入、墙面广告位租赁收入。按照审慎客观的原则，对该项目运营期内的收入进行预测。

1、冷库租赁收入

根据初步设计，本项目冷库建筑面积 300 平方米，于 2026 年 5 月进入运营期，根据 58 同城以及安居客等房屋租赁平台，调查保康县县冷库出租信息，但暂无本项目类似房屋对外出租信息价格，调研周边地区用途为冷库的房屋租赁价格以及已运营同类型价格作为本方案租金收入单价测算依据。根据谨慎性原则，拟定租金按调查租金下调计取，即 80.00 元/m²/月，根据谨慎性原则，本项目价格不考虑增长。





假设项目运营首年出租率为 70%，每年递增 10%，第四年达到 90%并在以后年度保持稳定。冷库租赁面积为 300 平方米。经计算，项目运营期内，冷库租赁收入 242.88 万元。

2、农产品交易区租赁收入

根据初步设计，本项目农产品交易区建筑面积 1012 平方米，于 2026 年 5 月进入运营期，根据 58 同城以及安居客等房屋租赁平台，调查保康县农贸市场出租信息，由于此类租赁信息较少，同时参考调研周边地区此类房屋租赁价格作为本方案租金收入单价测算依据。根据谨慎性原则，出租价格在调研价格基础上下调计取，出租价格按照 110.00 元/m²/月，根据谨慎性原则，本项目价格不考虑增长。



安居客 | 商铺写字楼 襄阳

请输入你遇相关信息

搜房源

襄阳房产网 > 襄阳商铺转让 > 樊城商铺转让 > 武商沃尔玛商铺转让

门面转让 | 位于立业生鲜会菜市场人流密集，离商圈、夜市都比较近

餐饮美食 社区旺商 商市 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2025-07-02

下载app查看
房屋编码：3961035429052684





1932元/月 转让费：2.3万元

15m² 建筑面积

社区底商 物业类型

2个月 剩余租期

区域：樊城武商沃尔玛
地址：静香鲜卤 地图

李女士
个人房东
已实名认证

微信扫码进详情

电话联系TA

(出租) 二汽谢洼菜场旁边100平方仓库出租

更新于2025-05-09

收藏 2人气 举报 不再





1600元/月 0.53元/m²/天

100m² 建筑面积

平库 仓库类型

暂无数据 起租面积

区 域：高新区区 - 悦活荟
地 址：谢洼农贸市场 地图

曹亚军
个人
已在58注册8年
已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

假设项目运营首年出租率为 70%，每年递增 10%，第四年达到 90%并在以后年度保持稳定。农产品交易区可供租赁面积为 1012 平方米。

经计算，项目运营期内，农产品交易区租赁收入 1126.56 万元。

3、分拣配送区租赁收入

根据 58 同城以及安居客等房屋租赁平台，调查保康县农贸市场出租信息，由于此类租赁信息较少，同时参考调研周边地区此类房屋租赁价格作为本方案租金收入单价测算依据。根据谨慎性原则，出租价格按照 50.00 元/m²/月，根据谨慎性原则，本项目价格不考虑增长。



假设项目运营首年出租率为 70%，每年递增 10%，第四年达到 90%并在以后年度保持稳定。分拣配送区可供租赁面积为 115 平方米。

计算，项目运营期内，分拣配送区租赁收入 58.19 万元。

4、广告位出租收入

根据初步设计文本第 11 页，本项目建成后有 15 个墙面广告位，根据 58 同城以及安居客等房屋租赁平台，调查保康县广告位出租信息，由于此类租赁信息较少，同时参考调研周边地区此类广告租赁价格作为本方案租金收入单价测算依据。根据谨慎性原则，出租价格按照 4.0 万元/个/年，根据谨慎性原则，本项目价格不考虑增长。



假设项目运营首年出租率为 50%，第二年 75%，第三年达到 90%并在以后年度保持稳定。

经计算，项目运营期内，广告位出租收入 493.00 万元。

综上，项目运营期内，经营总收入 1920.63 万元。

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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**经营收入**	**1920.63**		**123.75**	**180.43**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**171.96**
1.1	**冷库租赁收入**	**242.88**		**16.80**	**23.04**	**25.92**	**25.92**	**25.92**	**25.92**	**25.92**	**25.92**	**25.92**	**21.60**
	单价（元/平方米/月）			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	数量（平方米）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率			0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	**农产品交易区租赁收入**	1126.56		77.92	106.87	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	100.19
	单价（元/平方米/月）			110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
	数量（平方米）			1012.00	1012.00	1012.00	1012.00	1012.00	1012.00	1012.00	1012.00	1012.00	1012.00
	出租率			0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.3	**分拣配送区租赁收入**	**58.19**		**4.03**	**5.52**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**5.18**
	单价（元/平方米/月）			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	数量（平方米）			115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
	出租率			0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90

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
1.4	**广告位出租收入**	**493.00**		**25.00**	**45.00**	**54.00**	**54.00**	**54.00**	**54.00**	**54.00**	**54.00**	**54.00**	**45.00**
	广告位数			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	出租单价（万元/年）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	出租率			0.50	0.75	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	**增值税**	**45.99**									13.29	17.83	14.86
	运营期销项税额			11.14	16.24	18.57	18.57	18.57	18.57	18.57	18.57	18.57	15.48
	进项税合计		119.88	0.47	0.72	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.62
	运营期进项税额			0.47	0.72	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.62
	建设期进项税		119.88										
	可抵扣进项税额		119.88	120.35	109.94	94.44	76.61	58.78	40.94	23.11	5.28	0.74	0.62
	实际抵扣进项税额			11.14	16.24	18.57	18.57	18.57	18.57	18.57	18.57	18.57	15.48
	结转下期抵扣进项税额		119.88	109.22	93.70	75.87	58.04	40.20	22.37	4.54			
3	**税金及附加**	**4.60**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.33	1.78	1.49
3.1	城建税	2.30		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.66	0.89	0.74
3.2	教育附加税	1.38		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.40	0.53	0.45
3.3	地方教育附加税	58.98		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27	0.36	0.30
4	**房产税**	**30.06**		**2.50**	**3.43**	**3.86**	**3.86**	**3.86**	**3.86**	**3.86**	**2.10**	**1.50**	**1.25**

（二）成本测算

根据实施方案，债券存续期内项目的成本费用如下：

1、折旧年限

固定资产折旧按照国家有关规定采用直线折旧方法计算，房屋建筑类按照 30 年折旧，净残值率 5%，机器设备按照 5 年折旧。

2、外购燃料和动力费

根据《保康县农贸市场改扩建项目可行性研究报告》，本项目运营期间外购原材料及动力消耗主要包括水、电，本费用主要指电费及水费。

用电成本：根据可研报告第八章 8.4 节，本项目年耗电量 1.88×104kW·h，根据《湖北省电网销售电价表》，本项目电费单价按 0.6907 元/kW·h 计算。

用水成本：根据可研报告第八章 8.4 节，本项目年用水量 5208.55 吨，根据保康县自来水价格，非居民用水取值 1.95 元/m^3。

保康县现行城区供水价格是2006年政府制定:居民生活用水1.25元/立方米、工业用水1.45元/立方米、经营服务用水1.70元/立方米、特种行业用水1.90元/立方米，代收的污水处理费0.85元/吨。根据听证会讨论意见，结合城区供水成本情况，特提出以下调价方案，进一步向社会征求意见建议：

1、居民生活用水价格。由现行1.25元/立方米调整为1.65元/立方米。

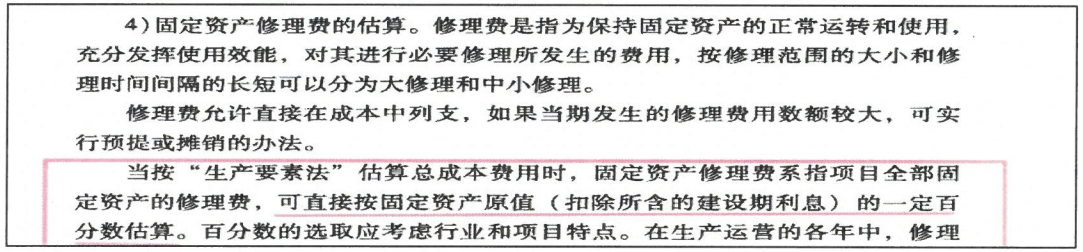
2、非居民生活用水价格。将现行工业用水（1.45元/立方米）和经营服务用水（1.70元/立方米）合并为非居民用水，实行工、商业用水同价，价格调整到1.95元/立方米。

3、工资及职工福利费

根据可研，以及同等规模项目人员设置，本项目共设置人员3名。保康县2023年度全部职工年均报酬（在岗职工平均工资）为56,589.00元，平均4,715.75元/月，按照谨慎性原则，本项目员工人均工资按照2000.00元/月/人进行计算，不考虑增长。

4、维修费用

根据国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），维修费按照固定资产原值（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。出于客观和谨慎的考虑，同时参考近期已实施项目，出于客观和谨慎的考虑，本项目的修理费按固定资产原值的0.20%进行估算。



4）固定资产修理费的估算。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。

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，可实行预提或摊销的办法。

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

本项目固定资产原值为1226.14万元（工程费用），每年维修费用为2.45万元。

5、其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的其他费用。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，其他费用按8%测算。

6、设备更新费

机器设备按照5年折旧，2031年需重新购置设备145万元。

7、税费

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等规定，本项目增值税销项税率均为9%。

经营期进项税额按经营成本6%计取。

建设期进项税：工程费用进项税按9%，工程建设其他费用按6%。

项目城市维护建设税5.00%，教育费附加3.00%，地方教育费附加2.00%。

根据《财政部 税务总局关于继续实施农产品批发市场和农贸市场房产税、城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第50号），农贸市场房产税征收情况如下：

暂免征收情况：对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品的房产，暂免征收房产税。享受优惠的房产，是指农产品批发市场、农贸市场直接为农产品交易提供服务的房产。

按规定征收情况：对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产，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。此外，农产品批发市场、农贸市场的行政办公区、生活区，以及商业餐饮娱乐等非直接为农产品交易提供服务的房产，不属于优惠范围，应按规定征收房产税。

（2）所得税税率

所得税率按利润总额的25%。

8、财务费用

主要为利息支出，利率按2.09%计。

基于本项目的相关假设，根据实施方案，债券存续期内，本项目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	合计	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**	116.49		7.89	12.08	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	10.27
1.1	外购燃料和动力费	19.25		1.08	1.85	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	1.74
1.2	工资及福利	68.40		4.80	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	6.00
1.3	维护费用	23.30		1.63	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.04
1.4	其他费用	5.55		0.38	0.58	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.49
1.5	设备更新费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	145.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**折旧摊销**	651.03		45.69	68.53	68.53	68.53	68.53	68.53	68.53	68.53	68.53	57.11
3	**财务费用**	183.92		22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	18.39	13.79	9.20	4.60
4	**总成本费用**	1096.44		76.57	103.60	103.84	103.84	103.84	248.84	99.24	94.65	90.05	71.97

附表 2.3　所得税测算表

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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入	1920.63		123.75	180.43	206.36	206.36	206.36	206.36	206.36	206.36	206.36	171.96
2	增值税、税金及附加	80.64		2.50	3.43	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	16.72	21.12	17.60
3	总成本费用	1096.44		76.57	103.60	103.84	103.84	103.84	248.84	99.24	94.65	90.05	71.97
4	利润总额（1-2-3）	743.54		44.68	73.40	98.66	98.66	98.66	-46.34	103.26	94.99	95.19	82.39
5	弥补以前年度亏损	46.34								46.34			
6	应纳税所得额（4-5）	743.54		44.68	73.40	98.66	98.66	98.66	0.00	56.92	94.99	95.19	82.39
7	所得税	185.89		11.17	18.35	24.66	24.66	24.66	0.00	14.23	23.75	23.80	20.60
8	净利润（4-8）	557.65		33.51	55.05	73.99	73.99	73.99	-46.34	89.03	71.24	71.39	61.79
9	期初未分配利润			0.00	30.16	79.71	146.30	212.90	279.49	233.15	313.27	377.39	441.64
10	可供分配的利润（8+9）			33.51	85.21	153.70	220.30	286.89	233.15	322.18	384.51	448.78	503.43
11	提取法定盈余公积金	60.40		3.35	5.51	7.40	7.40	7.40	0.00	8.90	7.12	7.14	6.18
12	可供投资者分配的利润（10-11）			30.16	79.71	146.30	212.90	279.49	233.15	313.27	377.39	441.64	497.25
13	息税前利润	927.46		67.67	96.39	121.65	121.65	121.65	-23.35	121.65	108.78	104.39	86.99
14	息税折旧摊销前利润	977.72		71.20	101.68	126.94	126.94	126.94	-18.06	126.94	114.07	109.68	91.40

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

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
1	**现金流入**	3,415.02	**1,494.39**	**123.75**	**180.43**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**206.36**	**171.96**
1.1	资本金流入	394.39	394.39				0	0	0	0	0	0	
1.2	债券资金流入	1,100.00	1,100.00			0	0	0	0	0	0	0	
1.3	运营期现金流入	1,920.63	0	123.75	180.43	206.36	206.36	206.36	206.36	206.36	206.36	206.36	171.96
2	**现金流出**	**3,161.33**	**1,494.39**	**44.55**	**56.85**	**63.83**	**63.83**	**63.83**	**259.17**	**268.80**	**286.59**	**286.43**	**273.06**
2.1	建设期资金流出	1,493.29	1493.29				0	0	0	0	0	0	
2.2	运营期现金流出	383.02	0.00	21.56	33.86	40.84	40.84	40.84	16.18	30.41	52.79	57.24	48.46
2.3	债券还本付息	1,283.92	0.00	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	242.99	238.39	233.79	229.20	224.60
2.4	债券发行费用	1.1	1.1			0	0	0	0	0	0	0	
3	**当年项目现金净流入**	**253.69**	**0.00**	**79.20**	**123.58**	**142.52**	**142.52**	**142.52**	**-52.81**	**-62.44**	**-80.23**	**-80.08**	**-101.10**
4	**期末项目累计现金结存额**	**-**	**0**	**79.20**	**202.78**	**345.30**	**487.83**	**630.35**	**577.54**	**515.10**	**434.87**	**354.79**	**253.69**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**1,537.61**	**0.00**	**102.19**	**146.57**	**165.51**	**165.51**	**165.51**	**190.18**	**175.95**	**153.56**	**149.12**	**123.50**

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

项目	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.12	1.13	1.20	1.29	1.33
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.22	1.20	1.19	1.17

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

证书序号：5003411

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

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

湖北省政府 2025 年专项债券
南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 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 5
(一) 资金充足性 7
(二) 资金稳定性 12
三、 风险分析 14
四、 评估结论 14
附表 1: 还本付息表 15
附表 2: 项目运营收入、支出 16
附表 3: 现金流量模拟测算表 31
附表 4: 压力测试表 33

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 4 月专项债券
南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 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 420FC0149 号

我们接受委托，对南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 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依据进行分析，认为项目单位各项收入成本预测依据的计算是准确、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收入成本是完整的。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

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	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	45,000.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,300.00	未披露
4.地方财政总收入	9,650.60	9,972.40	未披露
4.1 地方公共预算收入	7,237.10	7,435.70	3,937.00
其中：税收收入	2,411.25	2,672.62	2,652.00
非税收入	869.48	1,019.64	1,285.00
4.2 政府性基金收入	2,413.5	2,536.7	4,256.8
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	13,219.13	9,972.4	11,490.40
5.1 一般公共预算支出	7,237.10	7,435.70	7,233.60
5.2 政府性基金支出	2,413.50	2,536.70	4,256.80

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）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	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	262.00	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

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。

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	4,200,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,500.00	43,546.00	51,366.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,420.00	23,029.00	29,830.00
4.地方财政总收入	590,523.52	213,969.00	未披露
4.1 地方公共预算收入	114,884.00	150,294.00	未披露

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：税收收入	89,900.00	105,344.00	未披露
非税收入	24,984.00	44,950.00	未披露
4.2 政府性基金收入	110,698.69	50,213.00	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	60,000.00	45,890.00	未披露
5.地方财政总支出	590,516.00	615,562.00	未披露
5.1 一般公共预算支出	501,225.36	503,305.00	未披露
5.2 政府性基金支出	174,024.00	112,257.00	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	47,000.00	31,977.00	未披露

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土产公司家属院、矿产公司、老安监局家属院、农机公司、啤酒厂家属院、化肥厂家属院、黄磷厂家属院、物资运输公司、供销商场、五金公司家电商场、林业站家属院、玉溪宾馆、县经委家属院、小西门煤厂家属院、老建材家属院、水利预制品厂、饮食服务公司、城乡建设开发公司院、和平桥商场家属院、通宇公司家属院、船湾福利院、文庙二路安置点、工艺包装厂、好运大厦、日杂公司、和平桥老商场家属院、老食品厂、天马配件、教材公司家属院、油脂化工厂家属院、丝织厂、纺织厂、老广播局家属院、金漳大厦、机电化工协会、老县社局、五三矿家属院、万山路巷、地税所印刷厂院、三道河服务公司院、粮建公司家属院、粮食印刷厂家属院、粮食车队家属院、蓝月亮院、原家俱城家属院、城关劳动服务所院、水镜路 193 号税务家属院 47 个老旧小区院内。

（二）建设规模与内容

改造总建筑面积 23.29 万平方米，分别对 47 个小区内配套基础设施和房屋主体工程进行改造维修，保障 2024 年增补目标任务 2147 户。主要建设内容为：

（1）配套基础设施:给水管道 6278 米、污水排水管道 7389 米、污水连接管道 1373 米、雨水排水管道 7161 米、雨水连接管道 5380 米、化粪池 59 座、屋面落水管 9180 米、室外消防栓 157 个、微型消防站 61 个、电缆桥架 6530 米、疏散照明 935 盏、电力电信专线整治 44 项 2189 户、太阳能照明路灯 531 盏、安防监控系统 44 套、车辆识别门禁系统 36 套、违建拆除 7400 立方米、沥青混凝土场坪铺装 89000.35 平方米、停车位 222 个、自行车棚 1665 平方米、文化宣传栏 54 个、智能分类垃圾桶 91 组、健身器材 34 套、不锈钢晾衣架 68 个、小区入口粉刷 3277.1 平方米、围墙粉刷 13367 米、磷酸铵盐手提式干粉灭火器 1036 具、新增社区功能性用房 804.21 平方米等便民设施建设。

（2）房屋主体工程:外墙改造 46123.71 平方米、楼梯间墙面 75874.5 平方米、楼梯地面 15633.78 平方米、楼梯扶手油漆 5669.4 平方米、彩钢板瓦屋面 24639.07 平方米、屋面檐沟 10649.6 米、梯顶防水 5806.4 平方米、楼梯间铝合金窗 2913.46 平方米、楼梯间平台安全护栏 63.25 米、楼梯间不锈钢栏杆及扶手 449.2 米等设施改造施。

（三）建设工期

本项目建设期为 2025 年 10 月-2026 年 6 月。

（四）项目审批情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2024 年 12 月 19 日	南漳县发展和改革局	关于南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复	南发改审批[2024]129 号
初步设计批复	2025 年 4 月 3 日	南漳县发展和改革局	关于南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 个老旧小区改造项目初步设计的批复	南发改审批[2025]42 号
用地预审和选址意见书建设用地规划许可证	2023 年 10 月 19 日	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	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）

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2024 年 12 月 19 日	南漳县发展和改革局	关于南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复	南发改审批[2024]129 号
建设用地规划许可证	2023 年 10 月 19 日	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	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）
建设工程规划许可证	2023 年 10 月 19 日	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	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）
建筑工程施工许可证	2025 年 4 月 3 日	南漳县行政审批局	关于南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 个老旧小区改造项目无需办理施工许可证的承诺函》	
国有土地使用证	2023 年 10 月 19 日	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	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）
环评批复/备案登记	2023 年 10 月 19 日	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	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）

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2024年土产公司家属院等47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，以4,200万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为1.24，本息资金覆盖倍数为1.23。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

根据项目初步设计及其批复，项目批复建设投资为7,616.04万元，其中工程建设费6,823.19万元，工程建设其他费464.89万元，预备费327.96万元。本项目预计发行地方政府专项债券，需增加专项费用，其中：建设期利息为49.98万元，债券发行费用为4.20万元，故调整后项目总投资额为7,670.22万元，调整后总投资概算额详见表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	6,823.19	-	-	-	6,823.19	88.96%
(一)	配套基础设施	4,856.83				4,856.83	63.32%
1	土产公司家属院	164.58				164.58	2.15%
2	矿产公司	102.35				102.35	1.33%
3	老安监局家属院	33.81				33.81	0.44%
4	农机公司	189.50				189.50	2.47%
5	啤酒厂家属院	185.02				185.02	2.41%
6	化肥厂家属区	430.31				430.31	5.61%
7	黄磷厂家属区	148.44				148.44	1.94%
8	物资运输公司	60.46				60.46	0.79%
9	供销商场	105.32				105.32	1.37%

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	
10	五金公司家电商城	42.46				42.46	0.55%
11	林业站家属院	68.35				68.35	0.89%
12	玉溪宾馆	64.42				64.42	0.84%
13	县经委家属院	69.91				69.91	0.91%
14	小西门煤厂家属院	29.37				29.37	0.38%
15	老建材家属院	56.20				56.20	0.73%
16	水利预制品厂	78.84				78.84	1.03%
17	饮食服务公司	104.96				104.96	1.37%
18	城乡建设开发公司院	53.54				53.54	0.70%
19	和平桥商城家属院	30.17				30.17	0.39%
20	通宇公司家属院	47.46				47.46	0.62%
21	船湾福利院	89.50				89.50	1.17%
22	文庙二路安置点	33.30				33.30	0.43%
23	工艺包装厂	97.12				97.12	1.27%
24	好运大厦	58.19				58.19	0.76%
25	日杂公司	44.59				44.59	0.58%
27	老食品厂	254.34				254.34	3.32%
28	天马配件	243.59				243.59	3.18%
29	教建公司家属院	142.92				142.92	1.86%
30	油脂化工厂家属院	100.53	-	-		100.53	1.31%
31	丝织厂	117.86				117.86	1.54%
32	纺织厂	113.69				113.69	1.48%
34	金漳大厦	64.31				64.31	0.84%
35	机电化工协会	108.35				108.35	1.41%
36	老县社院	41.65				41.65	0.54%
37	五三矿家属院	74.20				74.20	0.97%
38	万山路巷	60.09				60.09	0.78%
40	三道河服务公司院	143.81				143.81	1.87%
41	粮建公司家属院	231.11				231.11	3.01%
42	粮食印刷厂家属院	84.35				84.35	1.10%
43	粮食车队家属院	178.95				178.95	2.33%
44	蓝月亮院	48.56				48.56	0.63%
45	原家俱城家属院	93.28				93.28	1.22%
46	城关劳动服务所院	222.92				222.92	2.91%

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	
47	水镜路193号税务家属院	144.15				144.15	1.88%
（二）	房屋主体	1,966.36				1,966.36	25.64%
1	土产公司家属院	74.21				74.21	0.97%
2	矿产公司	63.06				63.06	0.82%
3	老安监局家属院	8.80				8.80	0.11%
4	农机公司	86.96				86.96	1.13%
5	啤酒厂家属院	63.93				63.93	0.83%
6	化肥厂家属区	226.19				226.19	2.95%
7	黄磷厂家属区	52.15				52.15	0.68%
8	物资运输公司	12.14				12.14	0.16%
9	供销商场	55.12				55.12	0.72%
10	五金公司家电商城	17.09				17.09	0.22%
11	林业站家属院	23.52				23.52	0.31%
12	玉溪宾馆	33.15				33.15	0.43%
13	县经委家属院	28.78				28.78	0.38%
14	小西门煤厂家属院	19.04				19.04	0.25%
15	老建材家属院	16.16				16.16	0.21%
16	水利预制品厂	7.70				7.70	0.10%
17	饮食服务公司	56.69				56.69	0.74%
18	城乡建设开发公司院	28.53				28.53	0.37%
19	和平桥商城家属院	21.55				21.55	0.28%
20	通宇公司家属院	16.04				16.04	0.21%
21	船湾福利院	53.95				53.95	0.70%
22	文庙二路安置点	15.57				15.57	0.20%
23	工艺包装厂	71.93				71.93	0.94%
24	好运大厦	24.45				24.45	0.32%
25	日杂公司	14.08				14.08	0.18%
27	老食品厂	128.06				128.06	1.67%
28	天马配件	67.68				67.68	0.88%
29	教建公司家属院	61.20				61.20	0.80%
30	油脂化工厂家属院	52.62				52.62	0.69%
31	丝织厂	27.43				27.43	0.36%
32	纺织厂	51.32				51.32	0.67%
34	金漳大厦	39.38				39.38	0.51%
35	机电化工协会	19.90				19.90	0.26%

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	
36	老县社院	15.97				15.97	0.21%
37	五三矿家属院	22.90				22.90	0.30%
38	万山路巷	15.40				15.40	0.20%
40	三道河服务公司院	55.77				55.77	0.73%
41	粮建公司家属院	78.54				78.54	1.02%
42	粮食印刷厂家属院	20.76				20.76	0.27%
43	粮食车队家属院	43.84				43.84	0.57%
44	蓝月亮院	22.09				22.09	0.29%
45	原家俱城家属院	21.29				21.29	0.28%
46	城关劳动服务所院	91.59				91.59	1.19%
47	水镜路 193 号税务家属院	39.83				39.83	0.52%
二	工程建设其他费用				464.89	464.89	6.06%
1	建设项目前期工作咨询费				12.44	12.44	0.16%
2	工程建设监理费				136.00	136.00	1.77%
3	工程设计费				165.00	165.00	2.15%
4	概算编制				9.85	9.85	0.13%
5	工程量清单及控制价编制				25.48	25.48	0.33%
6	工程结算审核				36.00	36.00	0.47%
7	档案整理服务费				16.00	16.00	0.21%
8	危房鉴定咨询费				30.00	30.00	0.39%
9	工程检测费				34.12	34.12	0.44%
三	预备费				327.96	327.96	4.28%
四	静态总投资	6,823.19	-	-	792.85	7,616.04	99.29%
五	建设期利息				49.98	49.98	0.65%
六	债券发行费用				4.20	4.20	0.05%
七	投资估算合计	6,823.19	-	-	847.03	7,670.22	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 7,670.22 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 7,670.22 万元，其中项目自筹资金 3,470.22 万元，占总投资的比例 45.24%。

（2）专项债券

本项目总投资 7,670.22 万元，其中 54.76%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 4,200.00 万元，发行期限为 10 年。

本项目拟于 2025 年发行 4,200 万元，利率以 2025 年湖北省政府再融资一般债券(十至十二期)、再融资专项债券(二十七至三十二期)和专项债券(四十至四十三 2025-09-04 国)发行结果公告，10 年期专项债券利率为 1.98%的 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.38%，发行期限为 10 年。付息频次为 6 月/次，从发行债券的第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。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	年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额	发行利率	发行期限	付息频次	还本方式
一	2025 年	4,200.00		2.38%	10 年	6 个月/次	在第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%

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	420.24	3,049.98	**3,470.22**
专项债券资金	4,200.00	-	**4,200.00**
其他融资			-
加：上年留存资金			-
合计	**4,620.24**	**3,049.98**	**7,670.22**
资金使用			-

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
静态投资	4,616.04	3,000.00	**7,616.04**
建设期利息	-	49.98	**49.98**
发行费用	4.20	-	**4.20**
合计	**4,620.24**	**3,049.98**	**7,670.22**
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，以 4,200.00 万元债券发行计划为基础，南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 个老旧小区改造项目专项债券本金资金覆盖率为 1.47，本息资金覆盖率为 1.24，本息资金覆盖倍数为 1.23。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2024年土产公司家属院等47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、楼栋广告位租赁收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2035 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 2035 年项目本金偿还后仍有 1,191.61 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。

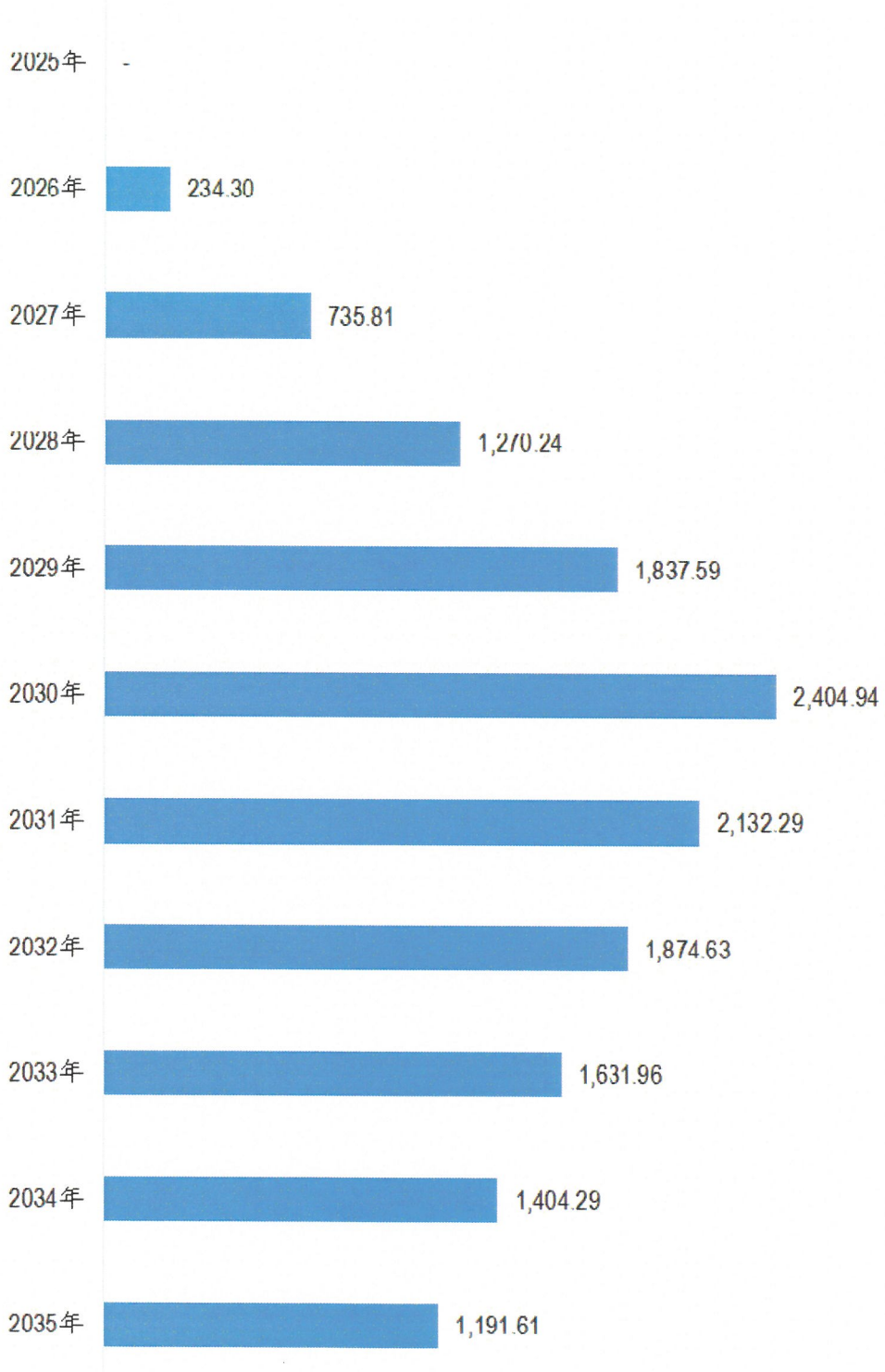


图 1 债券存续期内资金留存情况（单位：万元）

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，当厂房出租租金收入、倒班宿舍楼出租收入、食堂出租收入、综合楼出租收入、停车位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、楼栋广告位租赁收入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的南漳县 2024 年土产公司家属院等 47 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 1.23 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.专项债券

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	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	-	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00	840.00
本期发行金额	4,200.00	4,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	4,999.68	-	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	939.96	919.97	899.98	879.98	859.99
其中：付息	799.68	-	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	79.97	59.98	39.98	19.99
还本	4,200.00	-	-	-	-	-	-	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
期末专项债券余额	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00	840.00	-

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

1.项目收入可行性

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）、《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），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。

2.项目收入预测

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、楼栋广告位租赁收入。

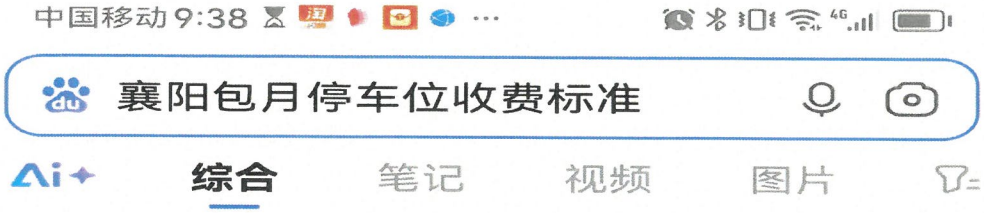
本项目收益预测期间为 2026 年 7 月至 2040 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 10,247.53 万元，其中：小区物业费收入 2,270.12 万元、停车位收入 865.54 万元、道闸广告位租赁收入 539.46 万元、路灯广告位租赁收入 5,304.69 万元、楼栋广告位租赁收入 1,267.62 万元。具体测算如下：

1、小区物业收入：本项目改造后物业可收费面积为 23.29 万平方米，2025 年 8 月 21 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 222 个，采用包月方式收费.通过价格调研，老旧小区停车位包月价格按运营期前五年 360 元/车/月考虑。本项目涉及 2147 户，只有 222 个停车位，停车位供不应求。谨慎性起见，车位使用率暂按照 95%测算，不考虑价格上涨因素。

百度查询襄阳市包月停车位收费标准,结果如下:



1. 党政机关、事业单位等共享停车位：

- 小/中型车：包月最高不超过120元/月（需供需双方协商）。 1 2
- 新能源车：前2小时免费，后续优惠减免（包月标准同上）。 1

2. 公立机构及垄断性停车场（如医院、景区等）：

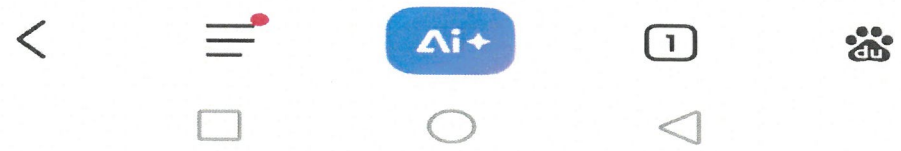
- 小/中型车：包月价格通常为360-480元/月（如襄阳公园生态停车场480元/月）。 3 4
- 大型车：包月价格800-960元/月。 3 5

3. 道路临时泊车位：

- 小型车：360元/月，新能源车同价。 3 4

市场调节价停车场

- 商业设施、写字楼等由经营者自主定价，包月费用需协商，无统一标准。 1 2



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2024年土产公司家属院等47个老旧小区改造项目涉及的47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。谨慎性起见不考虑价格上涨因素。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531盏，根据南漳县住房和城乡建设局签订的《南漳县2024年土产公司家属院等47个老旧小区改造项目涉及的47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。谨慎性起见不考虑价格上涨因素。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。

6、楼栋广告位收入：本项目楼栋广告位设置141个，根据南漳县住房和城乡建设局签订的《南漳县2024年土产公司家属院等47个老旧小区改造项目涉及的47个小区内广告点位等运营服务合作协议》，基于谨慎原则，月租金暂定为900元/个/月，不考虑价格上涨因素。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。

具体测算详见下表：

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	2035 年
	收入（不含增值税销项税额）	**9,460.28**	**448.41**	**936.01**	**975.20**	**1,014.38**	**1,014.38**	**1,014.38**	**1,014.38**	**1,014.38**	**1,014.38**	**1,014.38**
	销项税额	**787.25**	**36.98**	**77.48**	**81.01**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**
	其中：税率为 6%	**10,247.53**	**485.39**	**1,013.49**	**1,056.21**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**
	税率为 9%		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	收入（含增值税销项税额）		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	月份	-										
	负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	**小区物业费收入**		23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29	23.29
	物业可收费面积（万㎡）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	物业单价（元/㎡/月）	**2,141.59**	**112.72**	**225.43**	**225.43**	**225.43**	**225.43**	**225.43**	**225.43**	**225.43**	**225.43**	**225.43**
	小区物业费收入（含税）	**128.53**	**6.76**	**13.53**	**13.53**	**13.53**	**13.53**	**13.53**	**13.53**	**13.53**	**13.53**	**13.53**
2	**停车位收入**	**2,270.12**	**119.48**	**238.96**	**238.96**	**238.96**	**238.96**	**238.96**	**238.96**	**238.96**	**238.96**	**238.96**
	停车位数量（个）	-										
	月租金（元/个/月）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	停车位收入（含税）		222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
3	**道闸广告位租赁收入**		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	广告位数量（个）	**794.10**	41.79	**83.59**	**83.59**	**83.59**	**83.59**	**83.59**	**83.59**	**83.59**	**83.59**	**83.59**
	月租金（元/个/月）	**71.44**	3.76	**7.52**	**7.52**	**7.52**	**7.52**	**7.52**	**7.52**	**7.52**	**7.52**	**7.52**

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	2035 年
	道闸广告位租赁收入（含税）	**865.54**	**45.55**	**91.11**	**91.11**	**91.11**	**91.11**	**91.11**	**91.11**	**91.11**	**91.11**	**91.11**
4	路灯广告位租赁收入	-										
	广告位数量（个）		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	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	1,500.00
	路灯广告位租赁收入（含税）	**494.88**	22.29	**47.56**	**50.53**	**53.50**	**53.50**	**53.50**	**53.50**	**53.50**	**53.50**	**53.50**
5	楼栋广告位租赁收入	**44.58**	2.01	**4.28**	**4.55**	**4.82**	**4.82**	**4.82**	**4.82**	**4.82**	**4.82**	**4.82**
	广告位数量（个）	**539.46**	**24.30**	**51.84**	**55.08**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**
	月租金（元/个/月）	-										
	楼栋广告位租赁收入（含税）		531.00	531.00	531.00	531.00	531.00	531.00	531.00	531.00	531.00	531.00

（二）成本测算

本项目债券存续期内总成本共计6,062.85万元，其中工资与薪金为855.00万元，外购燃料及动力费为1,711.04万元，固定资产维护费为335.06万元，其他管理费用为290.13万元,设备更新费用为0.00万元,折旧费为2,121.92万元，摊销费为0.00万元，财务费用-利息支出为749.70万元。

根据项目可行性研究报告，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《2024年襄阳统计年鉴》，本项目人均工资与薪酬暂定为6万元/年，运营期内不考虑价格上涨因素；具体测算详见下表;

3-2 全市全部城镇单位分行业在岗职工平均人数

单位：人

行　业	2022年	2023年
总计	1250400	1315735
农、林、牧、渔业	25556	26907
采矿业	7334	7476
制造业	438947	465372
电力、燃气及水的生产和供应业	11252	11803
建筑业	189464	196076
批发和零售业	73305	75233
交通运输、仓储和邮政业	44331	47213
住宿和餐饮业	38064	39727
信息传输、软件和信息技术服务业	16123	16961
金融业	15779	16552
房地产业	28987	29697
租赁和商务服务业	48844	52131
科学研究、技术服务业	23573	25228
水利、环境和公共设施管理业	21920	23069
居民服务、修理和其他服务业	23609	25044
教育	57822	61359
卫生和社会工作	42076	45032
文化、体育和娱乐业	15526	16343
公共管理、社会保障和社会组织	127888	134372

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 238.20 万 KWH、年用水量 5.00 万立方米、年用天然气量 0.51 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。

电价参考 2025 年 06 月 03 日襄阳市发改委 发布的《国网湖北省电力有限公司 2025 年 6 月代理购电工商业用户电价表》（网址：http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/xxgkml/tjsj/zhsj/202506/t20250617_3827757.shtml），电价按 0.6707 元 KWH 计算。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 6 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7031	0.4071	0.0223	0.2103	0.0452	0.0162	1.0466	0.9135	0.7031	0.4798	-	
		1-10（20）千伏	0.6831			0.1903			1.0266	0.8935	0.6831	0.4598		
		35 千伏	0.6631			0.1703			1.0066	0.8735	0.6631	0.4398		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6191			0.1263			0.9626	0.8295	0.6191	0.3958	42	26.3
		35 千伏	0.5993			0.1065			0.9426	0.8097	0.5993	0.3760		
		110 千伏	0.5812			0.0884			0.9247	0.7916	0.5812	0.3579	39	24.4
		220 千伏及以上	0.5622			0.0694			0.9057	0.7726	0.5622	0.3389		

2024 年 05 月 10 日襄阳市襄州区发展和改革局发布《襄州区发展和改革局关于改革调整襄州城区供水价格的通知》（襄州发改价格〔2024〕7 号），网址：http://www.xyxz.gov.cn/bmxz/bm/fgj/zc/fzzf/202405/t20240510_3607021.shtml，非居民生活用水价格 2.5 元/m^3。2024 年 05 月 20 日襄州区发展和改革局发布《关于襄州区水价调整政策解读》，襄州区城区污水处理收费执行标准是：居民为 0.85 元/吨，非居民为 1.2 元/吨，网址：http://www.xyxz.gov.cn/bmxz/bm/fgj/zc/zcjd/202405/t20240520_3612018.shtml。因此水费收费标准按照 3.70 元/m^3计算。

2022 年 07 月 20 日，襄阳华润燃气有限公司发布《襄阳市天然气价格公示一览表》，非居民用天然气销售价格为 3.62 元/立方米，网址：http://www.xiangyang.gov.cn/fw/ztfw/ggsyly/sdqfw/bzgf/202211/t20221109_2998526.shtml。本项目天然气费按 3.62 元/立方米计算。

具体测算详见下表;

襄阳市天然气价格公示一览表

单位：元/立方米

序号	类　型	户年用气量（立方米）	解　　释	价格	文号
1	居民阶梯气价	0-400（含）	1、阶梯气价实施范围：我市市区城区管道天然气居民用户。居民用户原则上以住宅为单位，一个房产证明对应一个居民户。 2、后付费抄表结算用户，按燃气经营企业累计抄见气量执行阶梯气价；预购买气量的卡表用户按照用户累计购气量执行阶梯气价。 3、本通知自2016年元月1日起执行。	2.52	襄发改发【2019】377号
		400-600（含）		2.924	
		600以上		3.68	
2	公福用户	指学校、养老福利机构、社区组织工作用等执行居民气价的非居民用户。		2.722	
3	非居民	指工商业用户的用气		3.62	襄发改价格【2022】304号
4	车用天然气	汽车用天然气		3.65	襄发改价格函〔2021〕345号文

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0.5%估算。具体测算详见下表;

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。具体测算详见下表;

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。具体测算详见下表;

6、折旧及摊销费用

本项目固定资产（房屋、建筑物）原值为7,053.45万元，折旧年限为30年，残值率为5%。具体测算详见下表

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	2033 年	2034 年	2035 年
一	工资薪金	**855.00**	45.00	90.00	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	**1,711.04**	90.05	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11
三	固定资产维护费用	**335.06**	17.63	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27	35.27
四	其他管理费用	**290.13**	15.27	30.54	30.54	30.54	30.54	30.54	30.54	30.54	30.54	30.54
五	设备更新费用	**0.00**										
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**3,191.23**	**167.95**	**335.92**	**335.92**	**335.92**	**335.92**	**335.92**	**335.92**	**335.92**	**335.92**	**335.92**
七	折旧费	**2,121.92**	111.68	223.36	223.36	223.36	223.36	223.36	223.36	223.36	223.36	223.36
八	利息支出	**749.70**	49.98	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	79.97	59.98	39.98	19.99
九	总成本费（六+七+八）	**6,062.85**	**329.61**	**659.24**	**659.24**	**659.24**	**659.24**	**659.24**	**639.25**	**619.26**	**599.26**	**579.27**

（三）项目税费预测

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%。具体测算详见下表：

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	2034年	2035年
一	**销项税额**	**787.25**		**36.98**	**77.48**	**81.01**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**
1	经营收入销项税额	**787.25**		36.98	77.48	81.01	84.54	84.54	84.54	84.54	84.54	84.54	84.54
二	**进项税（当年可抵扣增值税额）**	**879.26**	**616.77**	**13.82**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**
（一）	**建设期进项税额**	**616.77**	**616.77**										
1	建筑工程费	**563.38**	563.38										
2	设备购置费	-	-										
3	安装工程费	-	-										
4	工程建设其他费用	**26.31**	26.31										
5	预备费	**27.08**	27.08										
（二）	**运营期进项税额**	**262.49**	-	**13.82**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**	**27.63**
1	外购原材料费	-											

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	2034 年	2035 年
2	外购燃料及动力	**190.57**		10.03	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06
3	管理费用	**33.35**		1.76	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
4	维修费用	**38.57**		2.03	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06
5	设备更新成本	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当年抵扣进项税	**787.25**		**36.98**	**77.48**	**81.01**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**	**84.54**
四	留抵进项税	**92.01**	**616.77**	**593.61**	**543.76**	**490.38**	**433.47**	**376.56**	**319.65**	**262.74**	**205.83**	**148.92**	**92.01**
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 项目预测利润表

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	2034 年	2035 年
一	营业收入	**9,460.28**	448.41	936.01	975.20	1,014.38	1,014.38	1,014.38	1,014.38	1,014.38	1,014.38	1,014.38
二	总成本费用	**5,800.36**	315.79	631.61	631.61	631.61	631.61	631.61	611.62	591.63	571.63	551.64
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	0.00	0.00
四	利润总额	**3,659.92**	132.62	304.40	343.59	382.77	382.77	382.77	402.76	422.75	442.75	462.74
五	弥补以前年度亏损	**0.00**										
六	应纳税所得额	**3,659.92**	132.62	304.40	343.59	382.77	382.77	382.77	402.76	422.75	442.75	462.74
七	所得税（25%）	**914.99**	33.16	76.10	85.90	95.69	95.69	95.69	100.69	105.69	110.69	115.69
八	净利润	**2,744.93**	99.46	228.30	257.69	287.08	287.08	287.08	302.07	317.06	332.06	347.05

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	2034 年	2035 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	**7,670.22**	4,620.24	3,049.98									
资本金	**3,470.22**	420.24	3,049.98									
专项债券	**4,200.00**	4,200.00	-									
其他融资	**-**	-	-									
（二）现金流出	**7,670.22**	4,620.24	3,049.98									
静态投资	**7,616.04**	4,616.04	3,000.00									
建设期利息	**49.98**	-	49.98									
发行费用	**4.20**	4.20	-									
（三）期末现金净流入	**-**	**-**										
二、经营期活动	**-**											
（一）运营现金流入	**10,247.53**	**-**	**485.39**	**1,013.49**	**1,056.21**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**	**1,098.92**
运营收入	**10,247.53**		485.39	1,013.49	1,056.21	1,098.92	1,098.92	1,098.92	1,098.92	1,098.92	1,098.92	1,098.92
补贴收入	**-**											

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
（二）运营现金流出	**4,106.22**	-	**201.11**	**412.02**	**421.82**	**431.61**	**431.61**	**431.61**	**436.61**	**441.61**	**446.61**	**451.61**
运营成本	**3,191.23**		167.95	335.92	335.92	335.92	335.92	335.92	335.92	335.92	335.92	335.92
税费	**914.99**		33.16	76.10	85.90	95.69	95.69	95.69	100.69	105.69	110.69	115.69
（三）运营现金净流入	**6,141.31**	-	**284.28**	**601.47**	**634.39**	**667.31**	**667.31**	**667.31**	**662.31**	**657.31**	**652.31**	**647.31**
（四）运营期利息	**749.70**		**49.98**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**79.97**	**59.98**	**39.98**	**19.99**
（五）运营期债务本金	**4,200.00**		-	-	-	-	-	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**
（六）期末现金结存额	**1,191.61**	-	**234.30**	**501.51**	**534.43**	**567.35**	**567.35**	**-272.65**	**-257.66**	**-242.67**	**-227.67**	**-212.68**
（七）期末累计现金结存额		-	**234.30**	**735.81**	**1,270.24**	**1,837.59**	**2,404.94**	**2,132.29**	**1,874.63**	**1,631.96**	**1,404.29**	**1,191.61**

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					
本金资金覆盖率	1.33	1.40	1.47	1.55	1.62
本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36
本息资金覆盖倍数	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖率	1.47	1.47	1.47	1.47	1.48
本息资金覆盖率	1.26	1.25	1.24	1.23	1.22
本息资金覆盖倍数	1.25	1.24	1.23	1.22	1.21

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

证书序号：5003411

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

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

鹤峰县城区老旧小区改造及基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0064 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 16
三、结论 16

鹤峰县城区老旧小区改造及基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0064号

鹤峰县财政局：

我们接受鹤峰县住房和城乡建设局委托，对鹤峰县城区老旧小区改造及基础设施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：鹤峰县城区老旧小区改造及基础设施建设项目。项目还款来源为停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入。

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为 1.23 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日

鹤峰县城区老旧小区改造及基础设施建设项目

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

停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入。

（二）债券年利率

本项目拟申请发行专项债 10,000.00 万元，2025 年拟发行 10,000.00 万元，假设按照 2025 年 6 月 13 日中国债券信息网公布的地方政府债券收益率曲线上同期限（10 年）债券收益率 1.84%，基于谨慎性，上浮 20%，以 2.21%作为预测利率。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：鹤峰县城区老旧小区改造及基础设施建设项目

项目建设单位：鹤峰县市政工程建设管理站

建设单位职责范围：承担市政设施（含住房保障）新建、扩建、改建等指令性项目建设任务，负责城市建设工程全过程项目管理。

本项目主要建设内容为：对溇水大道片区、东街片区、后坝片区、满山红片区、杨柳湾片区、白鹤井片区等六个片区的 42 个老旧小区共 8410 户进行更新改造，包括房屋维修、市政（水电气暖等）工程基础设施改造提升、道路及停车设施、小区照明绿化、消防安全设施等方面内容。具体建设内容包括：1．房屋维修：房屋公共部分修缮 63,540 平方米。2．市政工程：供水、供电管网、供气、

雨污、通信管网各 57,525 米，场地道路改造 20,910 平方米，停车位 1,220 个（充电桩停车位 246 个），照明设备 406 个，广告位 500 个（框架广告位 248 个，灯箱广告位 252 个），违建拆除整治 26,394 平方米，无障碍和智能化改造 34,180 平方米，消防设施改造 21,164 平方米。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 22,514.08 万元，其中：工程费用 20,067.47 万元，工程建设其他费用 1,364.99 万元，预备费 1,071.62 万元，建设期利息 0 万元，债券发行费 10.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额
一	建筑安装工程费	20,067.47
二	工程建设其他费用	1,364.99
三	预备费	1,071.62
四	静态总投资	22,504.08
五	建设期利息	0
六	债券发行费	10.00
七	**总投资合计**	**22,514.08**

本项目总投资 22,514.08 万元。其中，资本金 12,514.08 万元，占项目总投资的 55.58%。拟发行债券金额 10,000.00 万元，占项目总投资的 44.42%。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	2024 年	2025 年	合计
1	**资本金**	2,824.00	9,690.08	12,514.08
1.1	财政安排资金	2,824.00	9,690.08	12,514.08
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**	-	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			

序号	资金来源	2024 年	2025 年	合计
3	其他资金			
	合计	**2,824.00**	**19,690.08**	**22,514.08**

（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停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计 2026 年 1 月投入使用，债券期限为 10 年，项目收益预测期为 2026 年 1 月至 2035 年 9 月。具体如下：

1）停车场收入

本项目建成后共设立中小型停车位 1,220 个，剔除充电桩停车位 246 个后，剩余 974 个停车位可以收取停车费，其中包月车位按 60%考虑（即 584 个车位），剩余 40%作为临时停车位（即 390 个车位）。临时停车收费根据鹤峰县发展和改革局《关于制定鹤峰县政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）及有关事项的通知》（鹤发改价格[2020]6 号）（链接：http://www.hefeng.gov.cn/xxgk/gkml/xzsyxsf/202105/t20210519_1132912.shtml），中小型车辆超过 2 小时后，每小时加收 1 元，本项目按 1 元/小时计算，1 年按 365 天计算，日停车营业时间 8 小时。包月车位月租参考当地小区车位月租按 150 元/月计算。考虑到改造区域停车位较为紧张，且汽车保有量日益增加，停车位使用率首年按 50%，每年增加 5%，增加至 60%后保持不变。

（2）充电桩收入

根据可研报告，本项目设置充电桩 246 个，充电功率为 60kw，年经营天数 365 天，日可充电小时数为 8 小时，故每日充电规模为 11.81 万度。运营期第一年充电服务率为 35%，每年增加 5%，至 50%后保持不变。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）。（链接：https://news.cnev.cn/Info_107122.html）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，加上电费 0.69 元/kwh 后，收费价格（含电费）按 1.28 元/kwh 计算。

（3）广告位出租收入

根据本项目可研报告，改造范围内小区设置框架广告位 248 个，灯箱广告位 252 个，参考鹤峰县同辉物业管理有限责任公司与湖北勤晨广告发展有限公司、恩施州兴顺广告传媒有限公司签订的小区广告位租赁合同，框架广告牌价格为 370 元/月/个、380 元/月/个，灯箱广告价格为 2,850 元/月/个、3,000 元/月/个（见下方合同条款截图）。本项目运营第一年框架广告位和灯箱广告位价格分别按 300 元/月和 2,500 元/月计算，2022-2024 年恩施州物价指数分别为 1.9%、-0.4%和 0.5%，三年累计增长 2%，考虑到当地物价增长，收费价格每三年增长 2%。出租率首年按 70%，每年增加 10%，增加至 90%后保持不变。

2.2 租赁期满后，乙方如需续租，应在租期届满前 2 个月向甲方提出书面申请，在同等条件下乙方享有优先承租权。双方另行协商签订续租合同。

第三条 租金、保证金及支付方式

3.1 租金价格：框架牌广告位按 380 元/月/个、灯箱广告位按 3000 元/月/个。

第三条 租金、保证金及支付方式

3.1 租金价格：框架牌广告位按 370 元/月/个、灯箱广告位按 2850 元/月/个。

收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**停车场收入**	**1,248.30**	**109.50**	**120.45**	**131.40**	**131.40**	**131.40**	**131.40**	**131.40**	**131.40**	**131.40**	**98.55**
1.1	**临时停车位收入**	**649.13**	**56.94**	**62.63**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**51.25**
1.1.1	停车位数量（个）		390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
1.1.2	收费标准（元/小时）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1.3	日停车时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.1.4	利用率		50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.2	**包月停车位收入**	**599.17**	**52.56**	**57.82**	**63.07**	**63.07**	**63.07**	**63.07**	**63.07**	**63.07**	**63.07**	**47.30**
1.2.1	停车位数量（个）		584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
1.2.2	月均收费（元/小时）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.2.3	利用率		50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	充电桩收入	**25,491.48**	1,931.17	2,207.05	2,482.93	2,780.37	2,780.37	2,780.37	2,801.92	2,801.92	2,801.92	2,117.61
2.1	每日最大可充电量（万 kw）		11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81
2.2	收费价格（元/kwh）		1.28	1.28	1.28	1.29	1.29	1.29	1.30	1.30	1.30	1.31
2.3	利用率		35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
3	**广告位出租收入**	**7,336.53**	**591.70**	**676.22**	**760.75**	**775.97**	**775.97**	**775.97**	**791.49**	**791.49**	**791.49**	**605.48**
3.1	**灯箱广告位收入**	**6,561.63**	**529.20**	**604.80**	**680.40**	**694.01**	**694.01**	**694.01**	**707.89**	**707.89**	**707.89**	**541.53**
3.1.1	广告位个数（个）		252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
3.1.2	出租价格（元/个/月）		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,550.00	2,550.00	2,550.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,653.02
3.1.3	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3.2	**框架广告位收入**	**774.90**	**62.50**	**71.42**	**80.35**	**81.96**	**81.96**	**81.96**	**83.60**	**83.60**	**83.60**	**63.95**
3.2.1	广告位个数（个）		248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00
3.2.2	出租价格（元/个/月）		300.00	300.00	300.00	306.00	306.00	306.00	312.12	312.12	312.12	318.36
3.2.3	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
4	合计	**34,076.31**	**2,632.37**	**3,003.72**	**3,375.08**	**3,687.74**	**3,687.74**	**3,687.74**	**3,724.81**	**3,724.81**	**3,724.81**	**2,821.64**
	其中：增值税	3,640.84	280.07	319.69	359.31	394.79	394.79	394.79	398.55	398.55	398.55	301.75
	不含税收入	30,435.47	2,352.30	2,684.03	3,015.77	3,292.95	3,292.95	3,292.95	3,326.26	3,326.26	3,326.26	2,519.89

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括工资福利费、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）工资福利费

本项目需配置人员对停车场及广告位进行管理，新增人员 35 人，以基层人员居多，2025 年恩施土家族苗族自治州物业管理工资待遇主要在 2,000-4,500 元之间，（链接：https://www.jobui.com/salary/enshi-wuyeguanli/），本项目人员平均工资按 5 万元/年，考虑到当地物价增长，本项目员工年薪按每三年增长 10%计算。

2）燃料动力费

本项目燃料动力费主要为充电桩用电，按每年充电度数计算。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》（鄂发改价管〔2020〕439 号）（链接：https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），非居民用电价格为 0.69 元/度，

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。参考同类项目计提比例，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 0.5%估算。另考虑设备更新成本，每年按设备折旧金额计提更新成本，每年计提 93.44 万元。

4）其他费用

项目日常运营管理费主要为办公费以及其他管理费用等，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。本项目暂按照上述成本费用的

10.00%计算。

5）折旧摊销费

本项目形成固定资产价值20,690.33万元，其中房屋建筑物20,013.93 万元，设备786.90 万元。固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率为5%，房屋建筑物和设备折旧年限分别按20年、8年，每年分别计提折旧945.41万元、93.44 万元。

6）税费

根据财税〔2016〕36 号文中《附件1：营业税改征增值税试点实施办法》，项目广告位出租和停车位收入，税率取9%，充电桩收入税率取13%。电费和维修费进项税率13%，管理费用进项税率6%。工程费用进项税率9%，设备进项税税率为13%，其他建设费用和预备费税率6%。项目城市维护建设税5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。房产税按照12%税率从租计征。

企业所得税按照应纳税所得额的25%计提。

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

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、除资本性支出以外的业务支出	2,593.05	2,756.64	2,920.24	3,103.07	3,103.07	3,103.07	3,124.24	3,124.24	3,030.80	2,290.51	29,148.93
1.工资福利费	175.00	175.00	175.00	192.50	192.50	192.50	211.75	211.75	211.75	174.69	1,912.44
2.燃料动力费	1,041.02	1,189.74	1,338.46	1,487.17	1,487.17	1,487.17	1,487.17	1,487.17	1,487.17	1,115.38	13,607.62
3.维修费	196.89	196.89	196.89	196.89	196.89	196.89	196.89	196.89	196.89	147.67	1,919.68
4.其他费用	141.29	156.16	171.04	187.66	187.66	187.66	189.58	189.58	189.58	143.77	1,743.98
5.折旧及摊销	1,038.85	1,038.85	1,038.85	1,038.85	1,038.85	1,038.85	1,038.85	1,038.85	945.41	709.00	9,965.21
二、支付利息	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	176.80	132.60	88.40	44.20	1,768.00
1.专项债券利息	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	176.80	132.60	88.40	44.20	1,768.00
业务支出合计	2,814.05	2,977.64	3,141.24	3,324.07	3,324.07	3,324.07	3,301.04	3,256.84	3,119.20	2,334.71	30,916.93

税费估算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
增值税销项税额	280.07	319.69	359.31	394.79	394.79	394.79	398.55	398.55	398.55	301.75	3,640.84
增值税进项税额	150.41	161.97	179.92	197.97	197.97	197.97	198.08	198.08	198.08	148.65	1,829.10
留抵进项税	1,823.75	1,694.09	1,536.37	1,356.98	1,160.16	963.34	766.52	566.05	365.58	165.11	1,823.75
应缴纳增值税											-
城市维护建设税						-	-	-	-	-	-
教育费附加						-	-	-	-	-	-
地方教育费附加						-	-	-	-	-	-
房产税（从租计征 12%）	12.06	13.26	14.47	14.47	14.47	14.47	14.47	14.47	14.47	10.85	137.46
税金及附加合计	12.06	13.26	14.47	14.47	14.47	14.47	14.47	14.47	14.47	10.85	137.46
所得税	-	-	-	-	-	7.21	52.21	63.26	97.67	80.75	301.10
税费合计	**12.06**	**13.26**	**14.47**	**14.47**	**14.47**	**21.68**	**66.68**	**77.73**	**112.14**	**91.60**	**438.56**

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	2035 年	合计
营业收入	2,352.30	2,684.03	3,015.77	3,292.95	3,292.95	3,292.95	3,326.26	3,326.26	3,326.26	2,519.89	30,429.62
总成本费用	2,675.70	2,828.93	2,975.79	3,140.57	3,140.57	3,140.57	3,117.43	3,073.23	2,935.59	2,196.91	29,225.29
利润总额	-323.40	-144.90	39.98	152.38	152.38	152.38	208.83	253.03	390.67	322.98	1,204.33
弥补以前年度亏损			-39.98	-152.38	-152.38	-123.56					
应纳税所得额	-	-	-	-	-	28.82	208.83	253.03	390.67	322.98	1,204.33
所得税（25%）	-	-	-	-	-	7.21	52.21	63.26	97.67	80.75	301.10
净利润	-323.40	-144.90	39.98	152.38	152.38	145.17	156.62	189.77	293.00	242.23	903.23

2.债券还本付息情况

本项目拟申请发行专项债 10,000.00 万元，2025 年拟发行 10,000.00 万元，假设按照 2025 年 6 月 13 日中国债券信息网公布的地方政府债券收益率曲线上同期限（10 年）债券收益率 1.84%，基于谨慎性，上浮 20%，以 2.21%作为预测利率。债券存续期间累计支付利息 1,768.00 万元。

债券还本付息表

单位：万元

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
债券期初余额		-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	8,000.00	6,000.00	4,000.00	2,000.00
本期发行	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-						
当期需还利息	1,768.00	-	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	176.80	132.60	88.40	44.20
本期还款	11,768.00	-	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	2,221.00	2,176.80	2,132.60	2,088.40	2,044.20
其中：本金偿还	10,000.00							2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
利息偿还	1,768.00		221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	176.80	132.60	88.40	44.20
债券期末余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	8,000.00	6,000.00	4,000.00	2,000.00	-

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 34,076.31 万元，扣除运营成本后，项目收益为 14,448.18 万元。本项目本金和利息合计为 11,768.00 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 2,680.18 万元，本息资金覆盖倍数为 1.23。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	2033	2034	2035	合计
一、现金流入													
资本金流入	2,824.00	9,690.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**12,514.08**
债券资金流入	-	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**10,000.00**
运营期现金流入	-	-	2,632.37	3,003.72	3,375.08	3,687.74	3,687.74	3,687.74	3,724.81	3,724.81	3,724.81	2,821.64	**34,070.46**
现金流入总额	**2,824.00**	**19,690.08**	**2,632.37**	**3,003.72**	**3,375.08**	**3,687.74**	**3,687.74**	**3,687.74**	**3,724.81**	**3,724.81**	**3,724.81**	**2,821.64**	**56,584.54**
二、现金流出													
建设期现金流出	2,824.00	19,680.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**22,504.08**
运营期现金流出	-	-	1,566.26	1,731.05	1,895.86	2,078.69	2,078.69	2,085.90	2,152.07	2,163.12	2,197.53	1,673.11	**19,622.28**
债券发行费用	-	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**10.00**
支付债券利息	-	-	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	176.80	132.60	88.40	44.20	**1,768.00**
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	**10,000.00**
现金流出总额	**2,824.00**	**19,690.08**	**1,787.26**	**1,952.05**	**2,116.86**	**2,299.69**	**2,299.69**	**4,306.90**	**4,328.87**	**4,295.72**	**4,285.93**	**3,717.31**	**53,904.36**
三、当年项目现金净流入	-	-	**845.11**	**1,051.67**	**1,258.22**	**1,388.05**	**1,388.05**	**-619.16**	**-604.06**	**-570.91**	**-561.12**	**-895.67**	**2,680.18**
四、期末项目累计现金结存额	-	-	**845.11**	**1,896.78**	**3,155.00**	**4,543.05**	**5,931.10**	**5,311.94**	**4,707.88**	**4,136.97**	**3,575.85**	**2,680.18**	

（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	13,003.36	13,725.77	14,448.18	15,170.59	15,893.00
债券还本付息总额	11,768.00	11,768.00	11,768.00	11,768.00	11,768.00
债券本息覆盖倍数	1.10	1.17	1.23	1.29	1.35

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	14,448.18	14,448.18	14,448.18	14,448.18	14,448.18
债券还本付息总额	11,591.20	11,679.60	11,768.00	11,856.40	11,944.80
债券本息覆盖倍数	1.25	1.24	1.23	1.22	1.21

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 1.23 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

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

洪湖市2024年老旧小区改造增补项目（望江路片区）
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23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 3
二、项目收益及现金流入预测 4
（一）资金充足性 4
（二）收益预测 8
三、项目收益和融资自求平衡测算 33
（一）平衡方案现金流量表 33
（二）本息资金覆盖倍数 38
四、风险分析 38
五、结论 38

洪湖市2024年老旧小区改造增补项目（望江路片区）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

荆州市位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，国土面积1.41万平方公里，总人口637万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州经开区、纪南文旅区、荆州高新区3个功能区。先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国双拥模范城市、中国投资热点城市，是国家级承接产业转移示范区、全国大遗址保护示范区。

荆州地处长江中游门户，是南北大通道“节点”、两湖平原“中心”，是全国区域级流通节点城市、重要的公路交通枢纽和长江中游重要港口城市。荆州拥有483公里长江“黄金水道”和651公里优质岸线，浩吉铁路北煤南运大通道、唐白河-江汉运河中部南北水运新通道、焦柳铁路西部陆海新通道在荆州与长江黄金水道形成三个“十字交叉”，通道优势、航道优势、港口优势明显。

洪湖市地处湖北省中南部，江汉平原东南端，东接武汉，南临岳阳，系武汉城市圈观察员城市，鄂西生态文化旅游圈成员单位，仙洪新农村试验区建设主战场，正在建设中的长江经济带重要节点城市，全省第二批城乡一体化试点城市。

近几年来，洪湖市委、市政府在上级党委、政府的正确领导下，团结带领全市人民保持定力、精准发力、持续用力，全市经济社会发展迈上了新台阶。洪湖市先后荣获全国科技进步示范县（市）、全国农田水利建设先进县（市）、全国造林绿化百佳县市、中华诗词之乡、中国楹联文化城市、中国优秀旅游城市，湖北省平安县市、湖北省水产大县、湖北省优势农产品建设先进县（市）、湖北省双拥模范城市、湖北楹联文化城市、湖北省园林城市、湖北省卫生城市、湖北省基层党建先进县（市）、湖北省文明城市等多种荣誉称号。

洪湖市现辖新堤、滨湖两个街道办事处，螺山、乌林、龙口、燕窝、新滩、峰口、曹市、府场、戴家场、瞿家湾、沙口、万全、汉河、黄家口14个镇，老湾回族乡1个乡，大同湖、大沙湖、小港3个管理区（国有农场）和洪湖经济开发区，下辖59个社区居民委员会、233个村民委员会，272个居民小组、2742个村民小组。全市国土面积2519平方公里，其中耕地面积64.2千公顷。

（二）项目背景

洪湖市地处湖北省中南部，江汉平原东南端，东接武汉，南临岳阳，系武汉城市圈观察员城市，鄂西生态文化旅游圈成员单位，仙洪新农村试验区建设主战场，正在建设中的长江经济带重要节点城市，全省第二批城乡一体化试点城市。

2024年全市地区生产总值3505.99亿元，按不变价格计算，比上年增长6.3%。分产业看，第一产业增加值653.14亿元，增长2.9%；第二产业增加值1247.68亿元，增长10.0%；第三产业增加值1605.17

亿元，增长 4.6%。三次产业结构由 2023 年的 18.3∶35.1∶46.6 调整为 18.6∶35.6∶45.8。在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 6.8%，批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长 6.4%、6.3%、4.9%、2.9%、3.1%。人均地区生产总值 68350 元，比上年增长 6.2%。全年居民消费价格比上年下降 0.2%。分类别看，食品烟酒价格上涨 0.7%，衣着价格上涨 3.1%，居住价格下降 0.2%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通和通信价格下降 4.7%，教育文化和娱乐价格上涨 0.6%，医疗保健价格上涨 0.4%，其他用品和服务价格上涨 2.6%。

洪湖市 2024 年预计地区生产总值突破 400 亿元、增长 6.0%；规模以上工业增加值增长 11.2%；完成固定资产投资 148.76 亿元、增长 10.0%；实现社会消费品零售总额 220.47 亿元、增长 5.7%；完成地方一般公共预算收入 13.05 亿元、增长 7.6%；城乡居民人均可支配收入分别达到 42525 元、25819 元，增长 4.0%、5.8%。主要经济指标持续向好，“稳”的根基更加牢固，“进”的态势愈发明显。

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《荆州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《洪湖市 2024 年老旧小区改造增补项目（望江路片区）实施方案》。

（三）建设规模及内容

项目包括洪湖市城区望江路片区范围内24个老旧小区1606户，楼栋数97栋，总建筑面积15.591万平方米。本次设计主要改造内容包括提升小区内的排水、弱电、道路、消防、垃圾分类、管线整治等，以及完善小区照明围墙、停车位等公共及配套设施，对小区内建筑物屋面防水隔热、外墙(墙面破损补渗翻新)、楼梯(楼梯间外窗更换及扶手维修除锈刷漆)等公共部位进行维修。

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1.20倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资3580.21万元，项目考虑考虑债券利息和发行费用后的项目总投资为3581.96万元，其中：工程费用3128.32万元，占比89.06%；工程建设其他费用290.42万元，占比8.11%；基本预备费161.47万元，占比4.51%；建设期利息0万元，占比0%；债券发行兑付费用1.75万元，占比0.05%。

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	占总投资的比例	资金来源		
				资本金		专项债券
					其中:专项债券用于资本金	
一	工程费用	3128.32	89.06%	1378.32		1750
1	原建工局宿舍、城西规划小区	81.66	2.28%	21.66		60
2	园林中学宿舍、园林小区	142.94	3.99%	82.94		60
3	药监局宿舍、国土检查宿舍	59.07	1.65%	19.07		40
4	农商行宿舍、电力运维部宿舍	118.99	3.32%	68.99		50
5	兴湖律师楼	42.14	1.18%	22.14		20
6	运管所宿舍、洪湖市湿地局职工宿舍	181.24	5.06%	91.24		90
7	计生服务站宿舍、实验幼儿园、城西供电所宿舍	151.70	4.24%	76.70		75
8	贺龙中学	235.72	6.58%	85.72		150
9	水文站宿舍、水文站宿舍、军休所宿舍	77.12	2.15%	47.12		30
10	城管宿舍、玉沙路律师事务所	63.97	1.79%	33.97		30
11	玉沙路工商局宿舍、特校宿舍	115.07	3.21%	45.07		70
12	移民小区	141.15	3.94%	21.15		120
13	玉沙公寓、玉宏大厦	85.34	2.38%	25.34		60
14	技术监督局宿舍	33.45	0.93%	18.45		15
15	老劳动局、就业局宿舍	141.62	3.95%	61.62		80
16	卫校宿舍	52.47	1.46%	32.47		20
17	直管公房157号	15.29	0.43%	10.29		5
18	商场宿舍	26.18	0.73%	16.18		10

19	教委湿地宿舍	52.00	1.45%	32.00		20
20	统计局宿舍	26.53	0.74%	16.53		10
21	湖管局宿舍	97.55	2.72%	47.55		50
22	旧新食品、甘家墩 25 号宿舍	138.83	3.88%	38.83		100
23	供销商场宿舍	20.43	0.57%	10.43		10
24	筷扇厂、新洪、农商行宿舍	80.93	2.26%	40.93		40
25	爱国公寓宿舍	99.96	2.79%	49.96		50
26	龙威大厦、鑫中国	41.29	1.15%	21.29		20
27	小产权房	49.66	1.39%	19.66		30
28	华峰、农贸宿舍	91.37	2.55%	41.37		50
29	富森公寓	97.77	2.73%	47.77		50
30	农科所 246 宿舍、富森大厦 8	196.11	5.47%	46.11		150
31	华夏公寓	33.08	0.92%	13.08		20
32	麻类宿舍（人民路一巷）	18.12	0.51%	8.12		10
33	信用社宿舍	31.75	0.89%	11.75		20
34	老中医院宿舍	80.06	2.24%	40.06		40
35	华清池商品房 1#、2#、3#	156.15	4.36%	81.15		75
36	晶体管厂	51.61	1.44%	31.61		20
二	工程建设其他费用	290.42	8.11%	290.42		
三	预备费用	161.47	4.51%	161.47		
1	基本预备费	161.47	4.51%	161.47		
四	建设投资（一+二+三）	3580.21	99.95%	1830.21		1750.00
五	建设期利息	0.00	0.00%	0.00		
六	铺底流动资金	0.00	0.00%	0.00		
七	债券发行费用	1.75	0.05%	1.75		
八	总投资（四+五+六+七）	3581.96	100.00%	1831.96		1750.00

2.资金筹措

本工程项目总投资 3581.96 万元，建设期按 14 个月（2024 年 11 月-2025 年 12 月）考虑，分年度投入资金比例约为 26.02%:73.98%，资金来源拟申请专项债券及政府财政配套资金等，其中，专项债资金 1750.00 万元，其余资金为政府财政配套资金。本项目建设期利息计算时，专项债资金年利率暂按 2.17%计取：建设期利息计算时，假定贷款均在每年的年中支用，贷款按半年计息，建设资金来源如下:

(1)项目自有资金筹措

项目自有资金为1831.96万元，项目自有资金占项目总投资比例约为48.86%。

(2)债务资金筹措

申请专项债券资金共计1750.00万元，其中2025年计划申请发行金额为1750.00万元，建设期利息为0万元(贷款利率按2.17%考虑)，专项债券资金占项目总投资比例约为52.54%。

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	
			2024年11月-12月	2025年1月-12月
1	**项目总投资**	**3,581.96**	**932.09**	**2,649.87**
1.1	项目建设投资	3,580.21	932.09	2,648.12
1.2	建设期利息	-	-	-
1.3	债券发行费用	1.75	-	1.75
1.4	铺底流动资金	-	-	-
2	**资金筹措**	**3,581.96**	**932.09**	**2,649.87**
2.1	项目资本金	1,831.96	932.09	899.87
2.1.1	建设投资	1,830.21	932.09	898.12
2.1.2	建设期利息(债券资金)	-	-	-
2.1.3	建设期利息(银行贷款)	-	-	-
2.1.4	债券发售佣金	1.75	-	1.75
2.1.5	铺底流动资金	-	-	-
2.2	债券资金	1,750.00	-	1,750.00
2.2.1	建设投资	1,750.00	-	1,750.00

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

本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2035 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 5454.24 万元，主要为物业服务、充电桩、停车场收入。具体测算如下：

1. 物业服务费收入

项目经营期内物业服务总收入 874.66 万元。

根据项目可行性研究报告，项目总面积为 155910 ㎡，根据《荆州市发展和改革委员会关于重新公布荆州市城区住宅前期物业服务收费标准的通知》荆发改价格〔2021〕77 号，本项目出于谨慎考虑物业服务费按照最低标准 0.5 元/㎡·月收取，价格不设增长率，预计 2026 年至 2035 年 12 月可实现物业服务收入 874.66 万元。http://fgw.zwgk.jingzhou.gov.cn/67821/202209/t20220921/74495.shtml。

附件

荆州市城区住宅前期物业服务收费标准

单位：元/平方米·月

物业服务主体信用等级	住宅类型及基准价			浮动幅度	备注
	无电梯住宅（多层）	电梯住宅（单体12层以下含12层）	电梯住宅（单体12层以上）		
甲级	0.65	1.3	1.5	上浮不超过20%	物业服务主体信用等级以行业主管部门核定为准
乙级	0.6	1.2	1.4		
丙级	0.5	1.0	1.2		

备注：别墅住宅区前期物业收费标准由物业服务主体向市发改委提出申请另行定价。

2. 停车场收入

项目经营期内停车场总收入655.08万元。

根据项目可行性研究报告，项目共有停车位200个，本项目停车位资产权属属于实施单位，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《荆州市城区机动车停放服务收费管理暂行办法》（荆价房服〔2017〕114号）等文件规定，本项目停车场收费暂定为2元/小时，每个车位每天有效停车时间为8小时，本项目月租车位按照总车位的50%计算，停车费按照200元/月计算，

一年按 365 天计算，设定项目运营第一年为 60%，以后按照每年增长 5%，最高 90%计算。

交通服务收费	二、机动车停放服务收费	（一）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	1.荆州城区：1-5元/小时，景区：分车型5-10元/次，机场：5-8元/小时；具体收费标准见相关文件。 2.各县市：1-2元/小时，具体收费标准见各县市相关文件。	鄂价工服（2016）151号；荆价房服（2018）50号；荆发改价格（2021）36号等	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门（城市管理执法部门）	是	否	否	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库 、泊位）收费	1.荆州城区：2-2.5元/小时，具体收费标准见相关文件； 2.各县市：0.5-2元/小时，具体收费标准见各县市相关文件。	鄂价工服（2016）151号；荆价房服（2017）13号；荆价房服（2018）50号；荆发改价格（2019 123号；荆发改价格（2019）199号；荆发改价格函（2021）12号；荆发改价格（2021）162号；荆发改价格（2021）163号；荆发改价格（2021）182号；荆发改价格（2021）183号；荆发改价格（2022）95号；荆发改价格（2022）131号；荆发改价格（2022）142号					
		（三）荆州中心城区城市道路临时停车泊位机动车停车服务收费	1.一类区域 停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；小型车停车首小时收费标准为每泊位3元，首小时以后每30分钟加收1.50元，不足30分钟的，按30分钟计算；收费时间为7:30-21:00,连续停放最高限额为20元；夜间21:00-次日7:30免收停车费；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。 2.二类区域 停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；小型车停车首小时收费标准为每泊位2元，首小时以后每30分钟加收1元，不足30分钟的，按30分钟计算；收费时间为8:00-20:30,连续停放最高限额16元；夜间20:30-次日8:00免收停车费；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。 3.三类区域 停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；小型车停车收费标准为每泊位每小时1元，不足1小时的，按1小时计算；收费时间为8:00-19:00,连续停放最高限额8元；夜间19:00-次日8:00免收停车费；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。	鄂价工服（2016）151号；荆发改价格（2022）198号					

3. 充电桩收入

项目经营期内充电桩总收入 3924.50 万元。

根据项目可研报告，项目共有充电桩 70 个，功率均为 80kW，每天可使用时间按照 8 小时计算，一年按照 365 天计算，每天最大用电量为 44800.00 千瓦时，根据荆州市类似充电桩项目服务费为 0.3-0.5 元/度，出于谨慎考虑，本项目按照 0.4 元/度收取服务费。使用率按运营期 60%计算。

营业收入估算表

单位：万元

序号	年份 项目	单位	合计	建设期		经营期								
				2024年11月-12月	2025年1月-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**营业收入**		**5,454.24**			**521.40**	**530.20**	**539.00**	**543.12**	**547.24**	**551.36**	**555.48**	**555.48**	**555.48**
1	**物业服务费收入**		**874.66**			**79.51**	**84.19**	**88.87**	**88.87**	**88.87**	**88.87**	**88.87**	**88.87**	**88.87**
	面积	㎡	155,910.00			155,910.00	155,910.00	155,910.00	155,910.00	155,910.00	155,910.00	155,910.00	155,910.00	155,910.00
	单价	元/月/㎡	0.50			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	入住率	%				85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税	6.00%				4.50	4.77	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03
2	**停车场收入**		**655.08**			**49.44**	**53.56**	**57.68**	**61.80**	**65.92**	**70.04**	**74.16**	**74.16**	**74.16**
	月租停车位数量	个	100.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

	单价	元/月	200.00			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位数量	个	100.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价	元/小时	2.00			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	可利用时长	小时	8.00			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位利用率	%				60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税	9.00%				4.08	4.42	4.76	5.10	5.44	5.78	6.12	6.12	6.12
3	**汽车充电桩收入**		**3,924.50**			**392.45**	**392.45**	**392.45**	**392.45**	**392.45**	**392.45**	**392.45**	**392.45**	**392.45**
	数量	个	70.00			70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	服务费	元/KW·h	0.40			0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	每天最大用电量	KW·h	44,800.00			44,800.00	44,800.00	44,800.00	44,800.00	44,800.00	44,800.00	44,800.00	44,800.00	44,800.00
	利用率	%				60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

	增值税	13.00%				45.15	45.15	45.15	45.15	45.15	45.15	45.15	45.15	45.15
二	**补贴收入**		-					-	-	-	-	-		-
三	**税金及附加**													
1	**增值税(当年应交)**		**261.92**			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**36.72**	**56.30**	**56.30**	**56.30**
1.1	销项税额					53.73	54.34	54.94	55.28	55.62	55.96	56.30	56.30	56.30
1.2	经营期进项税额						-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	固定资产进项税抵扣					293.15	239.42	185.08	130.14	74.86	19.24	-	-	-
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额					53.73	54.34	54.94	55.28	55.62	19.24	-	-	-
1.3	结转未抵扣固					239.42	185.08	130.14	74.86	19.24	-	-	-	-

.2	定资产进项税额													
2	**附加税**		**26.23**			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.67**	**5.64**	**5.64**	**5.64**
2.1	城市维护建设税（5%）		13.12			-	-	-	-	-	1.84	2.82	2.82	2.82
2.2	教育费附加（3%）		7.86			-	-	-	-	-	1.10	1.69	1.69	1.69
2.3	地方教育费附加（2%）		5.25			-	-	-	-	-	0.73	1.13	1.13	1.13
序号	项目年份	单位	经营期											
			2035 年											
一	**营业收入**		**555.48**											
1	**物业服务费收入**		**88.87**											

	面积	㎡	155,910.00											
	单价	元/月/㎡	0.50											
	入住率	%	95.00%											
	增值税		5.03											
2	**停车场收入**		**74.16**											
	月租停车位数量	个	100.00											
	单价	元/月	200.00											
	停车位数量	个	100.00											
	单价	元/小时	2.00											
	可利用时长	小时	8.00											
	停车位利用率	%	90.00%											
	增值税		6.12											
3	**汽车充电桩收**		**392.45**											

	入													
	数量	个	70.00											
	服务费	元/KW·h	0.40											
	每天最大用电量	KW·h	44,800.00											
	利用率	%	60.00%											
	增值税		45.15											
二	**补贴收入**		-											
三	**税金及附加**													
1	**增值税（当年应交）**		**56.30**											
1.1	销项税额		56.30											
1.2	经营期进项税额		-											
1.3	固定资产进项		-											

	税抵扣													
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额		-											
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税额		-											
2	**附加税**		**5.64**											
2.1	城市维护建设税（5%）		2.82											
2.2	教育费附加（3%）		1.69											
2.3	地方教育费附加（2%）		1.13											

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计669.29万元，其中增值税261.92万元，附加税26.23万元，所得税381.14万元。

（1）增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的入廊费及日常维护费收入销项税按照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；其他费用按照9%的税率计算。运营期内修理费进项税按照13%的税率计算，其他运行费用按照5%的税率计算。。

（2）附加税金

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	建设期		经营期								
			2024年11月-12月	2025年1月-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**税金**	**669.29**											
1	**增值税（当年应交）**	**261.92**			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**36.72**	**56.30**	**56.30**	**56.30**
1.1	销项税额				53.73	54.34	54.94	55.28	55.62	55.96	56.30	56.30	56.30
1.2	经营期进项税额	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	固定资产进项税抵扣	941.89			293.15	239.42	185.08	130.14	74.86	19.24	-	-	-
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额	293.15			53.73	54.34	54.94	55.28	55.62	19.24	-	-	-
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税额	648.74			239.42	185.08	130.14	74.86	19.24	-	-	-	-
2	**附加税**	**26.23**			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.67**	**5.64**	**5.64**	**5.64**

2.1	城市维护建设税（5%）	13.12			-	-	-	-	-	1.84	2.82	2.82	2.82
2.2	教育费附加（3%）	7.86			-	-	-	-	-	1.10	1.69	1.69	1.69
2.3	地方教育费附加（2%）	5.25			-	-	-	-	-	0.73	1.13	1.13	1.13
3	**所得税**	**381.14**			**48.40**	**48.47**	**48.43**	**47.11**	**45.68**	**34.02**	**28.84**	**27.88**	**26.78**
序号	项目 年份	经营期											
		2035 年											
一	**税金**												
1	**增值税（当年应交）**	**56.30**											
1.1	销项税额	56.30											
1.2	经营期进项税额	-											
1.3	固定资产进项税抵扣	-											
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额	-											
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税额	-											
2	**附加税**	**5.64**											
2.1	城市维护建设税（5%）	2.82											

2.2	教育费附加（3%）	1.69											
2.3	地方教育费附加（2%）	1.13											
3	**所得税**	**25.53**											

3. 总成本费用

1. 人员成本

根据本项目初步设计，预估工作人员为 31 人。

根据《荆州市国民经济和社会发展统计公报》数据，全市城镇居民人均可支配收入 44872 元，本项目员工年工资及福利费暂取 5 万元/人，根据《荆州市国民经济和社会发展统计公报》数据，荆州市近十年 CPI 平均增长率为 1.58%，本项目人员成本按每年上涨 1.5%计算。

http://news.jznews.com.cn/system/2025/03/28/030098638.shtml

18852元，增长3.0%。

近十年 CPI 增涨率

年份	2014	2015	2016	2017	2018	年均增长率
CPI 增涨率	2.08%	1.50%	1.80%	1.90%	1.50%	1.58%
年份	2019	2020	2021	2022	2023	
CPI 增涨率	3.20%	2.60%	0.20%	1.70%	-0.70%	

经测算，债券存续期内人员成本共计 1949.57 万元。

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《建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-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。

本项目根据行业状况和实际项目情况，正常经营年份中维护修理

费暂按项目固定资产的0.5%进行测算。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，债券存续期内修理费用共计156.40万元。

3.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）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，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的10%计取。

经测算，债券存续期内管理及其它费用共计210.60万元。

4.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40年。

5.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10年。

6.利息支出

专项债利率按当前10年国债收益率1.81%（2025年9月5日）上浮20%即2.17%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第6年及之后年份每年偿还本金的20%，则全部计算期内，本项目专项债券利息总支出303.84万元，其中建设期利息为0万元，运营期利息为303.84万元。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	合计	建设期		经营期								
			2024年11月-12月	2025年1月-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	经营成本	2,316.57			187.70	196.23	205.18	214.58	224.44	234.81	245.69	257.11	269.12
1.1	工资及福利费	1,949.57			155.00	162.75	170.89	179.43	188.40	197.82	207.71	218.10	229.01
1.2	修理费	156.40			15.64	15.64	15.64	15.64	15.64	15.64	15.64	15.64	15.64
1.3	管理及其它费用	210.60			17.06	17.84	18.65	19.51	20.40	21.35	22.34	23.37	24.47
2	折旧费	739.80			73.98	73.98	73.98	73.98	73.98	73.98	73.98	73.98	73.98
3	摊销费	281.40			28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14
4	利息支出	303.84			37.98	37.98	37.98	37.98	37.98	37.98	30.38	22.78	15.20
4.1	债券利息	303.84			37.98	37.98	37.98	37.98	37.98	37.98	30.38	22.78	15.20
5	总成本费用合计(1+2+3+4)	3,641.61			327.80	336.33	345.28	354.68	364.54	374.91	378.19	382.01	386.44

序号	项目 / 年份	经营期											
		2035年											
1	经营成本	281.71											
1.1	工资及福利费	240.46											
1.2	修理费	15.64											
1.3	管理及其它费用	25.61											

2	折旧费	73.98											
3	摊销费	28.14											
4	利息支出	7.60											
4.1	债券利息	7.60											
5	总成本费用合计(1+2+3+4)	391.43											

4. 项目财务费用预测

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟发行地方政府专项债券合计 1750.00 万元，债券期限为 10 年期，计划于 2025 年一次发行。

本次 10 年期债券发行利率参考 2025 年 9 月 5 日国债收益率为 1.81%，本项目债券年利率按上浮 20%，即 2.17%计算，利息按每半年支付一次，自第 6 年及之后年份每年偿还 20%本金。本项目利息支出 303.84 万元，其中建设期利息为 0 万元，运营期利息为 303.84 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

序号	年份 项目	合计	建设期		经营期								
			2024年11月-12月	2025年1月-12月	2026年6月	2026年12月	2027年6月	2027年12月	2028年6月	2028年12月	2029年6月	2029年12月	2030年6月
一	政府债												
1	期初债券余额				1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
2	当期债券余额（期初）	1,750.00		1,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	303.84		-	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99
4	当期还本付息	2,053.84		-	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99
4.1	当期偿还本金	1,750.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息	303.84		-	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99
5	期末债券余额			1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00

序号	年份 项目	经营期											
		2030年12月	2031年6月	2031年12月	2032年6月	2032年12月	2033年6月	2033年12月	2034年6月	2034年12月	2035年6月	2035年12月	
一	政府债												
1	期初债券余额	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,400.00	1,400.00	1,050.00	1,050.00	700.00	700.00	350.00	350.00	

					0		0						
2	当期债券余额（期初）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	当期应计利息	18.99	18.99	18.99	15.19	15.19	11.39	11.39	7.60	7.60	3.80	3.80	
4	当期还本付息	18.99	18.99	368.99	15.19	365.19	11.39	361.39	7.60	357.60	3.80	353.80	
4.1	当期偿还本金	-		350.00	-	350.00	-	350.00	-	350.00	-	350.00	
4.2	当期支付利息	18.99	18.99	18.99	15.19	15.19	11.39	11.39	7.60	7.60	3.80	3.80	
5	期末债券余额	1,750.00	1,750.00	1,400.00	1,400.00	1,050.00	1,050.00	700.00	700.00	350.00	350.00	-	

5. 模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 5454.24 万元，预测总成本合计 3641.61 万元，税金及附加合计 26.23 万元，利润总额合计 1524.48 万元，所得税应纳税额合计 381.14 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期								
			2024年11月-12月	2025年1月-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	营业收入（含税）	5,454.24			521.40	530.20	539.00	543.12	547.24	551.36	555.48	555.48	555.48
2	增值税	261.92			-	-	-	-	-	36.72	56.30	56.30	56.30
3	营业收入（不含税）	5,192.32			521.40	530.20	539.00	543.12	547.24	514.64	499.18	499.18	499.18
4	税金及附加	26.23			-	-	-	-	-	3.67	5.64	5.64	5.64
5	总成本费用（不含税）	3,641.61			327.80	336.33	345.28	354.68	364.54	374.91	378.19	382.01	386.44
6	其他收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	补贴收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	利润总额（3-4-5+6+7）	1,524.48			193.60	193.87	193.72	188.44	182.70	136.06	115.35	111.53	107.10
9	弥补前年度亏损				-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	应纳所得税额（8-9）	1,524.48			193.60	193.87	193.72	188.44	182.70	136.06	115.35	111.53	107.10
11	所得税	381.14			48.40	48.47	48.43	47.11	45.68	34.02	28.84	27.88	26.78
12	税后利润	1,143.34			145.20	145.40	145.29	141.33	137.02	102.04	86.51	83.65	80.32
13	年初未分配利润	-			-	123.42	247.01	370.51	490.64	607.11	693.85	767.38	838.48
14	可分配利润	1,143.34			145.20	268.82	392.30	511.84	627.66	709.15	780.36	851.03	918.80

15	提取公积金	114.33			14.52	14.54	14.53	14.13	13.70	10.20	8.65	8.37	8.03
16	提取公益金	57.17			7.26	7.27	7.26	7.07	6.85	5.10	4.33	4.18	4.02
17	可供股东分配的利润	971.84			123.42	247.01	370.51	490.64	607.11	693.85	767.38	838.48	906.75
18	股利	-											
19	未分配利润	971.84			123.42	247.01	370.51	490.64	607.11	693.85	767.38	838.48	906.75
序号	年份 项目	经营期											
		2035 年											
1	营业收入（含税）	555.48											
2	增值税	56.30											
3	营业收入（不含税）	499.18											
4	税金及附加	5.64											
5	总成本费用（不含税）	391.43											
6	其他收入	-											
7	补贴收入	-											
8	利润总额（3-4-5+6+7）	102.11											
9	弥补前年度亏损	-											
10	应纳所得税额（8-9）	102.11											
11	所得税	25.53											
12	税后利润	76.58											
13	年初未分配利润	906.75											
14	可分配利润	983.33											

15	提取公积金	7.66											
16	提取公益金	3.83											
17	可供股东分配的利润	971.84											
18	股利												
19	未分配利润	971.84											

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：万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期								
			2024年11月-12月	2025年1月-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	5,454.24			521.40	530.20	539.00	543.12	547.24	551.36	555.48	555.48	555.48
1.1	营业收入	5,454.24			521.40	530.20	539.00	543.12	547.24	551.36	555.48	555.48	555.48
1.2	其他收入	-					-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-					-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	2,985.86			236.10	244.70	253.61	261.69	270.12	309.22	336.47	346.93	357.84
2.1	经营成本	2,316.57			187.70	196.23	205.18	214.58	224.44	234.81	245.69	257.11	269.12
2.2	增值税	261.92			-	-	-	-	-	36.72	56.30	56.30	56.30
2.3	附加税	26.23			-	-	-	-	-	3.67	5.64	5.64	5.64
2.4	所得税	381.14			48.40	48.47	48.43	47.11	45.68	34.02	28.84	27.88	26.78
	经营活动现金净流量	**2,468.38**			**285.30**	**285.50**	**285.39**	**281.43**	**277.12**	**242.14**	**219.01**	**208.55**	**197.64**
二	**投资活动产生的现金**												

1	购建固定资产支付的现金	3,581.96	932.09	2,649.87									
	投资活动现金净流量	**-3,581.96**	**-932.09**	**-2,649.87**									
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入	3,581.96	932.09	2,649.87									
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	1,831.96	932.09	899.87									
1.2	专项债融资	1,750.00	-	1,750.00									
2	融资活动现金流出	2,053.84	-	-	37.98	37.98	37.98	37.98	37.98	387.98	380.38	372.78	365.20
2.1	支付利息（专项债融资）	303.84	-	-	37.98	37.98	37.98	37.98	37.98	37.98	30.38	22.78	15.20
2.2	偿还本金（专项债融资）	1,750.00	-	-	-	-	-	-	-	350.00	350.00	350.00	350.00
	融资活动现金净流量	**1,528.12**	**932.09**	**2,649.87**	**-37.98**	**-37.98**	**-37.98**	**-37.98**	**-37.98**	**-387.98**	**-380.38**	**-372.78**	**-365.20**
四	**本年现金净流入**	**414.54**	**-**	**-**	**247.32**	**247.52**	**247.41**	**243.45**	**239.14**	**-145.84**	**-161.37**	**-164.23**	**-167.56**
五	**累计现金净流量**		**-**	**-**	**247.32**	**494.84**	**742.25**	**985.70**	**1,224.84**	**1,079.00**	**917.63**	**753.40**	**585.84**
六	**本息覆盖倍数**	**1.20**											
序号	年份 / 项目	经营期											
		2035 年											

一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	555.48											
1.1	营业收入	555.48											
1.2	其他收入	-											
1.3	补贴收入	-											
2	现金流出	369.18											
2.1	经营成本	281.71											
2.2	增值税	56.30											
2.3	附加税	5.64											
2.4	所得税	25.53											
	经营活动现金净流量	**186.30**											
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												
1.3	银行贷款												
2	融资活动现金流出	357.60											
2.1	支付利息（专项债融资）	7.60											
2.2	偿还本金（专项债融资）	350.00											
	融资活动现金净流量	**-357.60**											
四	**本年现金净流入**	**-171.30**											
五	**累计现金净流量**	**414.54**											
六	**本息覆盖倍数**	1.20											

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
5454.24	2985.86	2468.38	2053.84	1750.00	1.20

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**	**2221.54**	**2344.96**	**2468.38**	**2591.80**	**2715.22**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
二	**债券利率变动**	**1.95**	**2.06**	**2.17**	**2.28**	**2.51**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.21	1.20	1.19	1.17

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，并以物业、停车费、充

电桩所对应的充足、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5454.24万元，扣除运营成本及相关税费2985.86万元后预计用于资金平衡相关收益为2468.38万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.20倍。

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、资金平衡、风险控制、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，本次评价的洪湖市2024年老旧小区改造增补项目（望江路片区）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1.24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。项目风险管控合理。

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

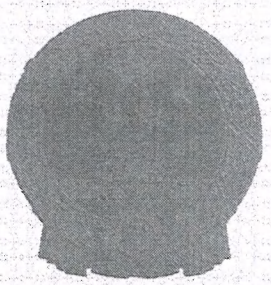
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

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

此件再次复印无效

2025 年已通过

谢波平 420002043500

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

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.

年 /y 月 /m 日 /d

5





2025 年已通过

夏世华 420100430002

西陵区 2025 年城市危旧房改造配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0069 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.....5
（四） 风险分析.....17
三、结论.....17

西陵区 2025 年城市危旧房改造配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0069号

宜昌市财政局：

我们接受湖北宜昌西陵城市更新投资开发有限公司委托，对西陵区 2025 年城市危旧房改造配套基础设施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：西陵区 2025 年城市危旧房改造配套基础设施建设项目。项目还款来源为住宅出租收入、筒子楼出租收入、商业出租收入。

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为 1.15 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

西陵区 2025 年城市危旧房改造配套基础设施建设项目

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

住宅出租收入、筒子楼出租收入、商业出租收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 5,000.00 万元，其中 2025 年发行 5,000.00 万元，期限为 10 年，每半年支付一次利息，第 6-10 年每年偿还本金的 20%。测算利率按照 2025 年 9 月 5 日中债网公布的相同期限（10 年）地方政府债券到期收益率 1.83%上浮 10%计算，即测算利率为 2.01%。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：西陵区 2025 年城市危旧房改造配套基础设施建设项目

项目建设单位：湖北宜昌西陵城市更新投资开发有限公司

建设单位经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动，土地使用权租赁，住房租赁，非居住房地产租赁，房屋拆迁服务，园区管理服务，商业综合体管理服务，规划设计管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），物业管理，市政设施管理，城市绿化管理，停车场服务，广告发布，土地整治服务，房地产评估，房地产经纪，销售代理，建筑材料销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营。

本项目主要建设内容为：对 2025 年实施改造的危旧房居住区内的公益性基础设施及公共服务设施进行配套完善，涉及危旧房改造配套基础设施建设点位 6 个、危旧房屋 21 栋、涉及居民户数 617 户。实施内容具体如下:

1.望洲岗 10 号危旧房改造配套基础设施建设:实施内容主要包括地下室建设工程、给排水、消防、安防、通风、强电、照明、挡土墙、道路、公共休闲设施、室外管网、其他配套用房:室外附属设施及水电气报装等。

2.肖家岗 23 号危旧房改造配套基础设施建设:实施内容主要包括室外管网、安防、其他配套用房及水电气报装等。

3.东山大道 37 号危旧房改造配套基础设施建设:实施内容主要包括地下室建设工程、给排水、消防、通风、强电、照明、人防、安防、道路、公共休闲设施、室外管网、其他配套用房!室外附属设施及水电气报装等

4.列电路 21 号危旧房改造配套基础设施建设:实施内容主要包括地下室建设工程、给排水、消防、通风、强电、照明、人防、安防、道路、公共休闲设施、室外管网、其他配套用房、室外附属设施及水电气报装等。

5.桃花岭 11 号危旧房改造配套基础设施建设:实施内容主要包括架空层工程、道路、公共休闲设施、室外管网、其他配套用房、安防、室外附属设施及水电气报装等。

6.肖家岗路 15 号危旧房改造配套基础设施建设:实施内容主要包括地下室建设工程、给排水、消防、安防、通风、强电照明、人防、道路、公共休闲设施、室外管网、其他配套用房、室外附属设施及水电气报装等。

（二） 项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 10,162.00 万元，其中：其中工程建设费 8,447.46 万元，工程建设其他费用 864.86 万元，预备费 744.18 万元，建设期利息 100.50 万元；债券发行费用 5.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	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**	**8,447.46**	3,447.46		**5,000.00**		
1	**地上配套部分**	**1,622.83**	**0.00**		**1,622.83**		
1.1	水报装	429.14	0.00		429.14		
1.2	电报装	1,029.93	0.00		1,029.93		
1.3	气报装	163.76	0.00		163.76		
2	**地下配套部分**	**4,102.30**	**725.13**		**3,377.17**		
2.1	基础工程	32.95	0.00		32.95		
2.2	土石方工程	51.78	0.00		51.78		
2.3	基坑支护及降水工程	329.52	0.00		329.52		
2.4	地下结构工程	2,683.21	725.13		1,958.08		
2.5	装饰工程	94.15	0.00		94.15		
2.6	给排水工程	94.15	0.00		94.15		
2.7	消防工程	84.73	0.00		84.73		
2.8	通风工程	65.90	0.00		65.90		
2.9	强电工程	84.73	0.00		84.73		
2.10	照明工程	47.07	0.00		47.07		
2.11	弱电工程	80.03	0.00		80.03		
2.12	人防工程	112.98	0.00		112.98		
2.13	挡土墙工程	79.10	0.00		79.10		
2.14	6 米高重力式挡墙	127.00	0.00		127.00		
2.15	架空层工程	135.00	0.00		135.00		
3	**室外配套工程**	**2,722.33**	**2,722.33**				
3.1	景观绿化	154.79	154.79				
3.2	道路广场	555.45	555.45				
3.3	室外管网	977.90	977.90				
3.4	配套物业、消防等用房	307.28	307.28				
3.5	室外附属设施	726.91	726.91				
二	**工程建设其他费用**	**864.86**	**864.86**				
1	建设单位管理费	121.37	121.37				
2	工程监理费	189.41	189.41				
3	建设项目前期工作咨询费	38.65	38.65				
4	工程勘察设计费	281.07	281.07				
5	施工图设计审查费	5.34	5.34				
6	勘察文件审查费	2.27	2.27				
7	工程保险费	21.12	21.12				
8	招标代理服务费	24.95	24.95				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
9	造价咨询服务费	130.68	130.68				
10	工程质量检测费用	50.00	50.00				
三	**预备费**	**744.18**	**744.18**				
四	**建设期利息**	**100.50**	**100.50**				
五	**债券发行费用**	**5.00**	**5.00**				
六	**总投资**	**10,162.00**	**5,162.00**	-	**5,000.00**		

本项目总投资 10,162.00 万元。其中，资本金 5,162.00 万元，占项目总投资的 50.80%。拟发行债券金额 5,000.00 万元，占项目总投资的 49.20%。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**	**1,541.73**	**3,620.27**	5,162.00
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	1,541.73	3,620.27	5,162.00
1.3	专项债券资金			
2	**融资资金**	**5,000.00**		**5,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00		5,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
3	**其他资金**			
	合计	**6,541.73**	**3,620.27**	**10,162.00**

（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住宅出租收入、筒子楼出租收入、商业出租收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）住宅出租收入

本项目通过对危旧房屋改造后出租，改造危旧住宅建筑面积约 33901.80 ㎡，

西陵区类似地段同类型住宅出租约 23~33 元/㎡/月，出于谨慎原则，本项目住宅出租单价按 20 元/㎡月。考虑通货膨胀等因素，出租单价每三年上涨 5%。运营期第一年出租率按 70%，以后年度每年增长 5%，第四年出租率达到 85%以后不再增长。案例链接：

https://yc.58.com/xiling/zufang/?PGTID=0d300008-0035-a26d-1901-f56e7de46fb4&ClickID=10



（实图实拍） 时代步行街 紫晶城 两室 拎包入住

2室 87.0㎡

步行街 紫晶城长安阁

来自经纪人: 豪通地产 祝亚杰

2099元/月



时代广场 园筑一室一厅出租 看房方便

1室 42㎡

步行街 紫晶城园筑

来自经纪人: 万川

1400元/月



实验小学陪读 园筑精装两房出租

2室 92㎡

步行街 紫晶城园筑

来自经纪人: 万川

2200元/月

2）筒子楼出租收入

本项目改造危旧筒子楼建筑面积约 13763.42 ㎡，西陵区类似地段同类型住宅出租约 23~33 元/㎡/月，出于谨慎原则，本项目筒子楼出租单价按 16 元/㎡月。考虑通货膨胀等因素，出租单价每三年上涨 5%。运营期第一年出租率按 70%，以后年度每年增长 5%，第四年出租率达到 85%以后不再增长。

3）商业出租收入

本项目改造危旧商业建筑面积约 904.86 ㎡，西陵区类似地段同类型商业出租约 23~33 元/㎡/月，出于谨慎原则，本项目商业出租单价按 35 元/㎡月。考虑通货膨胀等因素，出租单价每三年上涨 5%。运营期第一年出租率按 70%，以后年度每年增长 5%，第四年出租率达到 85%以后不再增长。

案例链接：https://yc.58.com/shangpucz/?from=zf&PGTID=0d300008-0035-b88a-6389-0b44227acf59&ClickID=18



中南路兴发广场二楼门面带装修3000月

伍家岗-中南路 | 兴发广场(商业) | 经营中

购物百货中心 2层

张姚 华远地产

购物百货中心 临街 上水 下水 价格可面议 随时入驻 随时可看

50㎡ 建筑面积

3000元/月 2元/㎡/天



宜昌国际广场一楼 门面精装修无转让费

伍家岗-万达 | 宜昌国际广场(商业) | 空置中

购物百货中心 1层

张姚 华远地产

购物百货中心 上水 下水 价格可面议 随时入驻 随时可看

70㎡ 建筑面积

6000元/月 2.86元/㎡/天



万达金街 美容美甲类3000宽门头无转让费

伍家岗-万达 | 宜昌万达广场(商业) | 空置中

购物百货中心 2层

张姚 华远地产

购物百货中心 上水 下水 价格可面议

50㎡ 建筑面积

3000元/月 2元/㎡/天

收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**预期收入**	**8,635.84**	**781.13**	**836.92**	**892.72**	**995.95**	**995.95**	**995.95**	**1,045.74**	**1,045.74**	**1,045.74**
1	**住宅出租收入**	**6,296.70**	**569.55**	**610.23**	**650.91**	**726.18**	**726.18**	**726.18**	**762.49**	**762.49**	**762.49**
	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	面积（㎡）		33,901.80	33,901.80	33,901.80	33,901.80	33,901.80	33,901.80	33,901.80	33,901.80	33,901.80
2	**筒子楼出租收入**	**2,045.05**	**184.98**	**198.19**	**211.41**	**235.85**	**235.85**	**235.85**	**247.64**	**247.64**	**247.64**
	单价（元/㎡/月）		16.00	16.00	16.00	16.80	16.80	16.80	17.64	17.64	17.64
	面积（㎡）		13,763.42	13,763.42	13,763.42	13,763.42	13,763.42	13,763.42	13,763.42	13,763.42	13,763.42
3	**商业出租收入**	**294.09**	**26.60**	**28.50**	**30.40**	**33.92**	**33.92**	**33.92**	**35.61**	**35.61**	**35.61**
	单价（元/㎡/月）		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59
	面积（㎡）		904.86	904.86	904.86	904.86	904.86	904.86	904.86	904.86	904.86

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工福利费、维护维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）工资福利费

项目建设完毕后，需配备保洁、保安人员进行日常保洁及安保工作，保洁人员按 7000 ㎡/人配置，需要配置 8 人。根据当地实际情况，保安及保洁月平均工资按 3,000.00 元/人计算。湖北省 2022 年、2023 年、2024 年 CPI 分别为 2.1%、0.1%、0.4%，出于谨慎原则，本项目员工年薪按每三年增长 5%计算。



2）维护维修费

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 0.3%估算。

3）其他费用

项目日常运营管理费主要为办公费以及其他管理费用等，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。本项目暂按照上述成本费用的 5.00%计算。

4）折旧摊销费

本项目形成固定资产价值 9,373.43 万元，固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率为 0，折旧年限 20 年，每年计提折旧 468.67 万元。

5）税费

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣。

增值税：根据财税〔2016〕36 号文中《附件 1：营业税改征增值税试点实施办法》，项目房屋出租收入税率取 9%；管理费用进项税率 6%，修理费进项税率 9%。工程费用进项税率 9%，其他建设费用和预备费税率 6%。项目城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

房产税从租计征，按租金收入的 12%计取。

企业所得税按照应纳税所得额的 25%计提。

6）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

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**运营成本**	**537.93**	**59.77**	**59.77**	**59.77**	**59.77**	**59.77**	**59.77**	**59.77**	**59.77**	**59.77**
1	工资及福利费	259.20	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
2	维护维修费	253.08	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12
3	管理费用	25.65	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85
二	**折旧摊销**	**4,218.04**	**468.67**	**468.67**	**468.67**	**468.67**	**468.67**	**468.67**	**468.67**	**468.67**	**468.67**
三	**财务费用**	**653.25**	**50.25**	**100.50**	**100.50**	**100.50**	**100.50**	**80.40**	**60.30**	**40.20**	**20.10**
四	**总成本费用**	**5,409.22**	**578.69**	**628.94**	**628.94**	**628.94**	**628.94**	**608.84**	**588.74**	**568.64**	**548.54**

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**增值税**	**0.00**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	销项税额		64.49	69.09	73.71	82.23	82.23	82.23	86.35	86.35	86.35
	进项税额		2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59
	期初可抵扣进项税额		788.57	726.67	660.17	589.05	509.41	429.77	350.13	266.37	182.61
	可抵扣进项税余额		726.67	660.17	589.05	509.41	429.77	350.13	266.37	182.61	98.85
2	**增值税附加**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	城市建设维护税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加		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		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**房产税**	**950.76**	**86.00**	**92.14**	**98.28**	**109.65**	**109.65**	**109.65**	**115.13**	**115.13**	**115.13**
4	**合计**	**950.76**	**86.00**	**92.14**	**98.28**	**109.65**	**109.65**	**109.65**	**115.13**	**115.13**	**115.13**

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（不含税）	**7,922.81**	716.64	767.83	819.01	913.72	913.72	913.72	959.39	959.39	959.39
2	营业成本（不含税）	**514.62**	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18
3	税金及附加	**950.76**	86.00	92.14	98.28	109.65	109.65	109.65	115.13	115.13	115.13
4	固定资产折旧	**3,983.71**	234.34	468.67	468.67	468.67	468.67	468.67	468.67	468.67	468.67
5	无形资产摊销	**0.00**									
6	财务费用	**653.25**	50.25	100.50	100.50	100.50	100.50	80.40	60.30	40.20	20.10
7	**利润总额**	**1,820.47**	**288.87**	**49.34**	**94.38**	**177.72**	**177.72**	**197.82**	**258.11**	**278.21**	**298.31**
8	以前年度可弥补亏损	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	本年应纳税所得额	**1,820.47**	288.87	49.34	94.38	177.72	177.72	197.82	258.11	278.21	298.31
10	**所得税费用**	**455.12**	**72.22**	**12.33**	**23.59**	**44.43**	**44.43**	**49.45**	**64.53**	**69.55**	**74.58**
11	**净利润**	**1,365.36**	216.66	37.00	70.78	133.29	133.29	148.36	193.58	208.66	223.73

2.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 5,000.00 万元，其中 2025 年发行 5,000.00 万元，期限为 10 年，每半年支付一次利息，第 5-10 年每年偿还本金的 20%。测算利率按照 2025 年 9 月 5 日中债网公布的相同期限（10 年）地方政府债券到期收益率 1.83%上浮 10%计算，即测算利率为 2.01%。

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		5,000.00		5,000.00		
2026 年	5,000.00			5,000.00	100.50	100.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	100.50	100.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	100.50	100.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	100.50	100.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	100.50	100.50
2031 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	100.50	1,100.50
2032 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	80.40	1,080.40
2033 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	60.30	1,060.30
2034 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	40.20	1,040.20
2035 年	1,000.00		1,000.00		20.10	1,020.10
合计		**5,000.00**	**5,000.00**		**804.00**	**5,804.00**

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 8,635.84 万元，扣除运营成本后，项目收益为 6,692.03 万元。本项目本金和利息合计为 5,804.00 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 988.53 万元，本息资金覆盖倍数为 1.15。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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	8635.84			781.13	836.92	892.72	995.95	995.95	995.95	1045.74	1045.74	1045.74
运营成本费用支付的现金	537.93			59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77
经营活动支付税费	1405.88			158.22	104.47	121.87	154.08	154.08	159.10	179.66	184.68	189.71
经营活动现金净流量	6692.03			563.14	672.68	711.08	782.10	782.10	777.08	806.31	801.29	796.26
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	10056.50	6,536.73	3,519.77									
投资活动现金净流量	-10056.50	-6,536.73	-3,519.77									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	5162.00	1541.73	3620.27									
发行债券收到的现金	5000.00	5000	0									
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	804.00	0.00	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	100.50	80.40	60.30	40.20	20.10
偿还市场化融资支付的现金												

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
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	5.00	5.00	0.00	0.00								
筹资活动现金净流量	4353.00	6,536.73	3,519.77	-100.50	-100.50	-100.50	-100.50	-1,100.50	-1,080.40	-1,060.30	-1,040.20	-1,020.10
四、本年现金净流量	988.53	0.00	0.00	462.64	572.18	610.58	681.60	-318.40	-303.32	-253.99	-238.91	-223.84
五、累计现金净流量				462.64	1,034.82	1,645.39	2,326.99	2,008.59	1,705.27	1,451.28	1,212.37	988.53

（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	6,022.83	6,357.43	6,692.03	7,026.63	7,361.23
债券还本付息总额	5,804.00	5,804.00	5,804.00	5,804.00	5,804.00
债券本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.15	1.21	1.27

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	6,692.03	6,692.03	6,692.03	6,692.03	6,692.03
债券还本付息总额	5,723.60	5,763.80	5,804.00	5,844.20	5,884.40
债券本息覆盖倍数	1.17	1.16	1.15	1.15	1.14

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 1.15 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

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

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

浠水县2025年老旧小区改造项目
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.....2
1．资金充足性.....3
1.1 投资估算.....3
1.2 资金筹措.....4
1.3 项目收益与融资平衡测算.....5
1.4 小结.....14
2．资金稳定性.....14
三、风险分析.....14
四、 评估结论.....14
附件一：项目经营收入测算表.....17
附件二：项目运营成本估算表.....18
附件三：债券还本付息表.....19
附件四：现金流量模拟测算表.....20
附件五：压力测试表.....21

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

浠水县2025年老旧小区改造项目
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055号

浠水县财政局：

我们接受委托，对浠水县 2025 年老旧小区改造项目（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。

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

1、项目名称：浠水县2025年老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）。

2、项目单位：浠水县住房和城乡建设局

3、项目建设地点与内容

（1）建设地点

浠水县城区。

（2）建设内容

该项目拟对城区龙泉小区、华佳小区、科协小区、农科所小区、詹家湾东区、志成小区、电信小区、火车站小区、农发行小区、福邸小区、群雄小区、逸林居小区等12个老旧小区进行改造，涉及小区房屋63栋，建筑面积21.05万平方米，

居民 1640 户，改造内容包含小区房屋主体修缮及小区内配套基础设施改造等工程。房屋主体修缮改造部分：房屋屋面防水改造 28067 ㎡，外墙维修改造 67563㎡，楼梯间装修改造 16840 ㎡等；道路硬化黑化 19196 ㎡、改造供水管网 2677m、雨水管网 3889m、污水管网 4738m、强弱电入地 6762m、燃气管网 2589m、绿化 3089 ㎡，路灯 157 盏及养老抚幼、无障碍设施、化粪池、消防栓、停车位、垃圾收储等基础设施改造。

4、项目建设期

本项目的建设期为 12 个月（2025 年 11 月至 2026 年 10 月）。

5、项目属性

本项目属于保障性安居工程类，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

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造领域，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。

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 2025 年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：

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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 2025 年老旧小区改造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 1.24〔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）〕，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 2025 年老旧小区改造项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2025〕7 号），本项目静态总投资为 5,320.10 万元（其中：工程费用 4,633.30 万元，工程建设其他费用 433.46 万元和预备费 253.34 万元）。根据项目债券发行实际情况，加上建设期利息 31.00 万元及发行费用 2.00 万元后，项目调整后的投资估算总额为 5,353.10 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	**工程费用**	**4,633.30**	**2,633.30**	**2,000.00**		
(一)	主体工程	1,712.44	-	1,712.44		
1	拆除工程	49.20	-	49.20		
2	楼梯间装修改造工程	92.70	-	92.70		
3	外立面装修工程	871.38	-	871.38		
4	屋面防水工程	672.26	-	672.26		
5	楼梯间消防栓	26.90	-	26.90		
(二)	小区配套基础设施	2,920.86	2,633.30	287.56		
1	供水管网改造 DN100	60.62	-	60.62		
2	室外消防栓	11.44	-	11.44		
3	供电管线入地	152.49	-	152.49		
4	弱电管线入地	86.90	76.90	10.00		
5	供气工程	130.92	77.91	53.01		
6	室外污水管网(DN300-DN400)	295.04	295.04			
7	室外雨水管网(d400-d500)	226.53	226.53			
8	排水沟工程	173.55	173.55			
9	沥青混凝土道路工程(7cm)	220.10	220.10			
10	水泥混凝土道路工程(20cm)	516.15	516.15			
11	室外绿化改造工程	58.80	58.80			

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
12	室外照明设施	56.86	56.86			
13	室外围墙	243.85	243.85			
14	室外垃圾收储设施	20.09	20.09			
15	养老扶幼服务设施	24.00	24.00			
16	无障碍设施	10.50	10.50			
17	门禁及安防设施	33.00	33.00			
18	室外停车位	416.24	416.24			
19	室外充电桩	48.50	48.50			
20	电动车车棚	99.68	99.68			
21	门卫室	9.27	9.27			
22	新建化粪池工程	12.70	12.70			
23	化粪池清掏	13.63	13.63			
二	**工程建设其他费用**	**433.46**	**433.46**			
三	**预备费**	**253.34**	**253.34**			
四	**静态总投资**	**5,320.10**	**3,320.10**	**2,000.00**		
五	**建设期利息**	**31.00**	**31.00**			
六	**债券发行费**	**2.00**	**2.00**			
七	**项目建设总投资**	**5,353.10**	**3,353.10**	**2,000.00**		

1.2 资金筹措

本项目总投资 5,353.10 万元，其中项目资本金共计 3,353.10 万元，占调整后总投资的比例为 62.64%，项目资本金计划来源于单位自筹。本项目资本金将专项用于项目工程费用、工程建设其他费用和预备费等建设支出。已到位资本金 0.00 万元，2025 年资本金将在专项债券发行前落实到位。

本项目总投资 5,353.10 万元，其中 37.36%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 2,000.00 万元，计划于 2025 年发行专项债券 2,000.00 万元，计划专项债发行利率以 2025 年湖北省政府专项债券（二十九期）实际发行利率 1.69%为基准，基于谨慎性原则，上浮 10%作为测算利率，暂按 1.86%进行测算，发行期限为 10 年，每半年付息一次，分期还本，第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

本项目专项债券的发行计划见下表 2:

表 2：债券发行计划表

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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/测算利率	付息频次	还本方式
2025	20,000.00	/	10	1.86%	每半年付息一次	第6-10年，每年等额偿还发行金额的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	名称	2025 年 11-12 月	2026 年 1-10 月	合计
1	**调整后的总投资**	**2,010.00**	**3,343.10**	**5,353.10**
1.1	建设投资	2,008.00	3,312.10	**5,320.10**
1.2	建设期利息（债券）		31.00	**31.00**
1.3	债券发行费用	2.00		**2.00**
2	**资金筹措**	**2,010.00**	**3,343.10**	**5,353.10**
2.1	资本金	10.00	3,343.10	**3,353.10**
2.2	专项债券	2,000.00	-	**2,000.00**

表 4:项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2025 年 11-12 月	2026 年 1-10 月	合计
资金筹措			
自筹资金	10.00	3,343.10	3,353.10
债券发行	2000	0	2,000.00
其他融资	-		0.00
加：上年留存资金			
合计	**2,010.00**	**3,343.10**	**5,353.10**
资金使用			
建设资金使用金额合计	**2,010.00**	**3,343.10**	**5,353.10**
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

本项目的收入来源主要为停车费收入、充电桩收入。具体测算如下：

1.停车位收入

根据《浠水县 2025 年老旧小区改造项目初步设计概算书》可知，本项目建设停车位 655 个。

初步设计概算表

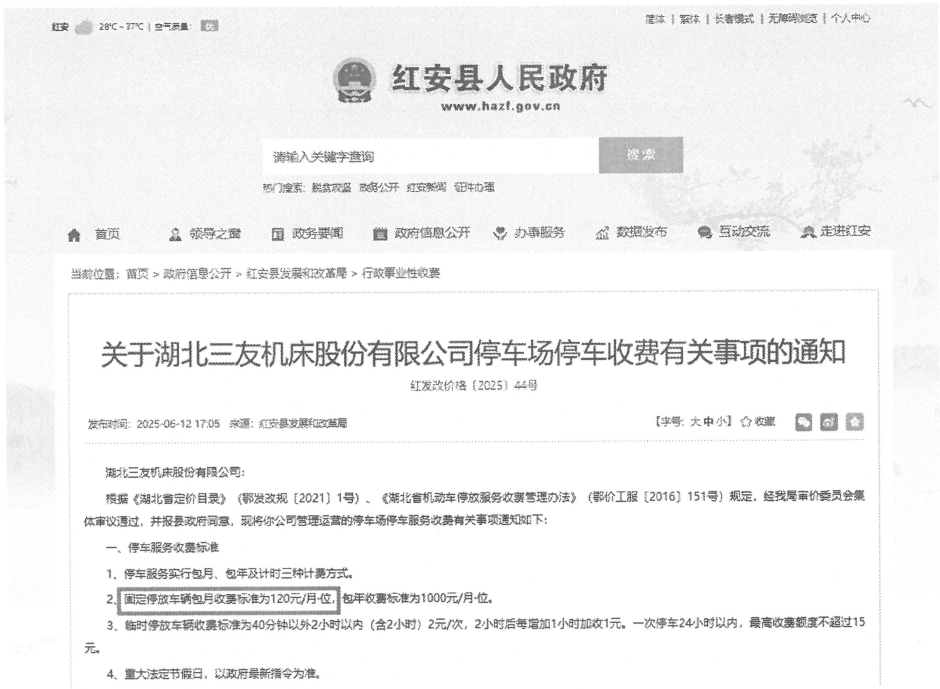
项目名称：浠水县2025年老旧小区改造项目

序号	费用名称	概算金额（万元）				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位指标	
8	排水沟工程	173.55			173.55	m	2659	652.71	
9	沥青混凝土道路工程（7cm）	220.10			220.10	m²	19168	114.83	
10	水泥混凝土道路工程（20cm）	516.15			516.15	m²	19168	269.28	
11	室外绿化改造工程	58.80			58.80	m²	3152	186.53	
12	室外照明设施	56.84			56.84	盏	159	3574.96	
13	室外围墙	243.85			243.85	m	2759	883.90	
14	室外垃圾收储设施		20.09		20.09	处	16	12556.73	
15	养老扶幼服务设施	24.00			24.00	处	4	60000.00	
16	无障碍设施	10.50			10.50	处	3	35000.00	
17	门禁及安防设施		33.00		33.00	项	11	30000.00	
18	室外停车位	416.24			416.24	个	655	6354.84	
19	室外充电桩		48.50		48.50	个	97	5000.00	
20	电动车车棚	99.68			99.68	m²	1640	607.82	
21	门卫室	9.27			9.27	个	4	23179.38	

根据住房城乡建设部发布的《城市停车设施规划导则》https://www.gov.cn/xinwen/site1/20150906/51741441540215113.pdf，可知停车位包括基本车位（基本车位即固定停车位）和出行车位（出行车位即临时停车位），临时停车泊位，占总配建停车泊位的比例为1比0.4。这意味着对于住宅类建设项目，每设置一个基本车位，应配套设置0.4个临时停车位。本项目建成后共有655个停车位，则其中固定停车位约有468个，临时停车位约有187个。

由于浠水县没有可查询到的关于固定停车位市场参考价格，所以参照黄冈市其他县城市场价格。红安县固定停车位市场参考价格（http://www.hazf.gov.cn/zwgk/public/6635308/1562782.html）为“固定停放车辆包月收费标准为120元/月·位”，故本项目固定停车位收费标准暂定按照120元/月计算。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章



红安 28℃~37℃ | 空气质量：

简体 | 繁体 | 长者模式 | 无障碍浏览 | 个人中心

红安县人民政府
www.hazf.gov.cn

请输入关键字查询 搜索

热门搜索：精准双盲 政务公开 红安新闻 证件办理

首页 领导之窗 政务要闻 政府信息公开 办事服务 数据发布 互动交流 走进红安

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 红安县发展和改革局 > 行政事业性收费

关于湖北三友机床股份有限公司停车场停车收费有关事项的通知

红发改价格〔2025〕44号

发布时间：2025-06-12 17:05 来源：红安县发展和改革局 【字号：大 中 小】 收藏

湖北三友机床股份有限公司：

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，经我局审价委员会集体审议通过，并报县政府同意，现将你公司管理运营的停车场停车服务收费有关事项通知如下：

一、停车服务收费标准

1、停车服务实行包月、包年及计时三种计费方式。

2、固定停放车辆包月收费标准为120元/月·位，包年收费标准为1000元/月·位。

3、临时停放车辆收费标准为40分钟以外2小时以内（含2小时）2元/次，2小时后每增加1小时加收1元。一次停车24小时以内，最高收费额度不超过15元。

4、重大法定节假日，以政府最新指令为准。

根据浠水县发展和改革局 2024 年 02 月 26 日发布的《县发改局关于动态调整浠水县收费标准清单的公告》附件 3 浠水县经营服务性收费清单（http://www.xishui.gov.cn/zwgk/public/6635836/1330393.html），可知浠水县停车收费标准为“40 分钟以内免费，2 小时以内停放服务费 2.00 元/次”。

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
	二、机动车停放服务收费	（一）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	40分钟以内免费，2小时以内停放服务费2.00元/次，具体收费标准见相关文件 。	鄂价工服〔2016〕151号、浠价规〔2017〕12号、浠发改价格〔2021〕10号、浠发改价格〔2021〕17号、浠发改价格〔2022〕15号	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费								

本项目临时停车位收费保守按照每个停车位每天收费 6 元计算。考虑到目前小区内车位较为紧张的实际情况，停车位的使用率需求较高，因而运营期第一年及以后的使用率暂定为 60%，每年按 365 天计算。

2. 充电桩收入

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

根据《浠水县 2025 年老旧小区改造项目初步设计概算书》可知，本项目建设充电桩 97 个。

初 步 设 计 概 算 表

项目名称：浠水县2025年老旧小区改造项目

序号	费 用 名 称	概算金额（万元）				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位指标	
8	排水沟工程	173.55			173.55	m	2659	652.71	
9	沥青混凝土道路工程（7cm）	220.10			220.10	m²	19168	114.83	
10	水泥混凝土道路工程（20cm）	516.15			516.15	m²	19168	269.28	
11	室外绿化改造工程	58.80			58.80	m²	3152	186.53	
12	室外照明设施	56.84			56.84	盏	159	3574.96	
13	室外围墙	243.85			243.85	m	2759	883.90	
14	室外垃圾收储设施		20.09		20.09	处	16	12556.73	
15	养老扶幼服务设施	24.00			24.00	处	4	60000.00	
16	无障碍设施	10.50			10.50	处	3	35000.00	
17	门禁及安防设施		33.00		33.00	项	11	30000.00	
18	室外停车位	416.24			416.24	个	655	6354.84	
19	室外充电桩		48.50		48.50	个	97	5000.00	
20	电动车车棚	99.68			99.68	m²	1640	607.82	
21	门卫室	9.27			9.27	个	4	23179.38	

考虑到本项目涉及的老旧小区中居民的入住率较高，需求旺盛，加之随着未来新基建的发展，新能源汽车的进一步普及，因而运营期第一年及以后的使用率暂定为 60%，每年按 365 天计算。

根据《国家发改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展改革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）、《湖北省转供电环节电价政策指引》（鄂价环资〔2023〕4 号），充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。对浠水县充电站经营性集中式充电设施用电市场价格调查发现（https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2102.html），浠水县充电桩市场价格为 1.34-1.89 元/千瓦时。基于谨慎原则，本项目充电桩收费价格暂按低价计算，即 1.34 元/千瓦时。

浠水县周边部分充电桩收费标准

名称	运营方	充电桩数量

大广高速散花服务区快充站（大庆方向）	国家电网	4
【地址】大广高速散花服务区（大庆方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速散花服务区快充站（广州方向）	国家电网	4
【地址】大广高速散花服务区（广州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（广州方向）	国家电网	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区西侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（大庆方向）	国家电网	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区东侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园城市公共充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场		

【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县闻一多大道充电站	**国家电网**	8
【地址】湖北省黄冈市浠水县闻一多大道 12 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（阳新方向）	**国家电网**	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区阳新方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（麻城方向）	**国家电网**	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区麻城方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.76 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

本项目设置安装充电桩 97 个，设计功率为 60KWh 直流快充充电桩。基于审慎性原则，正常年份每个充电桩对外运营按全年 365 天、日均工作 5 个小时考虑。

故本项目运营期内收入（不含税）合计为 7,338.24 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

根据本项目经批复的可行性研究报告，本项目经营成本包括工资及福利费、维修费用、外购原材料及动力费及其他费用成本等部分。具体测算如下：

（1）工资及福利费

本项目建成后，为确保项目正常运营预计劳动定员 10 人。根据《黄冈统计年鉴 2023》P020240313472671686687.pdf (hubei.gov.cn)，浠水县在岗职工平均工

资为 63,365 元/年。基于谨慎性原则，工资及福利费每三年环比上涨 5%。

2022年分县（市、区）城镇在岗职工平均工资

单位：元、%

地区	2022年	2021年	增幅
黄冈市	62893	59898	5.0
浠水县	63365	59964	5.7

（2）外购燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为充电桩用电成本。

本项目设置安装充电桩 97 个，设计功率为 60KWh 直流快充充电桩。基于审慎性原则，正常年份每个充电桩对外运营按全年 365 天、日均工作 5 个小时考虑，运营期第一年及以后的使用率暂定为 60%。故本项目运营期年用电量为 637.29 万 kWh。

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〔2018〕439 号),本项目电费参照单一制 35 千伏收费单价 0.6507 元/kWh 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。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），在第 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（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值扣除建设期利息的 0.5%估算。

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。

网址来源：https://www.doc88.com/p-140637270591.html

（4）其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项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、燃料及动力费、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。

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：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

网址来源：https://www.doc88.com/p-60499055679826.html

（5）资产折旧摊销费

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目建筑工程原值 4,531.71 万元，折旧年限 50 年、采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额。税

报告专用章

器设备原值 101.59 万元，按照直线法折旧，折旧年限 10 年，残值率 10%。

根据《企业会计准则第 22 号——长期待摊费用》的规定，长期待摊费用是指企业在一定期间内为获取或者保持经济利益而支付或者应支付的，与企业日常经营活动无关的支出，其特征是不属于当期费用的支出。本项目预备费、建设期利息及发行费按照长期待摊费用进行摊销。原值 286.34 万元，按照直线法摊销，摊销年限 10 年，无残值。每年折旧摊销额列入当年总成本费用。

（6）利息支出

本项目计划发行 2,000.00 万元地方政府专项债券，其中计划 2025 年申请发行地方政府专项债券 2,000.00 万元，发债期限为 10 年期。发债利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（二十九期）票面利率 1.69%，在此基础上上涨 10%，按 1.86%计算，每半年支付利息，第 6 年-10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为 6,381.86 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 5,353.10 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 8,270.73（含税），估算不含折旧费成本费用 5,000.43 万元（含税），支付的税费 414.31 万元，用于资金平衡的项目收益为 2,855.99 万元，累计支付债券利息 297.60 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
5,353.10	2,855.99	2,000.00	297.60	1.24	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 1.24〔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）〕，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 2025 年老旧小区改造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 2025 年老旧小区改造项目专项债券还本付息以经营收入为基础，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。

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 2025 年老旧小区改造项目的投资估算、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。

报告专用章

我们认为，本次评价的浠水县 2025 年老旧小区改造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 1.24 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

附件一：项目经营收入测算表

项目收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月
一	收入合计(不含税）	**7,338.24**	**135.89**	**815.36**	**815.36**	**815.36**	**815.36**	**815.36**	**815.36**	**815.36**	**815.36**	**679.47**
二	销项税额	**932.49**	**17.27**	**103.61**	**103.61**	**103.61**	**103.61**	**103.61**	**103.61**	**103.61**	**103.61**	**86.34**
（一）	停车费收入（不含税）	**536.76**	9.94	59.64	59.64	59.64	59.64	59.64	59.64	59.64	59.64	49.70
1	固定停车位收入（不含税）	333.89	6.18	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	30.91
1.1	价格（元/个/月）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.2	数量（个）		468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00
1.3	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额 9%	30.06	0.56	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	2.78
2	临时停车位收入（不含税）	202.87	3.76	22.54	22.54	22.54	22.54	22.54	22.54	22.54	22.54	18.79
2.1	价格（元/个/日）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.2	数量（个）		187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00
2.3	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额 9%	18.27	0.34	2.03	2.03	2.03	2.03	2.03	2.03	2.03	2.03	1.69
（二）	充电桩收入（不含税）	**6,801.48**	125.95	755.72	755.72	755.72	755.72	755.72	755.72	755.72	755.72	629.77
1	充电桩台数（个）		97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00
2	功率（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	充电时间（h/日）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
4	价格（元/kwh）		1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
5	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额 13%	884.16	16.37	98.24	98.24	98.24	98.24	98.24	98.24	98.24	98.24	81.87
三	收入合计（含税）	**8,270.73**	**153.16**	**918.97**	**918.97**	**918.97**	**918.97**	**918.97**	**918.97**	**918.97**	**918.97**	**765.81**

附件二：项目运营成本估算表

项目运营成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月
1	工资及福利费	606.61	9.50	63.37	63.37	66.54	66.54	66.54	69.87	69.87	69.87	61.14
2	外购燃料及动力费	3,732.12	69.11	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	345.57
2.1	电费	3,732.12	69.11	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	414.68	345.57
	电费进项税（13%）	429.39	7.95	47.71	47.71	47.71	47.71	47.71	47.71	47.71	47.71	39.76
3	修理费	207.10	3.84	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	19.18
	修理费进项税（9%）	17.10	0.32	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.58
4	其他费用	454.60	8.25	50.11	50.11	50.42	50.42	50.42	50.76	50.76	50.76	42.59
	其他费用进项税（6%）	25.72	0.47	2.84	2.84	2.85	2.85	2.85	2.87	2.87	2.87	2.41
5	**经营成本(含税) 1+2+3+4**	**5,000.43**	**90.70**	**551.17**	**551.17**	**554.65**	**554.65**	**554.65**	**558.32**	**558.32**	**558.32**	**468.48**
5.1	经营成本进项税	472.21	8.74	52.45	52.45	52.46	52.46	52.46	52.48	52.48	52.48	43.75
5.2	经营成本(不含税)	4,528.22	81.96	498.72	498.72	502.19	502.19	502.19	505.84	505.84	505.84	424.73
6	折旧费	857.16	15.87	95.24	95.24	95.24	95.24	95.24	95.24	95.24	95.24	79.37
7	摊销费	257.67	4.77	28.63	28.63	28.63	28.63	28.63	28.63	28.63	28.63	23.86
8	利息支出	266.60	6.20	37.20	37.20	37.20	37.20	37.20	29.76	22.32	14.88	7.44
9	**总成本费用合计(5+6+7+8)**	**6,381.86**	**117.54**	**712.24**	**712.24**	**715.72**	**715.72**	**715.72**	**711.95**	**704.51**	**697.07**	**579.15**

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
2025 年 11-12 月		2,000.00		2,000.00	0	0
2026 年 1-10 月	2,000.00			2,000.00	31	31
2026 年 11-12 月	2,000.00			2,000.00	6.2	6.2
2027 年	2,000.00			2,000.00	37.2	37.2
2028 年	2,000.00			2,000.00	37.2	37.2
2029 年	2,000.00			2,000.00	37.2	37.2
2030 年	2,000.00			2,000.00	37.2	37.2
2031 年	2,000.00		400	1,600.00	37.2	437.2
2032 年	1,600.00		400	1,200.00	29.76	429.76
2033 年	1,200.00		400	800	22.32	422.32
2034 年	800		400	400	14.88	414.88
2035 年 1-10 月	400		400	0	7.44	407.44
合计		**2,000.00**	**2,000.00**		**297.6**	**2,297.60**

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	合计	建设期		运营期									
		2025年11-12月	2026年1-10月	2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	8,270.73			153.16	918.97	918.97	918.97	918.97	918.97	918.97	918.97	918.97	765.81
经营活动现金流出	5,000.43			90.70	551.17	551.17	554.65	554.65	554.65	558.32	558.32	558.32	468.48
支付的税费	414.31			6.77	38.89	38.89	38.03	38.03	38.03	38.97	40.83	54.07	81.80
1.增值税	53.17			-	-	-	-	-	-	-	-	10.58	42.59
2.附加税	5.32			-	-	-	-	-	-	-	-	1.06	4.26
3.企业所得税	355.82			6.77	38.89	38.89	38.03	38.03	38.03	38.97	40.83	42.43	34.95
经营活动现金净流量	2,855.99			55.69	328.91	328.91	326.29	326.29	326.29	321.68	319.82	306.58	215.53
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	5,320.10	2,008.00	3,312.10										
投资活动现金净流量	-5,320.10	-2,008.00	-3,312.10										
三、融资活动产生的现金													
投入的资本金	3,353.10	10.00	3,343.10										
债券融资收到的现金	2,000.00	2,000.00	-										
市场化融资收到的现金	0.00												
偿还债券利息支付的现金	297.60	-	31.00	6.20	37.20	37.20	37.20	37.20	37.20	29.76	22.32	14.88	7.44
偿还市场化融资支付的现金	0.00												
偿还债券本金支付的现金	2,000.00			-	-	-	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
支付债券发行费用	2.00	2.00	-										
融资活动现金净流量	3,053.50	2,008.00	3,312.10	-6.20	-37.20	-37.20	-37.20	-37.20	-437.20	-429.76	-422.32	-414.88	-407.44
四、本年现金净流量	589.39	-	-	49.49	291.71	291.71	289.09	289.09	-110.91	-108.08	-102.50	-108.30	-191.91
五、累计现金净流量		-	-	49.49	341.20	632.91	922.00	1,211.09	1,100.18	992.10	889.60	781.30	589.39

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	1.23	1.24	1.26	1.27	1.28	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37	1.43
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.30	1.29	1.27	1.26	1.24	1.23	1.22
债券本息资金覆盖倍数	1.46	1.38	1.31	1.24	1.18	1.13	1.08

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

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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

二〇一五年八月十五日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府 2025 年专项债券
襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新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 2
（二）建设规模与内容 2
（三）建设工期 3
（四）项目审批情况 3
二、 评估分析 3
(一) 资金充足性 4
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 10
四、 评估结论 11
附表 1: 还本付息表 12
附表 2: 项目运营收入、支出 12
附表 3: 现金流量模拟测算表 30
附表 4: 压力测试表 32

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 1 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年专项债券
襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0148 号

我们接受委托，对襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新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收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位各项收入成本依据的计算是准确、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收入成本是完整的。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

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1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2022年	2023	2024年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41
2.城镇居民人均可支配收入	43893.00	46526.58	未公布
3.农村居民人均可支配收入	22496.00	24070.72	未公布
4.地方财政总收入	366.70	476.60	未公布
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	未公布
非税收入	53.24	74.10	未公布
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40

（一）建设地点

本项目位于襄阳市樊城区。

（二）建设规模与内容

本项目建设内容主要是对襄棉铁路专线约3.3公里沿线范围内，70年代至今仍遗留的老旧厂房、老旧建筑改造，以及配套基础设施改造。具体建设规模包括：

(1)绿化及配套工程

道路工程：慢行道 49426 平方米、市政道路改造 5814 平方米、现状路面基层处理 39361 平方米、铺装工程 4452 平方米；

绿化：改造提升绿化约 26871 平方米；

电气：照明灯具 520 个、音响系统 11 套、电线整治 5160 米、更换变压器 6 个、安装安防监控设备 195 个；

给排水：改造 76297 平方米范围的给水管网、76297 平方米范围的排水管网，现状老化管网整治 3165 米；

配套公共设施、消防和街面改造工程。

(2)老旧厂区、老旧建筑改造

社区综合服务：利用现状老旧建筑改造社区综合服务中心 84 平方米；

文化体育设施：利用废弃的化建仓库、襄樊卷烟厂改造文体综合馆 27030 平方米；

便民服务驿站：3000 平方米。

（三）建设工期

本项目建设期为 18 个月，从 2025 年 6 月到 2026 年 12 月。

（四）项目审批情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目可行性研究报告批复	2025 年 4 月 8 日	襄阳市发展和改革委员会	市发展和改革委员会关于襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目可行性研究报告变更的批复	襄发改审批〔2025〕259 号
初步设计批复	2025 年 4 月 18 日	襄阳市发展和改革委员会	市发展和改革委员会关于襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目初步设计的批复	襄发改审批〔2025〕270 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与规划选址的意见	2025 年 4 月 15 日	襄阳市自然资源和城乡建设局	襄阳市自然资源和城乡建设局关于襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目用地预审与规划选址的意见	
节能审查和安全评价的回复	2025 年 4 月 15 日	襄阳市行政审批局	襄阳市行政审批局关于襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目节能审查和安全评价的回复意见	
建设项目环境影响登记表	2025 年 4 月 14 日	襄阳市生态环境局	建设项目环境影响登记表	202542060600000069
襄阳市行政审批局	2025 年 4 月 16 日	襄阳市行政审批局	襄阳市行政审批局关于襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目施工许可证办理承诺函	

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，对襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新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 6,900 万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为 1.24。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目总投资估算额为 31,540.26 万元。其中：静态投资总投资 31,342.92 万元，建设期利息 190.44 万元，债券发行费用 6.90 万元，其中各项明细数据详见表 2:

表 2 项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	工程费	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**	**20,864.46**	**15,964.46**		**4,900.00**		
（一）	**绿化及配套工程**	**9,060.99**	**4,820.37**		**4,240.62**		
1	市政道路改造	3,925.94			3,925.94		
2	绿化及配套工程	1,074.84	1,074.84				
3	电气	980.25	980.25				
4	给排水	314.68			314.68		
5	公共配套设施	1,472.00	1,472.00				
6	街面改造	1,193.28	1,193.28				
7	消防	100.00	100.00				
(二)	**老旧厂区、老旧建筑改造**	**11,803.47**	**11,144.09**		**659.38**		
1	化建仓库及周边（高洋）	1,530.00	1,530.00				
2	市五金公司直管公房	32.76	32.76				
3	襄樊卷烟厂	9,340.71	9,340.71				
4	便民驿站	900.00	240.62		659.38		
二	**工程建设其他费用**	**2,284.32**	**2,284.32**				
1	场地准备费及临时设施费	104.32	104.32				
2	建设单位管理费	222.76	222.76				
3	编制可行性研究报告	30.00	30.00				
4	社会稳定风险评价费	10.00	10.00				
5	测绘测量费	15.64	15.64				
5.1	地下管线探测费	7.04	7.04				
5.2	现状保留房屋测绘费	8.60	8.60				
6	工程设计费	643.97	643.97				
7	工程勘察费	128.22	128.22				
8	勘察设计文件审查费	38.61	38.61				
9	水土保持费	40.00	40.00				
10	工程建设监理费	208.64	208.64				
11	工程造价咨询服务费	101.24	101.24				
11.1	工程量清单编制费	12.70	12.70				
11.2	招标控制价编制费	8.70	8.70				
11.3	工程全过程控制	52.27	52.27				

序号	工程或费用名称	工程费	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			
11.4	工程费结算审核费	27.58	27.58				
12	工程担保费	21.56	21.56				
13	第三方检测费	166.92	166.92				
14	工程保险费	93.44	93.44				
15	竣工档案整理综合服务费	6.00	6.00				
16	基础设施配套费	340.00	340.00				
17	建筑垃圾处理费	33.00	33.00				
18	房屋安全鉴定费	80.00	80.00				
三	**老旧厂房取得费**	**7,083.00**	**5,083.00**		**2,000.00**		
四	**工程基本预备费**	**1,111.14**	**1,111.14**				
五	**建设总投资**	**31,342.92**	**24,442.92**		**6,900.00**		
六	**建设期利息**	**190.44**	**190.44**				
七	**债券发行费**	**6.90**	**6.90**				
八	**项目总投资**	**31,540.26**	**24,640.26**		**6,900.00**		

2. 资金筹措

本项目总投资 31,540.26 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 31,540.26 万元，其中项目自筹资金 24,640.26 万元，占总投资的比例 78.12%。

（2）专项债券

本项目总投资 31,540.26 万元，其中 21.88%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 6,900 万元，其中 2025 年拟发行 6,900 万元，发行利率按照为 2025 年湖北省第二十二期专项债（发行期限为 10 年）发行利率 1.84%。。发行期限为 10 年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 6 年-10 年平均还本 20%，债券发行计划如下表所示：

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：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	6,900	0	10	1.84%	半年付息一次	第 6-10 年每年归还本金 20%

表 3-2 资金筹措平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期	建设期
			2025	2026
1	总投资使用计划	31,540.26	18,876.13	12,664.13
1.1	建设投资	31,342.92	18,805.75	12,537.17
1.2	建设期利息	190.44	63.48	126.96
1.3	债券发行费用	6.90	6.90	-
2	资金筹措及使用	31,540.26	18,876.13	12,664.13
2.1	自有资金	24,640.26	11,976.13	12,664.13
2.1.1	用于建设投资	24,442.92	11,905.75	12,537.17
2.1.2	用于建设期利息	190.44	63.48	126.96
2.1.3	用于债券发行费用	6.90	6.90	-
2.2	专项债券资金	6,900.00	6,900.00	-
2.2.1	用于建设投资	6,900.00	6,900.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-

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 6,900 万元债券发行计划为基础，襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.24。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。

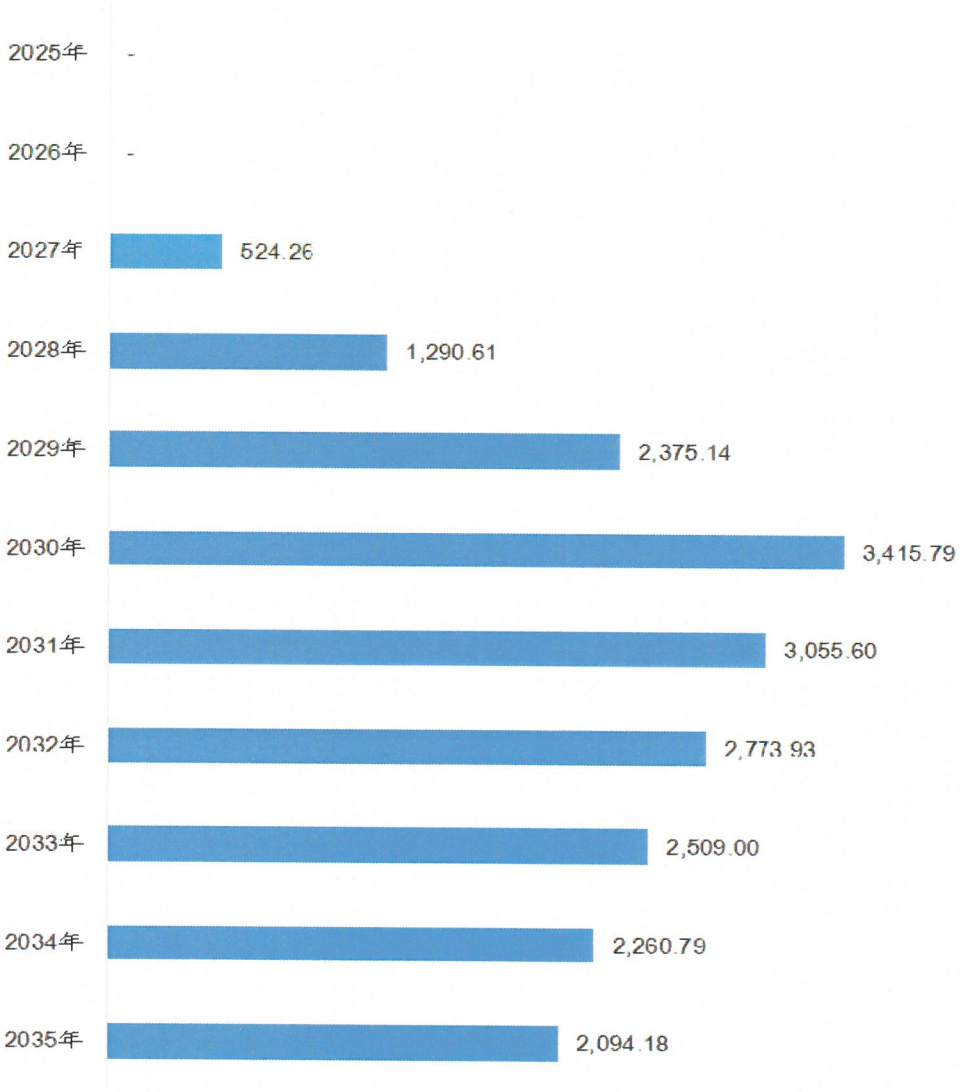
4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，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。

(二) 资金稳定性

襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目还本付息以改造的社区生活驿站、便民服务中心和文体综合馆等的净收益为基础，债券存续期（2025-2035 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 2035 年项目本金偿还后仍有 2,094.18 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（单位：万元）



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，当整体运营收入、运营成本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改造的社区生活驿站、便民服务中心和文体综合

馆等，建议进一步关注出让价格的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襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新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1.24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

附表 1 还本付息表

金额单位：万元

专项债 6900 万元，利率 1.84%			建设期		运营期								
序号	项　目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	期初借款余额		-	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	5,520.00	4,140.00	2,760.00	1,380.00
2	本年借款增加额	6,900.00	6,900.00			-	-	-	-	-	-	-	-
3	本年还本付息	7,979.16	63.48	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96	1,506.96	1,481.57	1,456.18	1,430.78	1,405.39
3.1	还本	6,900.00	-	-	-	-	-	-	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00
3.2	付息	1,079.16	63.48	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96	101.57	76.18	50.78	25.39
4	债券发行费	6.90	6.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	建设期利息	190.44	63.48	126.96									
6	财务费用	888.72	-	-	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96	101.57	76.18	50.78	25.39
7	期末借款余额	-	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	5,520.00	4,140.00	2,760.00	1,380.00	-

附表 2：项目运营收入、支出

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2035 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 14,046.02 万元。本项目预期收益来自于改造的社区生活驿站、便民服务中心和文体综合馆等。具体测算如下：

根据项目可行性研究报告和初步设计方案，本项目利用襄棉铁路沿线旁边的原市五金公司直管公房，改造为社区生活驿站，改造面积为 84m^2；利用原化建仓库 3,500m^2，原襄樊卷烟厂 23,530m^2，改造为两栋文体综合馆，充分利用工业厂房的大跨度空间设置室内足球场、篮球场、网球场、羽毛球场、乒乓球台等全民体育健身场所；在襄棉铁路沿线人流密集处，设置多处便民服务驿站，共 3,000m^2。详细建设内容及规模如下：

社区生活驿站：市五金公司直管公房区域拆除现状建筑后原址放置一栋成品集装箱放，设计面积约 84 平方米，主要功能为社区综合服务中心，以办公、洽谈及应急服务为准，主要为一体化集装箱房，通过与厂家沟通，形成满足需求的个性化定制产品。

文化体育设施：利用废弃的化建仓库、襄樊卷烟厂改造为文体综合馆，面积为 27030 平方米。

(1) 化建仓库

首层主要布置为开放空间，后期商家入驻后，通过合理规划布局，打造休闲文体空间，二层与首层功能相对独立，打造体育文创空间。外立面主要以真石漆饰面为主，局部增加深化铝单板饰面，丰富立面色彩。副楼采用木纹铝方通装饰饰面，与整体环境相呼应；

(2) 襄樊卷烟厂

涉及改造建筑共 6 栋，改造后功能集足球场、篮球场、网球场、羽毛球场、乒乓球场为一体，改造总建筑面积约 23530 平方米，最大建筑高度为 12.1 米。首层结合室外功能，讲首层打造为部分架空区域，充分发挥休闲运动功能。外立面整体以真石漆为基调，通

过入口增加标识装饰及铝方通装饰，强化入口形象，提升改造效果。结合现状功能及建筑特点，将厂房区域打造为整体运动场地，合理配置相关配套功能，外立面整体沿用原来开窗区域，对整体的色彩进行翻新，主要以真石漆为主，部分增加玻璃装饰，提高建筑档次，满足不同人员运动需求。

便民服务驿站：改造沿线增加便民服务驿站，改造现有的3处门房，新增4处成品驿站，采用简易开放的一体化集装箱房，既满足使用功能，也提升整体个性化设计，通过与厂家沟通，形成满足需求的个性化定制产品。总面积为3000平方米。

文体综合馆内各项场地设置如下：

表4-1 文体综合馆

项目	面积（m^2）	数量（个）	总面积（m^2）
足球场	860	10	8,600
篮球场	554	15	8,310
网球场	442	10	4,420
羽毛球场	125	25	3,125
乒乓球	24	40	960
配套功能区	1,615		1,615
合计			27,030

社区生活驿站和便民服务中心可参照周边临街商铺。

表4-2 周边类似商铺情况调查一览表

案例	面积（m^2）	月租金（元/月）	单价（元/m^2/月）
毛纺花园门面	20	1,500	75.00
樊城区一万达广场国色天襄	105	6,000	57.00
立业小区菜鸟驿站	40	1,500	37.50



网址：

https://xf.58.com/shangpu/81301135999580x.shtml?prd=Ht6MTVsLYtSyzeJb9qfpAg%3D%3D&houseId=3806702763912193&urlParamsMap=B68AD9AD800BBF1B19E0F7F1EDD5B88DC455E40BDD0B24503037BD364F5A042012B234CF4C5EB91B9BEDD4004E22954F71BC1329D467DA23B9CD55EA16B6A3B309D458F551FAB1AB8E38669798B049806EFBBC9C82C8EAA2F8CE79D8BFC3794E3B02C621DE719033165055C5B16F7E93&gpos=85&positionType=prom

ationinfo&filterJson=eyJRVVIVIjpbeyJrZXkiOiliLCJsYWJlbCI6IuaoiuWfjiIsInZhbCI6InhmeGlhbmdjaGVuZyJ9XSwiU0hBTkdRVUFOIjpbeyJrZXkiOiliLCJsYWJlbCI6IuatpuWVhuayg-WwlOeOmyIsInZhbCI6Indzd2VteHkifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d306b35-0037-b1f5-4254-bac3dde39349&ClickID=24



网址：

https://xf.58.com/shangpu/57562633196832x.shtml?prd=469uZizRBdWlE5wlcxXMOQ%3D%3D&houseId=3445975365100551&urlParamsMap=1E332DD769968B04ED244FB84988F72C854D88DAAAC1A943032B4A31280744A38B6EB0E837655B6B6448BF9F26FC42203FFEDCCC3740DC5995F8C67541372B762548049ED6FD9AE83BE2EABA571E558AF41957774A21BED7A200D2C7DF9858658F09D20DF0E77E77C66AC6319CB2194A&gpos=6&positionType=promationinfo&filterJson=eyJRVVIVIjpbeyJrZXkiOiliLCJsYWJlbCI6IuaoiuWfjiIsInZhbCI6InhmeGlhbmdjaGVuZyJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d306b35-0038-29b1-6024-b6e0fb57b9b3&ClickID=16



网址：

https://xf.58.com/shangpu/59600670982677x.shtml?prd=hIfyN1msKDwT0vGYkvXBV2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=3706844201593862&urlParamsMap=24E183AF6C5AE3DB9692AD8EC20587CD59147FD9F7319D47120EFDF36153A6463776876015A7359A3443B3B4456A4E6C0D5D7542A91FB01BA2BD4AA7685691634B30D488A8C1252737F0D2F432AE1293B9B24A76137B52640BB38FFF069C4577726AA434B525089B&gpos=97&positionType=commoninfo&filterJson=eyJTSEFOR1FVQU4iOlt7ImtleSI6IiIsImxhYmVsIjoi5q2m5ZWG5rKD5bCU546bIiwidmFsIjoid3N3ZW14eSJ9XSwiUVVZVSI6W3sia2V5IjoiIiwibGFiZWwiOiLmqIrln44iLCJ2YWwiOiJ4ZnhpYW5nY2hlbmcifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0037-b754-2510-a4e0e6c36c54&ClickID=41

文体综合馆参照襄阳市同类文体设施，体育场地租金价格标准如下：

襄阳市体育运动中心场馆免费低收费开放服务内容公示表

场馆名称	服务项目	时间及收费标准		
		周一至周日		
		上午5：30-12:00	下午14:30-17:30	晚上18:00-21:00
襄阳市体育馆	羽毛球	免费	20元/小时/片（低收费）	40元/小时/片
	乒乓球	免费	10元/小时/片（低收费）	15元/小时/片
	篮球	免费	12元/小时/人（低收费）	200元/小时/场
	门前广场	5:00-23:00免费		
	二楼室外健身平台	5:00-23:00免费		
场馆名称	服务项目	时间及收费标准		
		周一至周日		
襄阳市体育场	网球（室外）	上午5：30-11:30	下午14:30-17:30	晚上17:30-21:00
		免费	35元/小时/场（低收费）	70元/小时/场
	游泳馆	上午5：30-10:30	上午10:30-12:30	
		15元/人（低收费）	20元/人（低收费）	
	健身步道	5:00-23:00免费		
	田径跑道	冬令时6:30- 21:30，夏令时6:00- 22:00免费		
	健身路径区域	5:00-24:00免费		

襄阳市全民健身中心低收费、免费开放服务内容公示表

场馆名称	服务项目	时间及收费标准		
		周一至周天		
		上午7：00-12：00	下午12：00-17：00	晚上17：00-21：00
襄阳全民健身中心	羽毛球	免费	20元/小时/片（低收费）	40元/小时/片（低收费）
	网球（室内）	免费	60元/小时/片（低收费）	100元/小时/片（低收费）
	网球（室外）	免费	40元/小时/片（低收费）	80元/小时/片（低收费）
	篮球	免费	100元/小时/半场（低收费）	150元/小时/半场（低收费）
	乒乓球	免费	10元/人/次	15元/人/次

备注：

1、搜索并关注"襄阳文体投"微信公众号直接预约订场，元旦、五一、国庆节和全民健身日节日当天免费开放；妇女节、建军节、教师节等特定人群节日当天免费开放；

2、襄阳全民健身中心健身服务收费秉承免费、低收费的原则，各项健身服务明码标价，欢迎市民对各项价格违法行为进行监督；

3、上述内容最终解释权归襄阳全民健身中心所有。

网址：

http://www.xiangyang.gov.cn/szf/zfxxgk/fdzdgknr/gysyjs/ty/tycg/202211/t20221108_2997255.shtml



考虑谨慎原则，本项目自经营开始设定日社区综合服务中心与便民服务中心收费标准为 50 元/m²/月，文体综合馆收费标准如下：

表 4-3 文体综合馆收费标准一览表

项目	数量	标准	第一年出租率	经营时间
室内足球场	10	下午：200/片/小时 晚上：250/片/小时	40%	8:00-12:00 免费 12:00-22:00 收费
室内篮球场	15	下午：150/片/小时 晚上：200/片/小时	40%	
室内网球场	10	下午：60/小时/片 晚上：100/片/小时	40%	
室内羽毛球场	25	下午：20/小时/片 晚上：40/片/小时	40%	
室内乒乓球	40	下午：10/小时/片 晚上：15/片/小时	40%	

出租价格年增长率参考襄阳市前十年 CPI 平均值 1.6%计算（2015 年-2024 年 CPI 详见下表），按照三年调整一次，每次调整 5%计算。出租率社区服务中心和便民驿站参照第一年 70%，第二年 80%，第三年至九年 90%计算，文体综合馆按照第一年出租率 40%，第二年 50%，第三至第九年 60%计算。

年份	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	平均
CPI	-0.10%	0.20%	2.20%	0.20%	2.90%	2.40%	2.90%	1.40%	2.20%	2.00%	1.63%

经过以上计算项目在经营期内共可取得经营收入 14,046.02 万元。期内收入测算如下表：

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	数量	单位	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	**总收入**			**14,046.02**	**1,043.63**	**1,290.66**	**1,614.78**	**1,614.78**	**1,614.78**	**1,695.61**	**1,695.61**	**1,695.61**	**1,780.56**
	价格增长率						5.0%			5.0%			5.0%
1	**社区综合服务中心**		万元	**42.09**	3.53	4.03	4.76	4.76	4.76	5.00	5.00	5.00	5.25
	出租面积	84	m^2		84	84	84	84	84	84	84	84	84
	出租单价		元/m^2/月		50	50	52.5	52.5	52.5	55.1	55.1	55.1	57.9
	出租率		%		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**文体综合馆**			**12,500.47**	**914.10**	**1,142.63**	**1,439.92**	**1,439.92**	**1,439.92**	**1,512.09**	**1,512.09**	**1,512.09**	**1,587.71**
2.1	**足球场**			**4,060.70**	**297**	**371.25**	**467.78**	**467.78**	**467.78**	**491.14**	**491.14**	**491.14**	**515.69**
	数量	10	个		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租单价（下午）		元/片/小时		200	200	210	210	210	220.5	220.5	220.5	231.5
	出租单价（晚上）		元/片/小时		250	250	262.5	262.5	262.5	275.6	275.6	275.6	289.4
	日运营时间（下午 5h，晚上 5h）		小时		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率		%		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	年运营天数		日		330	330	330	330	330	330	330	330	330
2.2	**篮球场**			**4,737.75**	**346.5**	**433.13**	**545.74**	**545.74**	**545.74**	**573.06**	**573.06**	**573.06**	**601.72**
	数量	15	个		15	15	15	15	15	15	15	15	15
	出租单价（下午）		元/片/小时		150	150	157.5	157.5	157.5	165.4	165.4	165.4	173.7
	出租单价（晚上）		元/片/小时		200	200	210	210	210	220.5	220.5	220.5	231.5

序号	项目	数量	单位	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	日运营时间（下午 5h，晚上 5h）		小时		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率		%		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	年运营天数		日		330	330	330	330	330	330	330	330	330
2.3	**网球场**			**1,444.23**	**105.6**	**132**	**166.32**	**166.32**	**166.32**	**174.74**	**174.74**	**174.74**	**183.45**
	数量	10	个		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租单价（下午）		元/片/小时		60	60	63	63	63	66.2	66.2	66.2	69.5
	出租单价（晚上）		元/片/小时		100	100	105	105	105	110.3	110.3	110.3	115.8
	日运营时间（下午 5h，晚上 5h）		小时		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率		%		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	年运营天数		日		330	330	330	330	330	330	330	330	330
2.4	**羽毛球场**			**1,354.10**	**99**	**123.75**	**155.93**	**155.93**	**155.93**	**163.85**	**163.85**	**163.85**	**172.01**
	数量	25	个		25	25	25	25	25	25	25	25	25
	出租单价（下午）		元/片/小时		20	20	21	21	21	22.1	22.1	22.1	23.2
	出租单价（晚上）		元/片/小时		40	40	42	42	42	44.1	44.1	44.1	46.3
	日运营时间（下午 5h，晚上 5h）		小时		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率		%		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	年运营天数		日		330	330	330	330	330	330	330	330	330
2.5	**乒乓球**			**903.69**	**66**	**82.5**	**104.15**	**104.15**	**104.15**	**109.3**	**109.3**	**109.3**	**114.84**
	数量	40	个		40	40	40	40	40	40	40	40	40

序号	项目	数量	单位	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	出租单价（下午）		元/片/小时		10	10	10.5	10.5	10.5	11	11	11	11.6
	出租单价（晚上）		元/片/小时		15	15	15.8	15.8	15.8	16.6	16.6	16.6	17.4
	日运营时间（下午 5h，晚上 5h）		小时		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率		%		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	年运营天数		日		330	330	330	330	330	330	330	330	330
3	**便民服务中心**			**1,503.46**	126.00	144.00	170.10	170.10	170.10	178.52	178.52	178.52	187.60
	出租面积	3000	m^2		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	出租单价		元/m^2/月		50	50	52.5	52.5	52.5	55.1	55.1	55.1	57.9
	出租率		%		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（二）项目成本费用估算

本项目运营成本包括人工工资及福利费用成本、外购原材料费用成本、维修费用及管理费用成本四部分，具体如下：

1.人员工资及福利费用成本

本项目工资及福利费为项目运营所需的人员工资以及相关福利费用。根据可行性研究报告，拟配置工作人员项目经理 1 人，保洁 20 人，保安 10 人，综合服务人员 5 人，参考襄阳市同类收入标准项目经理 10 万元/人，保洁、保安 4 万元/人，综合服务人员 6 万元/人，每年上浮参照襄阳市前十年平均 CPI，即 1.6%进行测算。

 https://xf.58.com/jiazhengbaojiexin/59786125387058x.shtml?psid=148564012229806833604269524&entinfo=59786125387058_&ytdzwdetaildj=0&tjfrom=pc_list_search_cate_mxn__1485640122298068336042695 24__84690295659285708 8__tegjbplus__K__1____null__eyJyIjp7InNwbSI6InUtMmduOTh0MWt4OTg4bTJ3eGVnLjJnbjk5azJuaDN2aHdxZmpqa2ciLCJpbmZvaWQiOiI1OTc4NjEyNTM4NzA1OCIsInNsb3QiOiJwY19saXN0X3NlYXJjaF9jYXRlX214biIsInR5cGUiOiJ0ZWdqYnBsdXMiLCJzaWQiOiIxNDg1NjQwMTIyMjk4MDY4MzM2MDQyNjk1MjQiLCJ1dG0iOiIifSwidCI6MSwidiI6MX0%3D&iuType=_undefined&PGTID=0d364f34-0037-b9ea-1bd1-b8e021745674&ClickID=4	 https://xf.58.com/zpqiche/62878837967381x.shtml?psid=106141347229806852598508757&entinfo=62878837967381_&ytdzwdetaildj=0&tjfrom=pc_list_search_cate_mxn__1061413472298068 52598508757__846903564460752896__tegjbplus__K__7____null__eyJyIjp7InNwbSI6InUtMmduOTh0MWt4OTg4bTJ3eGVnLjJnbjk5azJuaDN2aHdxZmpqa2ciLCJpbmZvaWQiOiI2Mjg3ODgzNzk2NzM4MSIsInNsb3QiOiJwY19saXN0X3NlYXJjaF9jYXRlX214biIsInR5cGUiOiJ0ZWdqYnBsdXMiLCJzaWQiOiIxMDYxNDEzNDcyMjk4MDY4NTI1OTg1MDg3NTciLCJ1dG0iOiIifSwidCI6MSwidiI6MX0%3D&iuType=_undefined&PGTID=0d365092-0037-b3bd-9453-dd9e73acdadb&ClickID=4



https://xf.58.com/jiudianzp/6142443523703 7x.shtml?psid=128708309229806872327808411&entinfo=61424435237037_&ytdzwd etaildj=0&tjfrom=pc_list_search_cate_mxn __128708309229806872327808411__846 904195724476416__tegjbplus__K,I__6___ _null__eyJyIjp7InNwbSI6InUtMmduOTh0M Wt4OTg4bTJ3eGVnLjJnbjk5azJuaDN2aHd xZmpqa2ciLCJpbmZvaWQiOiI2MTQyNDQ zNTIzNzAzNyIsInNsb3QiOiJwY19saXN0X 3NIYXJjaF9jYXRlX214biIsInR5cGUiOiJ0Z WdqYnBsdXMiLCJzaWQiOiIxMjg3MDgzM DkyMjk4MDY4NzIzMjc4MDg0MTEiLCJ1d G0iOiIifSwidCI6MSwidiI6MX0%3D&iuType =_undefined&PGTID=0d364f79-0037-b48f-4837-99a17959ef5a&ClickID=4



http://xiangyang.597.com/job-c156975499773.html

2.外购原材料及动力费用成本

（1）电费

根据可行性研究报告，本项目用电主要是文体综合馆，每年耗电 236.78 万 kwh，电费按 0.6707 元/度计算，每年电费 158.81 万元。

（2）水费

根据可行性研究报告，本项目用水主要是文体综合馆，每年耗电 4.05 万吨，水费按 3.4 元/吨计算，每年水费 13.7 万元。

3.维修费用

项目建筑面积 30,114.00 ㎡，房屋建筑养护参照《湖北省住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施细则》，取费标准根据造价取费标准及同类项目经验，暂取 3.29 元/㎡/年。

4.管理费用

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。

项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。”结合本项目特点，根据可行性研究报告，本项目管理费按人员工资及福利费、外购原材料及动力费、维修费用三项之和的 10%估算。

本项目经营成本共计约 3,495.39 万元。

详见下表:

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	数量	单位	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营成本			3,495.39	376.74	379.44	382.15	385.20	388.24	391.29	394.34	397.45	400.56
	增长率				1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%
1	人工及福利费用成本			1,535.25	160.00	162.46	164.92	167.69	170.46	173.23	176.00	178.83	181.66
1.1	项目经理	1	人		10	10.16	10.32	10.49	10.66	10.83	11	11.18	11.36
	人数				1	1	1	1	1	1	1	1	1
	工资及福利费用标准	10	万元/人/年		10.00	10.16	10.32	10.49	10.66	10.83	11.00	11.18	11.36
1.2	保洁				80.00	81.20	82.40	83.80	85.20	86.60	88.00	89.40	90.80
	人数	20			20	20	20	20	20	20	20	20	20
	工资及福利费用标准	4	万元/人/年		4.00	4.06	4.12	4.19	4.26	4.33	4.40	4.47	4.54
1.3	保安				40.00	40.60	41.20	41.90	42.60	43.30	44.00	44.70	45.40
	人数	10			10	10	10	10	10	10	10	10	10
	工资及福利费用标准	4	万元/人/年		4.00	4.06	4.12	4.19	4.26	4.33	4.40	4.47	4.54
1.4	综合服务人员				30.00	30.50	31.00	31.50	32.00	32.50	33.00	33.55	34.10
	人数	5			5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资及福利费用标准	6	万元/人/年		6.00	6.10	6.20	6.30	6.40	6.50	6.60	6.71	6.82
2	外购原材料费用			1,553.22	172.58	172.58	172.58	172.58	172.58	172.58	172.58	172.58	172.58
2.1	用电成本			1,429.29	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81
	用电单价	0.6707	元/度		0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
	用电量	236.78	万度/年		236.78	236.78	236.78	236.78	236.78	236.78	236.78	236.78	236.78
2.2	用水成本			123.93	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
	用水单价	3.4	元/m^3		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
	用水量	4.05	万吨/年		4	4	4	4	4	4	4	4	4
3	维修费			89.17	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91

序号	项目	数量	单位	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
4	管理费			317.75	34.25	34.49	34.74	35.02	35.29	35.57	35.85	36.13	36.41
二	折旧费用			6,416.34	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93
三	财务费用			888.72	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96	101.57	76.18	50.78	25.39
四	总成本费用(一+二+三)			10,800.44	1,216.62	1,219.32	1,222.03	1,225.08	1,228.12	1,205.78	1,183.44	1,161.15	1,138.87

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》，本项目房屋租赁销项税以9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、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。运营期内电费按照13%的税率计算，水费按9%的税率计算，维修费按照13%的税率计算，其它费用按照6%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

房产税按照12%计算，契税按照0.1%计算。

所得税为应纳税所得额的25%。具体如下表所示:

附表 2.3.增值税、其他税费及附加测算

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**销项税合计**		**1,163.84**		**-**	**86.12**	**106.50**	**133.37**	**133.71**	**133.71**	**140.84**	**140.78**	**140.78**	**148.03**
1.1	不动产租赁收入	9%	14095.24			1042.97	1289.83	1615.2	1619.36	1619.36	1705.78	1704.98	1704.98	1792.78
	销项税额		1163.84		-	86.12	106.50	133.37	133.71	133.71	140.84	140.78	140.78	148.03
2	**进项税合计**		**1,163.84**		**-**	**86.12**	**106.50**	**133.37**	**133.71**	**133.71**	**140.84**	**140.78**	**140.78**	**148.03**
2.1.1	用电成本	13%	1429.29	-	-	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81	158.81
	进项税额		164.43	-	-	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27
2.1.2	用水成本	9%	123.93	-	-	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
	进项税额		10.26	-	-	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
2.1.3	维修费	13%	89.17		-	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
	进项税额		10.26	-	-	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
2.1.4	管理费	6%	317.75	-	-	34.25	34.49	34.74	35.02	35.29	35.57	35.85	36.13	36.41
	进项税额		26.24	-	-	2.83	2.85	2.87	2.89	2.91	2.94	2.96	2.98	3.01
2.4	进项税额（建设期抵扣）		**952.65**		-	62.74	83.10	109.95	110.27	110.25	117.35	117.27	117.25	124.47
2.5	待抵扣固定资产进项税额			1,163.32	1,560.96	1,498.22	1,415.12	1,305.17	1,194.90	1,084.65	967.30	850.03	732.78	608.31
3	**实缴增值税**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4	**附加税**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4.1	城市建设维护税	7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	12.0%	**187.56**		-	15.54	17.76	21.18	21.18	21.18	22.38	22.38	22.38	23.58
6	契税	0.1%	**1.59**		-	0.13	0.15	0.18	0.18	0.18	0.19	0.19	0.19	0.20
7	合计		-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

附表 2.4 所得税测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**经营收入**	**12,931.40**	**956.85**	**1,183.33**	**1,481.83**	**1,485.65**	**1,485.65**	**1,564.94**	**1,564.20**	**1,564.20**	**1,644.75**
1.1	项目经营收入(不含税）	**12,931.40**	956.85	1,183.33	1,481.83	1,485.65	1,485.65	1,564.94	1,564.20	1,564.20	1,644.75
2	**总成本费用**	10,778.40	**1,208.91**	**1,213.83**	**1,219.97**	**1,223.00**	**1,226.02**	**1,204.86**	**1,182.50**	**1,160.19**	**1,139.09**
2.1	运营成本(不含税）	3,284.20	353.36	356.04	358.73	361.76	364.78	367.80	370.83	373.92	377.00
2.2	折旧摊销	6,416.34	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93	712.93
2.3	财务费用	888.72	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96	101.57	76.18	50.78	25.39
3	**附加税房产税**	189.15	**15.67**	**17.91**	**21.36**	**21.36**	**21.36**	**22.57**	**22.57**	**22.57**	**23.78**
4	**利润总额**	1,963.85	**-267.73**	**-48.41**	**240.50**	**241.29**	**238.27**	**337.51**	**359.13**	**381.44**	**481.88**
5	弥补以前年度亏损	316.15	-	-	240.50	75.65	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）	1,963.85	-	-	-	165.64	238.27	337.51	359.13	381.44	481.88
7	所得税	490.96	-	-	-	41.41	59.57	84.38	89.78	95.36	120.47
8	**净利润**	1,472.88	**-267.73**	**-48.41**	**240.50**	**199.88**	**178.70**	**253.13**	**269.34**	**286.08**	**361.41**
9	息税前利润	3,041.72	-125.10	96.46	388.82	389.61	386.59	461.65	457.88	454.79	531.05
10	息税折旧摊销前利润	9,458.05	587.82	809.38	1,101.74	1,102.53	1,099.51	1,174.57	1,170.80	1,167.71	1,243.97

附表 3：现金流量模拟测算表

基于上文中的假设，现金流量模拟测算表如下：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	建设期活动		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）	现金流入	**31,540.26**	**18,876.13**	**12,664.13**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	资本金	24,640.26	11,976.13	12,664.13									
	专项债券	6,900.00	6,900.00										
	其他融资	-											
（二）	现金流出	**31,540.26**	**18,876.13**	**12,664.13**									
	静态投资	**31,342.92**	18,805.75	12,537.17									
	建设期利息	190.44	63.48	126.96									
	发行费用	6.90	6.90										
（三）	期末净现金流入	-											
二	经营活动	**2,094.18**	-	-	**524.26**	**766.35**	**1,084.52**	**1,040.66**	**-360.19**	**-281.68**	**-264.93**	**-248.21**	**-166.61**
（一）	运营现金流入	**14,046.02**			**1,043.63**	**1,290.66**	**1,614.78**	**1,614.78**	**1,614.78**	**1,695.61**	**1,695.61**	**1,695.61**	**1,780.56**
	运营收入	14,046.02			1,043.63	1,290.66	1,614.78	1,614.78	1,614.78	1,695.61	1,695.61	1,695.61	1,780.56
	运营补贴	-											
（二）	运营现金流出	**4,163.12**			**392.41**	**397.35**	**403.30**	**447.16**	**468.01**	**495.72**	**504.36**	**513.04**	**541.78**
	运营成本	3,495.39			376.74	379.44	382.15	385.20	388.24	391.29	394.34	397.45	400.56
	税费	667.73			15.67	17.91	21.15	61.97	79.77	104.43	110.02	115.60	141.22
（三）	运营现金净流入	**9,882.90**			**651.22**	**893.31**	**1,211.48**	**1,167.62**	**1,146.77**	**1,199.89**	**1,191.25**	**1,182.57**	**1,238.78**
（四）	运营期利息	**888.72**			**126.96**	**126.96**	**126.96**	**126.96**	**126.96**	**101.57**	**76.18**	**50.78**	**25.39**
（五）	运营期债务本金	**6,900.00**							**1,380.00**	**1,380.00**	**1,380.00**	**1,380.00**	**1,380.00**
（六）	期末现金结存额	2,094.18	-	-	524.26	766.35	1,084.52	1,040.66	-360.19	-281.68	-264.93	-248.21	-166.61
（七）	期末累计现金结存额	2,094.18	-	-	524.26	1,290.61	2,375.14	3,415.79	3,055.60	2,773.93	2,509.00	2,260.79	2,094.18

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	1.27	1.29	1.30	1.32	1.33
债券本息资金覆盖率	1.24	1.25	1.26	1.28	1.29
债券本息资金覆盖倍数	1.11	1.18	1.24	1.30	1.36
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.32	1.31	1.30	1.30	1.29
债券本息资金覆盖率	1.28	1.27	1.26	1.25	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.25	1.24	1.23	1.22

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

宣恩县吉祥源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020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 1
（三）投资估算与资金筹措 2
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 7
（三）税费预测 10
（四）项目财务费用预测 12
（五）模拟利润表 13
（六）项目预期收益与融资平衡情况 14
三、风险分析 16
四、评价结论 16

宣恩县吉祥源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020号

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：	行政单位
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。
股权结构：	/
行业主管部门：	恩施州住房和城乡建设局
建设单位名称	宣恩县住房和城乡建设局

（二）项目概况

项目名称	项目地址	建设规模及内容

宣恩县吉祥源片区老旧小区改造项目	宣恩县吉祥源片区	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 14679.74 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 4249.28 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 3987.53 米，污水改造总长度 3943.63 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 2974.49 米，强电规整入地总长度 2974.49 米，增设庭院灯、设置路灯 111 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 16179.21 平方米，绿化改造总面积 16127.02 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 56000.21 米，配套建设燃气安全设施 4179 套。 7、公服设施:利用闲置区域建设停车场 18968.76 平方米(停车位 677 个)，配套建设充电桩 122 个，立体车位 53 个;改造社区服务站 850 平方米、老年活动室 600 平方米、便民超市 450 平方米及便民快递点 200 平方米等公共服务用房，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。

项目开工日期为 2025 年 6 月，预计竣工时间为 2026 年 5 月。

（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，本项目静态总投资为 8,968.09 万元。其中：建设工程费用 7,603.41 万元，占比 84.78%；建设工程其他费用 700.38 万元，占比 7.81%；预备费 664.30 万元，占比 7.41%；建设期利息 71.74 万元；债券发行兑付费用 4.30 万元。

调整后的总投资为9,011.52万元。

2.项目资金筹措

本项目总投资9,011.52万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,711.52万元、专项债券资金4,300.00万元。

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6月至2035年12月。本项目收入主要为充电桩收入及停车位收入。项目运营期内总收入7,992.94万元。

1.停车位收入

本项目建成后，停车位共计730个。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；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。

综合考虑项目周边地理位置、经济发展，按照审慎性原则，本项目分为月卡停车和临时停车测算停车收入，其中月卡停车单价按200元/月，数量按总停车位的50%即365个计算，初始年份月卡停车位使用率60%，每年增长5%，至80%后保持稳定；临时停车按每个停车位日周转4次即日均收入12元，数量按总停车位的50%即365个计算，运营时间365天，初始年份临时停车位使用率60%，每年增长5%，至80%后保持稳定。

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

发布时间：2024-01-02 15:17　来源：宣恩县发展和改革局　字体：加大 减小　分享到：

全县提供机动车停放服务各单位：

为完善我县机动车停放服务管理秩序，规范机动车停放服务收费行为，根据《恩施州人民政府关于印发<恩施州机动车停车场管理暂行办法>的通知》（恩施州政规〔2023〕3号）精神，现对我县机动车停放服务收费标准规范如下：

一、全县辖区范围内所有机动车停车场所实行“一个停车场”管理，执行机动车停放服务收费差别化管理政策。

二、全县党政机关、事业单位、社会团体等办公场配套建设或内设的停车场及城镇辖区内主次干道设置的临时停车泊位、潮汐停车位实行机动车免费停放。

三、全县公立医疗机构、体育馆、图书馆、博物馆、文化宫、青少年宫、公园等公益机构配套建设或内设停车场，以及县属国有企业投资建设的公共停车场，实行政府定价收费。具体标准为：

1.地面停车场：车辆停放30分钟以内免费,新能源汽车停放1小时以内（含1小时）免费。3小时以内（含3小时，超过30分钟不足3小时的按3小时计收）中、小型车辆3元、大型车辆5元；超过3小时，每增加1小时，中、小型车辆加收2元、大型车辆加收5元，不满1小时的，按1小时计算；晚上10点至次日早晨8点内，超过3小时，每小时中、小型车辆加收1元，大型车辆加收3元,不满1小时的，按1小时计算；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.充电桩收入

根据调查了解，目前电动车充电价格一般由基本电费和服务费组成。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等国家电网在当地运营的充电站（https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2121.html），充电服务综合电费：1.69元/度-1.89元/度（含基本电费），按审慎性原则，本项目运营期充电服务费定为0.55元/kWh（不含基本电费），本项目共有122个120kW的快速充电桩，根据市场主流电动汽车电池容量，一辆车充满电需要60-70分钟，考虑到项目运营实际和新能源汽车的发展趋势，按每个充电桩日均使用时长4小时，运营初期使用率为30%，每年增长10%，至60%后保持稳定。

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）。

名称	运营方	充电桩数量
湖北省恩施宣恩县便民服务中心充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省恩施土家族苗族自治州宣恩县珠山镇宣恩县公共资源交易中心宣恩县民族幼儿园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.69元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
恩来高速李家河服务区充电站（来凤方向）	**国家电网**	**4**
【地址】恩来高速李家河服务区（来凤方向）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：1.89元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
恩来高速李家河服务区充电站（恩施方向）	**国家电网**	**4**
【地址】恩来高速李家河服务区（恩施方向）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：1.89元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

具体测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

类型/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.停车位收入	86.90	160.86	173.23	185.60	197.98	197.98
1.1 月卡停车收入	30.66	56.94	61.32	65.70	70.08	70.08
停车位总数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
运营时间（月）	7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
车位使用率	60%	65%	70%	75%	80%	80%
1.2 临时停车收入	56.24	103.92	111.91	119.90	127.90	127.90
停车位总数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
单价（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
运营时间（天）	214.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
车位使用率	60%	65%	70%	75%	80%	80%
2.充电桩收入	202.91	470.24	587.80	705.36	705.36	705.36
充电桩数量	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
日均使用时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
使用率	30%	40%	50%	60%	60%	60%
服务费（元/kWh）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
含税收入	289.81	631.10	761.03	890.96	903.34	903.34
增值税销项税合计	18.67	39.90	47.57	55.25	56.28	56.28
不含税营业收入合计	271.14	591.20	713.46	835.71	847.06	847.06

续表

类型/年份	2032	2033	2034	2035	合计
1.停车位收入	197.98	197.98	197.98	197.98	1,794.47
1.1 月卡停车收入	70.08	70.08	70.08	70.08	635.10
停车位总数	365.00	365.00	365.00	365.00	
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	
运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	
车位使用率	80%	80%	80%	80%	
1.2 临时停车收入	127.90	127.90	127.90	127.90	1,159.37
停车位总数	365.00	365.00	365.00	365.00	
单价（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.00	
运营时间（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	
车位使用率	80%	80%	80%	80%	
2.充电桩收入	705.36	705.36	705.36	705.36	6,198.47

充电桩数量	122.00	122.00	122.00	122.00	
日均使用时长	4.00	4.00	4.00	4.00	
使用率	60%	60%	60%	60%	
服务费（元/kWh）	0.55	0.55	0.55	0.55	
含税收入	903.34	903.34	903.34	903.34	7,992.94
增值税销项税合计	56.28	56.28	56.28	56.28	499.07
不含税营业收入合计	847.06	847.06	847.06	847.06	7,493.87

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期运营成本共计1,416.59万元，其中：外购燃料与动力费814.30万元，工资及福利170.46万元，维修费431.83万元。具体测算如下：

1.维修费

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：

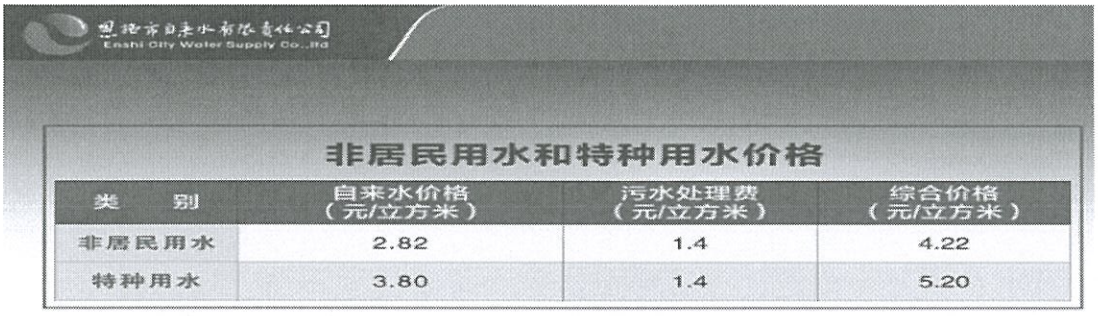
修理费 = 固定资产原值 × 修理费率　　(2.3.7 - 10)

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4人，根据《宣恩县国民经济和社会发展统计公报》2021年-2023年全县城镇居民人均可支配收入分别为31950元/年、33675元/年、38248元/年，三年平均月收入为2885.36元/月/人，根据谨慎性原则，本项目按3000元/月/人计算，福利费按14%计提。根据中国政府网（https://www.gov.cn/lianbo/bumen/202401/content_6925586.htm），2019-2023年CPI平均上涨1.7%，根据谨慎性原则，工资薪金按每年上涨1.7%测算。

3.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，充电桩用电量与实际使用电量相关，与充电服务费一并收取，故仅估算公共建筑、停车场、道路路灯等的用电量。根据可研报告P129，项目年用电量为116.74万千瓦时，年用水量总计1.58万m^3。根据《省发改委关于湖北电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；用水单价参考恩施市自来水有限责任公司收费标准按非居民用水单价4.22元/立方米测算。



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

新增固定资产建筑物按总投资不含税金额8,286.77万元测算，假设残值率5%，按照直线法折旧，折旧年限15年。年折旧额为524.83万元（8,286.77*0.95/15）。

根据以上成本的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项成本测算结果如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.外购燃料与动力费用	35.40	84.97	84.97	84.97	84.97	84.97
2.工资及福利费	6.84	16.70	16.98	17.27	17.56	17.86
3.修理费	18.78	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06
进项税额	4.47	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74
运营成本	61.02	146.73	147.01	147.30	147.59	147.89
4.折旧费用	218.68	524.83	524.83	524.83	524.83	524.83
5.财务费用	39.13	78.26	78.26	78.26	78.26	78.26
营业成本合计	318.83	749.82	750.10	750.39	750.68	750.98

续表

项目/年份	2032	2033	2034	2035	合计
1.外购燃料与动力费用	84.97	84.97	84.97	84.97	814.30
2.工资及福利费	18.16	18.47	18.78	19.10	170.46

3.修理费	45.06	45.06	45.06	45.06	431.83
进项税额	10.74	10.74	10.74	10.74	102.92
运营成本	148.19	148.50	148.81	149.13	1,416.59
4.折旧费用	524.83	524.83	524.83	524.83	5,029.62
5.财务费用	62.61	46.96	31.30	15.65	586.95
营业成本合计	735.63	720.29	704.94	689.61	7,033.16

（三）税费预测

债券存续期内税费合计预计171.90万元，其中企业所得税171.90万元。

1.增值税：按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）与《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），本项目停车位收入税率为9.00%，充电桩收入税率为6.00%。

2.城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第三条：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据”项目参照标准第二档县城适用税率为5%计取；

3.教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》，按现行教育费附加的征收率3%计取；

4.地方教育附加：根据湖北省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（鄂地税发〔2011〕13号），参照当期增值税缴纳额乘以2%的税率估算；

5.进项税：建设工程费用、预备费按照9.00%的税率进行抵

扣;工程建设其他费用按照6.00%的税率进行抵扣;

经营成本中进项税：外购燃料及动力费、修理费产生的进项税，按照9.00%的税率进行抵扣。

具体测算如下：

项目预期税费测算表

单位：万元

项目/年份	建设期	2026	2027	2028	2029	2030
销项税额		18.67	39.90	47.57	55.25	56.28
进项税	724.75	6.26	10.74	10.74	10.74	10.74
应缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税						
教育费附加						
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

项目/年份	2031	2032	2033	2034	2035	合计
销项税额	56.28	56.28	56.28	56.28	56.28	499.07
进项税	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	827.67
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税						0.00
教育费附加						0.00
企业所得税	26.71	30.54	34.38	38.22	42.05	171.90
小计	26.71	30.54	34.38	38.22	42.05	171.90

（四）项目财务费用预测

本项目计划2025年发行专项债券4,300.00万元，发行期限10年。按照中债网公布2025年1月湖北省政府专项债券(一期）相同期限票面利率（1.67%）上浮15bp作为本项目发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为1.82%作为本次发行债券测算利率，债券存续期内每半年支付一次利息，第6年-第

10 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		4,300.00		4,300.00	0.00	0.00
2026 年	4,300.00			4,300.00	78.26	78.26
2027 年	4,300.00			4,300.00	78.26	78.26
2028 年	4,300.00			4,300.00	78.26	78.26
2029 年	4,300.00			4,300.00	78.26	78.26
2030 年	4,300.00			4,300.00	78.26	78.26
2031 年	4,300.00		860.00	3,440.00	78.26	938.26
2032 年	3,440.00		860.00	2,580.00	62.61	922.61
2033 年	2,580.00		860.00	1,720.00	46.96	906.96
2034 年	1,720.00		860.00	860.00	31.30	891.30
2035 年	860.00		860.00	0.00	15.65	875.65
合计		4,300.00	4,300.00		626.08	4,926.08

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 7,493.87 万元，预测总成本合计 6,930.24 万元，税金及附加合计 0.00 万元，所得税 171.90 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031
营业收入	271.14	591.20	713.46	835.71	847.06	847.06
营业成本	424.46	739.08	739.36	739.65	739.94	740.24
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-153.32	-147.88	-25.90	96.06	107.12	106.82
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26.71
净利润	-153.32	-147.88	-25.90	96.06	107.12	80.11

续表

项目/年份	2032	2033	2034	2035	合计
营业收入	847.06	847.06	847.06	847.06	7,493.87
营业成本	724.89	709.55	694.20	678.87	6,930.24
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	122.17	137.51	152.86	168.19	563.63
所得税	30.54	34.38	38.22	42.05	171.90
净利润	91.63	103.13	114.64	126.14	391.73

（六）项目预期收益与融资平衡情况

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。

项目现金流预测表

单位：万元

项目/年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金		289.81	631.10	761.03	890.96	903.34
运营成本费用支付的现金		85.44	146.73	147.01	147.30	147.59
经营活动支付税费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量		204.37	484.37	614.02	743.66	755.75
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	4,795.70	4,172.39				
投资活动现金净流量	-4,795.70	-4,172.39				
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	4,800.00	4,211.52				
投入的资本金	500.00	4,211.52				
发行债券收到的现金	4,300.00					
2.融资活动现金流出	4.30	78.26	78.26	78.26	78.26	78.26
偿还债券本金支付的现金						
偿还债券利息支付的现金	0.00	78.26	78.26	78.26	78.26	78.26
支付债券发行费用	4.30					
融资活动现金净流量	4,795.70	4,133.26	-78.26	-78.26	-78.26	-78.26
四、本年现金净流量	0.00	165.24	406.11	535.76	665.40	677.49

五、累计现金净流量	0.00	165.24	571.35	1,107.11	1,772.51	2,450.00

续表

项目/年份	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	903.34	903.34	903.34	903.34	903.34	7,992.94
运营成本费用支付的现金	147.89	148.19	148.50	148.81	149.13	1,416.59
经营活动支付税费	26.71	30.54	34.38	38.22	42.05	171.90
经营活动现金净流量	728.74	724.61	720.46	716.31	712.16	6,404.45
二、投资活动产生的现金						0.00
投资支付的现金						8,968.09
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						0.00
1.融资活动现金流入						9,011.52
投入的资本金						4,711.52
发行债券收到的现金						4,300.00
2.融资活动现金流出	938.26	922.61	906.96	891.30	875.65	4,930.38
偿还债券本金支付的现金	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	4,300.00
偿还债券利息支付的现金	78.26	62.61	46.96	31.30	15.65	626.08
支付债券发行费用						4.30
融资活动现金净流量	-78.26	-922.61	-906.96	-891.30	-875.65	4,941.14
四、本年现金净流量	650.48	-198.00	-186.50	-174.99	-163.49	2,377.50
五、累计现金净流量	3,100.48	2,902.48	2,715.98	2,540.99	2,377.50	

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	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43
债券利率变动					

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.31	1.30	1.29	1.28

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。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宣恩县吉祥源片区老旧小区改造项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

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。

宣恩县吉祥源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。

本次评价的宣恩县吉祥源片区老旧小区改造项目预期收益对债券本息的覆盖率为1.30，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

宣恩县杉树湾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021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 7
（三）项目财务费用预测 8
（四）税费预测 12
（五）模拟利润表 12
（一）现金流模拟分析 15
三、风险分析 16
四、评价结论 17

宣恩县杉树湾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021号

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。
股权结构：	
行业主管部门：	宣恩县住房和城乡建设局
建设单位名称	宣恩县住房和城乡建设局
代建单位名称：	

（二）项目概况

项目名称	项目地址	建设规模及内容
宣恩县杉树湾片区老旧小区改造项目	宣恩县杉树湾片区	本次主要对宣恩县杉树湾片区的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。共保障邦泰小区、海兰云天小区、华宇小区、璟悦小区、星河小区、华发四季小区、誉都小区、朗诗小区、桃源小区、卓越小区、中骏小区、幸福里小区、泽京小区、龙兴国际小区及山玥小区15个小区，总建筑面积776322[1]平方米，涉及楼栋317栋，共8106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33572.44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12482.78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9796.80米，污水改造总长度11918.78米，配套建设检查井等附属设施。 4、电气工程:电力管沟7677.19米，增设路灯285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23397.16平方米，绿化改造总面积17811.09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85113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15208.15平方米(停车位507个)，配套建设充电桩50个;配套托育园4866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22180.63平方米，建筑外墙保温改造面积41403.84平方米:

项目开工日期为2025年7月，预计竣工时间为2026年6月。

[1]初设批复中的总建筑面积77632平方米有误，根据初设报告、可研批复、可研报告等总建筑面积应为776322平方米。

（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，本项目静态总投资为16,238.14万元。其中：建设工程费用13,829.62万元，建设工程其他费用1,205.69万元，预备费1,202.83万元。调整建设期利息及债券发行兑付费后的项目总投资为16,316.92万元。

2.项目资金筹措

本项目总投资16,316.92万元，建设资金来源为项目单位自筹资金8,516.92万元、专项债券资金7,800.00万元

3.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计8,516.92万元，主要用于工程费用和工程建设其他费用。截止目前已到位资金200万元。

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年至2035年。本项目收入主要为托育园出租、停车位、充电桩收入、物业费收入。项目运营期内总收入13,959.92万元。

1.托育园出租费

本项目托育园4866平方米，因本地区无同类型出租案例，搜索湖北省内同类型出租武汉市参考案例较多（58同城-武汉幼儿园出租价格），平均价格为11.6-25元/月/㎡，转让费80万

-170 万不等，转让费假设按 10 年分摊后折合单价 18.03 元/月/㎡-35 元/月/㎡，本项目租金标准按 20 元/月/㎡计算，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，运营期内租金每 3 年上涨 5%。运营期第 1 年出租率按 70%测算，每年增长 5%，第 3 年及以后趋于稳定为 90%。

地点	面积㎡	价格元/月/㎡	单价元/月/㎡	转让费万元	转让费分摊后单价元/月/㎡
硚口-硚口周边	2200	33000	15.00	80	18.03
武昌-武泰闸	1150	16700	14.52	面议	-
江岸-百步亭	1200	30000	25.00	150	35.42
洪山-光谷广场	2100	37500	17.86	170	24.61
江夏-纸坊	1000	11600	11.60	90	19.10



经营中证件齐全2000多平幼儿园出兑

今天

硚口-硚口周边 | 井南社区长丰大道商铺 | 空置中

社区底商

刘文金 武汉商业地产

无忧交易 教育培训 社区底商 临街 可明火 上水 下水 外摆区

2200 ㎡ 建筑面积

3.3万/月 转让费 80万



武昌区经营中区配套幼儿园转让

今天

武昌-武泰闸 | 万隆广场 | 空置中

其他

刘文金 武汉商业地产

无忧交易 教育培训 其他 可明火 上水 下水 转让费可面议

1150 ㎡ 建筑面积

1.67万/月 转让费 面议



江岸区小区配套幼儿园经营中转让

今天

江岸-百步亭 | 百步亭花园安居苑(A区)安居路商铺 | 经营中

其他 1-3层

刘文金 武汉商业地产

无忧交易 教育培训 其他 临街 可明火 上水 下水

1200 ㎡ 建筑面积

3万/月 转让费 150万



经营中小区配套带生源幼儿园转让

今天

洪山-光谷广场 | 湖北省武汉市洪山区新玉路 | 经营中

其他

刘文金 武汉商业地产

无忧交易 教育培训 其他 临街 可明火 下水 380V 外摆区

2100 ㎡ 建筑面积

3.75万/月 转让费 170万



江夏区二级幼儿园转让（生源稳定）

06-12

江夏-纸坊 | 纸坊街 | 经营中

临街门面

1000㎡ 建筑面积

1.16万/月 转让费 90万

教育培训 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V

2.停车费

根据项目初设批复，建成后，停车位共计507个。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；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。

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，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，运营期内单价每3年上涨5%，日均停车时长10小时，运营期第1年停车位使用率按60%测算，每年增长10%，第4年及以后趋于稳定为90%，运营时间365天。

3.充电桩收入

根据项目初设批复，本项目拟规划50个电动车充电桩。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）http://www.enshi.gov.cn/wz/hygq/201803/t20180306_337252.shtml，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（不含电费），考虑到本项目区位条件，综合考虑按充电服务费0.59元/kwh计算（不含电费）。本项目拟采用直流快充充电桩功率为120kw，根据市场主流电动汽车电池容量，一辆车充满电需要60-70分钟，考虑到项目运营实际和新能源汽车的发展趋势，按每个充电桩日均使用时长6小时，运营初期使用率为35%，每年增长10%，至85%后保持稳定。

4.物业费

按照宣恩县《关于对宣恩县普通住宅小分级收费制度意见及有关事项的通知（征求意见稿）》（https://baijiahao.baidu.com/s?id=1690221706605838527&wfr=spider&for=pc），县城区内设计有电梯的普通住宅小区

前期物业服务收费标准为：一级 1.10 元/㎡·月，二级 0.95 元/㎡·月，三级 0.80 元/㎡·月，四级 0.65 元/㎡·月；设计无电梯的普通住宅小区前期物业服务收费标准为：一级 0.90 元/㎡·月，二级 0.75 元/㎡·月，三级 0.60 元/㎡·月，四级 0.45 元/㎡·月，本项目参照无电梯的普通住宅小区三级 0.60 元/㎡·月。根据项目可研报告批复，项目改造老旧小区的总建筑面积 776322 ㎡，物业费年均物业费收入为 558.95 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
含税收入合计	**13,959.92**	**567.05**	**1,136.08**	**1,256.46**	**1,390.27**	**1,467.80**
销项税额	**804.22**	**33.16**	**65.52**	**72.48**	**80.13**	**84.52**
1. 托育园出租收入	**540.32**	**40.87**	**46.71**	**52.55**	**55.18**	**55.18**
出租面积		4866	4866	4866	4866	4866
单价		20	20	20	21	21
出租率		70%	80%	90%	90%	90%
2. 停车位收入	**3,206.05**	**111.03**	**259.08**	**296.09**	**349.75**	**349.75**
数量		507	507	507	507	507
单价		2	2	2	2.1	2.1
日均停车时长		10	10	10	10	10
使用率		60%	70%	80%	90%	90%
3. 充电桩收入	**4,903.52**	**135.67**	**271.34**	**348.87**	**426.39**	**503.92**
快充充电桩数量		50	50	50	50	50
充电服务费		0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
日均使用时长		6	6	6	6	6
使用率		35%	45%	55%	65%	75%
4. 物业费收入	**5,310.03**	**279.48**	**558.95**	**558.95**	**558.95**	**558.95**
建筑面积		776322	776322	776322	776322	776322
单价		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年

含税收入合计	**1,545.33**	**1,643.93**	**1,643.93**	**1,643.93**	**1,665.14**
销项税额	**88.90**	**94.56**	**94.56**	**94.56**	**95.83**
1.托育园出租收入	**55.18**	**57.94**	**57.94**	**57.94**	**60.83**
出租面积	4866	4866	4866	4866	4866
单价	21	22.05	22.05	22.05	23.15
出租率	90%	90%	90%	90%	90%
2.停车位收入	**349.75**	**368.07**	**368.07**	**368.07**	**386.39**
数量	507	507	507	507	507
单价	2.1	2.21	2.21	2.21	2.32
日均停车时长	10	10	10	10	10
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
3.充电桩收入	**581.45**	**658.97**	**658.97**	**658.97**	**658.97**
快充充电桩数量	50	50	50	50	50
充电服务费	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
日均使用时长	6	6	6	6	6
使用率	85%	85%	85%	85%	85%
4.物业费收入	**558.95**	**558.95**	**558.95**	**558.95**	**558.95**
建筑面积	776322	776322	776322	776322	776322
单价	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期营业成本共计1,077.92万元，其中：外购燃料与动力费92.72万元，工资及福利691.80万元，维修费155.04万元，管理费138.36万元。具体测算如下：

1.外购燃料及动力

本项目外购燃料及动力费，包括项目正常运作所需的水电费等成本，根据项目可研报告，项目年用水量2.27万㎡，年用电量3.99万kwh。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）（http://www.10.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=3&id=103185），一般工商业及其他用电价格不满1千伏0.6907元/千瓦时；1-10千伏0.67

07 元/千瓦时；20-35 千伏以下 0.6507 元/千瓦时，本项目按 0.6907 元/千瓦时计算。用水价格参照《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）http://www.xe.gov.cn/xxgk/dfbmpttlj/xz/xzjj/gknr/qtzdgknr/qtgsgg/202406/P020240603435856350664.pdf，非居民用水价格 3.12 元/m^3。

2.工资及福利费

本项目建成后配备人员共 10 人，根据湖北省统计局核定，2024 年恩施州城镇单位在岗职工（含劳务派遣和私营单位）年平均工资为 75817 元（http://tjj.enshi.gov.cn/xxgk/gkml/tjxx/tjfx/202506/t20250618_1710538.shtml），参照当地同类岗位工资水平，按照员工每人每年平均工资 6 万元，福利费按照工资总额的 14%计，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，运营期内工资福利每 3 年上涨 5%。

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 0.1%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.管理费

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，本项目按工资及福利费的20%计算。

5.折旧费

新增固定资产建筑物按静态总投资不含税金额14,959.91万元测算，残值率5%，按照直线法折旧，折旧年限20年。年折旧额为710.6万元（14,959.91*0.95/20）。

根据以上成本的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目/年份	合计	2026	2027	2028	2029	2030

1.外购燃料与动力费	92.72	4.88	9.76	9.76	9.76	9.76
2.工资及福利费用	691.80	34.20	68.40	68.40	71.80	71.80
定员人数		10	10	10	10	10
年均工资及福利费用		6.84	6.84	6.84	7.18	7.18
3.修理费	155.04	8.16	16.32	16.32	16.32	16.32
4.管理费	138.36	6.84	13.68	13.68	14.36	14.36
经营成本	**1,077.92**	**54.08**	**108.16**	**108.16**	**112.24**	**112.24**
5.折旧费	6,750.70	355.30	710.60	710.60	710.60	710.60
6.财务费用	1,064.70	70.98	141.96	141.96	141.96	141.96
总成本	**8,893.32**	**480.36**	**960.72**	**960.72**	**964.80**	**964.80**
不含税总成本	**8,872.81**	**479.29**	**958.56**	**958.56**	**962.64**	**962.64**

续表

项目/年份	2031	2032	2033	2034	2035
1.外购燃料与动力费	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
2.工资及福利费用	71.80	75.40	75.40	75.40	79.20
定员人数	10	10	10	10	10
年均工资及福利费用	7.18	7.54	7.54	7.54	7.92
3.修理费	16.32	16.32	16.32	16.32	16.32
4.管理费	14.36	15.08	15.08	15.08	15.84
经营成本	**112.24**	**116.56**	**116.56**	**116.56**	**121.12**
5.折旧费	710.60	710.60	710.60	710.60	710.60
6.财务费用	141.96	113.57	85.18	56.78	28.39
总成本	**964.80**	**940.73**	**912.34**	**883.94**	**860.11**
不含税总成本	**962.64**	**938.57**	**910.18**	**881.78**	**857.95**

（三）项目财务费用预测

本项目计划2025年发行专项债券7,800.00万元，发行期限10年。按照中债网公布2025年1月湖北省政府专项债券（一期）相同期限票面利率（1.67%）上浮15bp作为本项目发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为1.82%作为本次发行债券测算利率，债券存续期内每半年支付一次利息，第6年-第10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		7,800.00		7,800.00	0	0
2026 年	7,800.00			7,800.00	141.96	141.96
2027 年	7,800.00			7,800.00	141.96	141.96
2028 年	7,800.00			7,800.00	141.96	141.96
2029 年	7,800.00			7,800.00	141.96	141.96
2030 年	7,800.00			7,800.00	141.96	141.96
2031 年	7,800.00		1,560.00	6,240.00	141.96	1701.96
2032 年	6,240.00		1,560.00	4,680.00	113.57	1673.57
2033 年	4,680.00		1,560.00	3,120.00	85.18	1645.18
2034 年	3,120.00		1,560.00	1,560.00	56.78	1616.78
2035 年	1,560.00		1,560.00	0	28.39	1588.39
合计	-	7,800.00	7,800.00	-	1,135.68	8,935.68

（四）税费预测

债券存续期内税费合计预计 904.15 万元，其中增值税 0 万元，房产税 59.48 万元，企业所得税 844.67 万元。

1.增值税：按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）与《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），本项目托育园租赁收入值税率为 9%，停车场收入、充电桩收入、物业费收入按 6%计。

2.城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第三条：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据”项目参照标准第二档县城适用税率为 5%计取；

3.教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》，按

现行教育费附加的征收率3%计取；

4.地方教育附加：根据湖北省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（鄂地税发〔2011〕13号），参照当期增值税缴纳额乘以2%的税率估算；

5.进项税：建设工程费用按照9.00%，工程建设及其他按6.00%的税率进行抵扣；

经营成本中进项税：外购燃料及动力费、修理费产生的进项税，按照9.00%的税率进行抵扣。

6.根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）及《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令第588号）等，房产出租的以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为12%。

具体测算如下：

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2026	2027	2028	2029
1	**增值税**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
1.1	销项税	804.22		33.16	65.52	72.48	80.13
1.2	建设期进项税	1,278.23	1,278.23				
1.3	经营期进项税	20.51		1.07	2.16	2.16	2.16
2	**税金及附加**	**59.48**		**4.50**	**5.14**	**5.79**	**6.07**
2.1	城建税	-		-	-	-	-
2.2	教育费附加	-		-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	-		-	-	-	-
2.4	房产税	59.48		4.50	5.14	5.79	6.07
3	**所得税**	**844.67**		**10.02**	**21.37**	**43.93**	**68.29**

续表

序号	项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**增值税**	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税	84.52	88.90	94.56	94.56	94.56	95.83
1.2	建设期进项税						
1.3	经营期进项税	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
2	**税金及附加**	**6.07**	**6.07**	**6.38**	**6.38**	**6.38**	**6.70**
2.1	城建税	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	6.07	6.07	6.38	6.38	6.38	6.70
3	**所得税**	**82.91**	**97.54**	**120.88**	**126.56**	**132.24**	**140.93**

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测营业收入（不含税）合计13,155.70万元，预测营业成本（不含税）合计8,872.81万元，税金及附加合计59.48万元，所得税844.67万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	合计	2026	2027	2028	2029	2030
营业收入	13,155.70	533.89	1,070.56	1,183.98	1,310.14	1,383.28
营业成本	8,872.81	479.29	958.56	958.56	962.64	962.64
税金及附加	59.48	4.50	5.14	5.79	6.07	6.07
利润总额	4,223.41	50.10	106.86	219.63	341.43	414.57
所得税	844.67	10.02	21.37	43.93	68.29	82.91
净利润	3,378.74	40.08	85.49	175.70	273.14	331.66

续表

项目/年份	2031	2032	2033	2034	2035
营业收入	1,456.43	1,549.37	1,549.37	1,549.37	1,569.31
营业成本	962.64	938.57	910.18	881.78	857.95
税金及附加	6.07	6.38	6.38	6.38	6.70
利润总额	487.72	604.42	632.81	661.21	704.66
所得税	97.54	120.88	126.56	132.24	140.93
净利润	390.18	483.54	506.25	528.97	563.73

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）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	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金		567.05	1,136.08	1,256.46	1,390.27	1,467.80
运营成本费用支付的现金		125.06	250.12	250.12	254.2	254.2
经营活动支付税费		14.52	26.51	49.72	74.36	88.98
经营活动现金净流量		427.47	859.45	956.62	1,061.71	1,124.62
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金	7,992.20	8,245.94				
投资活动现金净流量	-7,992.20	-8,245.94				
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金	200.00	8,316.92				
发行债券收到的现金	7,800.00	0				
偿还债券本金支付的现金	0	0	0	0	0	0
偿还债券利息支付的现金	0	141.96	141.96	141.96	141.96	141.96
支付债券发行费用	7.8					
筹资活动现金净流量	7,992.20	8,174.96	-141.96	-141.96	-141.96	-141.96
四、本年现金净流量	0.00	356.49	717.49	814.66	919.75	982.66
五、累计现金净流量		356.49	1,073.98	1,888.64	2,808.39	3,791.05

续表

项目/年份	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	1,545.33	1,643.93	1,643.93	1,643.93	1,665.14	13,959.92
运营成本费用支付的现金	254.2	230.13	201.74	173.34	149.51	2,142.62
经营活动支付税费	103.61	127.26	132.94	138.62	147.63	904.15
经营活动现金净流量	1,187.52	1,286.54	1,309.25	1,331.97	1,368.00	10,913.15
二、投资活动现金流量						

投资支付的现金						16,238.14
投资活动现金净流量						-16,238.14
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金						8,516.92
发行债券收到的现金						7,800.00
偿还债券本金支付的现金	1560	1560	1560	1560	1560	7,800.00
偿还债券利息支付的现金	141.96	113.57	85.18	56.78	28.39	1,135.68
支付债券发行费用						7.80
筹资活动现金净流量	-1,701.96	-1,673.57	-1,645.18	-1,616.78	-1,588.39	7,373.44
四、本年现金净流量	-514.44	-387.03	-335.93	-284.81	-220.39	2,048.45
五、累计现金净流量	3,276.61	2,889.58	2,553.65	2,268.84	2,048.45	

（二）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	1.1	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.23	1.22	1.21	1.21

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。

宣恩县杉树湾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。

本次评价的宣恩县杉树湾片区老旧小区改造项目预期收益对债券本息的覆盖率为 1.22，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

羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目
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 7
（二）项目资金充足性 12
（三）项目资金稳定性 12
六、项目综合风险分析 14
（一）还本付息风险 14
（二）预期不确定风险 14
（三）关注到的其他风险 15
七、评价咨询结论 16

羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2025]第 FC25042 号

郧西县羊尾镇人民政府：

我们接受委托，对羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目（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，为发行羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目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所依据的各项假设负责。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。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，羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目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郧西县财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资 5,000.00 万元，计划 2025 年一次发行 5,000.00 万元，债券期限 10 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	当期需计利息	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2025 年		5,000.00	2.26%	56.50	56.50	56.50		5,000.00
2026 年	5,000.00		2.26%	113.00	113.00	113.00		5,000.00
2027 年	5,000.00		2.26%	113.00	113.00	113.00		5,000.00
2028 年	5,000.00		2.26%	113.00	113.00	113.00		5,000.00
2029 年	5,000.00		2.26%	113.00	113.00	113.00		5,000.00
2030 年	5,000.00		2.26%	113.00	113.00	113.00		5,000.00
2031 年	5,000.00		2.26%	101.70	1,101.70	101.70	1,000.00	4,000.00
2032 年	4,000.00		2.26%	79.10	1,079.10	79.10	1,000.00	3,000.00
2033 年	3,000.00		2.26%	56.50	1,056.50	56.50	1,000.00	2,000.00
2034 年	2,000.00		2.26%	33.90	1,033.90	33.90	1,000.00	1,000.00
2035 年	1,000.00		2.26%	11.30	1,011.30	11.30	1,000.00	0.00
合计		5,000.00		904.00	5,904.00	904.00	5,000.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目实施方案》（以下简称“实施方案”）、《羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目可行性

研究报告》（以下简称"可研报告"）。本项目收入主要为中药材销售收入。本项目运营成本主要为农资成本、幼苗采购成本、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 9,099.32 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.54 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）湖北海沐工程咨询有限公司出具的《羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目可行性研究报告》及《关于羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目可行性研究报告的批复》（西发改审批〔2025〕108号）；

（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

项目实施单位是郧西县羊尾镇人民政府。注册地位于湖北省十堰市郧西县羊尾集镇406号，统一社会信用代码为11420322011442664Y，单位性质为行政单位。

四、项目基本情况

1.建设地点

项目位于郧西县羊尾镇。

2.项目建设范围及内容

项目规划占地800万平方米(约12000亩)，主要建设中药材种植基地、中药材产业提升示范园、中药材产业融合发展示范园，同时配套建设道路、给排水、电气、消防、暖通、室外工程等。

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：

（一）可研批复。2025年5月8日，项目获得郧西县发展和改革局《关于羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目可行性研究报告的批复》（西发改审批〔2025〕108号）

（二）用地与规划选址意见书。2025年5月16日，项目获得郧西县自然

资源和规划局《建设项目用地与规划选址初审意见》（西资规服函〔2025〕28号）

4.项目手续办理及进展描述

项目已于2025年4月开工，2027年4月竣工，建设周期24个月。运营期从2027年5月开始。

5.项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

本项目总投资为8,059.30万元，其中工程费用6,654.68万元，工程建设其他费用593.75万元，预备费579.87万元，建设期利息226.00万元，债券发行费5.00万元。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		
			2025.4-2025.12	2026.1-2026.12	2027.1-2027.4
1	**总投资使用计划**	**8,059.30**	**6,258.90**	**1,091.54**	**708.86**
1.1	建设投资	7,828.30	6,197.40	978.54	652.36
1.2	建设期利息	226.00	56.50	113.00	56.50
1.3	债券发行费用	5.00	5.00	0.00	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**8,059.30**	**6,258.90**	**1,091.54**	**708.86**
2.1	**自有资金**	**3,059.30**	**1,258.90**	**1,091.54**	**708.86**
2.1.1	用于建设投资	2,828.30	1,197.40	978.54	652.36
2.1.2	用于建设期利息	226.00	56.50	113.00	56.50
2.1.3	用于债券发行费用	5.00	5.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**5,000.00**	**5,000.00**	**0.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00
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

注：2025年发行利率参考最近一期发行同期利率并根据谨慎性原则，按照2.26%测算。另外，本项目按0.1%费率计算债券发行费用。本期专项债券

计划 2025 年发行 5,000.00 万元，每半年付息一次，第 6-10 年，每年按照发债额度的 20%还本。

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	5,000.00	-	10	2.26%	每半年付息一次	第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 8,059.30 万元，其中，单位自筹资金 3,059.30 万元，占项目总投资的 37.96%；发行专项债券 5,000.00 万元，占项目总投资的 62.04%。2025 年发行 5,000.00 万元，发行期限为 10 年。

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羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目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 9,099.32 万元。现金收入合计 37,461.85 万元，付现成本费用合计 28,362.53 万元。

根据可研报告及实施方案估算，现金收入合计 37,461.85 万元，具体明细如下：

表 3-羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目收入测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
含税收入合计（万元）	**37,461.85**	**2,833.25**	**2,918.30**	**2,918.30**	**3,809.00**	**4,996.60**	**4,996.60**	**4,996.60**	**4,996.60**	**4,996.60**
1. 连翘销售收入	**18,748.13**	**1,299.38**	**1,299.38**	**1,299.38**	**1,856.25**	**2,598.75**	**2,598.75**	**2,598.75**	**2,598.75**	**2,598.75**
种植面积（亩）		5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
产出（公斤/亩）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
售卖单价(元/公斤)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
产出率		35%	35%	35%	50%	70%	70%	70%	70%	70%
2. 五味子销售收入	**4,209.98**	**212.63**	**297.68**	**297.68**	**425.25**	**595.35**	**595.35**	**595.35**	**595.35**	**595.35**
种植面积（亩）		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
产出（公斤/亩）		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
售卖单价(元/公斤)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
产出率		25%	35%	35%	50%	70%	70%	70%	70%	70%
3. 黄姜销售收入	**7,560.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**	**840.00**
种植面积（亩）		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00

产出（公斤/亩）		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
售卖单价(元/公斤)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
产出率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4. 其他品种销售收入	**6,943.75**	**481.25**	**481.25**	**481.25**	**687.50**	**962.50**	**962.50**	**962.50**	**962.50**	**962.50**
种植面积（亩）		550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
产出（公斤/亩）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
售卖单价(元/公斤)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
产出率		35%	35%	35%	50%	70%	70%	70%	70%	70%
不含税收入合计	**37,461.85**	**2,833.25**	**2,918.30**	**2,918.30**	**3,809.00**	**4,996.60**	**4,996.60**	**4,996.60**	**4,996.60**	**4,996.60**

表 4-羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目成本费用估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**农资成本**	**2,161.35**	**240.15**	**240.15**	**240.15**	**240.15**	**240.15**	**240.15**	**240.15**	**240.15**	**240.15**
	连翘地块成本（万元/年）		110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
	五味子地块成本（万元/年）		17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
	黄姜地块成本（万元/年）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	苍术地块成本（万元/年）		12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65
2	**幼苗采购成本**	**1,759.05**	**195.45**	**195.45**	**195.45**	**195.45**	**195.45**	**195.45**	**195.45**	**195.45**	**195.45**
	连翘地块成本（万元/年）		82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
	五味子地块成本（万元/年）		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	黄姜地块成本（万元/年）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	苍术地块成本（万元/年）		4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95
3	**工资及福利费用**	**14,649.75**	**1,627.75**	**1,627.75**	**1,627.75**	**1,627.75**	**1,627.75**	**1,627.75**	**1,627.75**	**1,627.75**	**1,627.75**
	连翘地块人员工资（万元/年）		660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00
	五味子地块人员工资（万元/年）		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
	黄姜地块人员工资（万元/年）		740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
	苍术地块人员工资（万元/年）		101.75	101.75	101.75	101.75	101.75	101.75	101.75	101.75	101.75

4	**维护费用**	**1,776.60**	**197.40**	**197.40**	**197.40**	**197.40**	**197.40**	**197.40**	**197.40**	**197.40**	**197.40**
	连翘维护费用（万元/年）		93.50	93.50	93.50	93.50	93.50	93.50	93.50	93.50	93.50
	五味子维护费用（万元/年）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	黄姜维护费用（万元/年）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	苍术维护费用（万元/年）		9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90
5	**管理费用**	**5,619.28**	**424.99**	**437.75**	**437.75**	**571.35**	**749.49**	**749.49**	**749.49**	**749.49**	**749.49**
6	**经营成本**	**25,966.03**	**2,685.74**	**2,698.50**	**2,698.50**	**2,832.10**	**3,010.24**	**3,010.24**	**3,010.24**	**3,010.24**	**3,010.24**
7	财务费用	734.50	113.00	113.00	113.00	113.00	101.70	79.10	56.50	33.90	11.30
8	资产折旧与摊销	1,390.78	154.53	154.53	154.53	154.53	154.53	154.53	154.53	154.53	154.53
9	**总成本费用**	**28,091.31**	**2,953.27**	**2,966.03**	**2,966.03**	**3,099.63**	**3,266.47**	**3,243.87**	**3,221.27**	**3,198.67**	**3,176.07**

（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 5,000.00 万元，预计 2035 年到期，模拟现金流中 2035 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 1.54。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以中药材销售收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 3,421.32 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-羊尾镇乡村振兴三产融合示范区建设项目债券存续期现金流模拟测算表:

单位：人民币万元

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
现金流入												
资本金流入	**3,059.30**	1,258.90	1,091.54	708.86								
债券资金流入	**5,000.00**	5,000.00										
运营期现金流入	**37,461.85**			2,833.25	2,918.30	2,918.30	3,809.00	4,996.60	4,996.60	4,996.60	4,996.60	4,996.60
现金流入总额	**45,521.15**	6,258.90	1,091.54	3,542.11	2,918.30	2,918.30	3,809.00	4,996.60	4,996.60	4,996.60	4,996.60	4,996.60
现金流出												
建设期资金流出	**7,828.30**	6,197.40	978.54	652.36								
运营期现金流出	**28,362.53**			2,685.74	2,698.50	2,698.50	3,009.44	3,442.77	3,448.42	3,454.07	3,459.72	3,465.37
债券发行费用	**5.00**	5.00										
债券还本付息	**5,904.00**	56.50	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	1,101.70	1,079.10	1,056.50	1,033.90	1,011.30
现金流出总额	**42,099.83**	6,258.90	1,091.54	3,451.10	2,811.50	2,811.50	3,122.44	4,544.47	4,527.52	4,510.57	4,493.62	4,476.67
当年项目现金净流入	**3,421.32**	0.00	0.00	91.01	106.81	106.81	686.56	452.13	469.08	486.03	502.98	519.93
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	91.01	197.82	304.62	991.18	1,443.31	1,912.39	2,398.41	2,901.39	3,421.32

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。

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	1.64	1.73	1.82	1.91	2.00
本息资金覆盖倍数	1.39	1.46	1.54	1.62	1.69
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.39	2.10	1.82	1.54	1.25
本息资金覆盖倍数	2.02	1.78	1.54	1.30	1.06

（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。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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，本次评价的羊尾镇乡村振兴三产融合示范区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1.54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

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

夷陵区蔡家河村居民安置房建设项目
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 21 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.....4
1.投资估算.....5
2.资金筹措.....7
（二）收益预测.....8
1.营业收入估算.....8
2.项目税费预测.....19
3.总成本费用.....21
4.利息支出.....27
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.....31
四、风险分析.....31
五、结论.....3131

夷陵区蔡家河村居民安置房建设项目
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

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

党的二十大报告明确指出，要坚持走中国特色新型城镇化道路，推进“四化同步”。新型城镇化是贯彻落实科学发展观、加快转变经济发展方式的重要抓手，也是未来拉动经济增长的重要引擎和全面建成小康社会的关键。加快推进新型城镇化，是实现科学发展的迫切需要，是推进城乡一体化的必然选择，是加快推进新型工业化的重要途径，是扩大内需的潜力所在，是全面建设小康社会的内在要求。为深入贯彻落实党的二十大精神和省委、市委决策部署，加快现代化特大城市建设，推进转型跨越发展，宜昌市夷陵区委、区政府决定，全面实施城乡统筹发展战略，加快推进城乡发展一体化，争创全省城乡统筹发展示范区。

“十四五”期间，夷陵区需以打造城乡一体化、推进城市化为契机，同时完成社会主义新农村的建设。在宜昌迈向特大城市过程中，需亟待解决宜昌向特大城市扩张与土地资源瓶颈矛盾，而建设实施本项目打造城乡一体化先行，将在缓解城市化进程中土地紧缺的同时，也很好的促进了社会主义新农村的建设。

夷陵区作为宜昌市经济发展重要的组成部分，也面临着城乡统筹发展的迫切需求。在《夷陵区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》中指出，要坚持统筹城乡。以城市经济为龙头，把统筹城乡作为提升城市功能的着力点，着力解决城乡之间、东西部之间、经济社会之间发展不平衡的问题，推进城乡经济融合互动，推进城乡基础设施同步改善，推进城乡社会事业协调发展。坚持改善民生，强化“民生高于一切”的理念，把发展的出发点和落脚点放到人民群众最关心

最直接最现实的利益问题上，问计于民，问需于民，促进社会公平正义，维护社会稳定和谐，让发展成果更好惠及广大人民群众。纲要同时强调根据要素集聚、区域协调、城乡统筹的要求，着眼于宜昌建设省域副中心城市规划布局，合理调整区域布局和功能定位，加强互融互动，构建“一主两翼多极”的城镇一体发展格局。一主，即加强统筹规划，优化功能布局，加快改造小溪塔老城区，加快建设夷陵经济开发区和发展大道新区。两翼，即加快推进龙泉组团、坝区组团规划建设，放大鸦鹊岭、黄花等城郊乡镇优势，提升辐射带动力。多极，即以雾渡河、樟村坪、分乡、邓村、下堡坪等乡镇集镇为中心，突出基础设施建设，加快资本和人口聚集，形成一批名村名镇。构建“一带六园”的新型工业发展格局，即以夷陵经济开发区为龙头，加强规划控制，科学定位，强力推进夷陵经济开发区深度开发。

宜昌市夷陵区蔡家河村居民安置房建设项目是夷陵区“十四五”期间的重点建设项目，为了支持该项目的建设，贯彻区委、区政府的重大决策，争创城乡统筹发展示范区，本项目的建设不仅为夷陵区新桥边村被拆迁户提供了住房保障，也为新农村建设和夷陵经济开发区的发展建设起到了巨大的推动作用。

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《夷陵区蔡家河

村居民安置房建设项目实施方案》。

（三）建设规模及内容

项目规划用地面积7328平方米，总建筑面积15572.76平方米，其中住宅建筑面积11152.76平方米、公共配套用房建筑面积196平方米、地下室建筑面积4224平方米。容积率1.55，建筑密度15.5%，绿化率30%，共计可容纳住户88户。

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1.15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7,316.55万元，其中，工程费用6,272.39万元，工程建设其他费用590.30万元，基本预备费343.14万元，专项费用55.97万元，建设期利息49.75万元，债券发行费用5万元，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	5,209.46	902.94	160.00		6,272.39	85.73%	
2	工程建设其他费用				590.30	590.30	8.07%	
3	基本预备费				343.14	343.14	4.69%	
4	专项费用				55.97	55.97	0.76%	
5	**建设投资**					**7,261.80**	**99.25%**	1+2+3
6	建设期利息				49.75	49.75	0.68%	
7	债券发行费用				5.00	5.00	0.07%	
8	**总投资**					**7,316.55**	**100.00%**	4+5+6

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**	**6,272.39**	**1,272.39**		**5,000.00**	
1	**安置住宅**	**3,752.90**	**142.90**		**3,610.00**	
1.1	住宅楼	3,752.90	142.90		3,610.00	
1.1.1	土建工程	3,345.83	45.83		3,300.00	

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	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
1.1.2	给排水工程	100.37	20.37		80.00	
1.1.3	消防工程	111.53	31.53		80.00	
1.1.4	通风工程	72.49	22.49		50.00	
1.1.5	电气工程	122.68	22.68		100.00	
2	**配套**	**62.03**	**62.03**			
2.1	物业管理及配电房	62.03	62.03			
2.1.1	土建工程	54.88	54.88			
2.1.2	给排水工程	1.76	1.76			
2.1.3	消防工程	1.96	1.96			
2.1.4	通风工程	1.27	1.27			
2.1.5	电气工程	2.16	2.16			
3	**地下室**	**1,649.47**	**259.47**		**1,390.00**	
3.1	土石方工程	103.49	23.49		80.00	
3.2	基坑支护及降水工程	118.27	28.27		90.00	
3.3	基础工程	168.96	18.96		150.00	
3.4	土建工程	1,098.24	28.24		1,070.00	
3.5	给排水工程	38.02	38.02			
3.6	消防工程	42.24	42.24			
3.7	通风工程	33.79	33.79			
3.8	电气工程	46.46	46.46			
4	**设备**	**160.00**	**160.00**			
4.1	电梯	160.00	160.00			
5	**室外工程**	**647.99**	**647.99**			
5.1	绿化工程	57.24	57.24			
5.2	道路及园建工程	159.83	159.83			
5.3	室外管网	309.85	309.85			
5.4	场地平整	102.73	102.73			
5.5	弱电安防工程	18.34	18.34			
二	**工程建设其他费用**	**590.30**	**590.30**			
三	**基本预备费**	**343.14**	**343.14**			
四	**专项费用**	**55.97**	**55.97**			
五	**建设投资（一+二+三+四）**	**7,261.80**	**2,261.80**		**5,000.00**	
六	**建设期利息**	**49.75**	**49.75**			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
七	债券发行费用	5.00	5.00			
八	总投资（五+六+七）	7,316.55	2,316.55	-	5,000.00	-

2.资金筹措

本工程项目总投资7,316.55万元,建设期从2025年5月至2026年5月，分年度投入资金，资金来源拟申请专项债券及业主自筹，本项目未申请成功增发国债和超长期国债。本项目建设期利息计算时，专项债资金5,000.00万元，其余资金为业主自筹，专项债券发行利率按2025年湖北省政府专项债券(四十期)票面利率1.99%考虑，建设资金来源如下:

(1)项目资本金筹措

项目资本金为2,316.55万元，项目资本金占项目总投资比例约为31.66%。

(2) 债务资金筹措

申请专项债券资金5,000.00万元,建设期利息为49.75万元(专项债券利率按2025年湖北省政府专项债券(四十期)票面利率1.99%考虑)，专项债券资金占项目总投资比例约为68.34%。

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	
			2025年	2026年1-5月
1	项目总投资	7,316.55	6,906.50	410.05

序号	年份 项目	合计	建设期	
			2025 年	2026 年 1-5 月
1.1	项目建设投资	7,261.80	6,901.50	360.30
1.2	建设期利息	49.75	-	49.75
1.3	债券发行费用	5.00	5.00	-
2	**资金筹措**	**7,316.55**	**6,906.50**	**410.05**
2.1	**项目资本金**	**2,316.55**	**1,906.50**	**410.05**
2.1.1	建设投资	2,261.80	1,901.50	360.30
2.1.2	建设期利息	49.75	-	49.75
2.1.3	债券发行费用	5.00	5.00	-
2.2	**债券资金**	**5,000.00**	**5,000.00**	**-**
2.2.1	建设投资	5,000.00	5,000.00	-

本项目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：住房出租收入、物业管理收入、广告收入（道闸）、广告收入（电梯）、停车位收入和充电桩收入。

（1）住房出租收入

根据本项目已批复的可研报告中的总体技术经济指标，本项目建设完成，住宅建筑总面积为 11152.76 平方米，考虑存在公共面积，面积系数取 0.8，住房出租面积为住房总建筑面积的 80%，即本项目考虑住房出租面积为 8922.21 平方米，参考宜昌市相似房屋租赁单价，出租租金暂按 12 元/㎡/月测算，考虑物价与经济发展，投入运营后，出租租金每年按 1%的增长率考虑，经营期出租率第 1 年按 90%，此后

逐年增加 1%，最终达到 95%的饱和出租率。即有，在债券存续期内，住房出租收入共计 1,209.26 万元。

宜昌市可供给保障性租赁住房房源信息表
（截至2023年9月28日）

序号	区域	项目名称	运营主体	地址	可出租套数	月租金标准	房型	户型面积（㎡）	配套设施	房源类型	联系人	准入条件	优先保障对象	属地住建（住保）部门监督电话
1	夷陵区	木桥花园保租房	宜昌东湖国有资产经营有限公司 宜昌市宜居住房运营服务有限公司	夷陵区分乡镇分乡场村	16	4元/㎡	2室2厅1卫 3室2厅2卫	86.92-120.45	户内配置：简装、婚柜、浴室柜、五金洁具 项目配置：停车场	先租后售	黄经理 0717-7220955 0717-7837818	1.宜昌城区稳定就业；2.本人及配偶、未成年子女在辖区无自有产权住房，或人均住房面积低于30㎡的二孩三孩家庭、三世同堂家庭；3.未正在享受公租房实物配租或租赁补贴；4.本人及配偶、未成年子女在宜昌城区无自有产权住房且截至申请购买之日起3年内无房产交易记录，或人均住房面积低于30㎡的二孩三孩、三世同堂家庭。 （申请只租不售房源应满足1、2、3条要求；申请先租后售房源应满足1、3、4条要求）	从事基本公共服务人员	0717-7819915（夷陵区住房保障服务中心）
2	夷陵区	东湖书院保租房		夷陵区楠竹大道109号	68	11元/㎡	1室1厅1卫 2室1厅1卫 3室1厅1卫	47.27-87.27	户内配置：简装、婚柜、浴室柜、五金洁具 项目配置：地下停车场、小区健身器材、小区羽毛球场、快递柜、充电桩	先租后售				
3	夷陵区	鄂投城市水岸东城中心11号地块保租房	湖北联投瀛寓房屋租赁有限公司	夷陵区东城试验区东方大道与港湾大道交会处	4	14元/㎡	3室2厅1卫 3室2厅2卫	94-118	户内配套：热水器、空调、洗衣机、烟机灶具、衣柜、卫浴 项目配套：地下停车场、小区健身、康养中心	先租后售	龙经理 19172222551	1.宜昌城区稳定就业；2.本人及配偶、未成年子女在辖区无自有产权住房，或人均住房面积低于30㎡的二孩三孩家庭、三世同堂家庭；3.未正在享受公租房实物配租或租赁补贴；4.本人及配偶、未成年子女在宜昌城区无自有产权住房且截至申请购买之日起3年内无房产交易记录，或人均住房面积低于30㎡的二孩三孩、三世同堂家庭。 （申请只租不售房源应满足1、2、3条要求；申请先租后售房源应满足1、3、4条要求）		

（2）物业管理收入

住宅建筑总面积为 11152.76 平方米，面积考虑同住房出租，按出租面积 8922.21 平方米考虑，出租率同住房出租率，经营期出租率第 1 年按 90%，此后逐年增加 1%，最终达到 95%的饱和出租率。

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，本项目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年上涨 1%计算收入。即有，在债券存续期内，物业管理收入共计 171.31 万元。

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）。

（3）广告收入（道闸）

4.2.4 地下车库设计

地下室主要用于停车以及部分设备用房。地下室面积4224平方米，设置两个车库出入口和106个地下机动车停车位。

根据本项目已批复的可研报告，本项目地下室设置两个车库出入口，出入口布置双面道闸广告位，根据项目建设指标，本项目共可布置道闸广告位 4 个。

广告位运营期第 1 年出租率按 90%，此后逐年增加 1%，最终达到 95%的饱和出租率。

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

本项目参照下述广告位定价，基于审慎性原则，本次经营期道闸广告位租赁价格按 3000 元/个/月，按照经营期内月租金每年上涨 1%计算收入。即有，在债券存续期内，广告收入（道闸）共计 135.53 万元。

宜昌市社区进出口道闸广告



刊例价：3500元/块/月

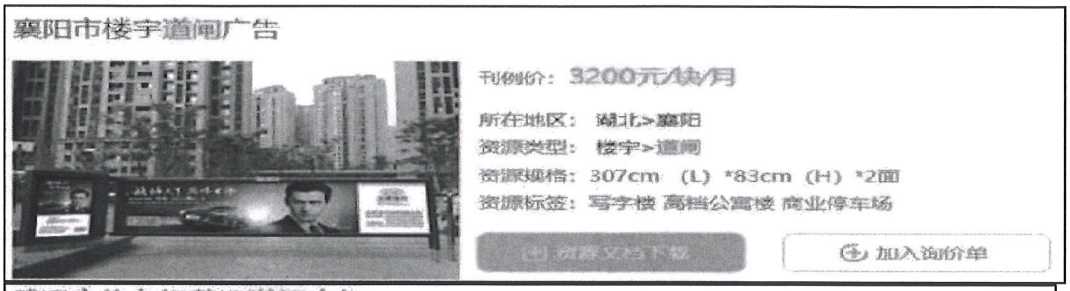
所在地区：湖北>宜昌

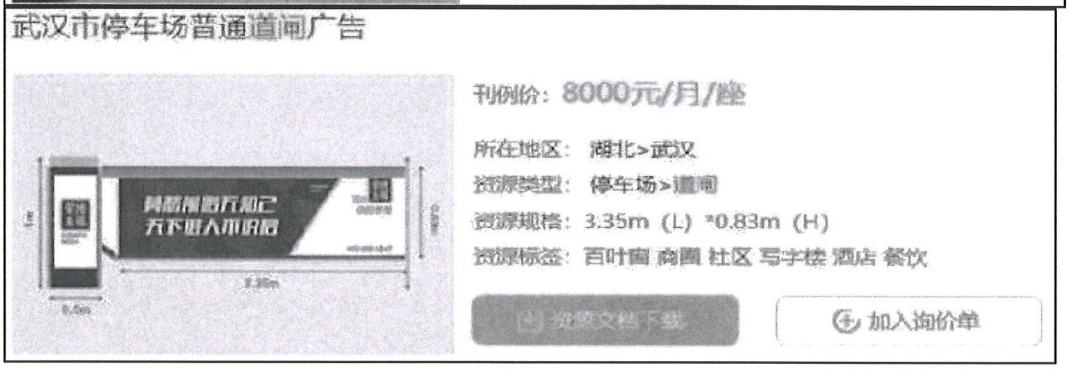
资源类型：楼宇>道闸

资源规格：3.65m(L)*0.85m(H)

资源标签：西陵区 伍家区 高新区 商业区 写字楼 广告贴

资源文档下载　加入询价单



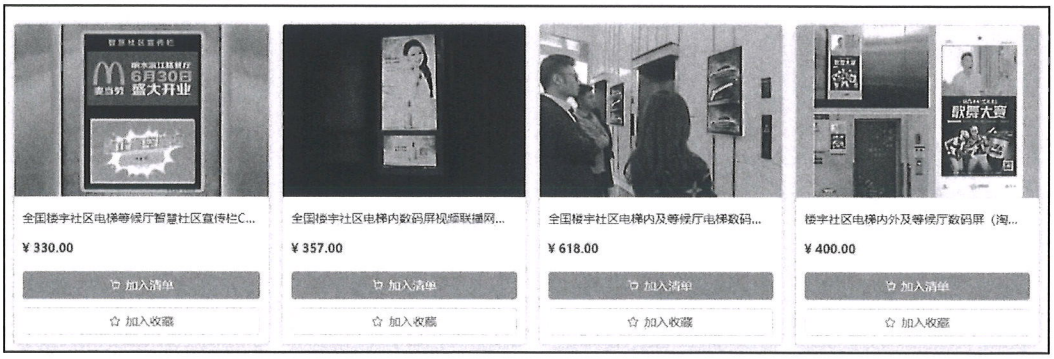


（4）广告收入（电梯）

根据本项目已批复的可研报告中的总体技术经济指标，本项目共安装 4 部电梯。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，电梯视频广告数量按每部电梯一个，共 4 个；电梯平面海报广告按每部电梯 2 个，共 8 个。

广告位运营期第 1 年出租率按 90%，此后逐年增加 1%，最终达到 95%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 300 元/块/周，电梯广告位租赁价格电梯平面海报租金按 200 元/块/周，一年按 52 周计算，按照经营期内月租金每年上涨 1%计算收入。即有，在债券存续期内，广告收入（电梯）共计 136.96 万元。

（5）停车位收入

> **4.2.4 地下车库设计**
>
> 地下室主要用于停车以及部分设备用房。地下室面积4224平方米，设置两个车库出入口和106个地下机动车停车位。

停车位收入主要分为包月停车收入和临时停车收入。根据本项目已批复的可研报告中的总体技术经济指标，本项目共计 106 个机动车停车位，其中，80%按照包月停车考虑，20%按照临时停车考虑，即有按包月停车考虑停车位数量为 85 个，按临时停车考虑停车位数量为

21 个。

①包月停车收入

本项目包月停车考虑停车位数量为 85 个，包月停车车位利用率第 1 年按 90%考虑，此后逐年增加 1%，最终达到 95%的饱和使用率，参考《宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准》，停车收费标准按照 200 元/车/月考虑，按照经营期内月租金每年上涨 1%计算收入，即有，在债券存续期内，包月停车收入共计 192.01 万元。

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临时停车收入

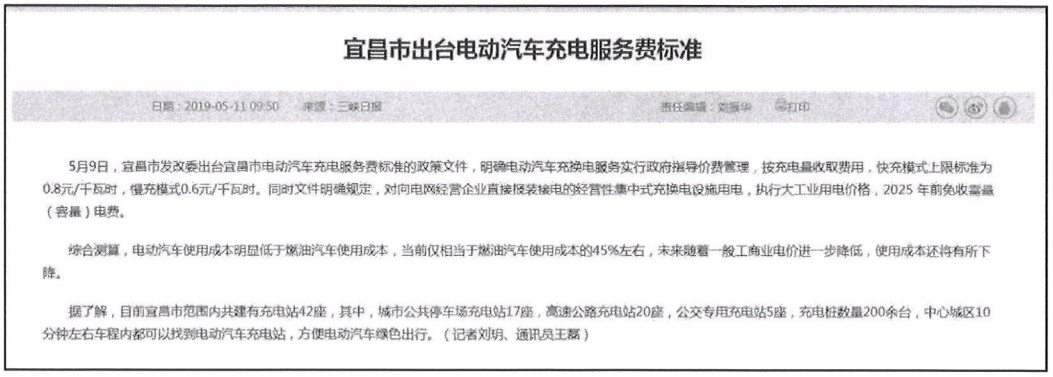
临时停车主要为日间公共停车，考虑各小区家属日间临时停车需求，本项目临时停车考虑停车位数量为21个，使用率在经营期内第1年按80%考虑，此后逐年增加1%，最终达到85%的饱和使用率考虑；参照类似项目停车场收费情况，平均收入按每车位10元/天，按照经营期内每车位收入每年上涨1%计算收入，暂定停车费收费标准：半小时内免费，前2个小时收费5元，超过1小时的1元/小时，上限15元/24h。即有，在债券存续期内，临时停车收入共计64.39万元。

（6）充电桩收入

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）（2015.9.29）和《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T 51313-2018）3.0.2.2规定：新建住宅配套停车位按100%建设充电设施预留建设安装条件。本项目停车位已按100%建设充电设施预留建设安装条件。

根据已签订的合作协议《夷陵区蔡家河村居民安置房新能源充电桩建设项目投资合作协议》，本项目建成后布置的充电桩均为双枪120KW快充充电桩，共计建设30台，即共布置新能源停车位60个，收益分配为“万家畈村居民点内部新能源车快充站项目收益，第1-5年甲方分配50%，乙方分配50%；第6-10年甲方分配60%，乙方分配40%；第11-20年甲方分配70%，乙方分配30%。”结合项目情况，考虑项目自2026年6月实现新能源充电桩收益，故本次测算收益初始年度按2026年为第1年测算。

结合以上条件，根据《宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知，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、通讯员王嘉）

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		

宜昌栖木溪村充电站	**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		

基于审慎性原则，本项目取服务费单价为 0.7 元/kw·h，按照经营期内服务费每年上涨 1%计算收入，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，每日每次充电桩有效充电时间以 8 小时计，充电桩使用周转次数按 2 次/日计，充电桩使用率第 1 年按 40%，此后逐年增加 1%，最终达到 45%的饱和使用率。即有，在债券存续期内，充电桩收入共计 6,454.96 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									
				2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营期收入**		**8,364.43**	**445.05**	**795.87**	**820.92**	**846.39**	**872.29**	**898.62**	**907.61**	**916.69**	**925.85**	**935.11**
1	**住房出租收入**		**1,209.26**	**67.45**	**118.09**	**120.58**	**123.11**	**125.67**	**128.28**	**129.56**	**130.86**	**132.17**	**133.49**
	出租面积	㎡		8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21
	收费单价	元/㎡/月		12.00	12.12	12.24	12.36	12.49	12.61	12.74	12.87	12.99	13.12
	出租率			90%	91%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	9%	99.85	5.57	9.75	9.96	10.16	10.38	10.59	10.70	10.80	10.91	11.02
2	**物业管理收入**		**171.31**	**9.56**	**16.73**	**17.08**	**17.44**	**17.80**	**18.17**	**18.35**	**18.54**	**18.72**	**18.91**
	出租面积	㎡		8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21	8,922.21
	收费单价	元/㎡/月		1.70	1.72	1.73	1.75	1.77	1.79	1.80	1.82	1.84	1.86
	出租率			90%	91%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	6%	9.70	0.54	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07
3	**广告收入（道闸）**		**135.53**	**7.56**	**13.24**	**13.51**	**13.80**	**14.09**	**14.38**	**14.52**	**14.67**	**14.81**	**14.96**
	道闸广告位数量	个		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	道闸广告位月租金	元/个/月		3,000.00	3,030.00	3,060.30	3,090.90	3,121.81	3,153.03	3,184.56	3,216.41	3,248.57	3,281.06
	出租率			90%	91%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	9%	11.19	0.62	1.09	1.12	1.14	1.16	1.19	1.20	1.21	1.22	1.24
4	**广告收入（电梯）**		**136.96**	**7.56**	**13.38**	**13.66**	**13.95**	**14.24**	**14.54**	**14.68**	**14.83**	**14.98**	**15.13**
	数量（视频）	个		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	租金（视频）	元/个/周		300.00	303.00	306.03	309.09	312.18	315.30	318.46	321.64	324.86	328.11
	数量（平面）	个		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	租金（平面）	元/个/周		200.00	202.00	204.02	206.06	208.12	210.20	212.30	214.43	216.57	218.74
	出租率			90%	91%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	9%	11.31	0.62	1.10	1.13	1.15	1.18	1.20	1.21	1.22	1.24	1.25
5	**停车位收入**		**256.40**	**14.24**	**25.02**	**25.56**	**26.10**	**26.65**	**27.22**	**27.49**	**27.76**	**28.04**	**28.32**
5.1	**包月停车收入**		**192.01**	**10.71**	**18.75**	**19.15**	**19.55**	**19.95**	**20.37**	**20.57**	**20.78**	**20.99**	**21.20**
	数量	个		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	收费标准	元/车/月		200.00	202.00	204.02	206.06	208.12	210.20	212.30	214.43	216.57	218.74
	使用率			90%	91%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	9%	15.85	0.88	1.55	1.58	1.61	1.65	1.68	1.70	1.72	1.73	1.75
5.2	**临时停车收入**		**64.39**	**3.53**	**6.27**	**6.41**	**6.55**	**6.70**	**6.85**	**6.92**	**6.99**	**7.06**	**7.13**
	数量	个		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	收费标准	元/日		10.00	10.10	10.20	10.30	10.41	10.51	10.62	10.72	10.83	10.94
	使用率			80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税	9%	5.32	0.29	0.52	0.53	0.54	0.55	0.57	0.57	0.58	0.58	0.59

序号	项目 / 年份	单位	合计	经营期									
				2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
6	**充电桩收入**		**6,454.96**	**338.69**	**609.42**	**630.53**	**652.00**	**673.83**	**696.04**	**703.00**	**710.03**	**717.13**	**724.30**
	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
	充电桩日使用小时数	h		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	充电桩使用周转次数	次		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩使用率			40%	41%	42%	43%	44%	45%	45%	45%	45%	45%
	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
	充电服务费	元/kw.h		0.70	0.71	0.71	0.72	0.73	0.74	0.74	0.75	0.76	0.77
	增值税（服务费）	13%	9.20	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
二	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金		162.42	9.45	15.88	16.20	16.52	16.84	17.18	17.34	17.50	17.67	17.84
1.2	项目进项税金（经营成本）		20.36	1.24	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
1.3	固定资产进项税抵扣			584.85									
	固定资产进项税当期抵扣额		142.06	8.22	13.76	14.07	14.39	14.72	15.05	15.21	15.38	15.54	15.71
	结转未抵扣固定资产进项税额			576.63	562.87	548.80	534.41	519.69	504.64	489.42	474.04	458.50	442.79
三	**税金及附加**		**145.11**	**8.09**	**14.17**	**14.47**	**14.77**	**15.08**	**15.39**	**15.55**	**15.70**	**15.86**	**16.02**
1.1	城市维护建设税（7%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	地方教育费附加（2%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	房产税（出租收入的 12%）		145.11	8.09	14.17	14.47	14.77	15.08	15.39	15.55	15.70	15.86	16.02

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计1,295.67万元，其中增值税0万元，税金及附加145.11万元，所得税1,150.56万元。

（1）增值税

项目建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣；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

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%。

根据1986年9月15日国务院发布国发〔1986〕90号发布，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号修订的《中华人民共和国房产税暂行条例》：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%。故本项目房产税为住房出租收入的12%。

（3）所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条，企业所得税的基本税率为25%，非居民企业适用税率20%；符合条件的小型微利企业适用税率20%；国家需要重点扶持的高新技术企业适用税率15%。本项目所得税税率按基本税率25%考虑。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	经营期									
			2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**税金**	**1,295.67**	**61.48**	**110.32**	**116.67**	**123.13**	**129.69**	**136.36**	**143.60**	**150.85**	**158.13**	**165.44**
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	162.42	9.45	15.88	16.20	16.52	16.84	17.18	17.34	17.50	17.67	17.84
1.2	项目进项税金（经营成本）	20.36	1.24	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
1.3	固定资产进项税抵扣		584.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产进项税当期抵扣额	142.06	8.22	13.76	14.07	14.39	14.72	15.05	15.21	15.38	15.54	15.71
	结转未抵扣固定资产进项税额		576.63	562.87	548.80	534.41	519.69	504.64	489.42	474.04	458.50	442.79
2	**税金及附加**	**145.11**	**8.09**	**14.17**	**14.47**	**14.77**	**15.08**	**15.39**	**15.55**	**15.70**	**15.86**	**16.02**
2.1	城市维护建设税（7%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税（出租收入的 12%）	145.11	8.09	14.17	14.47	14.77	15.08	15.39	15.55	15.70	15.86	16.02
3	**所得税**	**1,150.56**	**53.39**	**96.15**	**102.20**	**108.35**	**114.61**	**120.97**	**128.05**	**135.15**	**142.27**	**149.42**

3. 总成本费用

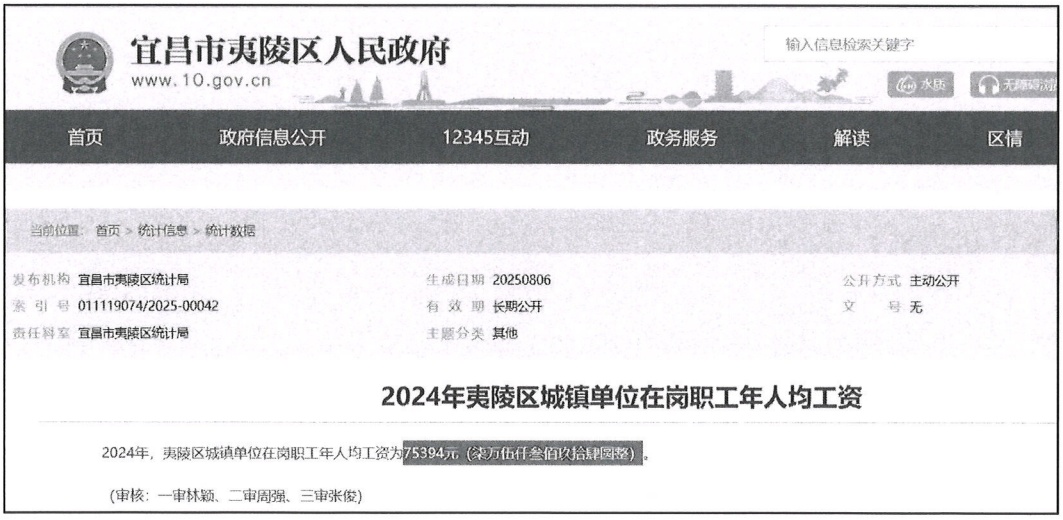
总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1）经营成本

主要包括人工及福利费、外购燃料及动力费、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 481.38 万元。具体如下：

（1）人工及福利费

本项目劳动定员暂定新增 3 人，用工成本参考宜昌市夷陵区人民政府公布的 2024 年夷陵区城镇单位在岗职工年人均工资，即人员工资暂按 7.5 万元/年计算，薪资考虑每年上涨 1%，即有本项目债券存续期内，人工及福利费共计 226.02 万元。

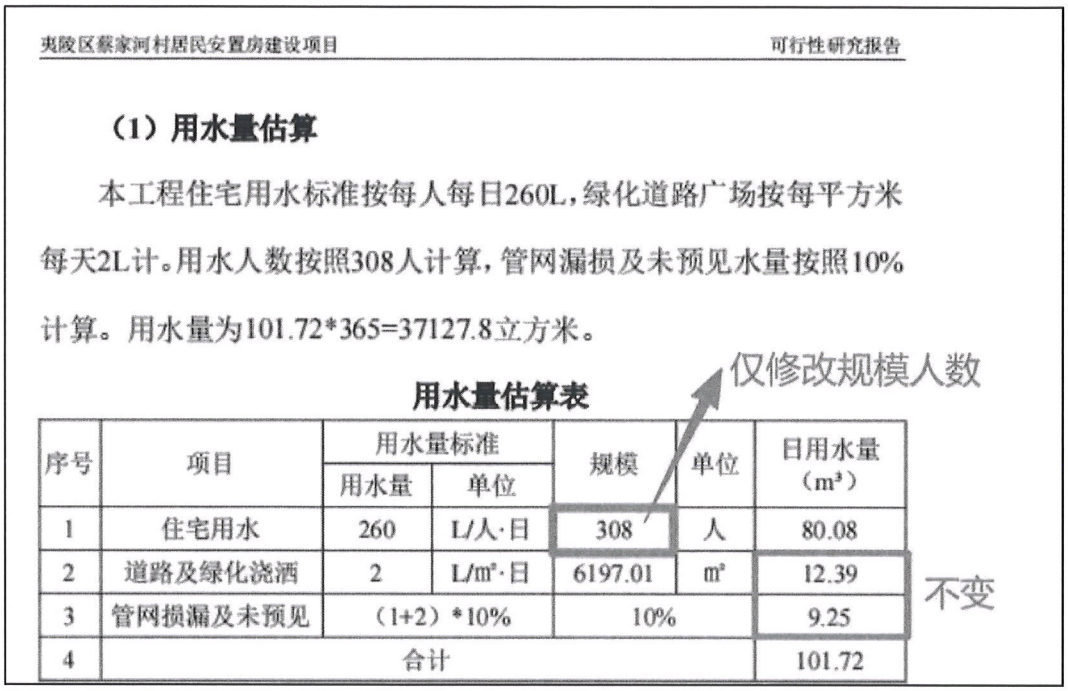


（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括物业、小区道路及绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。

参考本项目已批复的可行性研究报告，住宅用水仅考虑本项目管理人员分配，暂定 10 人，基于审慎性原则，其他用水估算量不变，

故本项目用水量预计为 24.24m³/日，年耗水量 8847.6m³。



夷陵区蔡家河村居民安置房建设项目　　可行性研究报告

（1）用水量估算

本工程住宅用水标准按每人每日260L，绿化道路广场按每平方米每天2L计。用水人数按照308人计算，管网漏损及未预见水量按照10%计算。用水量为101.72*365=37127.8立方米。

仅修改规模人数

用水量估算表

序号	项目	用水量标准		规模	单位	日用水量（m³）
		用水量	单位			
1	住宅用水	260	L/人·日	308	人	80.08
2	道路及绿化浇洒	2	L/m²·日	6197.01	m²	12.39
3	管网损漏及未预见	（1+2）*10%		10%		9.25
4	合计					101.72

不变

用水量估算表

序号	项目	用水量标准		规模	单位	日用水量（m³）
		用水量	单位			
1	住宅用水	260	L/人·日	10	人	2.6
2	道路及绿化浇洒	2	L/m²·日	6197.01	m²	12.39
3	管网损漏及未预见	（1+2）*10%		10%		9.25
4	**合计**					**24.24**

参考本项目已批复的可行性研究报告，用电量仅考虑住宅规模以外的用电量，即建筑用电考虑规模为（196+4224=4420 m²），故本项目用电总负荷为 85.01kw，即有年耗电量 85.01kw*8h*365 天*0.8/10000=19.86 万 kw·h。

用电总负荷指标表

序号	项目	用电规模	用电量标准		需用系数	用电总负荷（kw）
			密度指标	单位		
1	建筑用电	4420	0.02	kw/m²	0.6	53.04
2	道路照明用电	3995.63	0.01	kw/m²	0.8	31.97
3	**合计**					**85.01**

（2）用电量估算

① 用电总负荷

本项目总用电负荷为218.84KW。仅考虑住宅以外的规模

用电总负荷指标表

序号	项目	用电规模	用水量标准		需用系数	用电总负荷（kw）
			密度指标	单位		
1	建筑用电	15572.76	0.02	kw/m²	0.6	186.87
2	道路照明用电	3995.63	0.01	kw/m²	0.8	31.97
3	合计					218.84

不变

② 年耗电量

年耗用电量51.12万kw·h（按年365天、每天8小时计算、同时系数0.8）：

218.84kw*8h*365天*0.8/10000=51.12万kw·h

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）。即有在本项目债券存续期内，水费共计11.62万元。

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。电费按 0.5580 元/度，即有在本项目债券存续期内，电费共计 106.20 万元。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明:修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。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 0.2%计取，即有本项目债券存续期内，修理费共计 120.22 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 17.31 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 40 年，设

备的折旧年限为 10 年；本项目建安工程投资按房屋及建筑物折旧考虑，即有房屋及建筑物折旧原值为 5,607.71 万元（不含税），计算时先扣除残值取原值的 5%，折旧年限为 40 年，债券存续期内每标准年度房屋及建筑物折旧金额为 133.18 万元,2026 年度仅考虑 7-12 月房屋及建筑物折旧，金额为 77.69 万元；本项目设备及工器具购置投资按设备折旧考虑，即有设备折旧原值为 141.59 万元（不含税），不考虑残值，折旧年限为 10 年，债券存续期内每标准年度设备折旧金额为 14.16 万元，2026 年度仅考虑 7-12 月设备折旧，金额为 8.26 万元；即有债券存续期内，每标准年度折旧金额为 147.34 万元，另 2026 年度折旧金额为 85.95 万元。

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 10 年，其他资产的折旧年限为 10 年。

4）利息支出

依据项目实施计划，本项目 2025 年计划申请发行金额为 5,000.00 万元，债券存续期 10 年，专项债利率按 2025 年湖北省政府专项债券(四十期)票面利率 1.99%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%。

则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出 796.00 万元，其中建设期利息为 49.75 万元，运营期利息为 746.25 万元。

总成本估算表

序号	项目 \ 年份	合计	经营期									
			2026年6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	**经营成本**	**481.38**	**28.64**	**49.33**	**49.57**	**49.81**	**50.05**	**50.30**	**50.54**	**50.80**	**51.05**	**51.30**
1.1	人工及福利费	226.02	13.13	22.73	22.95	23.18	23.41	23.65	23.88	24.12	24.36	24.61
1.2	燃料动力费	117.82	7.17	12.29	12.29	12.29	12.29	12.29	12.29	12.29	12.29	12.29
	电费	106.20	6.46	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08
	水费	11.62	0.71	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
1.3	修理费	120.22	7.32	12.54	12.54	12.54	12.54	12.54	12.54	12.54	12.54	12.54
1.4	管理费用及其他	17.31	1.02	1.76	1.77	1.79	1.80	1.81	1.82	1.83	1.85	1.86
2	**折旧费**	**1,412.03**	**85.95**	**147.34**	**147.34**	**147.34**	**147.34**	**147.34**	**147.34**	**147.34**	**147.34**	**147.34**
2.1	房屋及建筑物	1,276.34	77.69	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18
2.2	设备	135.69	8.26	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16
3	**摊销费**	**835.37**	**50.85**	**87.17**	**87.17**	**87.17**	**87.17**	**87.17**	**87.17**	**87.17**	**87.17**	**87.17**
4	**利息支出**	**746.25**	**49.75**	**99.50**	**99.50**	**99.50**	**99.50**	**99.50**	**79.60**	**59.70**	**39.80**	**19.90**
4.1	债券利息	746.25	49.75	99.50	99.50	99.50	99.50	99.50	79.60	59.70	39.80	19.90
5	**总成本费用合计**	**3,475.03**	**215.18**	**383.34**	**383.58**	**383.82**	**384.06**	**384.31**	**364.66**	**345.01**	**325.36**	**305.72**

单位：万元

4.利息支出

（1）专项债券

依据项目实施计划，本项目2025年计划申请发行金额为5,000.00万元，债券存续期10年，专项债利率按2025年湖北省政府专项债券(四十期)票面利率1.99%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%。

则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出796.00万元，其中建设期利息为49.75万元，运营期利息为746.25万元。

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年湖北省政府再融资一般债券（十二期）	湖北	2025-09-04	2505964	10年	7.4859	1.98	AAA
2025年湖北省政府再融资专项债券（三十二期）	湖北	2025-09-04	2505970	10年	7.7335	2.00	AAA
2025年湖北省政府专项债券（四十期）	湖北	2025-09-04	2505971	10年	1.7400	1.99	AAA
2025年湖北省政府再融资专项债券（二十六期）	湖北	2025-08-08	199330	10年	1.6971	1.85	AAA
2025年湖北省政府再融资一般债券（八期）	湖北	2025-07-11	2505654	10年	74.7028	1.74	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：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 1-5 月	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	政府债（利率 1.99%）													
1	期初债券余额			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
2	当期债券余额（期初）	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	796.00	-	49.75	49.75	99.50	99.50	99.50	99.50	99.50	79.60	59.70	39.80	19.90
4	当期还本付息	5,796.00	-	49.75	49.75	99.50	99.50	99.50	99.50	1,099.50	1,079.60	1,059.70	1,039.80	1,019.90
4.1	当期偿还本金	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
4.2	当期支付利息	796.00	-	49.75	49.75	99.50	99.50	99.50	99.50	99.50	79.60	59.70	39.80	19.90
5	期末债券余额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	-

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									
			2025 年	2026 年 1-5 月	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营活动产生的现金**													
1	现金流入	8,364.43			445.05	795.87	820.92	846.39	872.29	898.62	907.61	916.69	925.85	935.11
1.1	营业收入	8,364.43			445.05	795.87	820.92	846.39	872.29	898.62	907.61	916.69	925.85	935.11
1.2	其他收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	1,777.04			90.12	159.65	166.24	172.93	179.74	186.66	194.14	201.65	209.18	216.74
2.1	经营成本	481.38			28.64	49.33	49.57	49.81	50.05	50.30	50.54	50.80	51.05	51.30
2.2	增值税	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	145.11			8.09	14.17	14.47	14.77	15.08	15.39	15.55	15.70	15.86	16.02
2.4	所得税	1,150.56			53.39	96.15	102.20	108.35	114.61	120.97	128.05	135.15	142.27	149.42
	经营活动现金净流量	**6,587.38**			**354.93**	**636.23**	**654.69**	**673.46**	**692.55**	**711.97**	**713.47**	**715.04**	**716.67**	**718.37**
二	**投资活动产生的现金**													
1	购建固定资产支付的现金	7,261.80	6,901.50	360.30										
	投资活动现金净流量	**-7,261.80**	**-6,901.50**	**-360.30**										
三	**融资活动产生的现金**													
1	融资活动现金流入	5,000.00	5,000.00	-										
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	5,000.00	5,000.00	-										
2	融资活动现金流出	5,801.00	5.00	49.75	49.75	99.50	99.50	99.50	99.50	1,099.50	1,079.60	1,059.70	1,039.80	1,019.90
2.1	支付利息（专项债融资）	796.00	-	49.75	49.75	99.50	99.50	99.50	99.50	99.50	79.60	59.70	39.80	19.90
2.2	偿还本金（专项债融资）	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2.3	债券发行费用	5.00	5.00	-										
	融资活动现金净流量	**-801.00**	**4,995.00**	**-49.75**	**-49.75**	**-99.50**	**-99.50**	**-99.50**	**-99.50**	**-1,099.50**	**-1,079.60**	**-1,059.70**	**-1,039.80**	**-1,019.90**
四	**本年现金净流入**	**-1,475.42**	**-1,906.50**	**-410.05**	**305.18**	**536.73**	**555.19**	**573.96**	**593.05**	**-387.53**	**-366.13**	**-344.66**	**-323.13**	**-301.53**
五	**累计现金净流量**		**-1,906.50**	**-2,316.55**	**-2,011.37**	**-1,474.64**	**-919.45**	**-345.49**	**247.56**	**-139.97**	**-506.10**	**-850.76**	**-1,173.89**	**-1,475.42**
六	**专项债融资本息**	**5,796.00**												
七	**本息覆盖倍数**	1.14												

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
8,364.43	1,777.04	6,587.38	5,796.00	5,000.00	1.14

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＞1.1，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（万元）**	**5,928.65**	**6,258.01**	**6,587.38**	**6,916.75**	**7,246.12**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.19	1.25
二	**债券利率变动（%）**	**1.791**	**1.891**	**1.990**	**2.090**	**2.189**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.14	1.14	1.13	1.12

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，并以住房出租收入、物业管理收入、广告收入（道闸）、广告收入（电梯）、停车位收入和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，项目总营业收入为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。经初步测算，债券存续期内，项目总营业收入预计为 8,364.43 万元，经营成本 481.38 万元，税费 1,295.67 万元，预计用于本项目资金平衡相关收益为 6,587.38 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数 1.14。

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 21 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

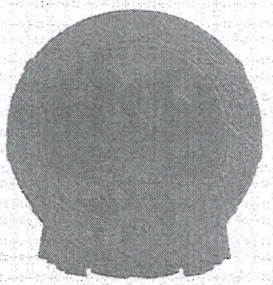
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

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。

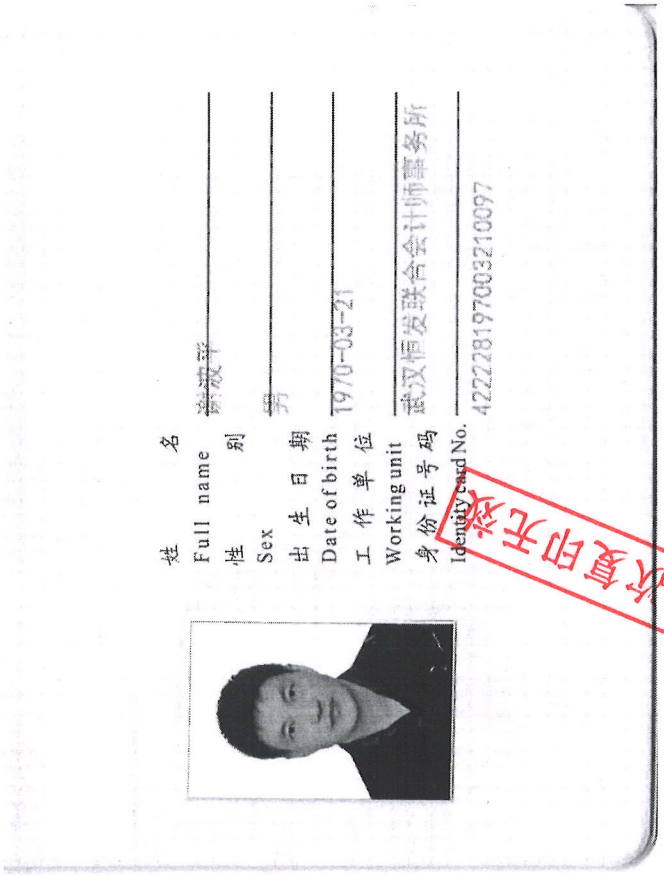
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

咸安区新能源基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-09 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二五年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 6
（三） 项目融资计划 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目税费预测 19
（三） 项目成本费用预测 22
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 27
（五） 项目财务费用预测 28
（六） 项目模拟利润表 30
（七） 项目现金流量模拟测算 32
（八） 项目资金测算平衡表 33
（九） 项目资金的稳定性 33
（十） 项目压力测试 34
四　、项目风险控制 35
（一）经营风险 35
（二）财务风险 35
（三）利率波动风险 35
（四）投资测算不准确风险 36
五　、评价结论 37

咸安区新能源基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-09 号

咸宁市咸安区源通出租车有限责任公司：

我们接受委托，对咸安区新能源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、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	咸宁市咸安区源通出租车有限责任公司
法定代表人：	谢承富
注册资本：	4300 万
地址：	湖北省咸宁市咸安区咸安大酒店 15 楼
统一社会信用代码：	91421202568302001A
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

业务范围：	许可项目：巡游出租汽车经营服务，校车运营服务，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：汽车零配件零售，机动车修理和维护，停车场服务，电动汽车充电基础设施运营，小微型客车租赁经营服务。（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）
股权结构：	湖北香城资产运营有限公司持股 100%
行业主管部门：	咸宁市咸安区人民政府
建设单位名称：	咸宁市咸安区源通出租车有限责任公司
代建单位名称：	/

2.项目建设地点

本项目建设地点位于咸宁市咸安区。

3.项目建设内容和规模：

拟建的咸安区新能源基础设施项目建设内容主要包括：

（1）拟在主城区单位、场站和居民小区购置安装 160kW 电动汽车直流充电桩（快充）43 个，120kW 电动汽车直流充电桩（快充）581 个，7kW 电动汽车交流充电桩（慢充）1899 个等，同时配套建设相关附属设施；

（2）拟在乡镇（包括国省干线、农村公路沿线）购置安装 120kW 电动汽车直流充电桩（一机两枪、快充）141 个，60kW 电动汽车直流充电桩（快充）45 个等，同时配套建设相关附属设施。

4.项目建设期

本项目已于 2025 年 2 月开工，预计 2027 年 1 月完工。

5.项目属性

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

6.项目领域

本项目投向领域为【新能源】中的“新能源项目-新能源汽车充电桩”，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。

7. 项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

依据初步设计的批复，项目总投资为15,115.60万元，本项目在初步设计批复投资概算的基础上，根据项目发行实际情况对建设期利息和债券发行费用进行了调整，经调整后项目总投资为15,388.50万元，其中：工程费用12,880.57万元，占比83.70%；工程建设其他费用1,653.66万元，占比10.75%；预备费581.37万元，占比3.78%，静态总投资15,115.60万元，建设期利息261.90万元，占比1.70%，债券发行兑付费用11.00万元，占比0.07%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
		合计	自有资金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**12,880.57**	**1,880.57**		**11,000.00**		
1	**变压器购置安装、调试**	**5,431.05**	1,331.05		4,100.00		
1.1	箱式变电站160kVA	2,289.43	289.43		2,000.00		
1.2	箱式变电站250kVA	937.82	437.82		500.00		
1.3	箱式变电站315kVA	1,023.09	423.09		600.00		

1.4	箱式变电站 400kVA	214.60	14.60		200.00		
1.5	箱式变电站 630kVA	286.75	86.75		200.00		
1.6	箱式变电站 800kVA	207.73	7.73		200.00		
1.7	箱式变电站 1000kVA	54.74	4.74		50.00		
1.8	箱式变电站 1250kVA	156.43	6.43		150.00		
1.9	箱式变电站 1600kVA	260.46	60.46		200.00		
2	**充电桩购置安装、调试**	**4,554.95**	254.95		4,300.00		
2.1	一体式直流充电桩 160kW 落地式	234.51	34.51		200.00		
2.2	一体式直流充电桩 120kW 落地式	3,162.17	162.17		3,000.00		
2.3	一体式直流充电桩 60kW 落地式	304.44	4.44		300.00		
2.4	一体式交流充电桩 7kW	853.83	53.83		800.00		
3	**10kV 线路**	**1,696.07**	96.07		1,600.00		
3.1	10kV 线路部分	746.26	46.26		700.00		
3.2	柱上开关	949.81	49.81		900.00		
4	**充电桩低压线路**	**1,198.50**	198.50		1,000.00		
4.1	低压线路部分	1,198.50	198.50		1,000.00		
二	**工程建设其他费用**	**1,653.66**	1,653.66		-		
1	建设管理费	450.40	450.40		-		
2	建设项目前期工作咨询费	28.94	28.94		-		
3	工程勘察设计费	604.44	604.44		-		
4	环境影响咨询服务费	7.08	7.08		-		
5	场地准备及临时设施费	64.40	64.40		-		
6	工程保险费	38.64	38.64		-		
7	招标代理服务费	48.13	48.13		-		
8	造价咨询服务费	268.74	268.74		-		

9	高可靠性供电费	33.00	33.00		-		
10	水土保持费	77.28	77.28		-		
11	社会稳定风险评估费	32.61	32.61		-		
三	**工程预备费 4%**	**581.37**	581.37		-		
四	**工程建设投资**	**15,115.60**	4,115.60		11,000.00		
五	**建设期利息**	**261.90**	261.90		-		
六	**债券发行费用**	**11.00**	11.00		-		
七	**建设项目总投资**	**15,388.50**	**4,388.50**		**11,000.00**		

（二）项目资金筹措

本项目总投资 15,388.50 万元，建设资金来源为自筹资金 4,388.50 万元、专项债券资金 11,000.00 万元。

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 11,000.00 万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	11,000.00	5,000.00	10	1.69%	每半年一次	分期还本，第 6 年—第 10 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 5,000.00 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。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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号文），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。

2. 项目收入来源

本项目收入来源于充电桩收入。本项目收益预测期间为2027年2月至2035年6月。债券存续期内项目总收入为110,418.87万元，其中，160kWh充电桩收入7,276.33万元，120kWh充电桩收入90,757.10万元，7kWh充电桩收入9,529.91万元，60kWh充电桩收入2,855.53万元。

3.项目收入测算

（1）充电桩数量

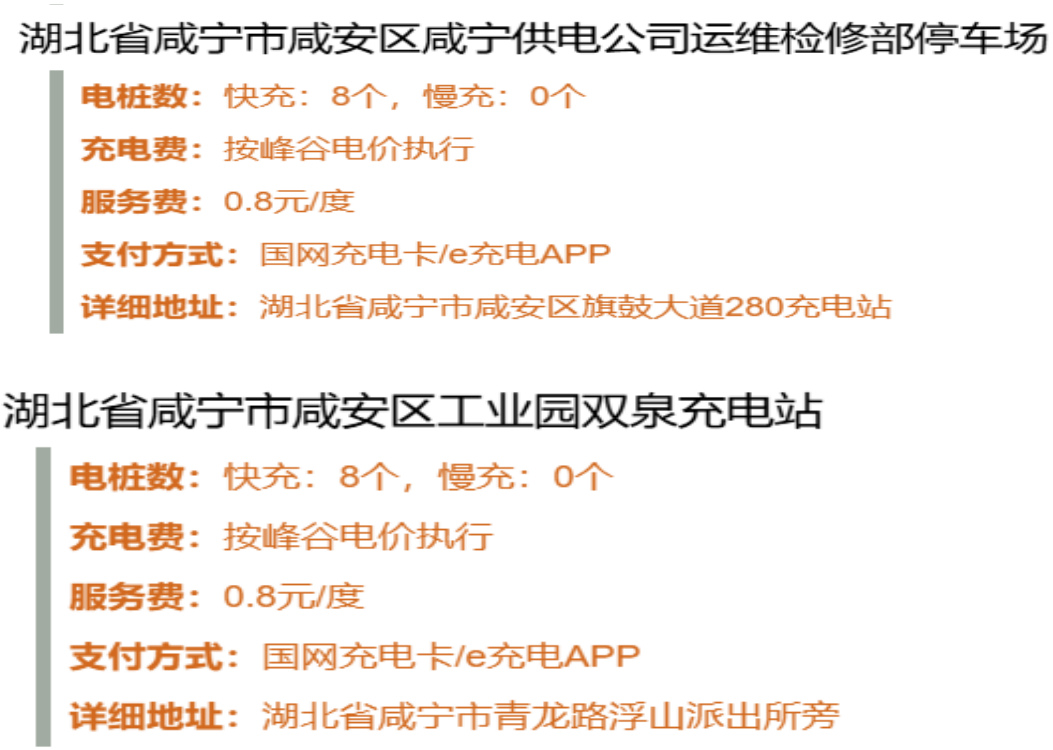
根据本项目初步设计，项目共购置安装160kW电动汽车直流充电桩（快充）43个，120kW电动汽车直流充电桩（快充）共

581+141=722 个，7kW 电动汽车交流充电桩（慢充）1899 个，60kW 电动汽车直流充电桩（快充）45 个。

（2）收费依据

充电桩收费单价=综合电价+服务费。

充电桩服务费收费单价依据：



以咸宁市区为例，目前市面上常见的公共充电桩主要有直流充电桩和交流充电桩两种。直流充电桩的充电功率较大，一般在 60kW 到 120kW 之间，充电速度较快，能够在较短的时间内为电动汽车充满电。交流充电桩的充电功率较小，一般在 7kW 左右，充电速度较慢，但适合在家中或办公场所使用。

根据咸宁相关部门的规定，直流充电桩的充电价格一般在 1.2 元到 1.8 元每度电之间，具体价格可能会根据不同的充电桩运营企业和充电时段而有所变化。例如，在白天充电高峰期，充电价格可能会相对较高；而在夜间充电低谷期，充电价格可能会相对较低。交流充电桩的充电价格一般在 0.8 元到 1.2 元每度电之间，同样也会受到充电桩运营企业和充电时段的影响。

除了充电价格外，一些公共充电桩还可能会收取一定的服务费。服务费的标准也因充电桩运营企业而异，一般在 0.5 元到 1 元每度电之间。服务费的收取主要是为了弥补充电桩运营企业的运营成本和维护费用等。

（数据来源：https://www.cdzpp.com/article/12439.html）

电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为0.80 元/度，不得上浮，下浮不限。

记者从市城市资产经营有限公司了解到了解到，目前该公司按照大工业用电价格来执行，分时段收费，峰段时间10点-13点，18点-22点，每度电1.04946元；平段时间8点-10点，13点-18点，22点-24点，每度电0.6117元；谷段时间为0点-8点，每度电0.327156元（随物价局文件大工业电度电价调整而变更）。

由此推算，一台电动汽车在城区充电站充电，一度电最低收费（谷段时间）1.13元（电费+服务费），最高收费（峰段时间）1.85元（电费+服务费）。

咸宁充电桩收费标准及分布

充电站 整理：无敌电动网 | 时间：2025-04-24 07:12:21 | 咸宁电价

名称	运营方	充电桩数量
咸安区双鹤路充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省咸宁市咸安区双鹤路（市行政服务中心）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
咸宁市咸安区十六潭公园充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省咸宁市咸安区十六潭公园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
咸安区清华城充电站	**国家电网**	**10**
【地址】咸安区清华城小区		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流0个，交流10个		
湖北省咸宁市咸安区博物馆充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省咸宁市咸安区博物馆广场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.2元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
湖北省咸宁市咸安区阳光俱乐部充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省咸宁市咸安区温泉街道但家领巷		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
湖北省咸宁市咸安区龙泉佳苑小区充电站	**国家电网**	**4**
【地址】咸宁市咸安区龙泉佳苑小区		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

湖北省咸宁市城铁南站充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖北省咸宁市咸安区城铁南站广场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.2元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
湖北省咸宁市咸安区城铁东站充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省咸宁市城铁东站广场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.2元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
咸安区人民政府充电站	**国家电网**	**4**
【地址】咸安区政府门口		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
湖北省咸宁市咸安区双泉充电站（扩建）	**国家电网**	**6**
【地址】湖北省咸宁市双泉充电站（浮山派出所旁）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
湖北省咸宁市咸安区双泉充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省咸宁市青龙路浮山派出所旁		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
咸安区桂花城充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省咸宁市咸安区永安街道永安大道久福小区东区		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省咸宁市咸安区肖桥公租房充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省咸宁市太乙大道南外环肖桥公租房旁		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

目前咸宁市咸安区不同位置的直流充电桩单价不同，由于本项目实施的充电桩布置位置在整个咸宁市咸安区乡镇和城区，因此出于谨慎性原则，160kW·h、120kW·h 和 60kW·h 直流充电桩的服务费单价采用 0.45 元/度，7kW·h 交流充电桩的服务费单价采用 0.25 元/度。

综合电价依据：根据居民充电桩分时电价（见图 4-2）（建设内容中乡镇充电桩包括国省干线和农村公路沿线充电桩，部分使用居民用电，并且在统计时只按桩点统计，没有区分商业用电充电桩和居民用电充电桩，因而具体数量不做划分，由于本项目中居民充电桩数量占多数，因而统一采用居民用电。）、湖北省销售环节峰谷分时电价方案（见图 4-3）相关价格政策规定（其中，根据对各省份政府性基金及附加的统计，政府性基金及附加费用基本在 5 分钱到 7 分钱之间，且各类用户的征收标准不同，本项目政府性基金及附加费用暂取 5 分钱），本项目充电桩电费计取如下：

平段电价=0.58+0.05=0.63（元/千瓦时），2 小时；

尖峰电价=0.78*180%+0.05=1.454（元/千瓦时），6 小时；

高峰电价=0.68*149%+0.05=1.0632（元/千瓦时），8 小时；

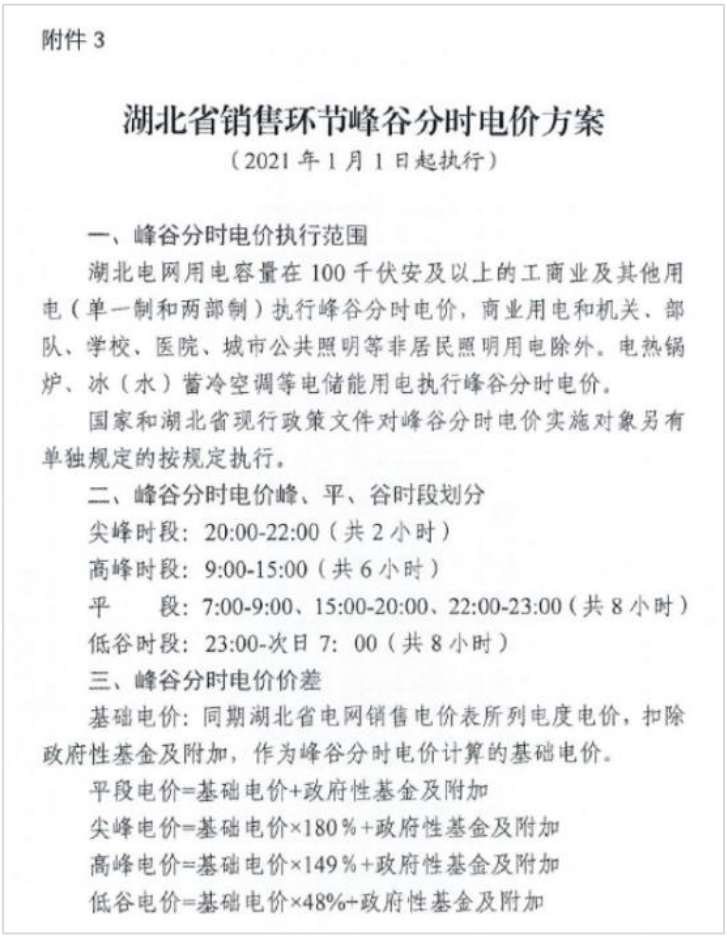
低谷电价=0.43*48%+0.05=0.2564（元/千瓦时），8 小时。

综合电价=（0.63*2+1.454*6+1.0632*8+0.2564*8）/24=0.8559（元/千瓦时）。

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

居民充电桩分时电价

类型	分时	时段划分	电价(元/度)
居民充电桩分时电价	谷段	23:00-次日7:00	0.43
	平段	7:00-17:00	0.58
	峰段	17:00-20:00 22:00-23:00	0.68
	尖段	20:00-22:00	0.78



附件 3

湖北省销售环节峰谷分时电价方案

（2021 年 1 月 1 日起执行）

一、峰谷分时电价执行范围

湖北电网用电容量在 100 千伏安及以上的工商业及其他用电（单一制和两部制）执行峰谷分时电价，商业用电和机关、部队、学校、医院、城市公共照明等非居民照明用电除外。电热锅炉、冰（水）蓄冷空调等电储能用电执行峰谷分时电价。

国家和湖北省现行政策文件对峰谷分时电价实施对象另有单独规定的按规定执行。

二、峰谷分时电价峰、平、谷时段划分

尖峰时段：20:00-22:00（共 2 小时）

高峰时段：9:00-15:00（共 6 小时）

平　　段：7:00-9:00、15:00-20:00、22:00-23:00（共 8 小时）

低谷时段：23:00-次日 7：00（共 8 小时）

三、峰谷分时电价价差

基础电价：同期湖北省电网销售电价表所列电度电价，扣除政府性基金及附加，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

平段电价=基础电价+政府性基金及附加

尖峰电价=基础电价×180％+政府性基金及附加

高峰电价=基础电价×149％+政府性基金及附加

低谷电价=基础电价×48%+政府性基金及附加

综上，本项目直流充电桩收费单价=综合电价+服务费=0.8559+0.45≈1.31（元/千瓦时），交流充电桩收费单价=综合电价+服务费=0.8559+0.25≈1.11（元/千瓦时）。

收费单价暂不考虑增长。

（3）使用率

充电桩使用率按照首年 20%，年增长 5%直至 40%饱和。

（4）年有效经营时长和日充电时长

充电桩的年有效经营时长和日充电时长受多种因素影响，包括充电桩的类型、其所在位置、使用频率以及当地市场需求等。本项

目所涉及的充电桩都是经过实地调查后结合当地充电桩的布设现状和需求增设的，因此可能会有较高的利用率和较长的有效使用时长，出于谨慎性考虑原则，年有效经营时长取每年天数的 76%，充电桩的年有效经营时长取 280 天，结合充电桩的日均使用情况，本项目 160kWh、120kWh 和 60kWh 充电桩日充电时长取 10h，7kWh 充电桩日充电时长取 8h。

综上，整个经营期内，本项目收入共计约110,418.87万元。具体如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027（2-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035（1-6）
一	**经营收入**	**110,418.87**	**6,202.49**	**9,649.67**	**11,579.61**	**13,509.53**	**15,439.46**	**15,439.46**	**15,439.46**	**15,439.46**	**7,719.73**
1	**160kWh 充电桩收入**	**7,276.33**	**462.66**	**630.90**	**757.08**	**883.25**	**1,009.43**	**1,009.43**	**1,009.43**	**1,009.43**	**504.72**
	充电桩数量（个）		43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
	电费、服务费单价（元/度）	—	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
	充电度数（度/小时）	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	充电桩使用率		20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	年有效经营时长（天）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日有效使用时长（小时）		10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	**120kWh 充电桩收入**	**90,757.10**	**4,952.31**	**7,944.89**	**9,533.87**	**11,122.84**	**12,711.82**	**12,711.82**	**12,711.82**	**12,711.82**	**6,355.91**
	充电桩数量（个）		722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00
	电费、服务费单价（元/度）	—	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
	充电度数（度/小时）	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电桩使用率		20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	年有效经营时长（天）		238.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日有效使用时长（小时）		10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	**7kWh 充电桩收入**	**9,529.91**	**605.95**	**826.29**	**991.55**	**1,156.81**	**1,322.07**	**1,322.07**	**1,322.07**	**1,322.07**	**661.03**
	充电桩数量（个）		1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00
	电费、服务费单价（元/度）	—	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
	充电度数（度/小时）	-	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00

	充电桩使用率		20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	年有效经营时长（天）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日有效使用时长（小时）		8	8	8	8	8	8	8	8	8
4	**60kWh 充电桩收入**	**2,855.53**	**181.57**	**247.59**	**297.11**	**346.63**	**396.14**	**396.14**	**396.14**	**396.14**	**198.07**
	充电桩数量（个）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	电费、服务费单价（元/度）	—	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
	充电度数（度/小时）	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用率		20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	年有效经营时长（天）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日有效使用时长（小时）		10	10	10	10	10	10	10	10	10
二	**收入总额**	**110,418.87**	**6,202.49**	**9,649.67**	**11,579.61**	**13,509.53**	**15,439.46**	**15,439.46**	**15,439.46**	**15,439.46**	**7,719.73**

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计 1,246.71 万元，其中增值税 1,113.13 万元，附加税 133.58 万元。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的充电桩收入销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目建筑工程费用产生的进项税以 9%的税率计算，设备购置及安装工程费产生的进项税以 13%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其他费用按照 9%的税率计算。运营期用电成本进项税按照 13%的税率计算，维护修理费进项税按照 9%的税率计算，管理费进项税按照 6%的税率计算。进项税额计算过程见表 4-3 固定资产原值构成表。

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2027（2-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035（1-6）
1	**销项税合计**	—	**12,703.05**	**713.56**	**1,110.14**	**1,332.17**	**1,554.19**	**1,776.22**	**1,776.22**	**1,776.22**	**1,776.22**	**888.11**
1.1	充电桩收入	13%	97,715.82	5,488.93	8,539.53	10,247.44	11,955.34	13,663.24	13,663.24	13,663.24	13,663.24	6,831.62
	充电桩收入销项税额		12,703.05	713.56	1,110.14	1,332.17	1,554.19	1,776.22	1,776.22	1,776.22	1,776.22	888.11
2	**进项税合计**	—	**11,589.92**	**713.56**	**1,110.14**	**1,332.17**	**1,554.19**	**1,776.22**	**1,657.87**	**1,378.30**	**1,378.31**	**689.16**
2.1	电费成本支出	13%	72,220.06	4,592.04	6,261.86	7,514.23	8,766.61	10,018.96	10,018.96	10,018.96	10,018.96	5,009.48
	电费成本支出进项税额		9,388.62	596.96	814.04	976.85	1,139.66	1,302.47	1,302.47	1,302.47	1,302.47	651.23
2.2	维护修理费成本	9%	1,467.27	108.32	118.17	118.17	118.17	590.85	118.17	118.17	118.17	59.08
	维护修理费成本进项税额		132.09	9.75	10.64	10.64	10.64	53.18	10.64	10.64	10.64	5.32
2.3	管理费用及其他	6%	7,901.21	505.86	685.46	819.08	952.71	1,134.94	1,086.45	1,086.58	1,086.71	543.42
	管理费用及其他进项税额		474.08	30.35	41.13	49.15	57.16	68.10	65.19	65.19	65.20	32.61
2.4	进项税额（建设期抵扣）		1,595.13	76.50	244.33	295.53	346.73	352.47	279.57	-	-	-

2.5	待抵扣固定资产进项税额		1,595.13	1,518.63	1,274.30	978.77	632.04	279.57	-	-	-	-
3	**实缴增值税**	**—**	**1,113.13**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**118.35**	**397.92**	**397.91**	**198.95**
4	**计算附加税**	**—**	**133.58**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14.20**	**47.75**	**47.75**	**23.88**
4.1	城市维护建设税	7%	77.91	-	-	-	-	-	8.28	27.85	27.85	13.93
4.2	教育费附加	3%	33.40	-	-	-	-	-	3.55	11.94	11.94	5.97
4.3	地方教育附加费	2%	22.27	-	-	-	-	-	2.37	7.96	7.96	3.98
5	**合计**	**—**	**1,246.71**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**132.55**	**445.67**	**445.66**	**222.83**

（三）项目成本费用预测

本项目经营成本包括外购燃料及动力费、项目日常运转电费、工资及福利费、维护修理费和管理费用，本项目债券存续期内运营成本共计92,128.18万元，其中外购燃料及动力费81,608.68万元，工资及福利费544.85万元，维护修理费1,599.36万元，管理费用及其他8,375.29万元，总成本费用102,693.61万元。具体测算如下：

（1）外购燃料及动力费

电价按0.8559≈0.86元/kwh计算，电价的收费依据同收入中电价的收费依据，详见图4-2和图4-3，以及相应的计算过程。充电桩的充电度数根据相应充电桩的功率来确定。

另额外计提10%用电作为本项目充电桩日常运作及未预见电量成本，充电桩日常运作电量成本是指充电桩在待机状态下的耗电量成本，未预见电量成本通常是指在实际运营过程中可能发生的额外电力消耗或意外停电带来的损失，本项目暂取10%用电量来进行估算。

（2）人员工资及福利费

人员数量：本项目预估工作人员10人。

人员工资：本项目人员工资及福利费暂按5,000元/人考虑。咸宁市近五年CPI增长率为1.60%、0.40%、2.50%、2.70%、2.70%、1.98%，平均值为1.98%，考虑新冠疫情对前期CPI的不利影响，本项目在原有增长率基础上增大0.02%，调整

增长率为 2%。



BOSS 直聘咸宁市管理服务人员工资水平参考依据

（3）维护修理费

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。通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以新增固定资产总额为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费参考

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），暂按新增工程费用的1%进行测算，考虑每五年对设备进行一次大规模检修更换，每次计提工程费用的5%，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）管理费用

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，结合本项目特点，管理费用取以上外购燃料及动力费、人员成本、修理维护费、日常充电成本几项成本之和的10%进行计算。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027（2-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035（1-6）
一	**经营成本**	**92,128.18**	**5,898.28**	**7,992.50**	**9,550.52**	**11,108.55**	**13,233.40**	**12,668.08**	**12,669.51**	**12,671.05**	**6,336.29**
1.1	**外购燃料及动力费**	**81,608.68**	**5,189.00**	**7,075.90**	**8,491.08**	**9,906.27**	**11,321.43**	**11,321.43**	**11,321.43**	**11,321.43**	**5,660.71**
1.1.1	160kWh 充电桩	4,776.83	303.73	414.18	497.01	579.85	662.68	662.68	662.68	662.68	331.34
	充电桩数量（个）		43	43	43	43	43	43	43	43	43
	电费单价（元/度）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
	充电度数（度/小时）		160	160	160	160	160	160	160	160	160
	充电桩使用率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
	年使用天数（天）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日停车时间（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.1.2	120kWh 充电桩	60,154.71	3,824.87	5,215.73	6,258.87	7,302.02	8,345.16	8,345.16	8,345.16	8,345.16	4,172.58
	充电桩数量（个）		722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00
	电费单价（元/度）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
	充电度数（度/小时）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电桩使用率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
	年使用天数（天）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日停车时间（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.1.3	7kWh 充电桩	7,383.55	469.47	640.19	768.23	896.27	1,024.31	1,024.31	1,024.31	1,024.31	512.15
	充电桩数量（个）		1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00	1,899.00

	电费单价（元/度）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
	充电度数（度/小时）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电桩使用率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
	年使用天数（天）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日停车时间（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.1.4	60kWh 充电桩	1,874.62	119.20	162.54	195.05	227.56	260.06	260.06	260.06	260.06	130.03
	充电桩数量（个）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	电费单价（元/度）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
	充电度数（度/小时）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
	年使用天数（天）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	日停车时间（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.1.5	**项目日常运转电费**	**7,418.97**	**471.73**	**643.26**	**771.92**	**900.57**	**1,029.22**	**1,029.22**	**1,029.22**	**1,029.22**	**514.61**
1.2	**工资及福利费**	**544.85**	**55.00**	**61.20**	**62.40**	**63.60**	**64.90**	**66.20**	**67.50**	**68.90**	**35.15**
	定员（人数）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资（万元/年*人）		6.00	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89	7.03
1.3	**维护修理费**	**1,599.36**	118.07	128.81	128.81	128.81	644.03	128.81	128.81	128.81	64.40
1.3.1	年维护修理费		118.07	128.81	128.81	128.81	644.03	128.81	128.81	128.81	64.40
1.4	**管理费用及其他**	**8,375.29**	536.21	726.59	868.23	1,009.87	1,203.04	1,151.64	1,151.77	1,151.91	576.03
二	**折旧摊销费**	**9,120.13**	**993.28**	**1,083.58**	**1,083.58**	**1,083.58**	**1,083.58**	**1,083.58**	**1,083.58**	**1,083.58**	**541.79**
三	**财务费用**	**1,445.30**	**213.40**	**213.40**	**213.40**	**213.40**	**203.70**	**161.02**	**118.34**	**75.66**	**32.98**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**102,693.61**	**7,104.96**	**9,289.48**	**10,847.50**	**12,405.53**	**14,520.68**	**13,912.68**	**13,871.43**	**13,830.29**	**6,911.06**

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为 20 年，机器、机械和其他生产设备计算折旧的最低年限为 10 年。企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在 5%以内。本项目资产折旧采用平均年限法，残值率取 5%，根据实际情况本项目建筑工程投资固定资产折旧年限暂定为 40 年，机器、机械和其他生产设备固定资产折旧年限暂定为 10 年，每年折旧金额 1,083.58 万元。计算公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

经测算，本项目固定资产原值 13,793.38 万元，其中房屋、建筑物的固定资产原值为建筑工程、工程建设其他费用、工程预备费、建设期利息、债券发行费等固定资产原值之和，机器、机械和其他生产设备的固定资产原值为设备购置及安装工程费的原值。债券存续期累计折旧 9,120.13 万元。

（五）项目财务费用预测

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 年发行 11,000.00 万元专项债券资金，债券期限为 10 年期，已于 2025 年 6 月 25 日发行 5,000.00 万元，发行利率 1.69%。

本次 10 年期债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十九期）发行结果公告 10 年期利率 1.69%上浮 25BP 作为本次发行债券的测算利率，即本项目 10 年期暂按 1.94%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 12,707.20 万元，专项债券利息合计为 1,707.20 万元，其中建设期内专项债券利息 261.90 万元，运营期内专项债券利息为 1,445.30 万元；专项债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 11.00 万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

详见下表：

项目财务费用表

单位：人民币万元

年度	期初借款余额	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	11000	0	11000	48.5	48.5
2026	11000	0	0	11000	213.4	213.4
2027	11000	0	0	11000	213.4	213.4
2028	11000	0	0	11000	213.4	213.4
2029	11000	0	0	11000	213.4	213.4
2030	11000	0	0	11000	213.4	213.4
2031	11000	0	2200	8800	203.7	2403.7
2032	8800	0	2200	6600	161.02	2361.02
2033	6600	0	2200	4400	118.34	2318.34
2034	4400	0.00	2200.00	2200.00	75.66	2275.66
2035	2200.00	0	2200	0	32.98	2232.98

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 97,715.82 万元，预测不含税总成本合计 92,698.82 万元，税金及附加合计 133.58 万元，利润总额合计 4,883.42 万元，所得税合计 1,220.87 万元，净利润合计 3,662.55 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027（2-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035（1-6）
1	经营收入（不含税）	97,715.82	5,488.93	8,539.53	10,247.44	11,955.34	13,663.24	13,663.24	13,663.24	13,663.24	6,831.62
2	税金及附加	133.58	-	-	-	-	-	14.20	47.75	47.75	23.88
3	总成本费用	92,698.82	6,467.90	8,423.67	9,810.86	11,198.07	13,096.93	12,534.38	12,493.13	12,451.98	6,221.90
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**利润总额（1-2-3+4）**	4,883.42	-978.97	115.86	436.58	757.27	566.31	1,114.66	1,122.36	1,163.51	585.84
	弥补以前年度亏损		-	115.86	436.58	426.53	-	-	-	-	-
	应纳所得税额		-	-	-	330.74	566.31	1,114.66	1,122.36	1,163.51	585.84
6	所得税(25%)	1,220.87	-	-	-	82.69	141.58	278.67	280.59	290.88	146.46
7	**净利润（5-6）**	3,662.55	-978.97	115.86	436.58	674.58	424.73	835.99	841.77	872.63	439.38
8	息税前利润	6,328.72	-765.57	329.26	649.98	970.67	770.01	1,275.68	1,240.70	1,239.17	618.82
9	息税折旧摊销前利润	15,448.85	227.71	1,412.84	1,733.56	2,054.25	1,853.59	2,359.26	2,324.28	2,322.75	1,160.61

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2025（2-12）	2026	2027（1）	2027（2-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035（1-6）
一	现金流入总额	125,807.37	11,547.36	3,236.52	604.62	6,202.49	9,649.67	11,579.61	13,509.53	15,439.46	15,439.46	15,439.46	15,439.46	7,719.73
1.1	项目资本金投入	4,388.50	547.36	3,236.52	604.62		-	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	11,000.00	11,000.00	-	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	110,418.87	-	-	-	6,202.49	9,649.67	11,579.61	13,509.53	15,439.46	15,439.46	15,439.46	15,439.46	7,719.73
1.4	财政补贴	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	**现金流入总额**	**125,807.37**	**11,547.36**	**3,236.52**	**604.62**	**6,202.49**	**9,649.67**	**11,579.61**	**13,509.53**	**15,439.46**	**15,439.46**	**15,439.46**	**15,439.46**	**7,719.73**
二	现金流出													
2.1	建设投资	15,115.60	11,487.86	3,023.12	604.62	-	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	92,128.18	-	-	-	5,898.28	7,992.50	9,550.52	11,108.55	13,233.40	12,668.08	12,669.51	12,671.05	6,336.29
2.4	偿还债券本息	12,707.20	48.50	213.40	-	213.40	213.40	213.40	213.40	2,403.70	2,361.02	2,318.34	2,275.66	2,232.98
2.5	债券发行费用	11.00	11.00	-		-	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	1,246.71	-	-	-	-	-	-	-	-	132.55	445.67	445.66	222.83
2.7	所得税	1,220.87			-	-	-	-	82.69	141.58	278.67	280.59	290.88	146.46
2.8	**现金流出总额**	**122,429.56**	**11,547.36**	**3,236.52**	**604.62**	**6,111.68**	**8,205.90**	**9,763.92**	**11,404.64**	**15,778.68**	**15,440.32**	**15,714.11**	**15,683.25**	**8,938.56**
三	**净现金流量**													
3.1	**当年净现金流量**	**3,377.81**	-	-	-	**90.81**	**1,443.77**	**1,815.69**	**2,104.89**	**-339.22**	**-0.86**	**-274.65**	**-243.79**	**-1,218.83**
3.2	**累计盈余资金**	**3,377.81**	-	-	-	**90.81**	**1,534.58**	**3,350.27**	**5,455.16**	**5,115.94**	**5,115.08**	**4,840.43**	**4,596.64**	**3,377.81**

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为充电桩收入等。项目预期收入总额为110,418.87万元，扣除经营费用92,128.18万元，增值税及附加1,246.71万元，所得税1,220.87万元，预计用于资金平衡相关收益为15,823.11万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸安区新能源基础设施建设项目	15,823.11	12,707.20	11,000.00	1.25

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为15,823.11万元，且在2035年债券本金全部付清后仍有3,377.81万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

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	1.26	1.28	1.29	1.31	1.32	1.34	1.35
债券本息资金覆盖率	1.23	1.24	1.25	1.27	1.28	1.29	1.31
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37	1.43
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.32	1.31	1.31	1.30	1.29	1.28
债券本息资金覆盖率	1.29	1.28	1.27	1.27	1.26	1.25	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.26	1.25	1.25	1.24	1.23	1.22

基于上表，当运营收入、债券利率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，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）经营风险

经营风险内容指在经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。

风险控制措施：提高经营管理水平，加强职工的培训学习。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

（二）财务风险

项目融资渠道单一，投资项目的实施、运营均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

风险控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及时避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）利率波动风险

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

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

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 15,823.11 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.25 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 3,377.81 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

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　湖北隆兴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　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（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　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

HUBEI LONGXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD. 湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

副本复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 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：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0017848

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所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

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

阳新县2025年城镇老旧小区改造第二批项目
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.....3
（一）资金充足性.....3
（二）收益预测.....7
三、项目收益和融资自求平衡测算.....25
（一）平衡方案现金流量表.....25
（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....27
四、风险分析.....27
五、结论.....27

阳新县2025年城镇老旧小区改造第二批项目
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

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积2,780平方公里，辖22个镇场区，总人口110万。近年来，阳新先后获评“中国民间文化艺术之乡”、全国电子商务进农村综合示范县、全国青少年普法教育示范县、国家农村职业教育和成人教育示范县、国家第三批支持农民工返乡创业试点，荣获全省县域经济先进县、最佳金融信用县、造林绿化模范县、省级园林城市、省级平安县、省级文明县城等称号，入选中国最具投资潜力特色魅力示范县200强。

（二）项目背景

为贯彻落实党中央、国务院、省委省政府、市委市政府有关老旧小区改造工作的决策部署，根据《关于进一步做好城镇老旧小区改造工作实施方案》（黄政办发【2021】14号文）要求，坚持政府主导、属地管理,居民参与、尊重民意,先急后缓、分步实施,建管并重、着眼长远,保护文化、彰显特色的原则,制定城镇老旧小区改造五年计划。

为了稳步有序推进阳新县老旧小区改造工作，根据省厅安排和要求，阳新县住建局于2021年元月编制完成了《阳新县2021-2025年老旧小区改造项目专项规划》，并通过了专家评审。规划改造范围涉及阳新县城区范围内的17个社区,分年度实施277个老旧小区改造项

目，涉及总户数15657户，总楼栋数726栋，总建筑面积150.75万平方米。按每户4.75万元改造标准，总投资估算约为7.44亿元。2020-2023年实施完成了11057户，计划2024年度完成1939户。

为坚决贯彻落实国务院办公厅《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）精神和住建部、发改委、财政部《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）要求，统筹解决我县老旧小区存在的突出问题，提升老旧小区品质，按照湖北省有关城镇老旧小区改造计划申报工作规范，结合我县实际，组织实施老旧小区改造项目。本项目所涉及的老旧小区基础设施陈旧，居住条件相对临近城市新小区差距非常大，多年来居民对政府改善居住环境的意愿强烈，城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。通过调研和过去一年多的试点情况来看，这些小区均建成于20年以前，由于原来设计标准比较低，管网破旧、公共服务缺失直接关系到生活在小区里居民的获得感、幸福感、安全感。

本项目的建设实施，能够增加阳新县就业岗位，能够在一定程度上有效缓解经济压力。

（三）建设规模及内容

本项目已纳入阳新县城市基础设施更新改造重点领域实施方案（2025-2027年），涉及县城区兴国大道沿线(6、8、18、20、22号居民住宅楼、李家湾居民住宅楼、鑫源公司居民住宅楼及长乐园小区)、富水水库管理局迎宾小区、李子园片区(民政局居民住宅楼及中医院

居民住宅楼)、红星小区、思源新村小区及儒学路59号居民住宅楼等6个片区59栋1958户居民老旧小区改造,改造房屋总建筑面积15.54万平方米。包含供排水管网改造6235米、通信管线整治11300米、停车位改造147个、屋面防水等楼本体改造99651平方米、绿化改造1044平方米、新增照明设施28套、安装安防设施15套、改造消防供水管道300米、安装消防栓15套、道路改造18218平方米、改造电梯基坑50部、新增自行车棚4处、社区综合服务等便民公共服务设施。建设内容包含供排水管网、通信管线、停车位、楼本体改造、绿化、照明、安防、消防、道路、电梯基坑、自行车棚及公共服务设施。

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，本项目实施单位阳新县住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料（未经独立核实）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1.29 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

依据依据项目初步设计报告，项目总投资为4,533.56万元，具体金额详见下表。

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**	**3,971.01**	**2,971.01**		**1,000.00**		
1.1	**兴国大道沿线(6、8号居民住宅楼)**	**170.86**	**170.86**		**0.00**		
1.1.1	通信管线	2.78	2.78		0.00		
1.1.2	楼本体改造	168.08	168.08		0.00		
1.2	**兴国大道沿线(18、20、22号居民住宅楼、李家湾居民住宅楼)**	**594.72**	**594.72**		**0.00**		
1.2.1	通信管线	10.16	10.16		0.00		
1.2.2	楼本体改造	562.83	562.83		0.00		
1.2.3	道路	21.73	21.73		0.00		
1.3	**兴国大道沿线(鑫源公司居民住宅楼)**	**349.64**	**349.64**		**0.00**		
1.3.1	通信管线	5.33	5.33		0.00		
1.3.2	楼本体改造	344.31	344.31		0.00		
1.4	**兴国大道沿线(长乐园小区)**	**167.54**	**167.54**		**0.00**		

1.4.1	通信管线	1.77	1.77		0.00		
1.4.2	楼本体改造	160.49	160.49		0.00		
1.4.3	道路	5.28	5.28		0.00		
1.5	**兴国大道沿线(电梯工程)**	**350.00**	**350.00**		**0.00**		
1.5.1	电梯基坑	350.00	350.00		0.00		
1.6	**兴国大道沿线(完整社区建设)**	**100.00**	**100.00**		**0.00**		
1.6.1	完整社区建设	100.00	100.00		0.00		
2.1	**富水水库管理局迎宾小区**	**44.01**	**44.01**		**0.00**		
2.1.1	道路	44.01	44.01		0.00		
3.1	**李子园片区(民政局居民住宅楼)**	**126.70**	**126.70**		**0.00**		
3.1.1	供排水管网	2.28	2.28		0.00		
3.1.2	通信管线、停车位	12.24	12.24		0.00		
3.1.3	楼本体改造	77.16	77.16		0.00		
3.1.4	道路	29.56	29.56		0.00		
3.1.5	自行车棚、公共服务设施	5.46	5.46		0.00		
3.2	**李子园片区(中医院居民住宅楼)**	**204.41**	**204.41**		**0.00**		
3.2.1	供排水管网改造	54.23	54.23		0.00		
3.2.2	通信管线、停车位	6.55	6.55		0.00		
3.2.3	楼本体改造	129.06	129.06		0.00		
3.2.4	道路	7.63	7.63		0.00		
3.2.5	绿化、自行车棚及公共服务设施	6.94	6.94		0.00		
4.1	**红星小区**	**308.88**	**308.88**		**0.00**		
4.1.1	供排水管网	56.82	56.82		0.00		
4.1.2	通信管线、停车位	43.17	43.17		0.00		
4.1.3	楼本体改造	185.63	185.63		0.00		
4.1.4	道路	13.15	13.15		0.00		
4.1.5	自行车棚及公共服务设施	10.11	10.11		0.00		
5.1	**思源新村**	**1,492.28**	**492.28**		**1,000.00**		
5.1.1	供排水管网、消防	296.47	296.47		0.00		
5.1.2	通信管线、停车位	258.09	0.00		258.09		
5.1.3	楼本体改造	754.23	12.32		741.91		
5.1.4	道路改造	137.94	137.94		0.00		
5.1.5	绿化、自行车棚及公共服务设施	45.55	45.55		0.00		
6.1	**儒学路 59 号**	**61.97**	**61.97**		**0.00**		
6.1.1	通信管线	0.91	0.91		0.00		
6.1.2	楼本体改造	61.06	61.06		0.00		
二	**工程建设其它费用**	**404.92**	**404.92**		**0.00**		
2.1	建设单位管理费	12.00	12.00		0.00		
2.2	前期咨询服务费	16.72	16.72		0.00		
2.3	工程检测费	38.71	38.71		0.00		

2.4	工程测绘费	67.73	67.73		0.00		
2.5	工程设计费	110.76	110.76		0.00		
2.6	工程监理费	99.00	99.00		0.00		
2.7	建设工程造价咨询费	45.00	45.00		0.00		
2.8	工程档案整理费	15.00	15.00		0.00		
三	**预备费**	**131.28**	**131.28**		**0.00**		
四	**建设投资**	**4,507.21**	**3,507.21**		**1,000.00**		
五	**债券发行费**	**1.00**	**1.00**		**0.00**		
六	**建设期利息**	**25.35**	**25.35**		**0.00**		
七	**总投资**	**4,533.56**	**3,533.56**		**1,000.00**		

2.资金筹措

本项目总投资中1,000.00万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	2,615.22	918.34	3,533.56
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**			
2.1	专项债券资金	1,000.00	0.00	1,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**3,615.22**	**918.34**	**4,533.56**

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.收入估算

本项目的收入来源于充电桩服务费收入、停车费收入、物业管理费收入、广告收入。

根据项目可研报告基础数据，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2026年9月至2035月12月。债券存续期内项目总收入为2,987.59 万元，具体测算如下：

（1）充电桩服务费收入

1)机动车充电桩收入：

a.个数：根据批复的初步设计，本项目共建31个新能源充电桩（其中思源新村小区21个，民政局居民住宅楼建设10个），根据省能源局关于印发《湖北省新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》的通知，“(一)居住区停车场所。新建住宅配建停车位应100%建设配备充电基础设施或预留充电基础设施安装条件(以下简称预留安装条件)。鼓励既有居民区的专用固定停车位按需改造安装充电基础设施、公共停车位按照一定比例改造安装充电基础设施。”

b.收费标准：根据《关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，快充上限标准为每千瓦时0.80 元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元。

c.每个充电桩年充电量：充电桩平均工作功率为30kw，一般一辆电动车充满电2小时，根据《中规院：2024年中国主要城市充电

基础设施监测报告》图 2-13 36 座城市中心城区公用桩平均周转率，本项目日周转率按 3 次计算，则本项目平均日充电时间按照 6 小时计，年运行 365 天。

d. 使用率：根据中国汽车工业学会《2024 年汽车工业经济运行情况》统计，新能源汽车需求旺盛。在响应 3060 战略的同时，新能源机动车将以年增长 25%的速度发展，根据谨慎性原则，按第一年使用率 65%，每年增长 10%至 85%不变计算。

当前位置：首页 > 新闻中心 > 通知公告

关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示

来源：价格管理科　　时间：2020-06-08 19:20

为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，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）、《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）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改成本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：

一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）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，2025 年前免收需量（容量）电费；

（二）在居民家庭住宅、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，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；

（三）在党政机关、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管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。

四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

http://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/tzgg/202006/t20200609_634144.html

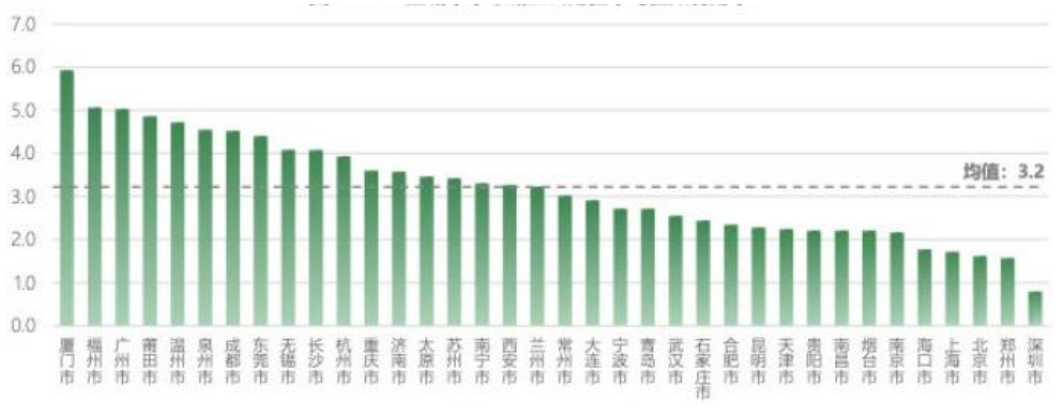


图2-13 36座城市中心城区公用桩平均周转率

2) 非机动车充电桩收入：

a. 个数：本项目非机动车充电桩（充电口个数）共 40 个。

b.收费标准：根据2024年黄石市发展和改革委员会、黄石市市场监督管理局发布的《关于规范电动自行车充电收费行为的提醒告诫函》，充电电费一律按照居民合表用户电价计收充电电费（不满1千伏按照每千瓦时0.58元执行、1-10千伏按照每千瓦时0.57元执行），充电服务费实行市场调节。

关于规范电动自行车充电收费行为的提醒告诫函

全市各电网企业，非电网供电主体，电动自行车充电设施运营单位，物业服务企业：

为贯彻落实关于做好电动自行车安全隐患整治工作有关要求，规范电动自行车充电收费行为，有效解决充电费用偏高等问题，推动降低群众充电负担，现提醒告诫如下：

一、充电费用实行“价费分离”，严格执行明码标价。电动自行车户外充电设施充电费用主要包括充电电费和服务费，充电电费和服务费应分别标示、分别计价。充电设施运营单位应按照明码标价有关规定，在充电场所、手机应用程序、微信公众号等醒目位置分别标示充电电价、服务费项目与收费标准，手机扫码或网络上的标示不能代替服务场所的明码标价。价格发生变动要及时调整，不得在标价之外加价收取费用，不得收取任何未予标明的费用。

二、充电电费严格执行充电价格政策。居民住宅小区内的电动自行车充电设施用电，电网企业、非电网直供电、物业服务企业向充电设施运营单位及充电设施运营单位向用户，**一律按照居民合表用户电价计收充电电费（不满1千伏按照每千瓦时0.58元执行、1-10千伏按照每千瓦时0.57元执行）**；居民住宅小区以外的电动自行车充电设施用电，执行所在场所电价政策。

三、充电服务费实行市场调节。各充电设施经营单位应当遵循公平、合法和诚实信用的原则，充分考虑充电设施的公共服务属性和民生属性，按照弥补成本、合理收益，结合市场供需状况，合理制定充电服务费标准。单次充电结束后，充电设施运营单位应当通过微信公众号、小程序等方式，向用户推送计费模式、充电时长、收费金额等信息。

黄石市发展和改革委员会
黄石市市场监督管理局
2024年9月13日

https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzI2Mjc4ODkzNg==&mid=2247546734&idx=3&sn=6b7b1b314eeef1cc9a55eb2ab11fb803&chksm=ebbf857883fb594990dc4e2cad561932c25036fa9a123f778bfef44410b0bca1c57cf461137e&scene=27

参考阳新县现状电动自行车充电费用价格，充电服务费按照功率区间在 0.15 元/小时到 1 元/小时之间。



考虑到电动自行车一次充满电需要1.2度电，充电功率按照300-500W测算，充满电预计需要3小时左右，充电服务费按0.5元/小时测算，充电服务费为3小时*0.5元/小时=1.5元。本次运营期非机动车充电桩充电服务费按照1.50 元/次测算。根据目前市场行情，每个充电桩单日周转率按2次考虑。

c.使用率：按第一年使用率65%，每年增长10%至85%不变计算。

（2）停车费收入

1）停车位：根据批复的初步设计，本项目停车位共计147个。

2）收费标准：根据文件《关于阳新县城区智慧停车服务收费标准的公示》停车位收费标准为2元/小时。根据谨慎性原则，本项目车位价格按300元/月计算。

3）停车率：根据《黄石市“停车惠民”资源普查工作实施方案》，目前黄石市停车车位比为1：1.16，按照谨慎性原则，第一年停车按65%增长每年增长10%，至停车率85%不变计算。

（3）物业管理费收入

根据阳新县城市基础设施更新改造重点领域实施方案（2025-2027 年），主要包括老旧居住区宜居改造工程，改造后需引入物业规范管理。

（2）完善基础设施，提升居民生活品质

重点解决老旧小区、危旧房管网老化（如上下水、电路、燃气等）、道路破损、照明缺失等基础问题，降低因设施老化导致的停水停电、出行不便等生活困扰。同步推进适老化、适儿化改造（如加装电梯、无障碍设施）。

（3）推动城市更新，优化空间功能

通过改造释放城市发展空间，解决危旧房阻碍城市现代化进程的问题。对与城市规划冲突的区域（如道路拓宽涉及的老旧建筑）实施拆除或改建，促进城市功能升级。

（4）促进社区和谐，增强社会稳定性

改造后的小区通过环境美化、公共空间优化（如健身广场、绿化区域），减少因环境脏乱引发的社区矛盾，提升居民归属感。同时，改造过程中注重居民参与（如“板凳会议”“临时党支部”模式），强化基层治理。

（5）构建长效管理机制，避免改造效果反弹

改造后需引入物业规范管理，建立居民自治与专业服务结合的模式，防止因后续维护缺失导致设施再次损坏。例如通过专项维修基金、社区共管等方式保障可持续性。

资料来源：《阳新县城市基础设施更新改造重点领域实施方案（2025-2027 年）》

1）管理费单价：参考四星级无电梯标准收费，考虑老旧小区实际情况，本项目管理费单价为 0.70 元/㎡·月。

关于阳新县2025年城镇老旧小区改造第二批项目后期提供物业服务的情况说明

阳新县住房和城乡建设局拟建设阳新县2025年城镇老旧小区改造第二批项目，对6个片区59栋1958户居民老旧小区进行改造。根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、湖北省人民政府办公厅《关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》、《阳新县城市基础设施更新改造重点领域实施方案（2025-2027年）》，本项目对老旧小区改造后需进行物业管理，计划按照《阳新县住宅物业服务规范》所规定的二星级标准提供物业服务。

特此说明。

阳新县住房和城乡建设局

2025年9月9日

阳新县住宅前期物业服务收费标准

服务等级	收费标准（元/平方米•月）		服务标准《阳新县住宅服务规范》	说明
	有电梯	无电梯		
一星级	0.75	0.4	按一星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	1、未达到对应星级服务项目、服务内容，服务标准的，收费标准相应下浮。 2、核定收费标准综合考量物业服务主体的企业星级服务星级、服务内容、服务标准以及所服务小区的规模、环境、设施设备标准、业主承受能力、周边小区物业收费标准等因素。
二星级	1.1	0.7	按二星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
三星级	1.2	0.8	按三星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
四星级	1.3	0.9	按四星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
	1.45	1.0	按四星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
	1.6	1.1	按四星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	

资料来源：《阳新县物业服务收费管理办法》

2）本项目涉及老旧小区房屋总建筑面积 15.54 万㎡。

3）缴费率：按照谨慎原则，运营期第一年按 65%，以后每年增加 10%至 85%不变。

（4）广告收入

1)数量:根据批复的初步设计,本项目共新增和更新路灯 28 盏。加装电梯 50 部。

4．照明设施:新增和更新路灯 28 盏,新增环境照明配电箱 2 台，电缆线 900 米；

5．绿化改造：绿地修复 1044 平方米；

6．楼本体改造：屋顶防水渗漏修补 18722 平方米，外立面改造 60894 平方米，楼梯间改造 24022 平方米；

7．公共服务设施：围墙修复 690 米，树池 93 个，非机动车棚 119.4 平方米，新增公共设施（休息座椅 18 个、石座椅 4 套、垃圾分类亭 5 个、晾衣杆 10 个等）；

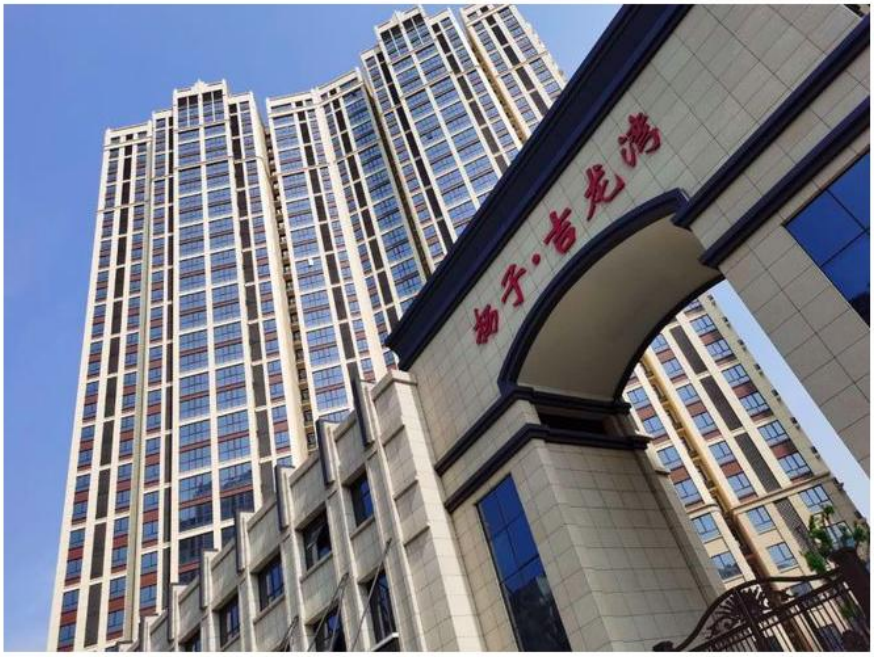
8．安防设施：监控摄像头 15 台，监控主机 1 台；

9．加装电梯：50 部电梯基坑、基坑地质勘察、基础检测、垂直度检测、沉降观测等；

数据来源：本项目已批复的初步设计说明书

2）广告位单价：根据市场调研及公开信息，电梯广告收费标准为 200-750 元/月/部左右，路灯广告收费标准为 1200-5000 元/年/台不等。根据谨慎性原则，本项目电梯广告位单价按 300 元/月/部测算，路灯广告位单价按 3000 元/年/台侧算。

黄石公园、吉龙湾



扬子吉龙湾广告位

【1】电梯框架广告，总共10个电梯，每个6000一年时间，电梯门广告9000一年时间

【2】停车杆广告，有4个，每个6000一年

【3】小区护栏广告位，有10个。一个1000一个月。三个月起租

https://www.163.com/dy/article/FCUR984D0520CC26.html

黄石电梯框架广告点位表

序号	社区名称	所属区域	社区地址	入住人数	入住率	层高	楼栋数	门洞数	电梯总数
1	大上海广场A区	市中心	武汉路湖滨二巷	1064	100%	32	4	4	8
2	大上海广场B区	市中心	武汉路京华路	600	100%	32	3	3	6
3	大上海广场C区	市中心	武汉路湖滨路小学旁	800	100%	32	2	5	10
4	大上海广场D区	市中心	武汉路京华路	1000	100%	32	2	5	10
5	鑫圣广场	市中心	武汉路英才小学对面	800	90%	32	2	4	8
6	摩尔城	市中心	武汉路	600	80%	32	3	3	6
7	瑞丰园	市中心	武汉路数码广场旁	600	100%	32	1	2	5
8	华顺大厦	市中心	华新路与湖滨大道路口	800	100%	32	1	2	4
9	山水华庭	市中心	黄石大道与芜湖路路口	1000	100%	30	2	1	2
10	昌宏大厦	市中心	武汉路数码广场旁	400	100%	30	1	2	2
11	丰园小区	市中心	新百旁	1064	100%	30	2	5	8
12	京华路8号小区	市中心	京华路陶然楼对面	300	100%	28	1	1	1
13	宏泰地产	市中心	大智路与京华路交叉处	300	100%	28	1	1	1
14	铁路和谐佳苑	市中心	老火车站转盘旁	1100	100%	32	3	3	6
15	顺意大厦	市中心	儿童公园旁	300	100%	12	1	2	2
16	长龙形象	市中心	十六中旁	600	100%	28	3	6	6
17	大金新百磁湖梦	市中心	黄石大道209号	500	100%	30	1	2	4
18	顺佳大厦	市中心	海观山旁挹江南路3号	600	100%	32	1	1	3
19	汇龙大厦	市中心	黄石大道173号	600	100%	30	1	2	3
20	天瑞市政小区	市中心	地质里芜湖路交界处	400	100%	12	1	2	2
21	宏维山水名城一期	团城山	杭州西路	374	100%	12	5	12	12
22	宏维山水名城二期	团城山	杭州西路	594	100%	12	3	9	9
23	宏维山水名城三期	团城山	杭州西路	486	100%	28	3	5	10
24	怡安小区	团城山	团城山武商里贿旁	236	100%	30-32	3	4	8
25	城上城	团城山	桂林南路与广州路交界处	2000	100%	18-32	4	7	7
26	宏维星都东园	团城山	黄石二中旁边	3000	90%	30	9	11	22
27	宏维星都西园	团城山	黄石二中旁边	3000	90%	30	12	14	28
28	杭州公馆	团城山	杭州西路	2000	90%	32	6	10	10
31	江天金水湾	黄石港	黄石大道13号	2000	90%	12-30	12	21	29
32	万达写字楼	黄石港	黄石花湖大道28号	800	90%	32	1	2	12
33	万达公寓	黄石港	黄石港区花湖大道30号	600	90%	32	1	2	6
34	万达华府A区	黄石港	黄石港区彩虹路	800	90%	32	3	8	16
35	万达华府B区	黄石港	黄石港区彩虹路	1200	90%	32	5	12	24
36	万达华府C区	黄石港	黄石港区彩虹路	1700	90%	32	7	18	36
37	徽栖家园	黄石港	黄石港区彩虹路万达旁	1200	90%	30	2	3	6
38	奥山磁湖天下	黄石港	牛尾巴旁	800	100%	28	5	7	14
39	水云馨苑	黄石港	黄石湖滨大道	900	100%	30	3	3	6
40	景桂豪庭	黄石港	黄石公园旁	1000	100%	30	2	4	8
41	三江共和城	黄石港	花湖大道与三江共和城交汇	2000	90%	32	5	10	10
42	阳光大厦	黄石港	老虎头天方大门对面	300	100%	30	1	1	2
43	盛昌公馆	黄石港	迎宾大道100号	600	90%	30	2	2	4
44	绿城玉兰花园一期	黄石港	黄石锁前路	3000	90%	30	6	8	16
45	绿城玉兰花园二期	黄石港	黄石锁前路	3000	90%	30	4	8	16
46	绿城玉兰花园四期	黄石港	黄石锁前路	3000	90%	30	[illegible]	[illegible]	[illegible]
47	金益名居	西塞山	牧羊湖	600	100%	32	1	2	2

黄石市区总共460个

优惠价：200元/个/月（含第一次画面制作安装）

https://mp.weixin.qq.com/s/unqjnoxpWlywYVN8J3sX8g



https://zhongxiangshi.58.com/chuanmei/56612934395931x.shtml



宜昌市解放路步行街管理委员会经营性广告位招租公告

日期： 2024-09-18 14:01 来源：宜昌市西陵区人民政府 访问次数：1142 字号：[大 中 小]

宜昌市解放路步行街管理委员会拟对以下经营性广告位进行公开招租，欢迎符合招租要求的单位、个体工商户、自然人前来报名竞租，现将相关事项公告如下：

一、广告位基本情况：

解放路步行街中山路区域40根景观灯广告位，招租底价108元/根/月。

http://www.ycxl.gov.cn/content-4762-400689-1.html

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计 191.61 万元，其中增值税 0.00 万元，税金及附加 0.00 万元，所得税 191.61 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），销项税：充电桩服务费收入、停车收入、物业管理收入、广告收入，税率按 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：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。运营期，外购燃料及动力费按照 9%的税率进行抵扣；维修费按照 13%的税率进行抵扣；其他管理费用按照 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	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	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
1.1	销项税额	169.10	4.92	15.51	17.49	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
1.2	进项税额	7.55	0.28	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.63
1.3	抵扣固定资产进项税额	329.37										
	固定资产进项税当期抵扣额	161.55	4.64	14.68	16.66	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	18.11
	结转未抵扣固定资产进项税额		324.73	310.05	293.39	275.48	257.57	239.66	221.75	203.84	185.93	167.82
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税（5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加（3%）	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
3	所得税	191.61	3.40	9.05	17.32	22.51	22.51	22.93	8.28	24.62	25.47	35.52
4	合计	191.61	3.40	9.05	17.32	22.51	22.51	22.93	8.28	24.62	25.47	35.52

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、工资及福利费、维修费、充电桩设备更新成本、其他管理费用。全部计算期内，经营成本合计为 1,327.37 万元。

1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费根据可研项目建成后新增能耗仅有照明耗电，运营期年耗电 0.2555 万千瓦时。根据公开数据显示，电费按 0.7124 元/千瓦时计算。

项目运营期内外购燃料及动力费总额为 1.59 万元。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 5 月 1 日-2025 年 5 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7124	0.4155	0.0223	0.2103	0.0452	0.0191	1.0626	0.9269	0.7124	0.4847	-	
		1~10（20）千伏	0.6924			0.1903			1.0426	0.9069	0.6924	0.4647		
		35 千伏	0.6724			0.1703			1.0226	0.8869	0.6724	0.4447		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6284			0.1263			0.9786	0.8429	0.6284	0.4007	42	26.3
		35 千伏	0.6086			0.1065			0.9588	0.8231	0.6086	0.3809		
		110 千伏	0.5905			0.0884			0.9407	0.8050	0.5905	0.3628	39	24.4
		220 千伏及以上	0.5715			0.0694			0.9217	0.7860	0.5715	0.3438		

（电价）

2）工资及福利费

本项目所需职工人数总计约 20 人，其中普通员工 16 人，管理人员 4 人。运营期普通员工人员工作 4.8 万元/年，管理人员 5 万元/

年，福利费按照工资的 7.50%计提，五险一金按照工资的 20%计提，运营期内工资及福利费合计为 1,151.92 万元。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2010 元/月 19.5 元/小时	武汉市江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区（武汉化学工业区）、洪山区、武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区（汉南区）、武汉东湖生态旅游风景区、武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）。
1800 元/月 18 元/小时	武汉市蔡甸区、江夏区、黄陂区、新洲区；襄阳市襄城区、樊城区；宜昌市夷陵区、西陵区、伍家岗区、点军区、猇亭区。
1650 元/月 16.5 元/小时	黄石市黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区，大冶市；十堰市茅箭区、张湾区；襄阳市襄州区，枣阳市，老河口市；宜都市，枝江市；荆州市荆州区、沙市区；荆门市东宝区、掇刀区，京山市，钟祥市；鄂州市鄂城区、华容区、梁子湖区；孝感市孝南区，汉川市，应城市；黄冈市黄州区；咸宁市咸安区，嘉鱼县，赤壁市；随州市曾都区；恩施市；仙桃市；天门市；潜江市。
1520 元/月 15 元/小时	阳新县；十堰市郧阳区，丹江口市，郧西县，竹山县，竹溪县，房县；南漳县，保康县，宜城市，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，荆门市屈家岭管理区；云梦县，安陆市，大悟县，孝昌县；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；通城县，崇阳县，通山县；随县，广水市；利川市，建始县，巴东县，宣恩县，咸丰县，来凤县，鹤峰县；神农架林区。



黄石全职招聘招聘_全职招聘招聘网_全职招聘招聘信息 - 黄石 58 同城



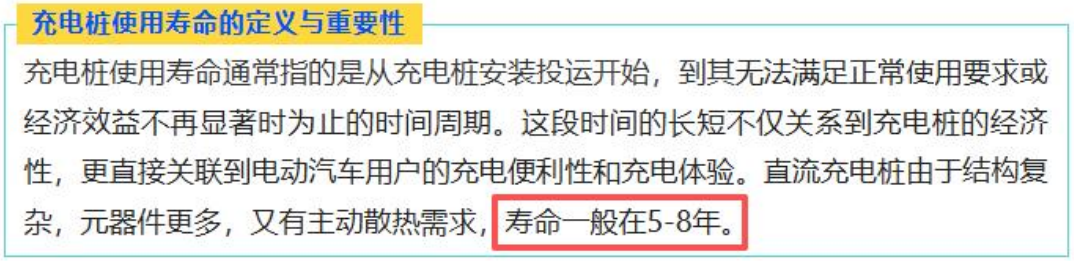
黄石全职招聘招聘_全职招聘招聘网_全职招聘招聘信息 - 黄石 58 同城

3）维修费

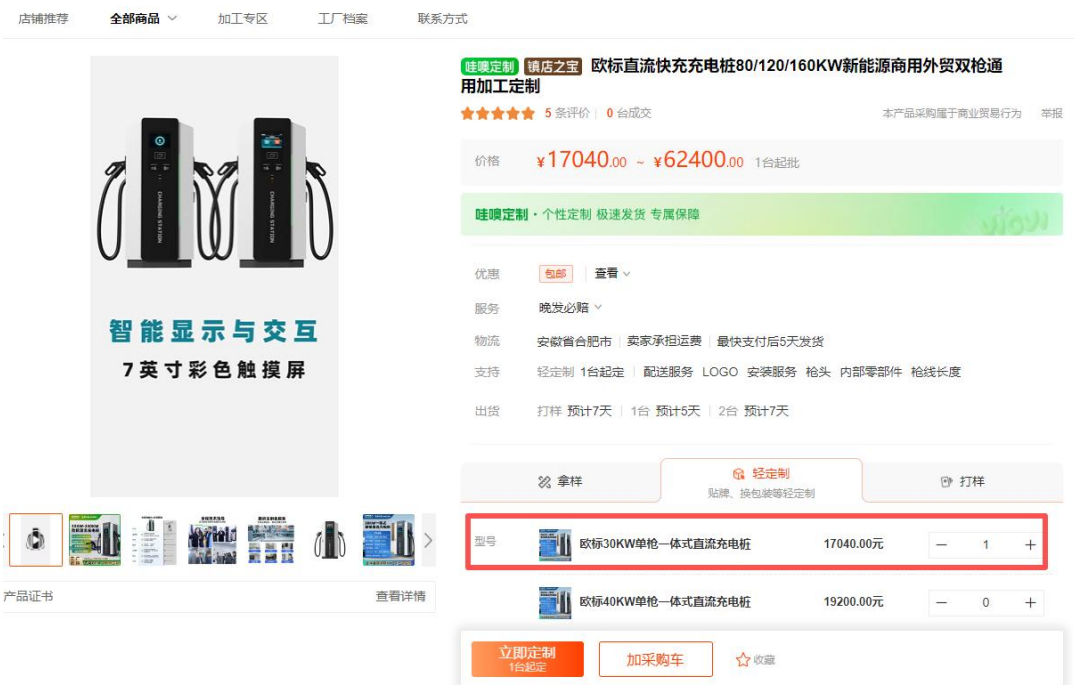
根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按固定资产原值经直线法计算后年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按年折旧额的 3%测算。

4）充电桩设备更新成本

根据市场参考资料显示，充电桩寿命一般在 5-8 年。根据审慎性原则，本项目按照 6 年寿命测算，运营期内充电桩设备成本按照更新一次测算。参考市场案例，单个充电桩设备更新成本按照 2 万元计算。



https://mp.weixin.qq.com/s/Uwt4G6ni9rm7SxZc6pmiTQ



5）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。

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，房屋建筑折旧年限 50 年，残值 5%；设备购置年限 15 年，不计残值；其他费用 20 年，不计残值。预计固定资产折旧为 622.40 万元。

（3）无形资产摊销

项目无形资产（土地费用）按 50 年摊销，摊销费用 0.00 万元。

（4）利息支出

项目计划申请专项债 1,000.00 万元，计划于 2025 年发行。专项债利率参考湖北省近期发行的 10 年期政府专项债券利率即 1.69%考虑，采取半年支付利息和分年还本，第 6-第 10 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 135.20 万元，其中建设期利息为 25.35 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	1,000.00	0.00	1,000.00	8.45	8.45
2026 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2027 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2028 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2029 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2030 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2031 年	1,000.00		200.00	800.00	15.21	215.21
2032 年	800.00		200.00	600.00	11.83	211.83
2033 年	600.00		200.00	400.00	8.45	208.45
2034 年	400.00		200.00	200.00	5.07	205.07
2035 年	200.00		200.00	0.00	1.69	201.69
合计		1,000.00	1,000.00		135.20	1,135.20

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	2033	2034	2035	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	86.98	273.99	309.06	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	2,987.59
运营成本费用支付的现金	0.00	45.25	135.77	135.77	135.77	135.77	135.77	197.77	135.77	135.77	133.96	1,327.37
经营活动支付税费	0.00	3.40	9.05	17.32	22.51	22.51	22.93	8.28	24.62	25.47	35.52	191.61
经营活动现金净流量	0.00	38.33	129.17	155.97	172.80	172.80	172.38	125.03	170.69	169.84	161.60	1,468.61
二、投资活动现金流量												0.00
投资支付的现金	3,605.77	901.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,507.21
投资活动现金净流量	-3,605.77	-901.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,507.21
三、筹资活动现金流量												0.00
投入的资本金	2,615.22	918.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,533.56
发行债券收到的现金	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	8.45	16.90	16.90	16.90	16.90	16.90	15.21	11.83	8.45	5.07	1.69	135.20
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
筹资活动现金净流量	3,605.77	901.44	-16.90	-16.90	-16.90	-16.90	-215.21	-211.83	-208.45	-205.07	-201.69	3,397.36
四、本年现金净流量	0.00	38.33	112.27	139.07	155.90	155.90	-42.83	-86.80	-37.76	-35.23	-40.09	358.76
五、累计现金净流量	0.00	38.33	150.60	289.67	445.57	601.47	558.64	471.84	434.08	398.85	358.76	

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

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
阳新县2025年城镇老旧小区改造第二批项目	1,468.61	1,135.20	1,000.00	1.29

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	2,688.83	2,838.21	2,987.59	3,136.97	3,286.35
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.23	1.29	1.36	1.42
综合利率变动	1.52%	1.61%	1.69%	1.77%	1.86%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.30	1.29	1.29	1.28

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，进行整体分析评价，我们认为，本次评价的阳新县2025年城镇老旧小区改造第二批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1.29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，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。项目整体债券存续期内，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.29 。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27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**	**3,971.01**	**2,971.01**		**1,000.00**		
1.1	**兴国大道沿线(6、8 号居民住宅楼)**	**170.86**	**170.86**		**0.00**		
1.1.1	通信管线	2.78	2.78		0.00		
1.1.2	楼本体改造	168.08	168.08		0.00		
1.2	**兴国大道沿线(18、20、22 号居民住宅楼、李家湾居民住宅楼)**	**594.72**	**594.72**		**0.00**		
1.2.1	通信管线	10.16	10.16		0.00		
1.2.2	楼本体改造	562.83	562.83		0.00		
1.2.3	道路	21.73	21.73		0.00		
1.3	**兴国大道沿线(鑫源公司居民住宅楼)**	**349.64**	**349.64**		**0.00**		
1.3.1	通信管线	5.33	5.33		0.00		
1.3.2	楼本体改造	344.31	344.31		0.00		
1.4	**兴国大道沿线(长乐园小区)**	**167.54**	**167.54**		**0.00**		
1.4.1	通信管线	1.77	1.77		0.00		
1.4.2	楼本体改造	160.49	160.49		0.00		
1.4.3	道路	5.28	5.28		0.00		
1.5	**兴国大道沿线(电梯工程)**	**350.00**	**350.00**		**0.00**		
1.5.1	电梯基坑	350.00	350.00		0.00		
1.6	**兴国大道沿线(完整社区建设)**	**100.00**	**100.00**		**0.00**		
1.6.1	完整社区建设	100.00	100.00		0.00		
2.1	**富水水库管理局迎宾小区**	**44.01**	**44.01**		**0.00**		
2.1.1	道路	44.01	44.01		0.00		
3.1	**李子园片区(民政局居民住宅楼)**	**126.70**	**126.70**		**0.00**		
3.1.1	供排水管网	2.28	2.28		0.00		
3.1.2	通信管线、停车位	12.24	12.24		0.00		
3.1.3	楼本体改造	77.16	77.16		0.00		
3.1.4	道路	29.56	29.56		0.00		
3.1.5	自行车棚、公共服务设施	5.46	5.46		0.00		

3.2	**李子园片区(中医院居民住宅楼)**	**204.41**	**204.41**		**0.00**		
3.2.1	供排水管网改造	54.23	54.23		0.00		
3.2.2	通信管线、停车位	6.55	6.55		0.00		
3.2.3	楼本体改造	129.06	129.06		0.00		
3.2.4	道路	7.63	7.63		0.00		
3.2.5	绿化、自行车棚及公共服务设施	6.94	6.94		0.00		
4.1	**红星小区**	**308.88**	**308.88**		**0.00**		
4.1.1	供排水管网	56.82	56.82		0.00		
4.1.2	通信管线、停车位	43.17	43.17		0.00		
4.1.3	楼本体改造	185.63	185.63		0.00		
4.1.4	道路	13.15	13.15		0.00		
4.1.5	自行车棚及公共服务设施	10.11	10.11		0.00		
5.1	**思源新村**	**1,492.28**	**492.28**		**1,000.00**		
5.1.1	供排水管网、消防	296.47	296.47		0.00		
5.1.2	通信管线、停车位	258.09	0.00		258.09		
5.1.3	楼本体改造	754.23	12.32		741.91		
5.1.4	道路改造	137.94	137.94		0.00		
5.1.5	绿化、自行车棚及公共服务设施	45.55	45.55		0.00		
6.1	**儒学路 59 号**	**61.97**	**61.97**		**0.00**		
6.1.1	通信管线	0.91	0.91		0.00		
6.1.2	楼本体改造	61.06	61.06		0.00		
二	**工程建设其它费用**	**404.92**	**404.92**		**0.00**		
2.1	建设单位管理费	12.00	12.00		0.00		
2.2	前期咨询服务费	16.72	16.72		0.00		
2.3	工程检测费	38.71	38.71		0.00		
2.4	工程测绘费	67.73	67.73		0.00		
2.5	工程设计费	110.76	110.76		0.00		
2.6	工程监理费	99.00	99.00		0.00		
2.7	建设工程造价咨询费	45.00	45.00		0.00		
2.8	工程档案整理费	15.00	15.00		0.00		
三	**预备费**	**131.28**	**131.28**		**0.00**		
四	**建设投资**	**4,507.21**	**3,507.21**		**1,000.00**		
五	**债券发行费**	**1.00**	**1.00**		**0.00**		
六	**建设期利息**	**25.35**	**25.35**		**0.00**		
七	**总投资**	**4,533.56**	**3,533.56**		**1,000.00**		

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	1,000.00	0.00	1,000.00	8.45	8.45
2026 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2027 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2028 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2029 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2030 年	1,000.00		0.00	1,000.00	16.90	16.90
2031 年	1,000.00		200.00	800.00	15.21	215.21
2032 年	800.00		200.00	600.00	11.83	211.83
2033 年	600.00		200.00	400.00	8.45	208.45
2034 年	400.00		200.00	200.00	5.07	205.07
2035 年	200.00		200.00	0.00	1.69	201.69
合计		1,000.00	1,000.00		135.20	1,135.20

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									
			2026.9-12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	营业收入	2,987.59	86.98	273.99	309.06	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08
1.1	**充电桩服务费收入**	1,266.04	36.25	108.76	125.49	142.22	142.22	142.22	142.22	142.22	142.22	142.22
1.1.1	机动车充电桩个数（个）		31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
1.1.2	收费标准（元/kW·h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.1.3	每个充电桩年充电量（kW·h）		21900	65700	65700	65700	65700	65700	65700	65700	65700	65700
1.1.4	使用率		65%	65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.1.5	非机动车充电桩个数（个）		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
1.1.6	收费标准（元/次）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.1.7	单日周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.1.8	使用率		65.00%	65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	**停车收入**	400.42	11.47	34.40	39.69	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98
1.2.1	停车位（个）		147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
1.2.2	收费标准（元/月）		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
1.2.3	停车率		65%	65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.3	**物业管理费收入**	1,074.73	30.46	104.43	117.48	117.48	117.48	117.48	117.48	117.48	117.48	117.48
1.3.1	管理费单价（元/㎡·月）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70

1.3.2	面积（万㎡）		15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54
1.3.3	缴费率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	**广告收入**	246.40	8.80	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40
1.4.1	电梯广告数量（部）		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
1.4.2	单价（元/部/月）		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
1.4.3	路灯广告数量（台）		28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
1.4.4	单价（元/台/年）		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000

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									
			2026.9-12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	外购燃料及动力费	1.59	0.06	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.09
2	工资及福利费	1,151.92	41.14	123.42	123.42	123.42	123.42	123.42	123.42	123.42	123.42	123.42
3	维修费	18.11	0.70	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	0.53
4	其他管理费用	93.75	3.35	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	9.92
5	充电桩设备更新成本	62.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62.00	0.00	0.00	0.00
6	经营成本（1~5 之和）	1,327.37	45.25	135.77	135.77	135.77	135.77	135.77	197.77	135.77	135.77	133.96
7	折旧额	622.40	23.49	70.46	70.46	70.46	70.46	70.46	70.46	70.46	70.46	35.23
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	118.30	0.00	16.90	16.90	16.90	16.90	15.21	11.83	8.45	5.07	1.69
10	总成本费用合计（6~9 之和）	2,059.62	68.74	223.13	223.13	223.13	223.13	221.44	280.06	214.68	211.30	170.88
10.1	其中：可变成本	1,357.11	44.55	150.56	150.56	150.56	150.56	148.87	145.49	142.11	138.73	135.12
10.2	固定成本	702.51	24.19	72.57	72.57	72.57	72.57	72.57	134.57	72.57	72.57	35.76

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	2026.9-12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	营业收入（不含税）	2,818.49	82.06	258.48	291.57	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用（不含税）	2,052.07	68.46	222.30	222.30	222.30	222.30	220.61	279.23	213.85	210.47	170.25
4	利润总额（1-2-3-4）	766.42	13.60	36.18	69.27	90.04	90.04	91.73	33.11	98.49	101.87	142.09
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额	766.42	13.60	36.18	69.27	90.04	90.04	91.73	33.11	98.49	101.87	142.09
7	所得税	191.61	3.40	9.05	17.32	22.51	22.51	22.93	8.28	24.62	25.47	35.52
8	净利润	574.81	10.20	27.13	51.95	67.53	67.53	68.80	24.83	73.87	76.40	106.57
9	期初未分配利润		0.00	8.67	31.73	75.88	133.28	190.68	249.16	270.27	333.06	398.00
10	可供分配的利润		10.20	35.80	83.68	143.41	200.81	259.48	273.99	344.14	409.46	504.57
11	提取法定盈余公积金		1.02	2.71	5.20	6.75	6.75	6.88	2.48	7.39	7.64	10.66
12	提取任意盈余公积金		0.51	1.36	2.60	3.38	3.38	3.44	1.24	3.69	3.82	5.33
13	未分配利润		8.67	31.73	75.88	133.28	190.68	249.16	270.27	333.06	398.00	488.58

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	2033	2034	2035	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	86.98	273.99	309.06	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	331.08	2,987.59
运营成本费用支付的现金	0.00	45.25	135.77	135.77	135.77	135.77	135.77	197.77	135.77	135.77	133.96	1,327.37
经营活动支付税费	0.00	3.40	9.05	17.32	22.51	22.51	22.93	8.28	24.62	25.47	35.52	191.61
经营活动现金净流量	0.00	38.33	129.17	155.97	172.80	172.80	172.38	125.03	170.69	169.84	161.60	1,468.61
二、投资活动现金流量												0.00
投资支付的现金	3,605.77	901.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,507.21
投资活动现金净流量	-3,605.77	-901.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,507.21
三、筹资活动现金流量												0.00
投入的资本金	2,615.22	918.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,533.56
发行债券收到的现金	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	8.45	16.90	16.90	16.90	16.90	16.90	15.21	11.83	8.45	5.07	1.69	135.20
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
筹资活动现金净流量	3,605.77	901.44	-16.90	-16.90	-16.90	-16.90	-215.21	-211.83	-208.45	-205.07	-201.69	3,397.36
四、本年现金净流量	0.00	38.33	112.27	139.07	155.90	155.90	-42.83	-86.80	-37.76	-35.23	-40.09	358.76
五、累计现金净流量	0.00	38.33	150.60	289.67	445.57	601.47	558.64	471.84	434.08	398.85	358.76	

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	2,688.83	2,838.21	2,987.59	3,136.97	3,286.35
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.23	1.29	1.36	1.42
综合利率变动	1.52%	1.61%	1.69%	1.77%	1.86%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.30	1.29	1.29	1.28

阳新县2025年老旧小区改造工程项目
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 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 4
（一） 资金充足性 4
1.投资估算 5
2.资金筹措 6
（二） 收益预测 7
1.收入估算 7
2.税金及附加 17
3.总成本费用 20
三、项目收益和融资自求平衡测算 25
（一） 平衡方案现金流量表 25
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 27
四、风险分析 27
五、结论 28

阳新县2025年老旧小区改造工程项目
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

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积2,780平方公里，辖18个镇场区，总人口119.91万。近年来，阳新先后获评“中国民间文化艺术之乡”、全国电子商务进农村综合示范县、全国青少年普法教育示范县、国家农村职业教育和成人教育示范县、国家第三批支持农民工返乡创业试点，荣获全省县域经济先进县、最佳金融信用县、造林绿化模范县、省级园林城市、省级平安县、省级文明县城等称号，入选中国最具投资潜力特色魅力示范县200强。

（二）项目背景

为贯彻落实党中央、国务院、省委省政府、市委市政府有关老旧小区改造工作的决策部署，根据《关于进一步做好城镇老旧小区改造工作实施方案》（黄政办发【2021】14号文）要求，坚持政府主导、属地管理,居民参与、尊重民意,先急后缓、分步实施,建管并重、着眼长远,保护文化、彰显特色的原则,制定城镇老旧小区改造五年计划。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区，由于原来设计标准不同，建设时间早，维护、养护不到位，突出问题如下：一是基础设施老旧，排水系统、消防设施等，要么缺失，要么老化非常严重。公共环境普遍比较差，包括道路破损、秩序混乱、绿化破坏等。二是公共服务缺失，如健身休闲场所、机动车和非机动车的停放位等。尤其是现在很多老旧小区老龄化程度较高。三是缺乏及时维护管理，公共环境缺乏维护管理，包括道路标线不清、秩序混乱、绿化坏死、泥土裸露等。城镇老旧小区改造工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过小区环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

为坚决贯彻落实国务院办公厅《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）精神和住建部、发改委、财政部《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50 号）要求，统筹解决我县老旧小区存在的突出问题，提升老旧小区品质，按照湖北省有关城镇老旧小区改造计划申报工作规范，结合我县实际，组织实施阳新县 2025 年老旧小区改造工程项目。本项目所涉及的 3 个小区基础设施陈旧，居住条件相对临近城市新小区差距非常大，多年来居民对政府改善居住环境的意愿强烈，城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。通过调研和过去一年多的试点情况来

看，这些小区均建成于20年以前，由于原来设计标准比较低，管网破旧、公共服务缺失直接关系到生活在小区里居民的获得感、幸福感、安全感。

本项目的建设实施，能够增加阳新县就业岗位，能够在一定程度上有效缓解经济压力。

（三）建设规模及内容

本项目拟建阳新县2025年老旧小区改造工程项目，涉及县城区锦湖豪苑小区、现代城小区、富水水管局小区，房屋总建筑面积35.50万平方米，共3个小区84栋、2764户居民老旧小区改造。

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，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（未经独立核实）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1.30 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

依据依据项目初步设计报告，项目总投资为7,051.28万元，具体金额详见下表。

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	6,250.54	2,750.54		3,500.00		
1	锦湖豪苑小区	3,540.66	40.66		3,500.00		
1.1	房屋公共区域修缮	217.56	40.66		176.90		
1.2	道路工程	966.72	0.00		966.72		
1.3	基础管网工程	1,622.61	0.00		1,622.61		
1.4	电气工程	479.87	0.00		479.87		
1.5	环境设施工程	253.90	0.00		253.90		
2	现代城小区	2,319.24	2,319.24		0.00		
2.1	房屋公共区域修缮	184.91	184.91		0.00		
2.2	道路工程	586.05	586.05		0.00		
2.3	基础管网工程	932.17	932.17		0.00		
2.4	电气工程	446.77	446.77		0.00		

2.5	环境设施工程	169.34	169.34		0.00		
3	富水水管局小区	390.64	390.64		0.00		
3.1	房屋公共区域修缮	39.16	39.16		0.00		
3.2	道路工程	28.27	28.27		0.00		
3.3	基础管网工程	192.63	192.63		0.00		
3.4	电气工程	106.82	106.82		0.00		
3.5	环境设施工程	23.77	23.77		0.00		
二	工程建设其它费用	530.60	530.60		0.00		
2.1	建设单位管理费	32.00	32.00		0.00		
2.2	前期咨询服务费	25.20	25.20		0.00		
2.3	工程检测费	38.00	38.00		0.00		
2.4	工程测绘费	53.00	53.00		0.00		
2.5	工程设计费	185.00	185.00		0.00		
2.6	工程监理费	120.00	120.00		0.00		
2.7	建设工程造价咨询费	62.40	62.40		0.00		
2.8	工程概算编制费	15.00	15.00		0.00		
三	预备费	203.43	203.43		0.00		
四	建设投资	6,984.57	3,484.57		3,500.00		
五	债券发行费	3.50	3.50		0.00		
六	建设期利息	63.21	63.21		0.00		
七	总投资	7,051.28	3,551.28		3,500.00		

2.资金筹措

本项目总投资 7,051.28 万元，其中 3,500.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹资金解决。

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	1,427.18	2,124.10	3,551.28
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	3,500.00	0.00	3,500.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			

3	**其他资金**			
	合计	4,927.18	2,124.10	7,051.28

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.收入估算

根据项目运营计划、项目申请报告、阳新县发展和改革局对本项目核发的基础数据，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2026年7月至2035年6月。债券存续期内项目总收入为7,772.23 万元。

（1）充电桩服务费收入

1）个数：根据省能源局关于印发《湖北省新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》的通知，“(一)居住区停车场所。新建住宅配建停车位应100%建设配备充电基础设施或预留充电基础设施安装条件(以下简称预留安装条件)。鼓励既有居民区的专用固定停车位按需改造安装充电基础设施、公共停车位按照一定比例改造安装充电基础设施。”根据可行性研究报告，本项目汽车充电桩个数为80个。

9. 公共场地建设：新增非机动车棚3070平方米，改造入口道闸及广告牌3处，改造停车位800个（其中充电桩停车位80个），新增公共设施（宣传栏、坐凳、垃圾分类亭等）3项。

2）收费标准：根据《关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，快充上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充上限标准为每千瓦时 0.60 元。本项目按每千瓦时 0.75 元收费。

3）每个充电桩年充电量：充电桩平均工作功率为 30kw，一般一辆电动车充满电 2 小时，根据《中规院：2023 年中国主要城市充电基础设施监测报告》图 2-13 36 座城市中心城区公用桩平均周转率，本项目日周转率按 2 次计算，本项目平均日充电时间以 4 小时计，年运行 365 天。

4）使用率：根据中国汽车工业学会《2023 年汽车工业经济运行情况》统计，新能源汽车需求旺盛。在响应 3060 战略的同时，新能源机动车将以年增长 25%的速度发展，按照谨慎性原则，第一年停车按 65%增长每年增长 10%，至停车率 85%不变计算。



当前位置：首页 > 新闻中心 > 通知公告

关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示

来源：价格管理科　　时间：2020-06-08 19:20

为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，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）、《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）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改成本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：

一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）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，2025 年前免收需量（容量）电费；

（二）在居民家庭住宅、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，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；

（三）在党政机关、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管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。

四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

http://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/tzgg/202006/t20200609_634144.html

本项目充电桩服务费收入为 1,972.10 万元。

中国发展网讯 据国家发改委消息，为加快提升充换电基础设施服务保障能力，支撑新能源汽车产业发展，国家发改委、国家能源局组织起草了《关于进一步提升充换电基础设施服务保障能力的实施意见（征求意见稿）》，现面向社会公开征求意见。

意见稿提出，各地充电基础设施主管部门会同住房和城乡建设、人防、消防等部门建立协同机制，统筹推进居住社区充电桩建设与改造。此外，力争到2025年，国家生态文明试验区、大气污染防治重点区域的高速公路服务区快充站覆盖率不低于80%，其他地区不低于60%。

来源:中国发展网

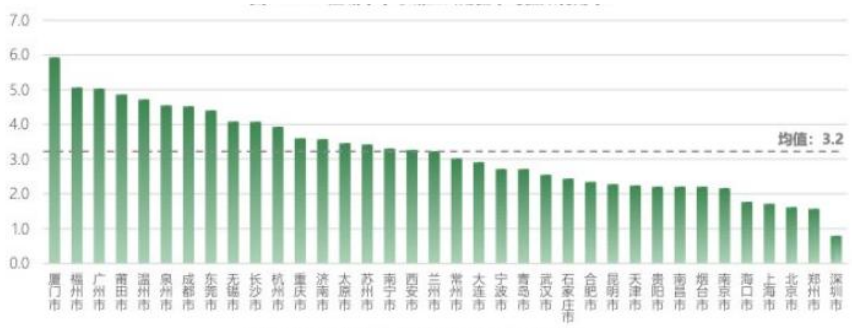


图2-13 36座城市中心城区公用桩平均周转率

（2）停车收入

1）停车位：根据《湖北省城市停车设施配置及建设导则》，新建住宅的停车位必须全部建设充电基础设施或预留安装条件。公共建筑物和社会停车场的充电基础设施车位比例不应低于 10%，其中快速充电桩的比例应达到至少 50%。

按照上述充电桩个数及《可行性研究报告》三个小区停车位基本情况统计，本项目共 800 个,其中流动车位 400 个，月租车位 400 个。

9.1	公共场地建设	非机动车棚	㎡	3070
9.2		公共设施	项	3
9.3		入口道闸及广告牌	处	3
9.4		停车位	个	800

2）收费标准：根据文件《关于阳新县城区智慧停车服务收费标准的公示》停车位收费标准为 2 元/小时，每辆车辆停放封顶 15 元/天。基于谨慎性原则，本项目流动车位按 8 元/天计算，月租车位按 200 元/月计算，一年按 365 天计算。

3）停车率：根据《黄石市“停车惠民”资源普查工作实施方案》，目前黄石市停车车位比为 1：1.16，按照谨慎性原则，第一年停车按 65%增长每年增长 10%，至停车率 85%不变计算，停车率针对所有车位。

运营期内，本项目停车收入为 1,596.89 万元。

在深入调研，多方全面了解情况的基础上，近日，黄石市"停车惠民"工作领导小组办公室出台《黄石市"停车惠民"资源普查工作实施方案》（以下简称《实施方案》），计划全面摸清黄石停车数据，科学配置停车资源，优化停车管理服务，提升市民出行的幸福感和满意度。

为什么要开展"停车惠民"资源普查

随着城市化水平的提升和市民富裕程度的提高，机动车保有量呈现迅速增长的态势，"停车难、停车秩序混乱"问题成为社会各界关注的焦点。

黄石城区现有登记小型机动车12.2万辆，城区机动车停车泊位约14.2万个，车位比为1：1.16。虽然总体达到住建部《城市停车设施规划导则》控制比例，但停车资源分布严重不平衡，总体呈现供给不足、分布不均、共享不够的问题。

https://mp.pdnews.cn/Pc/ArtInfoApi/article?id=35863851

关于阳新县城区智慧停车服务收费标准的公示

发布时间：2025-08-06 14:55 | 来源：县发展和改革局

根据《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》（鄂价工服〔2016〕151号）有关规定，经县政府研究同意,现将阳新县城区智慧停车服务收费标准公示如下：

一、收费范围

1、路侧停车泊位：

一类区域路段街道泊位：步行街、文化宫路、恩波提路、锦富路、红星大道、林峰街、仙岛湖路、桃花泉路、东坡路、枫林路、古商城路、龙港路、兴国大道、铁铺路、钟家湾路、经二十一路、阳新大道、杨家湾路、阳新大道妇幼路段、民福路。

二类区域路段街道泊位：金三角北路、白沙路、银山大道、彭山大道辅路、富阳路、马龙路、竹林塘、马家湾路、双港大道、综合大道、清正路、经九路金盾小区门口路段。

2、停车场泊位：光谷广场停车场、城发公司停车场、莲花湖公园4号停车场（莲花湖公园北门旁）、莲花湖公园2号停车场（阳腾堂对面）、莲花湖公园6号停车场（东景城对面）、莲花湖二桥停车场（网湖水仙楼前面）、北煞湖路停车场（文化馆体育馆旁）、东坡路停车场（老党校内）、恒达游乐园停车场、伏虎山停车场、慈济医院停车场、金三角停车场、老武装部停车场、桃花泉停车场、南门街停车场、莲花湖5号停车场、时代广场停车场、鑫旺名庭停车场、县委小车队停车场、老机械厂停车场、莲花湖人大门口停车场、林峰停车场、驾考中心停车场。

二、拟定机动车停放服务收费标准及收费时间

（一）城区路侧停车收费标准及收费时段

一类区域： 中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元（新能源车1.5元/小时），后每半小时收费1元（新能源车0.7元/小时），不足半小时按半小时收费，以此类推，连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次15元；二类区域： 中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元（新能源车1.5元/小时），后每半小时收费1元（新能源车0.7元/小时），不足半小时按半小时收费，以此类推，连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次10元。收费时间段为8:00-20:00，20:00-次日早上8:00实行免费。

http://www.yx.gov.cn/xwdt/gsgg/202508/t20250807_1248151.html

【中国停车位缺口达8000万个】人民日报近日报道，一些地方的停车难问题已初步缓解，但不少城市仍面临巨大的停车压力，据估算，全国车位缺口已达约8000万个。今年《政府工作报告》提出"促进汽车消费，大力解决停车难问题"，停车场建设有望再发力。 点评：中国私家车呈现几何级增长——2003年，不足600万辆；2014年，超过1亿辆；2019年底达到2.07亿辆！按国际经验，车位规模与小汽车拥有量的理想比例在1.1—1.3之间，2015年，国家发改委曾做过估算：大城市约为0.8。要提振汽车消费，就必须加强停车场建设，打破停车难这一车辆使用环节的突出瓶颈。这些需求可以带来上万亿元的建设投入，也是一个大市场。

（三）住宅小区对外停车参考收费标准

1.临时停车：半小时免费，首小时不超过3元，1小时后每半小时不超过1.5元，不足半小时按半小时计费。

2.24小时封顶：连续停放24小时每泊位每次最高收费不超过20元。

3.包月：不超过300元（不含车位服务费，不可通过调高车位服务费的方式变相提高住宅小区对外停车收费标准）。

https://mp.weixin.qq.com/s/0nl83EeQDzmSJD0-cewTgA

停车周转率

停车周转率是指在一定时间内每个停车泊位平均停放的车辆次数，常用在一定时间内的累计停放车辆数与停车设施容量的比值来表示，它反映的是停车设施泊位的空间利用效率。停放周转率越高，车辆的停放和驶离就越频繁，泊位的空间利用效率也就越高。停车周转率的取值可由期望值确定，也可参考研究区域现有停车场或其他类似停车场的数据。[1] [2]

在实际应用中，停车场日均总停车数与停车场总泊位数的比值乘以100%即为停车场周转率，这一指标反映了停车场服务能力，周转率越高，停车场服务的车辆数就越多，从而提高了停车场的服务能力。

例如，在智慧停车实施以前，停车周转率较低，如十几年前停车周转率为3.45。实施智慧停车后，停车周转率显著提升，如提升至4.4，这表明每个车位的利用率有了显著提高。

车辆周转率较高的停车点，车辆停放至停车点内的平均停放时长较低，而车辆周转率较低的停车点，车辆停放至停车点内的平均停放时长较高。每个停车点的实际运行情况均不相同，记录的每个停车点的历史时间内的车辆停放数据也不相同。

倍以上才能正常运转，而当前中国城市汽车保有量和停车位数量比率大约为 1:0.8，中小城市仅为 1:0.5。

（3）物业管理费收入

1）管理费单价：按照四星级无电梯标准收费，本项目管理费单价为 1.15 元/㎡·月

2）本项目涉及老旧小区房屋总建筑面积 35.50 万㎡。

3）缴费率：按照谨慎原则，运营期第一年按 60%，以后每年增加 10%至 90%不变。

运营期内，本项目物业管理费收入为 3,992.69 万元。

五、项目建设内容及规模：主要建设规模：涉及县城区锦湖豪苑小区、现代城小区、富水水管局小区，房屋总建筑面积 35.50 万平方米，共 3 个小区 84 栋、2764 户居民老旧小区改造。

总建筑面积来源于可研以及批复

附件 1

阳新县住宅前期物业服务收费标准

服务等级	收费标准（元/平方米•月）		服 务 标 准 《阳新县住宅服务规范》	说 明
	有电梯	无电梯		
一星级	0.75	0.4	按一星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	1、未达到对应星级服务项目、服务内容，服务标准的，收费标准相应下浮。 2、核定收费标准综合考量物业服务主体的企业星级服务星级、服务内容、服务标准以及所服务小区的规模、环境、设施设备标准、业主承受能力、周边小区物业收费标准等因素。
二星级	1.1	0.7	按二星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
三星级	1.2	0.8	按三星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
四星级	1.3	0.9	按四星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
	1.45	1.0	按四星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	
	1.6	1.1	按四星级服务项目、服务内容、服务标准和评定分值执行	

（4）广告收入

1）大门道闸广告，按照平均每个小区设置一处大门道闸测算。根据可行性研究报告，本项目改造范围涉及 3 个小区。本项目改造范围涉及 3 个小区。

9.1	公共场地建设	非机动车棚	m²	3070
9.2		公共设施	项	3
9.3		入口道闸及广告牌	处	3
9.4		停车位	个	800

2）道闸单价：根据市场调研及公开信息社区大门道闸广告收费标准一般为 1,440 元/月/个。考虑到老旧小区的规模、人员聚集度及具体区位情况，本项目完工后，每个小区大门道闸广告按 1,440 元/月/个的标准计算。



（https://www.chuanboyi.com/ad/show/8473.html）





（https://b2b.baidu.com/land?url=https%3A%2F%2Fwww.zhaosw.com%2Fproduct%2Fdetail%2F249866527&query=%E7%A4%BE%E5%8C%BA%E9%81%93%E9%97%B8&lattr=&xzhid=36105794&pi=b2b.shop.main.14..1632934995131461&category=%E5%95%86%E5%8A%A1%E6%9C%8D%E5%8A%A1%3B%E5%B9%BF%E5%91%8A%E6%9C%8D%E5%8A%A1%3B%E5%B9%BF%E5%91%8A%E5%8F%91%E5%B8%83&fid=83951616%2C1693666940784&iid=4167c4ded7125a510aff7fbdb98345b3&miniId=8469&jid=3251371464&prod_type=0）





（https://b2b.baidu.com/land?url=https%3A%2F%2Fb2bwork.baidu.com%2Fland%3Flid%3D17500793747005978 99&query=%E9%81%93%E9%97%B8&lattr=&xzhid=43994084&pi=b2b.shop.main.82..7821540476532040&category=%E5%95%86%E5%8A%A1%E6%9C%8D%E5%8A%A1%3B%E5

%B9%BF%E5%91%8A%E6%9C%8D%E5%8A%A1%3B%E5%B9%BF%E5%91%8A%E5%8F%91%E5%B8%83&fid=84017152%2C1693666065171&iid=6cbc37a3294fcalcbaba1b27c8ef3004&miniId=8469&jid=3768070186&prod_type=0）

3）路灯数量：根据可行性研究报告，共 180 个。

6.1	照明设施	路灯	盏	180
6.2		电缆线	m	1085

4）路灯单价：根据市场调研及公开信息，路灯广告收费标准为 500-8000 元/年/台，根据谨慎性原则，本项目按 1000 元/年/台计算。

运营期内，本项目广告收入为 210.55 万元。

四、投标报名及询价文件的获取

1、凡有意参加投标者，请于2020年4月10日至2020年4月15日，每天（节假日除外）上午9时00分至11时00分，下午13时30分至16时00分(北京时间，下同)，到吉林市春阳工程咨询有限公司(吉林市高新区恒山西路118号北奇科技园1单位6层9号)购买询判文件，同时需携带如下资料原件及复印件（加盖公章一套），逾期送达不予受理。

（1）营业执照副本；

（2）授权人身份证复印件；

（3）被授权人身份证原件；

（4）法人授权委托书原件；

2、招标文件每套售价500.00元/套，售后不退。

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/xjgg/202004/t20200410_14130952.htm

路灯灯杆214根三年广告位经营权拍卖

发布：点击查看　　拍卖时间:12-17　　拍卖形式：现场拍卖　　拍卖次数：第1次　　围观:未统计　　关注：145

受委托我公司定于2015年12月17日10:00在宣汉县公共资源交易服务中心开标一厅对宣汉县城区公交站牌和路灯灯杆3个标的三年广告位经营权进行公开拍卖。

标的二：路灯灯杆214根。范围：西华大桥至检察院29根、石岭大道127根、人民银行至州河大桥（含）58根。三年经营权拍卖参考价38.52万元。竞买保证金5万元。

以上标的以现状进行广告位经营权拍卖。竞买人需具有广告经营相关资质的独立法人。拍卖标的展示于标的所在地，展示时间自公告之日起至拍卖会日前止。有意竞买者请于公告报名时间内，持缴纳竞买保证金的银行回单（保证金不计息，以报名截止时间银行到账为准）、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、广告经营相关资质、法定代表人身份证明、法人授权委托书、代理人身份证明等相关文书原件及一份复印件（所有复印件加盖单位鲜章，均需交验原件），到指定地点办理竞买报名手续。本公司不承担标的瑕疵担保责任。详情请向我公司查阅拍卖文件和咨询。

电话：400-800-3065、 点击查看、 点击查看

联系人：张先生

报名地址：宣汉县公共资源交易服务中心（宣汉县东乡镇西华大道109号聚城峰华金融商业广场二楼）

报名时间：2015年12月9日至2015年12月16日12:00止（节假日除外）。

经审查，申请人具备申请条件，并按规定缴纳保证金的，宣汉县公共资源交易服务中心将在2015年12月16日17：00时(节假日除外)前确认其竞买资格。

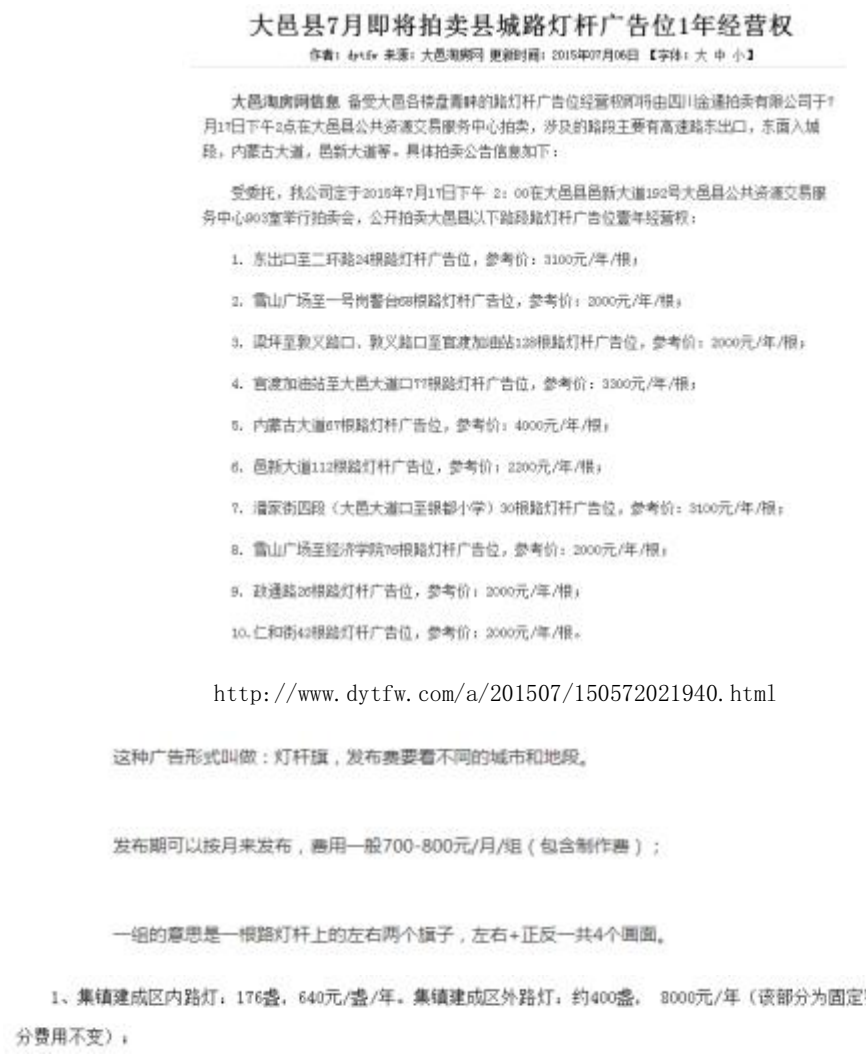
保证金缴纳账户，

户名：宣汉县公共资源交易服务中心

开户银行：中国建设银行宣汉支行

账号：51001756236059123456

http://www.zhongpaiwang.com/gonggao/qita/14312.html



大邑县7月即将拍卖县城路灯杆广告位1年经营权

作者：dytfw 来源：大邑淘房网 更新时间：2015年07月06日 【字体：大 中 小】

大邑淘房网信息 备受大邑各楼盘青睐的路灯杆广告位经营权网讯由四川金通拍卖有限公司于7月17日下午2点在大邑县公共资源交易服务中心拍卖，涉及的路段主要有高速路东出口，东面入城段，内蒙古大道，邑新大道等。具体拍卖公告信息如下：

受委托，我公司定于2015年7月17日下午 2：00在大邑县邑新大道192号大邑县公共资源交易服务中心803室举行拍卖会，公开拍卖大邑县以下路段路灯杆广告位壹年经营权：

1. 东出口至二环路24根路灯杆广告位，参考价：3100元/年/根；

2. 雪山广场至一号岗警台58根路灯杆广告位，参考价：2000元/年/根；

3. 梁坪至敦义路口，敦义路口至官渡加油站128根路灯杆广告位，参考价：2000元/年/根；

4. 官渡加油站至大邑大道口77根路灯杆广告位，参考价：3300元/年/根；

5. 内蒙古大道67根路灯杆广告位，参考价：4000元/年/根；

6. 邑新大道112根路灯杆广告位，参考价：2200元/年/根；

7. 潘家街四段（大邑大道口至银都小学）30根路灯杆广告位，参考价：3100元/年/根；

8. 雪山广场至经济学院76根路灯杆广告位，参考价：2000元/年/根；

9. 政通路20根路灯杆广告位，参考价：2000元/年/根；

10. 仁和街42根路灯杆广告位，参考价：2000元/年/根。

http://www.dytfw.com/a/201507/150572021940.html

这种广告形式叫做：灯杆旗，发布费要看不同的城市和地段。

发布期可以按月来发布，费用一般700-800元/月/组（包含制作费）；

一组的意思是一根路灯杆上的左右两个旗子，左右+正反一共4个画面。

1、集镇建成区内路灯：176盏，640元/盏/年。集镇建成区外路灯：约400盏， 8000元/年（该部分为固定费用，无论竞价如何变动，该部分费用不变）；

https://www.hsq.gov.cn/zwgk/public/6615877/8928895.html

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计 1,013.33 万元，其中增值税 0.00 万元，税金及附加 0.00 万元，所得税 1,013.33 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），销项税：充电桩服务费收入、停车收入、物业管理收入、广告收入，税率按 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：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。运营期，外购燃料及动力费按照 9%的税率进行抵扣；维修费按照 13%的税率进行抵扣；其他管理费用、外购原材料成本按照 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	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**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**
1.1	销项税额	439.92	20.68	40.91	46.38	49.15	49.15	49.15	49.15	49.15	49.15	37.05
1.2	进项税额	22.67	1.44	2.46	2.46	2.49	2.49	2.49	2.52	2.52	2.52	1.28
1.3	抵扣固定资产进项税额	561.42										
	固定资产进项税当期抵扣额	417.25	19.24	38.45	43.92	46.66	46.66	46.66	46.63	46.63	46.63	35.77
	结转未抵扣固定资产进项税额		542.18	503.73	459.81	413.15	366.49	319.83	273.20	226.57	179.94	144.17
2	**税金及附加**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	城市维护建设税（5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加（3%）	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
3	**所得税**	**1013.33**	**32.45**	**78.39**	**101.16**	**111.06**	**111.06**	**112.78**	**114.49**	**117.93**	**121.38**	**112.63**
4	**合计**	**1013.33**	**32.45**	**78.39**	**101.16**	**111.06**	**111.06**	**112.78**	**114.49**	**117.93**	**121.38**	**112.63**

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、工资及福利费、维修费、其他管理费用、外购原材料成本。全部计算期内，经营成本合计为1,480.48 万元。

1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费根据可研项目建成后新增能耗仅有照明耗电，运营期共耗电75.5万千瓦时。根据公开数据显示，电费按0.2094元/千瓦时计算。

项目运营期内外购燃料及动力费总额为143.61 万元。

本项目主要建设内容包括：道路硬化刷黑、新增安防设施、供排水系统改造、充电桩优化、绿化环境提升、增设照明设施、外立面整治改造、天然气改造、供电改造等。各个小区根据自身现状和需要，将以上项目全部或者部分进行改造，本项目的建设，有利于淘汰落后耗电设备，降低能耗。本项目充电桩仅预留安装位置和预埋管线，不计新增能耗，后续根据具体安装充电设备规格型号测算能耗及扩容需求：建成后新增能耗仅路灯照明耗电，新增180盏路灯照明设施，每盏耗电0.05kW每小时，每天照明时长5小时（智能照明）：

序号	能源种类	实物量		折标系数	折合标煤
		计量单位	数量		数量（tce）
1	电力	万kwh	75.5（45）	0.1229kgce/kwh	55.30
				0.3055kgce/kwh	137.48
合计：55.30（当量值）、137.48（等价值）					

图表：全社会用电量同比增长6.7%_中国政府网（www.gov.cn）



一、人口总量有所下降，但人口规模依然巨大

2023年末，全国人口为140967万人。全年出生人口为902万人，死亡人口为1110万人。出生人口少于死亡人口，影响我国人口总量比2022年减少208万人。我国人口总量出现下降，主要是由于出生人口减少。一是育龄妇女数量减少。2023年，我国15—49岁育龄妇女人数比2022年减少300多万人。二是生育水平下降。受生育观念变化、婚育推迟以及疫情短期冲击等多方面因素影响，2023年育龄妇女生育水平继续下降。同时也要看到，2023年出生人口下降程度比2022年减缓，根据调查数据和产妇住院建档情况，2023年下半年以来妇女生育意愿提高，有助于未来出生人口稳定。

国家统计局信息公开（stats.gov.cn）

附件1

湖北电网输配电价表(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	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
工商业及其他用电	单一制	0.2294	0.2094	0.1894				
	两部制		0.1454	0.1256	0.1075	0.0885	38	25

注:1.表中各电价含增值税、线损、交叉补贴及区域电网容量电价，不含政府性基金及附加。

2.参与电力市场化交易用户的输配电价水平执行上表价格，并按规定标准另行征收政府性基金及附加。其他用户继续执行目录销售电价政策。

3.500千伏“网对网”外送电省外购电用户承担的送出省输电价格为每千瓦时不超过0.03元(含税、含线损)。

（电价）

2）工资及福利费

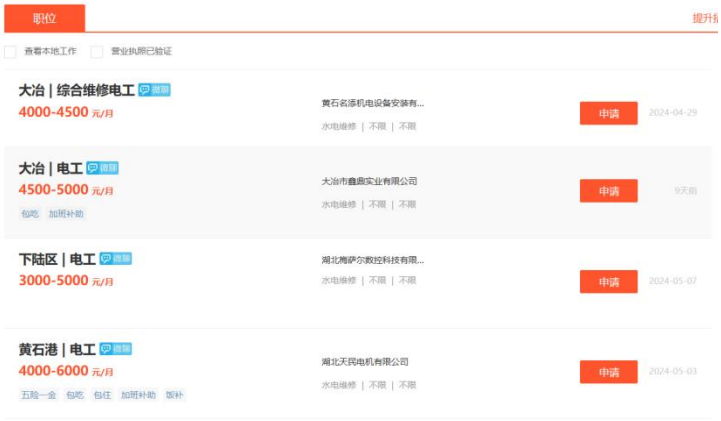
本项目所需职工人数总计约 24 人，其中普通员工 20 人，管理人员 4 人。运营期普通员工人员工作 4.8 万元/年，管理人员 5 万元/年，福利费按照工资的 7.50%计提，五险一金按照工资的 20%计提，运营期内工资及福利费合计为 1,167.24 万元。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2010 元/月 19.5 元/小时	武汉市江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区（武汉化学工业区）、洪山区、武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区（汉南区）、武汉东湖生态旅游风景区、武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）。
1800 元/月 18 元/小时	武汉市蔡甸区、江夏区、黄陂区、新洲区；襄阳市襄城区、樊城区；宜昌市夷陵区、西陵区、伍家岗区、点军区、猇亭区。
1650 元/月 16.5 元/小时	黄石市黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区，大冶市；十堰市茅箭区、张湾区；襄阳市襄州区，枣阳市，老河口市；宜都市，枝江市；荆州市荆州区、沙市区；荆门市东宝区、掇刀区，京山市，钟祥市；鄂州市鄂城区、华容区、梁子湖区；孝感市孝南区，汉川市，应城市；黄冈市黄州区；咸宁市咸安区，嘉鱼县，赤壁市；随州市曾都区；恩施市；仙桃市；天门市；潜江市。
1520 元/月 15 元/小时	阳新县；十堰市郧阳区，丹江口市，郧西县，竹山县，竹溪县，房县；南漳县，保康县，宜城市，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，荆门市屈家岭管理区；云梦县，安陆市，大悟县，孝昌县；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；通城县，崇阳县，通山县；随县，广水市；利川市，建始县，巴东县，宣恩县，咸丰县，来凤县，鹤峰县；神农架林区。



[黄石全职招聘招聘_全职招聘招聘网_全职招聘招聘信息 - 黄石 58 同城]



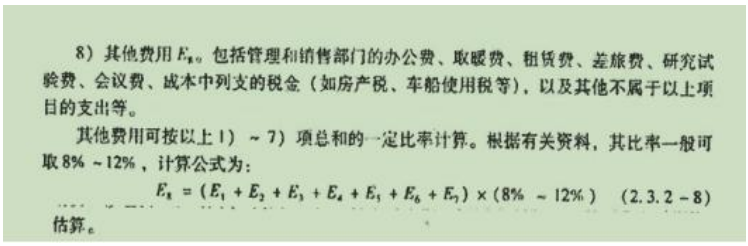
[黄石全职招聘招聘_全职招聘招聘网_全职招聘招聘信息 - 黄石 58 同城]

3）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，可按固定资产原值经直线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 8%测算。



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 5734.44 万元，折旧年限 50 年，残值 5%；设备购置原值 0.00 万元，年限 15 年，不计残值；其他费用原值 755.42 万元,20 年,不计残值。预计固定资产年折旧为 133.28 万元，预计固定资产折旧为 1,332.79 万元。

（3）无形资产摊销

项目无形资产（土地费用）按 50 年摊销，摊销费用 0.00 万元。

（4）利息支出

项目计划申请专项债 3,500.00 万元，计划于 2025 年发行 3,500.00 万元。专项债利率按当前 10 年国债收益率 1.67%加 30 个基点即 1.97%考虑，采取半年支付利息和分年还本，第 6-第 10 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551.63万元，其中建设期利息为63.21 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	3,500.00	0.00	3,500.00	34.48	34.48
2026年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	68.95	68.95
2027年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2028年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2029年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2030年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2031年	3,500.00		700.00	2,800.00	62.06	762.06
2032年	2,800.00		700.00	2,100.00	48.27	748.27
2033年	2,100.00		700.00	1,400.00	34.48	734.48
2034年	1,400.00		700.00	700.00	20.69	720.69
2035年	700.00		700.00	0.00	6.90	706.90
合计		3,500.00	3,500.00		551.63	4,051.63

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	2033	2034	2035	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	365.33	722.81	819.36	868.35	868.35	868.35	868.35	868.35	868.35	654.63	7,772.23
运营成本费用支付的现金	0.00	90.49	155.12	155.12	161.78	161.78	161.78	168.78	168.78	168.78	88.07	1,480.48
经营活动支付税费	0.00	32.45	78.39	101.16	111.06	111.06	112.78	114.49	117.93	121.38	112.63	1,013.33
经营活动现金净流量	0.00	242.39	489.30	563.08	595.51	595.51	593.79	585.08	581.64	578.19	453.93	5,278.42
二、投资活动现金流量												0.00
投资支付的现金	4,889.20	2,095.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,984.57
投资活动现金净流量	-4,889.20	-2,095.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,984.57
三、筹资活动现金流量												0.00
投入的资本金	1,427.18	2,124.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,551.28
发行债券收到的现金	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,500.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	3,500.00
偿还债券利息支付的现金	34.48	68.95	68.95	68.95	68.95	68.95	62.06	48.27	34.48	20.69	6.90	551.63
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	3.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.50
筹资活动现金净流量	4,889.20	2,055.15	-68.95	-68.95	-68.95	-68.95	-762.06	-748.27	-734.48	-720.69	-706.90	2,996.15
四、本年现金净流量	0.00	202.17	420.35	494.13	526.56	526.56	-168.27	-163.19	-152.84	-142.50	-252.97	1,290.00
五、累计现金净流量	0.00	202.17	622.52	1,116.65	1,643.21	2,169.77	2,001.50	1,838.31	1,685.47	1,542.97	1,290.00	

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
阳新县2025年老旧小区改造工程项目	1,261.27	4,051.63	3,500.00	1.31	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
5,278.42	4,051.63	3,500.00	1.30	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	6,995.01	7,383.62	7,772.23	8,160.84	8,549.45
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43
综合利率变动	1.77%	1.87%	1.97%	2.07%	2.17%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.31	1.30	1.29	1.29

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，进行整体分析评价，我们认为，本次评价的阳新县2025年老旧小区改造工程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1.30 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，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。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5,278.42万元，累计需要偿还本金3,500.00 万元，债券利息551.63 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.30 。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 27 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	6,250.54	2,750.54		3,500.00		
1	锦湖豪苑小区	3,540.66	40.66		3,500.00		
1.1	房屋公共区域修缮	217.56	40.66		176.90		
1.2	道路工程	966.72	0.00		966.72		
1.3	基础管网工程	1,622.61	0.00		1,622.61		
1.4	电气工程	479.87	0.00		479.87		
1.5	环境设施工程	253.90	0.00		253.90		
2	现代城小区	2,319.24	2,319.24		0.00		
2.1	房屋公共区域修缮	184.91	184.91		0.00		
2.2	道路工程	586.05	586.05		0.00		
2.3	基础管网工程	932.17	932.17		0.00		
2.4	电气工程	446.77	446.77		0.00		
2.5	环境设施工程	169.34	169.34		0.00		
3	富水水管局小区	390.64	390.64		0.00		
3.1	房屋公共区域修缮	39.16	39.16		0.00		
3.2	道路工程	28.27	28.27		0.00		
3.3	基础管网工程	192.63	192.63		0.00		
3.4	电气工程	106.82	106.82		0.00		
3.5	环境设施工程	23.77	23.77		0.00		
二	工程建设其它费用	530.60	530.60		0.00		
2.1	建设单位管理费	32.00	32.00		0.00		
2.2	前期咨询服务费	25.20	25.20		0.00		
2.3	工程检测费	38.00	38.00		0.00		
2.4	工程测绘费	53.00	53.00		0.00		
2.5	工程设计费	185.00	185.00		0.00		
2.6	工程监理费	120.00	120.00		0.00		
2.7	建设工程造价咨询费	62.40	62.40		0.00		
2.8	工程概算编制费	15.00	15.00		0.00		

三	预备费	203.43	203.43		0.00		
四	建设投资	6,984.57	3,484.57		3,500.00		
五	债券发行费	3.50	3.50		0.00		
六	建设期利息	63.21	63.21		0.00		
七	总投资	7,051.28	3,551.28		3,500.00		

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	3,500.00	0.00	3,500.00	34.48	34.48
2026 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	68.95	68.95
2027 年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2028 年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2029 年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2030 年	3,500.00		0.00	3,500.00	68.95	68.95
2031 年	3,500.00		700.00	2,800.00	62.06	762.06
2032 年	2,800.00		700.00	2,100.00	48.27	748.27
2033 年	2,100.00		700.00	1,400.00	34.48	734.48
2034 年	1,400.00		700.00	700.00	20.69	720.69
2035 年	700.00		700.00	0.00	6.90	706.90
合计		3,500.00	3,500.00		551.63	4,051.63

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	建设期		运营期									
			2025	2026.1-2026.6	2026.7-2026.12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	营业收入	7,772.23			365.33	722.81	819.36	868.35	868.35	868.35	868.35	868.35	868.35	654.63
1.1	**充电桩服务费收入**	1,972.10			99.65	197.10	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	111.69
1.1.1	机动车充电桩个数（个）				80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.1.2	收费标准（元/kW·h）				0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
1.1.3	每个充电桩年充电量（kW·h）				43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00
1.1.4	使用率				65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	**停车收入**	1,596.89			80.69	159.60	180.88	180.88	180.88	180.88	180.88	180.88	180.88	90.44
1.2.1	流动停车位（个）				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
1.2.2	收费标准（元/天）				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2.3	停车率				65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2.4	固定月租车位（个）				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
1.2.5	收费标准（元/月）				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.3	**物业管理费收入**	3,992.69			171.47	342.93	391.92	440.91	440.91	440.91	440.91	440.91	440.91	440.91
1.3.1	管理费单价（元/㎡·月）				1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
1.3.2	面积（万㎡）				35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50
1.3.3	缴费率				60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	**广告收入**	210.55			13.52	23.18	23.18	23.18	23.18	23.18	23.18	23.18	23.18	11.59

1.4.1	道闸数量（个）				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.4.2	单价（元/个/月）				1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
1.4.3	路灯数量（台）				180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
1.4.4	单价（元/台/年）				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2	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
2.1	销项税额	439.92			20.68	40.91	46.38	49.15	49.15	49.15	49.15	49.15	49.15	37.05
2.2	进项税额	22.67			1.44	2.46	2.46	2.49	2.49	2.49	2.52	2.52	2.52	1.28
2.3	抵扣固定资产进项税额	561.42												
	固定资产进项税当期抵扣额				19.24	38.45	43.92	46.66	46.66	46.66	46.63	46.63	46.63	35.77
	结转未抵扣固定资产进项税额		561.42	561.42	542.18	503.73	459.81	413.15	366.49	319.83	273.20	226.57	179.94	144.17
3	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
3.1	城市维护建设税（5%）	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	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
3.3	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

附表 4：项目成本测算表

成本测算表

单位：人民币万元

			建设期			运营期								
序号	项目	合计	2025	2026.1-2026.6	2026.7-2026.12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	外购燃料及动力费	143.61			9.22	15.81	15.81	15.81	15.81	15.81	15.81	15.81	15.81	7.91
2	工资及福利费	1,187.26			72.00	123.42	123.42	129.59	129.59	129.59	136.07	136.07	136.07	71.44
3	维修费	39.97			2.57	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	2.20
4	其他管理费用	109.64			6.70	11.49	11.49	11.98	11.98	11.98	12.50	12.50	12.50	6.52
5	经营成本（1~4 之和）	1,480.48			90.49	155.12	155.12	161.78	161.78	161.78	168.78	168.78	168.78	88.07
6	折旧额	1,332.79			85.59	146.73	146.73	146.73	146.73	146.73	146.73	146.73	146.73	73.36
7	摊销费	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	利息支出	551.63	34.48	28.73	40.22	68.95	68.95	68.95	68.95	62.06	48.27	34.48	20.69	6.90
9	总成本费用合计（5~8 之和）	3,301.69			216.30	370.80	370.80	377.46	377.46	370.57	363.78	349.99	336.20	168.33
9.1	其中：可变成本	1,928.93			128.14	219.67	219.67	226.33	226.33	219.44	212.65	198.86	185.07	92.77
9.2	固定成本	1,372.76			88.16	151.13	151.13	151.13	151.13	151.13	151.13	151.13	151.13	75.56

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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
1	营业收入（不含税）	344.65	681.90	772.98	819.20	819.20	819.20	819.20	819.20	819.20	617.58	7332.31
2	总成本（不含税）	214.86	368.34	368.34	374.97	374.97	368.08	361.26	347.47	333.68	167.05	3279.02
3	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
4	利润总额	129.79	313.56	404.64	444.23	444.23	451.12	457.94	471.73	485.52	450.53	4053.29
5	所得税	32.45	78.39	101.16	111.06	111.06	112.78	114.49	117.93	121.38	112.63	1013.33
6	净利润	97.34	235.17	303.48	333.17	333.17	338.34	343.45	353.80	364.14	337.90	3039.96

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	2033	2034	2035	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	365.33	722.81	819.36	868.35	868.35	868.35	868.35	868.35	868.35	654.63	7,772.23
运营成本费用支付的现金	0.00	90.49	155.12	155.12	161.78	161.78	161.78	168.78	168.78	168.78	88.07	1,480.48
经营活动支付税费	0.00	32.45	78.39	101.16	111.06	111.06	112.78	114.49	117.93	121.38	112.63	1,013.33
经营活动现金净流量	0.00	242.39	489.30	563.08	595.51	595.51	593.79	585.08	581.64	578.19	453.93	5,278.42
二、投资活动现金流量												0.00
投资支付的现金	4,889.20	2,095.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,984.57
投资活动现金净流量	-4,889.20	-2,095.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,984.57
三、筹资活动现金流量												0.00
投入的资本金	1,427.18	2,124.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,551.28
发行债券收到的现金	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,500.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	3,500.00
偿还债券利息支付的现金	34.48	68.95	68.95	68.95	68.95	68.95	62.06	48.27	34.48	20.69	6.90	551.63
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	3.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.50
筹资活动现金净流量	4,889.20	2,055.15	-68.95	-68.95	-68.95	-68.95	-762.06	-748.27	-734.48	-720.69	-706.90	2,996.15
四、本年现金净流量	0.00	202.17	420.35	494.13	526.56	526.56	-168.27	-163.19	-152.84	-142.50	-252.97	1,290.00
五、累计现金净流量	0.00	202.17	622.52	1,116.65	1,643.21	2,169.77	2,001.50	1,838.31	1,685.47	1,542.97	1,290.00	

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	6,995.01	7,383.62	7,772.23	8,160.84	8,549.45
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43
综合利率变动	1.77%	1.87%	1.97%	2.07%	2.17%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.31	1.30	1.29	1.29

巴东县城青石巷老旧小区改造工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0104 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、 区域概况 ..... - 1 -
二、 评价分析 ..... - 3 -
（一） 项目概况 ..... - 3 -
（二） 投资估算 ..... - 4 -
（三） 资金筹措 ..... - 5 -
（四） 债券应还本付息情况 ..... - 6 -
（五）项目资金充足性 ..... - 6 -
（六）压力测试 ..... - 7 -
三、风险分析 ..... - 7 -
四、评价结论 ..... - 8 -
附件一：项目收入明细表 ..... - 10 -
附件二：成本费用明细表 ..... - 14 -
附件三：税费估算表 ..... - 17 -
附件四：利润估算表 ..... - 18 -
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... - 19 -

巴东县城青石巷老旧小区改造工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0104 号

一、区域概况

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

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

恩施州财政经济数据

单位：亿元

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

巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,485,000.00	1,605,000.00	1,755,402.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,944.00	37,404.00	39,140.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,164.00	15,303.00	16,319.00
4.地方财政总收入	85,894.00	112,598.00	121,036.00
4.1 地方公共预算收入	61,290.00	69,166.00	80,399.00
其中：税收收入	40,313.00	43,528.00	45,749.00
非税收入	20,977.00	25,638.00	34,650.00
4.2 政府性基金收入	24,604.00	43,432.00	40,637.00
其中：国有土地使用权出让收益	17,141.00	32,414.00	25,510.00
5.地方财政总支出	667,771.00	661,098.00	715,242.00
5.1 一般公共预算支出	536,606.00	519,895.00	541,758.00
5.2 政府性基金支出	131,165.00	141,203.00	173,484.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	876.00	12,078.00	14,567.00

本地区专项债务情况表

单位：亿元

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

巴东县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

期限	2024 年
30 年期	125,300.00

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于巴东县城青石巷老旧小区改造工程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。本次评估的巴东县城青石巷老旧小区改造工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20，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

本项目拟对青石巷老旧小区进行改造，涉及 32 栋房屋。主要改造内容如下：

1.西壤坡社区房屋主体维修改造楼栋 32 栋，其中外墙面整改 103337.95㎡,屋顶防水整改 17379㎡,23 栋房屋亮化设计，加装 20 部电

梯。

2.沿江路扩宽改造工程，其中改造机动车道（人行道）1339.1㎡，迁改路灯2盏，改建公交车站2座，新建行道树49株，拆除新建雨水箅子6个，升降车挡4个，人行道C30混凝土挡土墙42m,新建一座驿站，交通标线，坡道及梯道设计。

3.沿江路、朝阳路人行天桥维修改造，其中桥面维修整改420㎡，新增U型排水槽180m,沿江路南侧梯道改造45㎡;新增人行天桥亮化。

4.新建居民活动广场2座，其中广场铺装477.2㎡,木栈道及步道267.1㎡,广场绿化1929.3㎡。

5.新增绿化面积768.7㎡。

6.沿江路（东圣大酒店至绕城线段）综合改造工程，其中改造机动车道（人行道）1164.11㎡,迁改路灯3盏，新建行道树49株，拆除新建雨水箅子5个，交通标线设计。

（二）投资估算

根据《关于巴东县城青石巷老旧小区改造工程初步设计的批复》（巴发改审批〔2025〕77号），本工程估算总投资6,676.33万元，其中工程费用5,919.01万元，占比88.44%；工程建设其他费用562.86万元，占比8.41%；基本预备费194.46万元，占比2.91%；项目静态总投资6,676.33万元。经测算,建设期利息为13.50万元,占比0.20%;发行费用为2.50万元，占比0.04%；调整后总投资合计为6,692.33万元。具体投资估算明细如下表所示：

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源		
			资本金		专项债券
			资本金	其中：专项债券用于资本金	
一	**工程费用**	**5,919.01**	**3,419.01**	**-**	**2,500.00**
1	西壤坡社区房屋主体维修改造工程	5,322.50	2,822.50		2,500.00
2	沿江路扩宽改造工程	260.02	260.02		
3	沿江路、朝阳路路口人行天桥维修改造	99.34	99.34		
4	居民活动广场工程	166.46	166.46		
5	微景观整治工程	15.06	15.06		
6	沿江路(东圣大酒店至绕城线段)综合改造工程）	55.63	55.63		
二	**工程建设其他费**	**562.86**	**562.86**	**-**	**-**
1	建设单位管理费	27.31	27.31		
2	建设工程监理费	139.59	139.59		
3	可研报告编制费	14.28	14.28		
4	可研报告评估费	2.29	2.29		
5	水土保持方案报告编制费	32.21	32.21		
6	工程勘察费	45.58	45.58		
7	工程设计费	166.44	166.44		
8	施工图预算编制费	16.64	16.64		
9	场地准备及临时设施费	14.80	14.80		
10	工程保险费	8.88	8.88		
11	工程招标代理服务费	16.64	16.64		
12	设计服务招标代理服务费	1.42	1.42		
13	监理服务招标代理服务费	1.47	1.47		
14	勘察服务招标代理服务费	2.46	2.46		
15	工程量清单编制	11.20	11.20		
16	控制价编制	7.04	7.04		
17	概算审核	5.85	5.85		
18	结算审核	33.91	33.91		
19	环境影响评价费	9.21	9.21		
20	初步设计评审费	5.64	5.64		
三	**基本预备费**	**194.46**	**194.46**		
四	**静态总投资**	**6,676.33**	**4,176.33**	**0.00**	**2,500.00**
五	**建设期利息**	**13.50**	**13.50**		
六	**债券发行费**	**2.50**	**2.50**		
七	**项目总投资**	**6,692.33**	**4,192.33**	**0.00**	**2,500.00**

（三）资金筹措

本项目总投资 6,692.33 万元，建设资金来源为资本金 4,192.33 万元，主要用于前期工程费用的支付和利息的支付；专项债券资金 2,500.00 万元，主要用于工程费用的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划于 2025 年发行专项债券 2,500.00 万元，期限为 10 年。假设按照 2025 年 9 月 1 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为发行债券的测算利率，即 10 年期债券发行利率为 2.16%，每半年支付一次利息，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	2,500.00	-	2,500.00	-	-
2026 年	2,500.00	-	-	2,500.00	27.00	27.00
2027 年	2,500.00	-	-	2,500.00	27.00	27.00
2028 年	2,500.00	-	-	2,500.00	27.00	27.00
2029 年	2,500.00	-	-	2,500.00	27.00	27.00
2030 年	2,500.00	-	-	2,500.00	27.00	27.00
2031 年	2,500.00	-	500.00	2,000.00	27.00	527.00
2032 年	2,000.00	-	500.00	1,500.00	21.60	521.60
2033 年	1,500.00	-	500.00	1,000.00	16.20	516.20
2034 年	1,000.00	-	500.00	500.00	10.80	510.80
2035 年	500.00	-	500.00	-	5.40	505.40
合计	——	2,500.00	2,500.00	——	216.00	2,716.00

（五）项目资金充足性

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

详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四、附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
巴东县城青石巷老旧小区改造工程	3,265.67	2,716.00	2,500.00	1.20

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.20	1.18	1.15

（七）项目资金稳定性

巴东县城青石巷老旧小区改造工程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 3,265.67 万元，且在 2035 年债券本金偿还后仍有 563.17 万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

四、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，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《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3,265.67万元，对债券的本息覆盖倍数为1.20，达

到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有563.17万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.物业管理服务收入（万元）					
出租面积（平方米）	123,550.00	123,550.00	123,550.00	123,550.00	123,550.00
出租率	85%	95%	95%	95%	95%
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
含税收入小计	75.61	169.02	169.02	169.02	169.02
销项税	4.28	9.57	9.57	9.57	9.57
2.停车费收入					
停车位（个）	344.00	344.00	344.00	344.00	344.00
价格（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率	85%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	35.09	78.43	78.43	78.43	78.43
销项税	2.90	6.48	6.48	6.48	6.48
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）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
日充电时间（小时/天）	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13
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	69.63	139.26	139.26	139.26	139.26
销项税	8.01	16.02	16.02	16.02	16.02
4.广告牌收入					
电梯广告牌（个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
收费标准（元/月）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
门禁广告（块）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
收费标准（元/月）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
道闸广告牌（块）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
收费标准（元/月）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
使用率	85%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	24.48	54.72	54.72	54.72	54.72
销项税	2.02	4.52	4.52	4.52	4.52
5.路灯道旗租赁收入					
路灯道旗广告位(个)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
投放单价(万元/个/年)	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
使用率	85%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	6.12	13.68	13.68	13.68	13.68
销项税	0.51	1.13	1.13	1.13	1.13
含税收入合计	210.93	455.11	455.11	455.11	455.11
不含税收入合计	193.21	417.39	417.39	417.39	417.39

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1.物业管理服务收入（万元）						
出租面积（平方米）	123,550.00	123,550.00	123,550.00	123,550.00	123,550.00	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
含税收入小计	169.02	169.02	169.02	169.02	126.76	1,554.53
销项税	9.57	9.57	9.57	9.57	7.18	88.02
2.停车费收入						
停车位（个）	344.00	344.00	344.00	344.00	344.00	
价格（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	78.43	78.43	78.43	78.43	58.82	721.35
销项税	6.48	6.48	6.48	6.48	4.86	59.60
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）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
日充电时间（小时/天）	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	
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	139.26	139.26	139.26	139.26	104.44	1,288.15
销项税	16.02	16.02	16.02	16.02	12.02	148.19
4.广告牌收入						
电梯广告牌（个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
收费标准（元/月）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
门禁广告（块）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
收费标准（元/月）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
道闸广告牌（块）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
收费标准（元/月）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	54.72	54.72	54.72	54.72	41.04	503.28

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
销项税	4.52	4.52	4.52	4.52	3.39	41.57
5.路灯道旗租赁收入						
路灯道旗广告位(个)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
投放单价(万元/个/年)	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	
使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	13.68	13.68	13.68	13.68	10.26	125.82
销项税	1.13	1.13	1.13	1.13	0.85	10.40
含税收入合计	455.11	455.11	455.11	455.11	341.32	4,193.13
不含税收入合计	417.39	417.39	417.39	417.39	313.02	3,845.35

1.物业管理服务收入

本项目改造涉及小区建筑 32 栋，总户数共 426 户，总建筑面积 123550.00 ㎡。依照《恩施市物业服务收费管理实施细则》，《恩施市实行政府定价的收费标准清单》（第十次动态调整），物业费执行标准按 1.2 元/平方米·月，因此本项目物业费为 1.2 元/平方米·月计算。出租率按照运营期第一年 85%估算，运营期第二年以及以后年度按照 95%估算。

2.停车费收入

根据本项目可研报告，项目建成后可以提供 344 个停车位。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，不含税价 183.49 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 85%估算，运营期第二年以及以后年度按照 95%估算。

3.充电服务收入

根据本项目可研报告，将建成充电车位35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88.85%、21.38%计算，故本项目日充电时间按5.13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。根据目前小区及附近区域充电桩需求统计，35个充电桩使用率较高，随电车普及率升高使用率按照60%保持不变。

4.广告牌收入

根据本项目初设批复，本项目改造改造涉及32栋，加装20部电梯；根据设计规划按照每部电梯三个广告牌，新增60个广告牌。参考巴东县周边电梯广告牌租赁价格，根据易播网（http://www.51ebo.com/）调查显示，电梯广告牌租赁价格分别为350元/月/块、400元/月/块、600元/月/块，谨慎性估计本项目电梯广告牌租赁价格为400元/月/块。使用率按照运营期第一年85%估算，运营期第二年以及以后年度按照95%估算。

本项目小区在两个出入口处共建设四个门禁。每个门禁具备双向通行功能，正反两面各设一块门禁面板，整个项目总计八块门禁面板。参考巴东县周边门禁广告牌租赁价格，根据易播网（http://www.51ebo.com/）调查显示，电梯广告牌租赁价格分别为1200元/块/月、1800元/周/面、1980元/2周/面，谨慎性估计本项目门禁广告租赁价格为1500元/块/月。使用率按照运营期第一年85%估算，运营期第二年以及以后年度按照95%估算。

根据本项目可研，本项目围绕小区停车场进行改造升级，项目将分别在地面停车场进出口设置两个道闸，参考巴东县周边进出口道闸广告牌租赁价格，根据易播网（http://www.51ebo.com/）调查显示，电梯广告牌租赁价格分别为2000元/块/月、3000元/块/月、3500元/块/月，谨慎性估计本项目倒闸广告租赁价格为3000元/块/月。使用率按照运营期第一年85%估算，运营期第二年以及以后年度按照95%估算。

5.路灯道旗租赁收入

根据可研报告，本项目新建10个路灯，按照每个路灯设置两个灯杆广告位，即20个广告位。参考市场灯杆广告位单价，本项目灯杆投放单价按含税价600元/个/月计算。同时考虑到闲置情况，使用率按照运营期第一年85%估算，运营期第二年以及以后年度按照95%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	标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、人工成本		24.00	48.00	48.00	48.00	48.00
人员数量（人）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
人均工资（万元/人/年）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
二、水电费		7.83	15.65	15.65	15.65	15.65
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	28.43	28.43	28.43	28.43	28.43
	基本电费支出合计（不含税）	7.68	15.35	15.35	15.35	15.35
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
	水费支出合计（不含税）	0.15	0.30	0.30	0.30	0.30
三、维修费		2.95	5.91	5.91	5.91	5.91
四、其他费用		1.93	4.17	4.17	4.17	4.17
五、固定资产折旧费		85.98	171.96	171.96	171.96	171.96
六、长期待摊费用		26.55	53.10	53.10	53.10	53.10
成本费用合计		149.24	298.79	298.79	298.79	298.79
其中付现运营成本(不含税)		36.71	73.73	73.73	73.73	73.73
其中付现运营成本(含税)		38.11	76.52	76.52	76.52	76.52

（续）

项目	标准	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、人工成本		48.00	48.00	48.00	48.00	36.00	444.00
人员数量（人）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
人均工资（万元/人/年）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
二、水电费		15.65	15.65	15.65	15.65	11.74	144.77
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	
	年用电量(万千瓦时)	28.43	28.43	28.43	28.43	28.43	
	基本电费支出合计（不含税）	15.35	15.35	15.35	15.35	11.51	
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	年水耗（万 m^3）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	
	水费支出合计（不含税）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.23	
三、维修费		5.91	5.91	5.91	5.91	4.43	54.66
四、其他费用		4.17	4.17	4.17	4.17	3.13	38.42
五、固定资产折旧费		171.96	171.96	171.96	171.96	128.97	1,590.63
六、长期待摊费用		53.10	53.10	53.10	53.10	39.83	491.18
成本费用合计		298.79	298.79	298.79	298.79	224.10	2,763.66

项目	标准	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
其中付现运营成本(不含税)		73.73	73.73	73.73	73.73	55.30	681.85
其中付现运营成本(含税)		76.52	76.52	76.52	76.52	57.39	707.66

1.人工成本

本项目按照总户数 426 户，属于小型小区，参考类似小区建成后需配备物业管理员 1 名，客服 1 名，维修人员 2 名，安保人员 5 名，保洁人员 3 名，人员共 12 人。据巴东县财政经济数据，巴东县近三年城镇居民人均可支配收入分别为 32,957.00 元/年、34,944.00 元/年、37,404.00 元/年，平均工资标准为 35,101.67 元/年，按 14%计提职工福利费，工资合计 40,000.00 元/年。

2.水电费

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，该项目电价参照标准 0.6117 元/度（含税）、不含税 0.54 元/度计取。巴东县水费价格执行依据参考巴发改发[2016]218 号，水费按照 5.45 元/立方米（含税）、不含税 5.00 元/立方米计算。查找恩施巴东地区或周边相似老旧小区改造项目的用电量指标（单位建筑面积用电量）。该项目建筑面积为 123,550.00 平方米，类似项目单位面积年用电量为 8.98kWh/㎡，则可估算本项目年用电量为 28.43kWh。根据可研年用水量为 0.06 万 m³。

3.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的 0.1%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 1%计算。

5.折旧与摊销

新增固定资产折旧费按直线法，折旧年限30年，残值率5.00%测算，新增固定资产原值按不含税工程费用5,430.28万元计算。

根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）“第四条待摊投资支出是指项目建设单位按照批准的建设内容发生的，应当分摊计入相关资产价值的各项费用和税金支出。主要包括：（一）勘察费、设计费、研究试验费、可行性研究费及项目其他前期费用……（四）项目建设管理费、代建管理费、临时设施费、监理费、招标投标费、社会中介机构审查费及其他管理性质的费用”。新增长期待摊费按直线法，摊销年限10年，无残值，故新增原值按不含税工程建设其他费用531.00万元计算。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目	建设期留抵	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销项税额		17.72	37.72	37.72	37.72	37.72
进项税额		1.40	2.79	2.79	2.79	2.79
建设期留抵进项税	488.73					
应缴纳的增值税		-	-			
城市维护建设税		-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-
税金及附加小计		-	-	-	-	-

（续）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
销项税额	37.72	37.72	37.72	37.72	28.30	347.78
进项税额	2.79	2.79	2.79	2.79	2.09	25.81
建设期留抵进项税						488.73
应缴纳的增值税						-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
税金及附加小计	-	-	-	-	-	-

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
不含税营业收入	193.21	417.39	417.39	417.39	417.39
不含税运营成本费用	149.24	298.79	298.79	298.79	298.79
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	13.50	27.00	27.00	27.00	27.00
利润总额	30.47	91.60	91.60	91.60	91.60
所得税	7.62	22.90	22.90	22.90	22.90
净利润	22.85	68.70	68.70	68.70	68.70

（续）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
不含税营业收入	417.39	417.39	417.39	417.39	313.02	3,845.35
不含税运营成本费用	298.79	298.79	298.79	298.79	224.10	2,763.66
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	27.00	21.60	16.20	10.80	5.40	202.50
利润总额	91.60	97.00	102.40	107.80	83.52	879.19
所得税	22.90	24.25	25.60	26.95	20.88	219.80
净利润	68.70	72.75	76.80	80.85	62.64	659.39

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金		210.93	455.11	455.11	455.11	455.11
运营成本费用支付的现金		38.11	76.52	76.52	76.52	76.52
经营活动支付税费		7.62	22.90	22.90	22.90	22.90
经营活动现金净流量		165.20	355.69	355.69	355.69	355.69
二、投资活动产生的现金						
构建固定资产所支付的现金	2,997.50	3,678.83				
投资活动现金净流量	-2,997.50	-3,678.83				
三、融资活动产生的现金						
1.融资流入	3,000.00	3,692.33				
资本金	500.00	3,692.33				
债券融资	2,500.00	-				
2.融资流出	2.50	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
支付利息	-	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用	2.50	-	-			
融资活动现金净流量	2,997.50	3,665.33	-27.00	-27.00	-27.00	-27.00
本年现金净流量	-	151.70	328.69	328.69	328.69	328.69
本年累计现金净流量	-	151.70	480.39	809.08	1,137.77	1,466.46
本息覆盖倍数						

（续）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	455.11	455.11	455.11	455.11	341.32	4,193.13
运营成本费用支付的现金	76.52	76.52	76.52	76.52	57.39	707.66
经营活动支付税费	22.90	24.25	25.60	26.95	20.88	219.80
经营活动现金净流量	355.69	354.34	352.99	351.64	263.05	3,265.67
二、投资活动产生的现金						
构建固定资产所支付的现金						6,676.33
投资活动现金净流量						-6,676.33
三、融资活动产生的现金						
1.融资流入						6,692.33
资本金						4,192.33
债券融资						2,500.00
2.融资流出	527.00	521.60	516.20	510.80	505.40	2,718.50

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
支付利息	27.00	21.60	16.20	10.80	5.40	216.00
偿还本金	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	2,500.00
发行费用						2.50
融资活动现金净流量	-527.00	-521.60	-516.20	-510.80	-505.40	3,973.83
本年现金净流量	-171.31	-167.26	-163.21	-159.16	-242.35	563.17
本年累计现金净流量	1,295.15	1,127.89	964.68	805.52	563.17	
本息覆盖倍数						1.20

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

巴东县清太坪镇保租房建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第WH0107号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、 评价分析 ..... - 1 -
二、区域概况 ..... - 2 -
三、项目概况 ..... - 3 -
（一） 项目建设内容 ..... - 3 -
（二） 投资估算 ..... - 4 -
（三） 资金筹措 ..... - 5 -
（四） 债券应还本付息情况 ..... - 5 -
（五）项目资金充足性 ..... - 5 -
（六）压力测试 ..... - 6 -
（七）项目资金稳定性 ..... - 6 -
四、风险分析 ..... - 7 -
五、评价结论 ..... - 7 -
附件一：项目收入明细表 ..... - 9 -
附件二：成本费用明细表 ..... - 14 -
附件三：税费估算表 ..... - 17 -
附件四：利润估算表 ..... - 18 -
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... - 19 -

巴东县清太坪镇保租房建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0107 号

一、评价分析

我们接受委托，对巴东县清太坪镇保租房建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于巴东县清太坪镇保租房建设项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发(2024)52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位巴东县清太坪镇人民政府确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的巴东县清太坪镇保租房建设项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.13，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

二、区域概况

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

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

恩施州财政经济数据

单位：亿元

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

巴东县财政经济数据

单位：万元

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

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

本地区专项债务情况表

单位：亿元

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

巴东县专项债务期限结构表

单位：万元

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

三、项目概况

（一）项目建设内容

本项目主要为建设保障性租赁住房92套,项目占地面积3000㎡，建筑物占地面积764.96㎡，总建筑面积9524.62㎡。新建保租房两栋（一栋两个单元，共四个单元），十二层，框架结构，户型为两室两厅，面积75.13㎡。配套建设消防水池、泵房、消防水箱，消防车道，架空消防回车场及场地边坡支护。

（二）投资估算

根据初设批复，本工程估算总投资3,313.52万元，其中工程费用2,800.95万元，占比84.50%；工程建设其他费用307.98万元，占比9.29%；基本预备费155.45万元，占比4.69%；项目静态总投资3,264.38万元。经测算，建设期利息为46.54 万元；发行费用为2.60万元；调整后总投资合计为3,313.52万元。具体投资估算明细如下表所示：

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	2,800.95	200.95		2,600.00		
1	巴东县清太坪镇保租房建设项目	2,740.95	140.95		2,600.00		
1.1	桩基础	93.60	3.59		90.00		
1.2	保租房A栋及消防水池(建筑装饰)	1,091.97	1.97		1,090.00		
1.3	保租房A栋及消防水池(水电安装)	139.88	9.88		130.00		
1.4	保租房B栋(建筑装饰)	1,043.53	3.53		1,040.00		
1.5	保租房B栋(水电安装)	120.69	100.69		20.00		
1.6	架空回车场(建筑装饰	95.70	5.70		90.00		
1.7	架空回车场(电气安装)	5.68	5.68				
1.8	室外附属工程	102.98	2.98		100.00		
1.9	边坡处理	46.93	6.93		40.00		
2	设备购置费	60.00	60.00				
2.1	500KVA箱式变电站	35.00	35.00				
2.2	150KW室外一体式发电机组	25.00	25.00				
二	**工程建设其他费用**	307.98	307.98				
1	建设管理费	145.51	145.51				
2	建设项目前期工作咨询费	4.00	4.00				
3	工程勘察设计、测量费	110.18	110.18				
4	造价咨询服务费	35.29	35.29				
5	征地费	13.00	13.00				

三	基本预备费	155.45	155.45				
四	静态总投资	3,264.38	664.38		2,600.00		
五	建设期利息	46.54	46.54				
六	债券发行费	2.60	2.60				
七	项目总投资	3,313.52	713.52		2,600.00		

（三）资金筹措

本项目总投资 3,313.52 万元，建设资金来源为项目资本金 713.52 万元，主要用于前期工程费用的支付和利息的支付；专项债券资金 2,600.00 万元，主要用于工程费用的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划于 2025 年发行专项债券 2,600.00 万元,期限为 10 年。假设按照 2025 年 5 月 9 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为发行债券的测算利率，即 10 年期债券发行利率为 1.79%，每半年支付一次利息，第 6 年—第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		2,600.00		2,600.00	23.27	23.27
2026 年	2,600.00			2,600.00	46.54	46.54
2027 年	2,600.00			2,600.00	46.54	46.54
2028 年	2,600.00			2,600.00	46.54	46.54
2029 年	2,600.00			2,600.00	46.54	46.54
2030 年	2,600.00			2,600.00	46.54	46.54
2031 年	2,600.00		520.00	2,080.00	41.89	561.89
2032 年	2,080.00		520.00	1,560.00	32.58	552.58
2033 年	1,560.00		520.00	1,040.00	23.27	543.27
2034 年	1,040.00		520.00	520.00	13.96	533.96
2035 年	520.00		520.00	-	4.65	524.65
合计	——	2,600.00	2,600.00	——	372.32	2,972.32

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

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
巴东县清太坪镇保租房建设项目	3,349.11	2,972.32	2,600.00	1.13

（六）压力测试

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

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.07	1.13	1.18	1.24
利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.16	1.13	1.10	1.07

（七）项目资金稳定性

巴东县清太坪镇保租房建设项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的累计现金净流量为 3,349.11 万元，且在 2035 年债券本金偿还后仍有 423.33 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—保障性租赁住房。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，运营期累计现金净流量为3,349.11万元，对债券的本息覆盖倍数为1.13，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有423.33万元的期末结余。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.商铺租赁收入					
面积（平方米）	1,124	1,124	1,124	1,124	1,124
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
含税收入小计	22.93	36.42	38.44	38.44	38.44
销项税	1.89	3.01	3.17	3.17	3.17
2.停车费收入					
停车位（个）	80	80	80	80	80
价格（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	7.68	11.52	11.52	11.52	11.52
销项税	0.63	0.95	0.95	0.95	0.95
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）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60	60	60	60	60
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	160.84	241.26	241.26	241.26	241.26
销项税	18.50	27.76	27.76	27.76	27.76
4.保租房租赁收入					
出租面积（平方米）	9,524.62	9,524.62	9,524.62	9,524.62	9,524.62
收费标准（元/㎡/月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	64.77	102.87	108.58	108.58	108.58
销项税	5.35	8.49	8.97	8.97	8.97
5.电视广告收入					
电视广告（个）	48	48	48	48	48
收费标准（元/周/台）	350.00	350.00	350.00	351.75	351.75
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	60.48	87.36	87.36	87.80	87.80
销项税	4.99	7.21	7.21	7.25	7.25
6.灯杆广告收入					
广告位（个）	30	30	30	30	30
收费标准（元/月）	800.00	800.00	800.00	804.00	804.00
出租率	85%	90%	95%	95%	95%

含税收入小计	16.32	25.92	27.36	27.50	27.50
销项税	1.35	2.14	2.26	2.27	2.27
含税收入合计	333.02	505.35	514.52	515.10	515.10
不含税收入合计	300.31	455.79	464.20	464.73	464.73

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1.商铺租赁收入						
面积（平方米）	1,124	1,124	1,124	1,124	1,124	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
含税收入小计	38.44	38.44	38.44	38.44	19.22	347.65
销项税	3.17	3.17	3.17	3.17	1.59	28.68
2.停车费收入						
停车位（个）	80	80	80	80	80	
价格（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
使用率	60%	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	11.52	11.52	11.52	11.52	5.76	105.60
销项税	0.95	0.95	0.95	0.95	0.48	8.71
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）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	
充电桩功率（kw/个）	60	60	60	60	60	
使用率	60%	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	241.26	241.26	241.26	241.26	120.63	2,211.55
销项税	27.76	27.76	27.76	27.76	13.88	254.46
4.保租房租赁收入						
出租面积（平方米）	9,524.62	9,524.62	9,524.62	9,524.62	9,524.62	
收费标准（元/㎡/月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	108.58	108.58	108.58	108.58	54.29	981.99
销项税	8.97	8.97	8.97	8.97	4.48	81.11
5.电视广告收入						
电视广告（个）	48	48	48	48	48	
收费标准（元/周/台）	351.75	353.51	353.51	353.51	355.28	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	87.80	88.24	88.24	88.24	44.34	807.66
销项税	7.25	7.29	7.29	7.29	3.66	66.69
6.灯杆广告收入						
广告位（个）	30	30	30	30	30	
收费标准（元/月）	804.00	808.02	808.02	808.02	812.06	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	

含税收入小计	27.50	27.63	27.63	27.63	13.89	248.88
销项税	2.27	2.28	2.28	2.28	1.15	20.55
含税收入合计	515.10	515.67	515.67	515.67	258.13	4,703.33
不含税收入合计	464.73	465.25	465.25	465.25	232.89	4,243.13

本项目收入主要来源于商铺租赁收入、停车费收入、充电服务收入、保租房租赁收入、电视广告收入和灯杆广告收入。项目于2025年5月开始建设，预计2026年4月建成，2026年5月投入使用。项目收益预测期为2026年5月至2035年6月。债券存续期内项目含税总收入为4,703.33万元，其中：商铺租赁收入347.65万元、停车费收入105.60万元、充电服务收入2,211.55万元、保租房租赁收入981.99万元、电视广告收入807.66万元、灯杆广告收入248.88万元。

1、商铺租赁收入

根据本项目可研报告，改造临街商铺，可租赁面积为1124m²。在租金定价方面，参考了主流平台（如58同城）等同类商铺的租赁价格水平，并基于谨慎性原则，设定商铺的预期租金为30元/m2/月。运营期第一年按照85%出租率估算，第二年按照90%出租率估算，运营期第三年及以后年度按照95%估算。

2、停车费收入

根据本项目可研报告，项目建成后可容纳约80个停车位。

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。本项目停车场月卡办理率运营期按照60%估算。

3、充电服务收入

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

4、保租房租赁收入

根据本项目初设批复，新建保租房两栋（一栋两个单元，共四个单元），建设保障性租赁住房92套，总建筑面积9524.62㎡。由于巴东县清太坪镇暂无公开的保租房租金标准，参考湖北省保障性住房政策，保租房租金通常按同地段市场租金的70%-80%定价。巴东县城区普通住宅租金约8-15元/m^2/月，出于谨慎性原则，保租房租金若按市场价的80%计算，预计10元/m^2/月。运营第一年使用率达到为85%，第二年增长至90%，第三年增长至95%保持不变。

5、电视广告收入

保障性租赁住房的主要受众是新市民、青年人以及政府引进人才等群体。这类人群普遍年轻化、消费活跃度高，是数码产品、教育培训、本地生活服务等行业的精准目标用户。同时，根据国家智慧社区建设需求，广告屏可集成信息发布、紧急通知、便民服务（如快递取件提醒）等功能，增强社区智能化水平。根据本项目初设批复，小区共有四个单元，每单元12层楼，每层楼电梯附近均可设置电视广告1部，针对小区不同年龄段人群，可投放不同类别的产品宣传广告，共计48部。根据第一户外传媒网（https://www.qmtmedia.com/）调查显示，电视广告租赁价格分别为628元/周/台、468元/周/台、368/周/台，谨慎性估计

本项目电视广告租赁价格为350元/周/台。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（2025年为基准年）。运营期第一年按照85%出租率估算，第二年按照90%出租率估算，运营期第三年及以后年度按照95%估算。

6、灯杆广告收入

根据项目可研报告，本项目安装智慧电杆30盏。即可设置30个灯杆广告位。参考市场灯杆广告位单价，本项目灯杆投放单价按不含税价800元/个/月计算。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。同时考虑到闲置情况，运营期第一年按照85%出租率估算，第二年按照90%出租率估算，运营期第三年及以后年度按照95%估算。

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	16.00	24.00	24.00	24.12	24.12
人员数量（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
人均工资（万元/人/年）	4.00	4.00	4.00	4.02	4.02
二、水电费	12.79	19.19	19.19	19.19	19.19
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量(万千瓦时)	19.05	19.05	19.05	19.05	19.05
基本电费支出合计（不含税）	6.86	10.29	10.29	10.29	10.29
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水耗（万 m^3）	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
水费支出合计（不含税）	5.93	8.90	8.90	8.90	8.90
三、维修费	3.85	5.78	5.78	5.78	5.78
四、其他费用	6.01	9.12	9.28	9.29	9.29
五、建筑物折旧费	76.81	115.22	115.22	115.22	115.22
六、设备折旧费	3.54	5.04	5.04	5.04	5.04
七、设备更换成本费用					
八、长期待摊费用	19.37	29.06	29.06	29.06	29.06
成本费用合计	138.37	207.41	207.57	207.70	207.70
其中付现运营成本(不含税)	38.65	58.09	58.25	58.38	58.38
其中付现运营成本(含税)	40.58	60.98	61.14	61.27	61.27

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、人工成本	24.12	24.24	24.24	24.24	12.18	221.26
人员数量（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
人均工资（万元/人/年）	4.02	4.04	4.04	4.04	4.06	
二、水电费	19.19	19.19	19.19	19.19	9.59	175.90
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	
年用电量(万千瓦时)	19.05	19.05	19.05	19.05	19.05	
基本电费支出合计（不含税）	10.29	10.29	10.29	10.29	5.14	
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
年水耗（万 m^3）	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	
水费支出合计（不含税）	8.90	8.90	8.90	8.90	4.45	
三、维修费	5.78	5.78	5.78	5.78	2.89	52.98
四、其他费用	9.29	9.31	9.31	9.31	4.66	84.87
五、建筑物折旧费	115.22	115.22	115.22	115.22	57.61	1,056.18
六、设备折旧费	5.04	5.04	5.04	5.04	9.24	53.10
七、设备更换成本费用					53.10	53.10
八、长期待摊费用	29.06	29.06	29.06	29.06	38.70	290.55

成本费用合计	207.70	207.84	207.84	207.84	187.97	1,987.94
其中付现运营成本(不含税)	58.38	58.52	58.52	58.52	82.42	588.11
其中付现运营成本(含税)	61.27	61.41	61.41	61.41	83.86	614.60

1.人工成本

本项目新增员工6人，根据巴东县财政经济数据，巴东县近三年城镇居民人均可支配收入分别为32,957.00元/年、34,944.00元/年、37,404.00元/年，平均工资标准为35,101.67元/年，按14%计提职工福利费，工资合计40,000.00元/年。近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%)，根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

2.水电费

根据可研报告,本项目年用电量为19.05万kWh，年用水量为1.78万m^3。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》(鄂发改价格〔2019〕175号)，自2019年7月1日起，电网销售电价表(1~10千伏)两部制每度0.6117元，该项目电价参照标准0.6117元/度（含税)、不含税0.54元/度计取。巴东县水费价格执行依据参考巴发改发[2016]218号，水费按照5.45元/立方米（含税)、不含税5.00元/立方米计算。

3.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目不含税静态投资总额的0.2%估算。

4.其他费用

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

5.建筑物折旧费

固定资产折旧费按直线法计提，根据固定资产计算折旧的最低年限如下：(一）房屋、建筑物，为20年；(二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；(三）

与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为 5 年；（四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为 4 年；（五）电子设备，为 3 年。本项目固定资产折旧分建筑物折旧和设备折旧，建筑物折旧年限 20 年，残值率 5.00%。根据初设批复，建筑物折旧金额为 2,425.62 万元（不含税）。公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

6.设备折旧费

设备折旧费内容为箱式变电站、一体式发电机组，根据初设批复，设备折旧金额合计为 53.10 万元（不含税），设备折旧年限 10 年，残值率 5.00%。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

7.设备更换成本费用

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：(二)飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为 10 年；因此，本项目第十年预一次性购买箱式变电站、一体式发电机组设备合计 53.10 万元（不含税）。

8.长期待摊费用

根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）“第四条待摊投资支出是指项目建设单位按照批准的建设内容发生的,应当分摊计入相关资产价值的各项费用和税金支出。主要包括：（一）勘察费、设计费、研究试验费、可行性研究费及项目其他前期费用……（四）项目建设管理费、代建管理费、临时设施费、监理费、招标投标费、社会中介机构审查费及其他管理性质的费用”。新增长期待摊费按直线法，摊销年限 10 年，无残值，故按不含税工程建设其他费用 290.55 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	留抵进项税	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销项税额		32.71	49.56	50.32	50.37	50.37
进项税额		1.93	2.89	2.89	2.89	2.89
建设期留抵进项税	231.27					
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		3.22	5.12	5.39	5.39	5.39
税金及附加小计		3.22	5.12	5.39	5.39	5.39

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
销项税额	50.37	50.42	50.42	50.42	25.24	460.20
进项税额	2.89	2.89	2.89	2.89	1.44	26.49
建设期留抵进项税						231.27
应缴纳的增值税	36.05	47.53	47.53	47.53	23.80	202.44
城市维护建设税	2.52	3.33	3.33	3.33	1.67	14.18
教育费附加（含地方教育费附加）	1.80	2.38	2.38	2.38	1.19	10.13
房产税	5.39	5.39	5.39	5.39	2.70	48.77
税金及附加小计	9.71	11.10	11.10	11.10	5.56	73.08

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	300.31	455.79	464.20	464.73	464.73
运营成本费用	138.37	207.41	207.57	207.70	207.70
税金及附加	3.22	5.12	5.39	5.39	5.39
财务费用	23.27	46.54	46.54	46.54	46.54
利润总额	135.45	196.72	204.70	205.10	205.10
所得税	33.86	49.18	51.18	51.28	51.28
净利润	101.59	147.54	153.52	153.82	153.82

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
不含税营业收入	464.73	465.25	465.25	465.25	232.89	4,243.13
运营成本费用	207.70	207.84	207.84	207.84	187.97	1,987.94
税金及附加	9.71	11.10	11.10	11.10	5.56	73.08
财务费用	41.89	32.58	23.27	13.96	4.65	325.78
利润总额	205.43	213.73	223.04	232.35	34.71	1,856.33
所得税	51.36	53.43	55.76	58.09	8.68	464.10
净利润	154.07	160.30	167.28	174.26	26.03	1,392.23

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、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金		333.02	505.35	514.52	515.10	515.10
运营成本费用支付的现金		40.58	60.98	61.14	61.27	61.27
经营活动支付税费		37.08	54.30	56.57	56.67	56.67
经营活动现金净流量		255.36	390.07	396.81	397.16	397.16
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	2,674.13	590.25				
投资活动现金净流量	-2,674.13	-590.25				
三、融资活动产生的现金						
1.融资流入	2,700.00	613.52				
自有资金	100.00	613.52				
专项资金						
债券融资	2,600.00					
2.融资流出	25.87	46.54	46.54	46.54	46.54	46.54
支付利息	23.27	46.54	46.54	46.54	46.54	46.54
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用	2.60	-	-			
融资活动现金净流量	2,674.13	566.98	-46.54	-46.54	-46.54	-46.54
本年现金净流量	-	232.09	343.53	350.27	350.62	350.62
本年累计现金净流量	-	232.09	575.62	925.89	1,276.51	1,627.13
本息覆盖倍数						

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	515.10	515.67	515.67	515.67	258.13	4,703.33
运营成本费用支付的现金	61.27	61.41	61.41	61.41	83.86	614.60
经营活动支付税费	97.12	112.06	114.39	116.72	38.04	739.62
经营活动现金净流量	356.71	342.20	339.87	337.54	136.23	3,349.11
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						3,264.38
投资活动现金净流量						-3,264.38
三、融资活动产生的现金						
1.融资流入						3,313.52
自有资金						713.52
专项资金						

债券融资						2,600.00
2.融资流出	561.89	552.58	543.27	533.96	524.65	2,974.92
支付利息	41.89	32.58	23.27	13.96	4.65	372.32
偿还本金	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	2,600.00
发行费用						2.60
融资活动现金净流量	-561.89	-552.58	-543.27	-533.96	-524.65	338.60
本年现金净流量	-205.18	-210.38	-203.40	-196.42	-388.42	423.33
本年累计现金净流量	1,421.95	1,211.57	1,008.17	811.75	423.33	
本息覆盖倍数						**1.13**

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告
中名国成咨字[2025]第WH0100号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、评价分析 ..... - 1 -
二、区域概况 ..... - 2 -
三、项目概况 ..... - 3 -
（一）项目建设内容 ..... - 3 -
（二）投资估算 ..... - 4 -
（三）资金筹措 ..... - 5 -
（四）债券应还本付息情况 ..... - 6 -
（五）项目资金充足性 ..... - 7 -
（六）压力测试 ..... - 7 -
（七）项目资金稳定性 ..... - 7 -
四、风险分析 ..... - 8 -
五、评价结论 ..... - 8 -
附件一：项目收入明细表 ..... - 10 -
附件二：成本费用明细表 ..... - 11 -
附件三：税费估算表 ..... - 14 -
附件四：利润估算表 ..... - 15 -
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... - 16 -

巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0100 号

一、评价分析

我们接受委托，对巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程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，基于巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程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水利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。本次评估的巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

二、区域概况

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

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

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,400.00	1,481.29	1,661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	15,571.00	16,571.00
4.地方财政总收入	170.99	188.96	201.34
4.1地方公共预算收入	76.81	93.07	101.41
其中：税收收入	54.37	60.63	63.39
非税收入	22.44	32.44	38.65
4.2政府性基金收入	57.99	57.88	59.57
其中：国有土地使用权出让收益	54.76	50.14	48.06
5.地方财政总支出	566.05	584.78	691.91
5.1一般公共预算支出	425.13	473.00	501.34
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

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

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

本地区专项债务情况表

单位：亿元

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

巴东县专项债务期限结构表

单位：万元

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

三、项目概况

（一）项目建设内容

巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程。主要建设内容包括：

1.官渡口供水片区：利用现有纸场沟取水浮船取水，自己建的大湾 500m³高位水池进行管网延伸。本次设计管网长 29.54km，其中生活

用水管网 9.6km，农业灌溉用水管网 19.94km；新建容量为 200m³的蓄水池 2 口，新建容量为 300m³的蓄水池 8 口。新建加压泵站 4 处。

2.东濛口镇新建取水浮船和加压泵站，泵站设备均采用一用一备，泵船临长江左岸布置，通过 PE 管和钢塑复合管向项目区输水，管线长 4.93km，新建蓄水池口，加压泵站 2 处。

3.沿渡河管线从刘家屋场高铁隧道出口新建集水池，通过加压泵站输送到现状杨柳水厂，新增从水厂至长梁村和西边淌村供水管网。

4.生态修复工程：大龙洞水厂场区外侧临近公路侧岸坡防护，新建贴坡式挡墙+生态护坡处理方式总长 55m，以及水厂厂区绿化工程、东濛口镇取水泵船沿长江岸边绿化工程。

（二）投资估算

根据项目初设批复，本项目总投资 2,535.76 万元，其中：建设工程 1,169.81 万元，占比 46.13%；机电设备及安装工程 426.81 万元，占比 16.83%；金属结构及安装工程 425.16 万元，占比 16.77%；临时工程 50.98 万元；独立费用 269.90 万元；预备费 70.28 万元；建设征地移民补偿投资 34.53 万元；水土保持工程投资 16.16 万元；环境保持工程投资 14.91 万元；静态总投资 2,478.54 万元；经测算，建设期利息 55.32 万元，债券发行兑付费用 1.90 万元。具体投资估算明细如下表所示：

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场	其他

			资本金	其中：专项债券用于资本金		化融资	资金
一	建筑工程	1,169.81	-		1,169.81		
	官渡口供水工程	632.74			632.74		
	东濛口供水工程	171.10			171.10		
	沿渡河供水工程	365.97			365.97		
二	机电设备及安装工程	426.81	-		426.81		
	取水工程	287.34			287.34		
	净水工程	30.00			30.00		
	管网管材及安装	109.47			109.47		
三	金属结构及安装工程	425.16	121.78		303.38		
	取水工程	178.28	121.78		56.50		
	管网管材及安装	246.88			246.88		
四	临时工程	50.98	50.98				
	导流工程	2.00	2.00				
	围堰工程	8.37	8.37				
	施工交通工程	30.00	30.00				
	施工房屋建筑工程	2.31	2.31				
	其他施工临时工程	8.30	8.30				
五	独立费用	269.90	269.90				
	建设管理费	66.42	66.42				
	工程建设监理费	39.70	39.70				
	联合试运转费	8.92	8.92				
	生产准备费	10.22	10.22				
	生产及管理单位提前进厂费	144.64	144.64				
六	预备费	70.28	70.28				
七	建设征地移民补偿投资	34.53	34.53				
八	水土保持工程投资	16.16	16.16				
九	环境保持工程投资	14.91	14.91				
十	静态总投资	2,478.54	578.54		1,900.00		
十一	建设期利息费	55.32	55.32				
十二	债券发行费用	1.90	1.90				
十三	项目总投资	2,535.76	635.76		1,900.00		

（三）资金筹措

本项目总投资2,535.76万元,建设资金来源为项目资本金635.76万元，主要用于前期工程费用的支付和利息的支付；专项债券资金1,900.00万元，主要用于工程费用的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目2024年已发行专项债券1,000.00万元（湖北省专项债券第十四期），期限为10年，票面利率2.30%，每半年支付一次利息，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20%。本项目计划于2025年发行专项债券900.00万元，期限为10年。参考最近一期10年期专项债券利率,即2025年湖北省政府专项债券(二十九期)利率为1.69%，2025年8月18日中债网公布的10年期国债5日平均收益率的1.2倍为2.07%，根据谨慎性原则，两者取其高作拟发行债券的测算利率，即拟发行10年期债券利率为2.07%，每半年支付一次利息，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20%。还本付息情况如下：

单位：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		1,000.00		1,000.00	11.50	11.50
2025年	1,000.00	900.00		1,900.00	23.00	23.00
2026年	1,900.00			1,900.00	41.63	41.63
2027年	1,900.00			1,900.00	41.63	41.63
2028年	1,900.00			1,900.00	41.63	41.63
2029年	1,900.00			1,900.00	41.63	41.63
2030年	1,900.00		200.00	1,700.00	39.33	239.33
2031年	1,700.00		380.00	1,320.00	34.73	414.73
2032年	1,320.00		380.00	940.00	26.40	406.40
2033年	940.00		380.00	560.00	18.08	398.08
2034年	560.00		380.00	180.00	9.75	389.75
2035年	180.00		180.00	-	3.73	183.73
合计	——	1,900.00	1,900.00	——	333.04	2,233.04

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

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程	2,899.36	2,233.04	1,900.00	1.30

（六）压力测试

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

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43
利率变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.33	1.30	1.27	1.24

（七）项目资金稳定性

巴东县神农溪流域两岸乡村供水及综合整治工程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2,899.36万元，且在2035年债券本金偿还后仍有721.64万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件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2,899.36万元，对债券的本息覆盖倍数为1.30，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有721.64万元的期末结余。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.用水量（万吨/年）	145.96	291.91	291.91	291.91	291.91
居民数量（人）	15,995.00	15,995.00	15,995.00	15,995.00	15,995.00
人均用数量（升/天/人）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2.收费标准（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
3.管网漏耗	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
4.销项税	9.93	19.86	19.86	19.86	19.86
水费收入合计（含税）	340.97	681.91	681.91	681.91	681.91
水费收入合计（不含税）	331.04	662.05	662.05	662.05	662.05

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1.用水量（万吨/年）	291.91	291.91	291.91	291.91	145.96	
居民数量（人）	15,995.00	15,995.00	15,995.00	15,995.00	15,995.00	
人均用数量（升/天/人）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
2.收费标准（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	
3.管网漏耗	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	
4.销项税	19.86	19.86	19.86	19.86	9.93	178.74
水费收入合计（含税）	681.91	681.91	681.91	681.91	340.97	6,137.22
水费收入合计（不含税）	662.05	662.05	662.05	662.05	331.04	5,958.48

根据巴东水务官网公示的《巴东县城区供水价格》（https://zls.cjbd.com.cn/gsgg/259626.htm）居民生活用水第一级2.60元/m³，第二级3.90元/m³，第三级5.20元/m³。本项目水费按2.60元/m³（含税价）计算，不含税价格为2.52元/m³，运营期内保持不变。

根据初设批复，本工程项目主要是解决官渡口镇大坪村、水洞溪村、沿渡河镇长梁村、西边淌村1.5995万人干旱期生活饮用水困难问题。根据《湖北省水资源公报（2022年）》，恩施州农村生活人均日用水量为91升，根据谨慎性原则，本项目周边村镇人均日用水量按50升计算。（用水量=居民数量×平均用水量）

根据恩施土家族苗族自治州人民政府公告的《恩施州人民政府办公室关于印发恩施州市政公用设施补短板三年行动方案（2023—2025年）的通知》（http://www.enshi.gov.cn/zt/n2023/xfshgtdz/xgzc/202309/t20230927_1485448.shtml）“供水管网漏损率控制在10%以下”，本项目取10%进行测算。

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	12.00	24.00	24.00	24.12	24.12
员工人数（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
员工工资（万元/年）	4.00	4.00	4.00	4.02	4.02
二、水资源费	7.30	14.60	14.60	14.60	14.60
单价（元/吨）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
用水量（万吨/年）	145.96	291.91	291.91	291.91	291.91
三、药剂费	16.06	32.11	32.11	32.11	32.11
单价（元/立方米）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
用水量（万立方米/年）	145.96	291.91	291.91	291.91	291.91
四、外购燃料和动力费	60.84	121.68	121.68	121.68	121.68
电价（元/度）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
用电量（万度）	112.67	225.34	225.34	225.34	225.34
五、维修费	16.45	32.90	32.90	32.90	32.90
六、其他费用	9.93	19.86	19.86	19.86	19.86
七、固定资产折旧费	55.25	110.50	110.50	110.50	110.50
成本费用合计	177.83	355.65	355.65	355.77	355.77
其中付现运营成本（不含税）	122.58	245.15	245.15	245.27	245.27
其中付现运营成本（含税）	134.72	269.42	269.42	269.54	269.54

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、人工成本	24.12	24.24	24.24	24.24	12.18	217.26
员工人数（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
员工工资（万元/年）	4.02	4.04	4.04	4.04	4.06	
二、水资源费	14.60	14.60	14.60	14.60	7.30	131.40
单价（元/吨）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
用水量（万吨/年）	291.91	291.91	291.91	291.91	145.96	
三、药剂费	32.11	32.11	32.11	32.11	16.06	289.00
单价（元/立方米）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
用水量（万立方米/年）	291.91	291.91	291.91	291.91	145.96	
四、外购燃料和动力费	121.68	121.68	121.68	121.68	60.84	1,095.12
电价（元/度）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	
用电量（万度）	225.34	225.34	225.34	225.34	112.67	
五、维修费	32.90	32.90	32.90	32.90	16.45	296.10
六、其他费用	19.86	19.86	19.86	19.86	9.93	178.74
七、固定资产折旧费	110.50	110.50	110.50	110.50	55.25	994.50
成本费用合计	355.77	355.89	355.89	355.89	178.01	3,202.12
其中付现运营成本（不含税）	245.27	245.39	245.39	245.39	122.76	2,207.62
其中付现运营成本（含税）	269.54	269.66	269.66	269.66	134.90	2,426.06

1.人工成本

本项目新增员工6人，根据近三年恩施州统计年鉴（http://tjj.enshi.gov.cn/xxgk/gkml/tjxx/tjnj/），根据巴东县财政经济数据，巴东县近三年城镇居民人均可支配收入分别为32,957.00元/年、34,944.00元/年、37,404.00元/年，平均工资标准为35,101.67元/年，按14%计提职工福利费，工资合计40,000.00元/年。近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，工资标准按照每3年增长0.5%考虑。

2.水资源费

根据《省物价局省财政厅省水利厅关于水资源费征收标准及有关问题的通知》（鄂价费〔2009〕168号），水资源费按单价0.05元/吨计取；经测算，本项目用水量为291.91万吨/年（居民数量×平均用水量）。

3.药剂费

因巴东县未公示供水成本监审报告，故参考恩施州建始县人民政府网公示的《建始县发展和改革局关于建始县硒泉供水公司成本监审结论公示》（http://www.hbjs.gov.cn/xxgk/tzgg/202211/t20221114_1371290.shtml）：核定供水量1,573,648.76立方米，材料费（药剂费）核定值198,256.30元。则单位药剂费成本为0.1259元/立方米（含税）。换算为不含税价格为0.11元/立方米。

4.外购燃料及动力费

根据工程年用电量计算，本项目年耗电量225.34万度/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（含税），换算为不含税价格为0.54元/度。

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：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说，维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按不含税的项目静态总投资的1.5%估算。

6.其他费用

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

7.固定资产折旧

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：

(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。

根据项目总投资构成，建设期利息、发行费用以及其他费用，在项目建成后均资本化计入固定资产。固定资产原值按不含税的总投资2,326.39万元计算。折旧年限20年，残值率5.00%测算，其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

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
应缴纳的增值税	9.93	19.86	19.86	19.86	19.86
城市维护建设税	0.50	0.99	0.99	0.99	0.99
教育费附加（含地方附加）	0.50	0.99	0.99	0.99	0.99
税金及附加合计	1.00	1.98	1.98	1.98	1.98

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
应缴纳的增值税	19.86	19.86	19.86	19.86	9.93	178.74
城市维护建设税	0.99	0.99	0.99	0.99	0.50	8.92
教育费附加（含地方附加）	0.99	0.99	0.99	0.99	0.50	8.92
税金及附加合计	1.98	1.98	1.98	1.98	1.00	17.84

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	331.04	662.05	662.05	662.05	662.05
成本费用	177.83	355.65	355.65	355.77	355.77
财务费用	20.82	41.63	41.63	41.63	39.33
税金及附加	1.00	1.98	1.98	1.98	1.98
利润总额	131.39	262.79	262.79	262.67	264.97
所得税	32.85	65.70	65.70	65.67	66.24
净利润	98.54	197.09	197.09	197.00	198.73

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
不含税营业收入	662.05	662.05	662.05	662.05	331.04	5,958.48
成本费用	355.77	355.89	355.89	355.89	178.01	3,202.12
财务费用	34.73	26.40	18.08	9.75	3.73	277.73
税金及附加	1.98	1.98	1.98	1.98	1.00	17.84
利润总额	269.57	277.78	286.10	294.43	148.30	2,460.79
所得税	67.39	69.45	71.53	73.61	37.08	615.22
净利润	202.18	208.33	214.57	220.82	111.22	1,845.57

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
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金		-	340.97	681.91	681.91
运营成本费用支付的现金		-	134.72	269.42	269.42
经营活动支付税费		-	43.78	87.54	87.54
经营活动现金净流量		-	162.47	324.95	324.95
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金	1,087.50	1,076.10	314.94		
投资活动现金净流量	-1,087.50	-1,076.10	-314.94		
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入	1,100.00	1,100.00	335.76		
自有资金	100.00	200.00	335.76		
债券融资	1,000.00	900.00	-		
2.融资活动现金流出	12.50	23.90	41.63	41.63	41.63
支付利息	11.50	23.00	41.63	41.63	41.63
偿还本金					
发行费用	1.00	0.90			
融资活动现金净流量	1,087.50	1,076.10	294.13	-41.63	-41.63
四、本年现金净流量		-	141.66	283.32	283.32
五、累计现金净流量		-	141.66	424.98	708.30
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 \ 年份	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	681.91	681.91	681.91	681.91	681.91
运营成本费用支付的现金	269.54	269.54	269.54	269.66	269.66
经营活动支付税费	87.51	88.08	89.23	91.29	93.37
经营活动现金净流量	324.86	324.29	323.14	320.96	318.88
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	41.63	239.33	414.73	406.40	398.08

支付利息	41.63	39.33	34.73	26.40	18.08
偿还本金	-	200.00	380.00	380.00	380.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-41.63	-239.33	-414.73	-406.40	-398.08
四、本年现金净流量	283.23	84.96	-91.59	-85.44	-79.20
五、累计现金净流量	991.53	1,076.49	984.90	899.46	820.26
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动产生的现金			
运营收入收到的现金	681.91	340.97	6,137.22
运营成本费用支付的现金	269.66	134.90	2,426.06
经营活动支付税费	95.45	48.01	811.80
经营活动现金净流量	316.80	158.06	2,899.36
二、投资活动产生的现金			-
购建固定资产支付的现金			2,478.54
投资活动现金净流量			-2,478.54
三、融资活动产生的现金			-
1.融资活动现金流入			2,535.76
自有资金			635.76
债券融资			1,900.00
2.融资活动现金流出	389.75	183.73	2,234.94
支付利息	9.75	3.73	333.04
偿还本金	380.00	180.00	1,900.00
发行费用			1.90
融资活动现金净流量	-389.75	-183.73	300.82
四、本年现金净流量	-72.95	-25.67	721.64
五、累计现金净流量	747.31	721.64	
六、本息覆盖倍数			**1.30**

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

公安县青吉工业园热力管网项目（三期）

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

金龙财评字[2025]第 0048 号

武汉金龙联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一、项目概述.....1

（一）项目简介.....1

（二）项目单位情况.....1

（三）项目建设内容.....2

（四）荆州市经济指标.....3

二、评估要素.....5

（一）资金充足性.....6

（二）资金稳定性.....25

三 、风险分析.....25

四 、评估结论.....26

公安县青吉工业园热力管网项目（三期）

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对公安县青吉工业园热力管网项目（三期）进行财务评价并出具报告。在相关工程按期建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，预期的项目结余，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。

一、项目概述

（一）项目简介

项目名称：公安县青吉工业园热力管网项目（三期）

项目总投资：根据本项目批复，本项目总投资 3,700.00 万元。

债券发行人：湖北省人民政府

项目实施方：公安县安鑫资产经营管理有限公司

债券发行规模：2,900.00 万元

本期发行规模：2,900.00 万元

债券期限：10 年

付息方式：每半年付息，分期还本，第 6-10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

（二）项目单位情况

公安县安鑫资产经营管理有限公司为项目法人，为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位情况表

项目单位名称：	公安县安鑫资产经营管理有限公司
法定代表人/负责人	余高平
注册资本：	1000 万元人民币
地址：	公安县斗湖堤镇五九路商业街 1 栋 6 层 603 室
统一社会信用代码：	91421022MA49GEDN9F
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
业务范围：	自有和授权经营的不动产经营管理；城市停车场管理服务；广告设施建设及经营；PPP 项目入股资产经营管理；物业管理、物业服务。（不得从事非法集资，不得从事证券类产品和金融理财产品，不得发放贷款，不得开展融资担保业务，不得向投资人承诺保底和最低收益，不得从事其他投融资类业务）（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）。
股权结构：	公安县城建投资有限公司控股 100%。
行业主管部门：	公安县住房和城乡建设局

（三）项目建设内容

项目位于湖北省公安县青吉工业园。

项目建设规模为 6.035 公里，其中约有总长 1 公里顶管管程，剩余 5.035 公里管程沿地面低空敷设。管线分为下面 6 个路由：

1、百洋食品用一路热力管线供气。DN250 管道总长约 607 米。

2、海瑞医药用一路热力管线供气。DN150 管道总长约 1098 米。

3、鲁华（吉余）纸业用一路热力管线供气。DN200 管道总长约 405 米。

4、双港农业、豆源泰、东南醇、酷我乳业等企业用一路热力管线供气。DN250 管道总长约 2550 米。

5、鼎曦科技用一路热力管线供气。DN150 管道总长约 1014 米。

6、小弟钒业用一路热力管线供气。DN150 管道总长约 361 米。

公安县青吉工业园热力管网项目（三期）基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
公安县青吉工业园热力管网项目（三期）	位于湖北省公安县青吉工业园	1、百洋食品用一路热力管线供气。DN250 管道总长约 607 米。 2、海瑞医药用一路热力管线供气。DN150 管道总长约 1098 米。 3、鲁华（吉余）纸业用一路热力管线供气。DN200 管道总长约 405 米。 4、双港农业、豆源泰、东南醇、酷我乳业等企业用一路热力管线供气。DN250 管道总长约 2550 米。 5、鼎曦科技用一路热力管线供气。DN150 管道总长约 1014 米。 6、小弟钒业用一路热力管线供气。DN150 管道总长约 361 米。	项目建设规模为 6.035 公里，其中约有总长 1 公里顶管管程，剩余 5.035 公里管程沿地面低空敷设。

（四）荆州市经济指标

1、荆州市概况

荆州市，古称江陵、郢都，是湖北省地级市，国务院批复确定的鄂中南地区的中心城市、长江中游交通枢纽之一。全市共辖 2 个市辖区、4 个县级市、2 个县，总面积 1.41 万平方公里。2024 年全市地方财政总收入完成 269.60 亿元，同比增长 1.6%。其中，地方一般公共预算收入完成 175.02 亿元，地方税收收入完成 115.36 亿元。

2022-2024 年，荆州市分别实现地区生产总值 3,008.61 亿元、3,151.49 亿元和 3,505.99 亿元，政府性基金收入 135.22 亿元、164 亿元和 221.72 亿元，政府性基金支出 254.58 亿元、210.74 亿元和 350.59 亿元。

荆州市 2022-2024 年财政经济数据具体详见下表：

荆州市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（GDP）	3,008.61	3,151.49	3,505.99
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,678.00	43,018.00	46,987.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,904.00	24,680.00	22,580.00
4.地方财政总收入	277.27	332.75	355.23
4.1地方公共预算收入	142.05	168.75	175.02
其中：税收收入	101.90	114.71	115.36
非税收入	40.15	54.04	59.66
4.2政府性基金收入	135.22	164.00	180.21
其中：国有土地使用权出让收益	128.74	150.57	164.98
5.地方财政总支出	750.80	772.56	817.84
5.1一般公共预算支出	496.22	561.82	615.50
5.2政府性基金支出	254.58	210.74	202.34
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	96.48	121.03	105.28

2、公安县概况

公安县，隶属湖北省荆州市，位于中国湖北省中南部边缘，距今2200多年历史，全县国土面积2,257平方千米，辖16个乡镇、321个行政村。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，公安县常住人口747,134人。2024年，全县城镇居民人均可支配收入44,288.00元，比上年增加3,856.00元；农村居民人均可支配收入27,722.00元，比上年增加1,813.00元。

2022-2024年，公安县分别实现地区生产总值4,011,600.00万元、4,043,200.00万元和4,213,500.00万元，政府性基金收入241,137.00万元、156,351.00万元和198,782.00万元，政府性基金

支出363,164.00万元、180,561.00万元和289,154.00万元。

荆州市公安县2022-2024年财政经济数据具体详见下表：

荆州市公安县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（GDP）	4,011,600.00	4,043,200.00	4,213,500.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,772.00	42,179.00	44,288.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,994.00	25,909.00	27,722.00
4.地方财政总收入	389,011.00	314,484.00	374,151.00
4.1地方公共预算收入	147,874.00	158,133.00	175,369.00
其中：税收收入	116,869.00	127,551.00	149,601.00
非税收入	31,005.00	30,582.00	25,768.00
4.2政府性基金收入	241,137.00	156,351.00	198,782.00
其中：国有土地使用权出让收益	238,299.00	139,752.00	174,458.00
5.地方财政总支出	908,300.00	700,184.00	821,610.00
5.1一般公共预算支出	545,162.00	519,623.00	532,456.00
5.2政府性基金支出	363,164.00	180,561.00	289,154.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	246,506.00	129,466.00	216,259.00

二、评估要素

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“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地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。

根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，我们对公安县青吉工业园热力管网项目（三期）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

本项目资金通过项目资本金和发行专项债筹集。项目建设工期预计为 8 个月。本项目预期收益主要来源于供热管网使用费收入，即向用热单位收取管网使用费。管网使用费根据各用能企业实际使用量收取。债券存续期 10 年内，本项目债券资金本息额共计 3,512.48 万元，债券存续期间内累计实现收入合计 6,779.64 万元，扣除运营成本 952.61 万元、增值税及附加 334.37 万元、所得税 268.39 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 5,224.27 万元，存续期期末累计净现金流为 1,711.79 万元。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以项目合计融资 2,900.00 万元计划为基础，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，债券本金资金覆盖率可达到 1.59，为[(项目累计现金结存额/债券本金)+1]；本息资金覆盖率可达到 1.50，为[(项目累计现金结存额/债券还本付息总额)+1]；本息资金覆盖倍数达 1.49，为[可用于资金平衡的项目收益/(本期计划发行债券额度+其他融资金额+预计融资成本)]。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

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

公安县发展和改革局《关于公安县青吉工业园热力管网项目（三

期）可行性研究报告的批复》（公发改审批〔2025〕10号），本项目总投资3,700.00万元，其中：建设工程费用3,235.28万元，占比87.44%；工程建设其他费用190.65万元，占比5.15%；预备费274.07万元。

原投资估算未考虑建设期利息，根据本项目实际情况对项目投资估算进行适当调整：总投资3,741.18万元，其中：建设工程费用3,235.28万元、工程建设其他费用190.65万元、预备费274.07万元、建设期利息38.28万元、债券发行兑付费用2.90万元。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

项目投资估算明细表							
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	市场化融资	其他资金
				其中：专项债用于资本金			
一	工程费用	3,235.28	335.28		2,900.00	-	-
1	取气路由一（百洋食品）	395.55	0		395.55	-	-
2	取气路由二（海瑞医药）	429.30	0		429.30	-	-
3	取气路由三（鲁华纸业）	211.13	0		211.13	-	-
4	取气路由三（双港农业）	1,661.69	0		1,661.69	-	-
5	取气路由三（鼎曦科技）	396.46	194.13		202.33		
6	取气路由三（小	141.15	141.15		0.00		

	弟钒业）						
二	工程建设其他费用	190.65	190.65			-	-
1	建设单位管理费	21.41	21.41			-	-
2	工程建设监理费	33.25	33.25			-	-
3	建设项目前期工作咨询费	5.31	5.31			-	-
4	工程勘察设计费	53.04	53.04			-	-
5	场地准备及临时设施费	19.41	19.41			-	-
6	环境影响咨询服务费	0.6	0.60			-	-
7	招标代理服务费	12.51	12.51			-	-
8	全工程造价服务费	19.23	19.23			-	-
9	工程保险费	9.71	9.71			-	-
10	质量检测费	16.18	16.18			-	-
三	预备费	274.07	274.07			-	-
四	建设期利息	38.28	38.28			-	-
五	债券兑付费用	2.90	2.90			-	-
六	流动资金	0.00	0.00			-	-
七	合计	3,741.18	841.18	0.00	2,900.00	0.00	0.00

2、资金筹措

本项目总投资 3,741.18 万元，自有资本金 841.18 万元，剩余 2,900.00 万元以发行专项债券的方式筹集。其中 2025 年拟发行专项债券 2,900.00 万元，发行期限为 10 年。参考 2025 年 4 月 17 日发行的湖北省政府专项债券（二十四期）发行利率 2.14%+50BP 进行计算，暂按 2.64%进行测算，债券发行费率为 1‰，续存期每半年付息，分期还本，第 6 年—第 10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

项目资本金使用投向及用途为本项目的工程建设费用、工程建设其他费用、预备费用以及建设期财务费用等，项目专项债券资金的使用投向及用途为本项目的工程建设费用。

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	2,900.00	0.00	10	2.64%	半年付息	分期还本，第6年—第10年每年等额偿还发行金额的20%

本项目总投资3,741.18万元，建设资金来源为项目单位自筹资金841.18元、专项债券资金2,900.00万元。

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	2026
1	**总投资使用计划**	**3,741.18**	**3,741.18**	**259.00**
1.1	建设投资	3,700.00	3,700.00	259.00
1.2	建设期利息	38.28	38.28	0.00
1.3	债券发行费用	2.90	2.90	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**3,741.18**	**3,741.18**	**259.00**
2.1	自有资金	841.18	841.18	259.00
2.1.1	用于建设投资	800.00	800.00	259.00
2.1.2	用于建设期利息	38.28	38.28	0.00
2.1.3	用于债券发行费用	2.90	2.90	0.00
2.1.4	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**2,900.00**	**2,900.00**	0.00
2.2.1	用于建设投资	**2,900.00**	**2,900.00**	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于流动资金	0.00	0.00	0.00

3、项目收益与融资平衡测算

3.1 项目经营收入测算

本项目收益预测期间为 2026 年 3 月至 2035 年 12 月。

本项目主要包含供热管网使用费收入，即向用热单位收取管网使用费。管网使用费根据各用能企业实际使用量收取。债券存续期内项目总收入（含增值税）6,779.64 万元。

用热企业及用热量表

编号	企业或热用户名称	近期平均流量（t/h）	远期平均流量（t/h）
1	虎东酒业	2	2
2	双港农业	3	4
3	楚芝润	3	4
4	东南醇	6	18
5	酷我乳业	6	6
6	小亲星	4	4
9	茂达建材	/	/
10	琼霸防水	2	2
11	老家味道	5	6
12	鲁华纸业	3	5
15	合计	34	51
16	折合年	15.71 万吨	23.56 万吨

本项目建成后采用蒸汽供热，热负荷基本稳定，项目使用天数按工业企业正常生产 330 天估算。根据用热企业及用热量表，项目年供热量近期为 15.71 万吨，远期为 23.56 万吨。

按照项目建成后第一年管网供热使用率按 80%估算，第二年供热使用率 95%，第三年供热使用率 98%，以后保持不变。供热管网使用费单价按 45 元/吨估算（折合 0.036 元/m^3）。供热管网使用费单价参考项目法人单位与意向用户所签订的《蒸汽供应服务意向协议》。本项目计算期 10 年内营业收入合计 6,779.64 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计	运营期									
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
经营收入	6,779.64	565.56	671.60	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81
供热管道租赁服务费		565.56	671.60	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81
年供热量		15.71	15.71	15.71	15.71	15.71	15.71	15.71	15.71	15.71	15.71
收费单价		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
使用率		80.00%	95.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%

3.2 项目经营成本测算

根据《公安县青吉工业园热力管网项目（三期）可行性研究报告》及项目实际情况，本项目成本主要包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用、营业费用、折旧费、无形及其他资产摊销费、财务费用等。公安县青吉工业园热力管网项目（三期）债券存续期内总成本共计5,119.19万元。

1、外购燃料及动力费

本项目无外购燃料及动力费用。

2、工资及福利费用

本项目劳动定员暂定新增7人，本项目用工成本参考公安县在岗职工年人均工资。项目新增管理人员1人，工资及福利按8万元/年计算；新增检修人员6人，工资及福利按5万元/年计算；工资及福利费用每年上涨2%。本项目债券存续期10年内，工资及福利费用合计416.14万元。

3、修理费用

修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的修理费和维护费用。本项目的修理费暂取项目固定资产投资的1.2%计取。本项目债券存续期10年内，修理费用合计388.20万元。

4、其他管理费用

项目其他管理费用主要为运营过程中产生的办公费、邮电费、差旅费及其他公务开支等，按工资及福利费用和修理费用之和的10%测算。项目债券存续期10年内，营业费用合计80.45万元。

5、营业费用

项目营业费用主要为运营过程中产生的宣传费及经营费用等，按

营业收入的1%测算。项目债券存续期10年内，营业费用合计67.82万元。

6、折旧及摊销费用

项目固定资产折旧费包括有建筑物及设备折旧费。固定资产原值为3,741.18万元，折旧年限按10年计算，残值率5%，当期折旧费用为355.41万元（原值*（1-残值率）/折旧年限）。本项目无土地费用,摊销费为0万元。项目债券存续期10年内,折旧费用合计3,554.10万元。

7、财务费用

项项目拟申请专项债券，融资期限10年（不含建设期）。融资期限前5年只偿还利息，第6-10年每年等额偿还本金20%，年利率按照2.64%计算。债券存续期10年内财务费用合计为612.48万元。

8、总成本费用

综上债券存续期内总成本共计5,119.19万元。其中经营成本952.61万元，折旧摊销费3,554.10万元，财务费用612.48万元。

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									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	水费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	电费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	营业费用	67.82	5.66	6.72	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93
4	工资及福利费	416.14	38.00	38.76	39.54	40.33	41.14	41.96	42.80	43.66	44.53	45.42
5	修理费	388.20	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82
6	其他管理费用	80.45	7.68	7.76	7.84	7.92	8.00	8.08	8.16	8.25	8.34	8.42
一	**经营成本**	952.61	90.16	92.06	93.13	94.00	94.89	95.79	96.71	97.66	98.62	99.59
二	**折旧摊销费**	3,554.10	355.41	355.41	355.41	355.41	355.41	355.41	355.41	355.41	355.41	355.41
三	**财务费用**	612.48	76.56	76.56	76.56	76.56	76.56	76.56	61.25	45.94	30.62	15.31
四	**总成本费用（一+二+三）**	5,119.19	522.13	524.03	525.10	525.97	526.86	527.76	513.37	499.01	484.65	470.31

3.3 项目税费预测

债券存续期内实缴增值税为 303.96，税金及附加为 30.41 万元万元。

1、销项税：供热管道租赁服务费按 9%计提销项税。

2、进项税：水费按 6%计提进项税，电费、修理费按 13%计提进项税、其他管理费按 6%计提进项税。

3、附加税：城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%，本项目不计算附加税。

4、非盈利收入缴纳所得税：应纳税所得额 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**销项税合计**	-	559.75	46.70	55.45	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20
1.1	供热管道租赁服务费		6,779.64	565.56	671.60	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81
	销项税额	9%	559.75	46.70	55.45	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20
2	**进项税合计**	-	49.25	4.90	4.91	4.91	4.92	4.92	4.93	4.93	4.94	4.94	4.95
2.1	水费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	进项税额	6%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	电费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	进项税额	13%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	修理费		388.20	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82	38.82
	进项税额	13%	44.70	4.47	4.47	4.47	4.47	4.47	4.47	4.47	4.47	4.47	4.47
2.4	其他管理费		80.45	7.68	7.76	7.84	7.92	8.00	8.08	8.16	8.25	8.34	8.42
	进项税额	6%	4.55	0.43	0.44	0.44	0.45	0.45	0.46	0.46	0.47	0.47	0.48
2.5	进项税额（建设期抵扣）		258.82	41.80	50.54	52.29	52.28	52.28	52.27	52.27	52.26	52.26	52.25
2.6	待抵扣固定资产进项税额		258.82	217.02	166.48	114.19	61.91	9.63					
3	**实缴增值税**	-	303.96	0.00	0.00	0.00	0.00	42.65	52.27	52.27	52.26	52.26	52.25

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
4	**计算附加税**	-	30.41	0.00	0.00	0.00	0.00	4.26	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23
4.1	城市建设维护税	5%	15.18	0.00	0.00	0.00	0.00	2.13	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61
4.2	教育费附加	3%	9.13	0.00	0.00	0.00	0.00	1.28	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57
4.3	地方教育附加费	2%	6.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.85	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
5	**合计**	-	334.37	0.00	0.00	0.00	0.00	46.91	57.50	57.50	57.49	57.49	57.48

项目经营收入与经营者成本测算小结

项目经营收入测算遵循相关性原则(项目运营收入来源于项目自身)，直接性原则（项目运营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（项目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(项目经营成本来源于项目自身支出)，直接性原则(项目经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（项目运营成本有参考依据和标准)，成本费用测算完整，数据计算准确，成本构成合理。

3.4 项目财务费用预测

（1）专项债券还本付息

本项目总投资 3,741.18 万元，本项目自有资本金 841.18 万元，剩余 2,900.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。其中 2025 年拟发行专项债券 2,900.00 万元，发行期限为 10 年。参考 2025 年 4 月 17 日发行的湖北省政府专项债券（二十四期）发行利率 2.14%+50BP 进行计算，暂按 2.64%进行测算，债券发行费率为 1‰，续存期每半年付息，分期还本，第 6 年—第 10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

自发行之日起 10 年债券存续期应还本付息情况详见下表：

专项债还本付息情况表

年度	期初本金余额	发行费用	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	还本付息
2025 年	0.00	2.90	2900.00		2,900.00	0.00	0.00
2026 年	2,900.00	0.00	0.00		2,900.00	76.56	76.56
2027 年	2,900.00				2,900.00	76.56	76.56
2028 年	2,900.00				2,900.00	76.56	76.56
2029 年	2,900.00				2,900.00	76.56	76.56
2030 年	2,900.00				2,900.00	76.56	76.56
2031 年	2,900.00			580.00	2,320.00	76.56	656.56
2032 年	2,320.00			580.00	1,740.00	61.25	641.25
2033 年	1,740.00			580.00	1,160.00	45.94	625.94
2034 年	1,160.00			580.00	580.00	30.62	610.62
2035 年	580.00			580.00	0.00	15.31	595.31
合计				2,900.00		612.48	3,512.48

（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。

3.5 模拟利润表

债券存续期 10 年内本项目预测收入（不含税）合计 6,219.89 万元，预测总成本合计 5119.19 万元，税金及附加合计 30.41 万元，利润总额合计 1,070.29 万元，缴纳所得税合计 268.39 万元，净利润 801.90 万元，息税前利润 1,682.77 万元，息税折旧摊销前利润 5,236.87 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**经营收入（不含税）**	**6,219.89**	**518.86**	**616.15**	**635.61**	**635.61**	**635.61**	**635.61**	**635.61**	**635.61**	**635.61**	**635.61**
2	税金及附加	30.41	0.00	0.00	0.00	0.00	4.26	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23
3	总成本费用	5119.19	522.13	524.03	525.10	525.97	526.86	527.76	513.37	499.01	484.65	470.31
4	财政补贴	0.00										
5	**利润总额（1-2-3+4）**	**1,070.29**	**-3.27**	**92.12**	**110.51**	**109.64**	**104.49**	**102.62**	**117.01**	**131.37**	**145.73**	**160.07**
6	缴纳所得税（25%）	268.39		23.03	27.63	27.41	26.12	25.66	29.25	32.84	36.43	40.02
7	**净利润**	**801.90**	**-3.27**	**69.09**	**82.88**	**82.23**	**78.37**	**76.96**	**87.76**	**98.53**	**109.30**	**120.05**
8	息税前利润	1,682.77	73.29	168.68	187.07	186.20	181.05	179.18	178.26	177.31	176.35	175.38
9	息税折旧摊销前利润	5,236.87	428.70	524.09	542.48	541.61	536.46	534.59	533.67	532.72	531.76	530.79

3.6 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									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	**现金流入总额**												
1.1	项目资本金投入	841.18	841.18										
1.2	专项债券投入	2,900.00	2900.00										
1.3	经营收入	6,779.64		565.56	671.60	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81
1.4	财政补贴	0.00											
1.5	**现金流入总额**	**10,520.82**	**3,741.18**	**565.56**	**671.60**	**692.81**	**692.81**	**692.81**	**692.81**	**692.81**	**692.81**	**692.81**	**692.81**
二	**现金流出**												
2.1	建设投资	3,700.00	3,700.00										
2.2	铺底流动资金	0.00											
2.3	经营成本	952.61		90.16	92.06	93.13	94.00	94.89	95.79	96.71	97.66	98.62	99.59
2.4	偿还债券本息	3,512.48	38.28	76.56	76.56	76.56	76.56	76.56	656.56	641.25	625.94	610.62	595.31
2.5	债券发行费用	2.90	2.90										
2.6	增值税与税金及附加	334.37		0.00	0.00	0.00	0.00	46.91	57.50	57.50	57.49	57.49	57.48
2.7	所得税	268.39		0.00	23.03	27.63	27.41	26.12	25.66	29.25	32.84	36.43	40.02
2.8	**现金流出总额**	**8,809.03**	**3,741.18**	**166.72**	**191.65**	**197.32**	**197.97**	**244.48**	**835.51**	**824.71**	**813.93**	**803.16**	**792.40**
三	**净现金流量**												
3.1	**当年净现金流量**	**1,711.79**	**0.00**	**398.84**	**479.95**	**495.49**	**494.84**	**448.33**	**-142.70**	**-131.90**	**-121.12**	**-110.35**	**-99.59**
3.2	**累计盈余资金**	**1,711.79**		**398.84**	**878.79**	**1,374.28**	**1,869.12**	**2,317.45**	**2,174.75**	**2,042.85**	**1,921.73**	**1,811.38**	**1,711.79**

3.7 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目建成后的经营收入。项目预期收入总额为 6,779.64 万元，扣除运营成本 952.61 万元、增值税及税金附加 334.37 万元、所得税 268.39 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 5,224.27 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 倍。

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
公安县青吉工业园热力管网项目（三期）	5,224.27	3,512.48	2,900.00	1.49

3.8 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，根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。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	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.65	1.68
债券本息资金覆盖率	1.43	1.45	1.47	1.50	1.52	1.55	1.57
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.34	1.41	1.49	1.56	1.64	1.71
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.65	1.63	1.61	1.59	1.57	1.55	1.53
债券本息资金覆盖率	1.56	1.54	1.52	1.50	1.48	1.46	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.55	1.53	1.51	1.49	1.47	1.45	1.43

4、小结

综上，本次申请发行的公安县青吉工业园热力管网项目（三期）在专项债券存续期内，还本付息资金充足。我们认为本项目收益能够覆盖债券本息。

（二）资金稳定性

公安县青吉工业园热力管网项目（三期）专项债券还本付息以项目与项目运营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计现金结余为1,711.79万元，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。

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，当项目净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与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的项目自营收入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及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，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

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，我们对《实施方案》中项目投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测试以及压力测试等进行了整体的分析评价,经测算债券存续期间内累计实现收入合计6,779.64万元，扣除运营成本952.61万元、增值税及附加334.37万元、所得税268.39万元后，预计用于资金平衡相关收益为5,224.27万元，存续期期末累计净现金流为1,711.79万元。

本项目实施方案中专项债风险控制体系以 “保障资金安全、确保融资平衡、防范建设运营风险” 为核心目标，项目单位结合项目建设运营实际需求制定管控措施，专项债风险控制措施已全面覆盖资金使用监管、融资平衡、建设管理、运营收益四大核心风险领域。责任主体明确、措施路径清晰、风险覆盖全面，能够有效防范专项债发行及使用全周期风险，保障项目顺利实施及专项债本息按期偿还，实施方案中的风险控制具备可行性。

综上，我们认为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，并以自身经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，通过发行政府债券能满足项目融资平衡。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。项目收益

测算完整、准确、合理，能够覆盖债券本金和利息，实现项目收益自求平衡，本息资金覆盖倍数 1.49 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。

武汉金龙联合会计师事务所

（普通合伙）

中国 武汉

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 10 月 27 日

营业执照

（副 本）

1 — 1

统一社会信用代码

91420103741788755B

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　武汉金龙联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　潘玉双

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：财务审计；资本验证；会计咨询；破产清算服务；财务咨询；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）

出 资 额　壹佰零叁万圆人民币

成立日期　2002年10月21日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区友谊大道特1号广达大厦第六层604-608号房

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 7 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：武汉金龙联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：潘玉双

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区友谊大道特1号广达大厦第六层604-608号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000324

批准执业文号：鄂财注发〔2002〕43号

批准执业日期：2002年10月9日

证书序号：0017865

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　八月　五　日

中华人民共和国财政部制







潘玉双 420702451147

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



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

2021 年 11 月 2 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred in



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

2021 年 11 月 2 日
/y /m /d

证书编号：
No. of Certificate 420702451147

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 2010 年 09 月 15 日
/y /m /d

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

姓名 Full name 周连辉

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1989-02-01

工作单位 Working unit 武汉金龙联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 420821198902013020



WUHAN JINLONG UNITED ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)
武汉金龍聯合會計師事務所（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.

证书编号：420003240009
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024 年/y 03 月/m 15 日/d
Date of Issuance

年/y 月/m 日/d

4

5

汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500511 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
项目单位名称：.....1
（二）项目概况.....1
1.项目建设地点.....1
2.项目建设内容.....2
3.项目建设期间.....4
4.项目现状.....4
（三）投资估算与资金筹措.....4
1.项目投资估算依据.....4
2.项目投资估算.....5
3.项目资金筹措.....7
（四）资金的充足性.....9
1.项目收入.....9
2.项目成本费用.....15
3.财务费用.....18
4.项目模拟利润表.....20
5.项目预期收益与融资平衡情况.....22
（五）压力测试.....25
二、评价结论.....25

汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500511 号

我们接受委托，对汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目收益与融资资金平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	汉川市汉珑房地产开发有限公司
法定代表人/负责人：	曾良才
注册资本：	20,000 万元
地址：	湖北省孝感市汉川市仙女山街道西湖大道 57 号 2 栋 1 楼
统一社会信用代码：	91420984MAEK13HD9W
企业类型：	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
业务范围：	许可项目：房地产开发经营,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：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），物业管理,停车场服务。（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）
建设单位名称	汉川市汉珑房地产开发有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目位于汉川城北新区，汉天大道以西、长乐路以南。

2.项目建设内容

项目位于汉川市城北新区，汉天大道以西、长乐路以南，规划用地面积28,976.69平方米。设计总建筑面积77,214.94平方米，其中住宅建筑面积55,345.35平方米，商业建筑面积1,953.23平方米，其他配套建筑面积1,022.61平方米，地下室建筑面积18,893.75平方米，居住户数468户。计容建筑面积58,321.19平方米，容积率2.01；建筑基底面积5,993.00平方米，建筑密度20.68%；绿地率30.41%。建设机动车停车位492个、非机动车停车位472个。

主要建设内容为：新建7栋住宅楼及地下车库、商业、物业用房、社区服务用房、消控室、公厕、配电房及开闭所、便利店等建筑，并配套建设道路、广场、停车位、绿化、给排水、消防、供配电、暖通、燃气等设施。

项目基本情况表

项目名称	本项目实施情况			棚改批复情况		
	征拆户数（户）	征拆面积（㎡）	建设面积（㎡）	征拆户数（户）	征拆面积（㎡）	建设面积（㎡）
汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目	468	77,214.94	77,214.94	468	77,214.94	/

根据湖北省住房和城乡建设厅于2018年2月6日出具的《关于汉川市2017年16个棚户区改造项目有关情况的复函》（鄂建函〔2018〕

103 号），汉川市 16 个棚户区改造项目已列入省人民政府批准计划，征收拆迁户数共计 4564 户，征收拆迁面积共计 446880 平方米。

根据汉川市住房和城乡建设局于 2025 年 4 月 8 日出具的《关于调整我市部分城市棚户区改造项目的请示》，经核查汉川市历年棚改任务清单，列入汉川市城市棚户区改造项目中有部分项目没有实际落地，为完成棚改目标任务，根据“拆迁户相当，建设期限相近，调整项目成熟”的原则，拟对部分棚改项目进行调整，调整方案为：

（1）钰龙惠誉花园棚改项目(352 套)。

（2）新兴商城棚改项目(396 套)。

（3）新兴商场棚改项目(374 套)。

（4）火猴山棚改项目(414 套)。

（5）郝城国际棚改项目(450 套)。

（6）陈家湾棚改项目(556 套)。

以上 6 个项目计划改造 2542 户，调整到“汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目”，项目地址位于汉川城北新区，汉天大道以西、长乐路以南。项目总投资 59,919.19 万元。

根据汉川市人民政府于 2025 年 4 月 9 日出具的《汉川市人民政府关于调整我市部分城市棚户区改造项目的批复》，同意调整汉川市部分城市棚户区改造项目，认真落实好调整到“汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目”的 2542 户改造计划，确保城市棚户区改造项目顺利实施。

综上所述，汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目 2542 户改造

计划已列入湖北省住房和城乡建设厅于2018年2月6日出具的《关于汉川市2017年16个棚户区改造项目有关情况的复函》（鄂建函〔2018〕103号）所批准的棚改指标中。

3.项目建设期间

本项目建设期25个月，计划于2025年12月开工，2027年12月完成建设。

4.项目现状

截至2025年10月，本项目正在进行前期手续准备阶段，处于未开工状态。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

(1)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第743号）；

(2)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

(3)《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）；

(4)《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

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

(6)《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）；

(7)《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)；

(8)《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）；

(9)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）；

(10)财政部住建部《关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28号）；

(11)财政部《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

(12)《城市土地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

(13)《城市道路交通规划设计规范》（GB50137-2011）；

(14)《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

(15)其他与项目相关材料、资料等。

2.项目投资估算

本项目调整后总投资为60,909.19万元，其中：建设投资59,919.19万元；建设期利息960.00万元；债券发行费用30.00万元。本项目总投资详见下表：

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
一	工程费用	48336.30	18336.30	30000.00

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
1	建筑工程	36543.74	6543.74	30000.00
1.1	桩基费用	6177.20	77.20	6100.00
1.2	地下室基坑支护及降排水费用	2834.06	34.06	2800.00
1.3	住宅建筑（现浇式）	11110.01	10.01	11100.00
1.4	住宅建筑（装配式）	6409.19	9.19	6400.00
1.5	商业建筑	781.29	1.29	780.00
1.6	配套建筑	409.04	9.04	400.00
1.7	非人防地下室	7189.96	4769.96	2420.00
1.8	人防地下室	1632.99	1632.99	0.00
2	公用工程	8230.61	8230.61	0.00
2.1	给排水工程（室内）	772.15	772.15	0.00
2.2	强电工程（住宅、配套）	901.89	901.89	0.00
2.3	强电工程（商业）	41.02	41.02	0.00
2.4	强电工程（地下）	529.03	529.03	0.00
2.5	弱电及智能化工程（室内）	1235.44	1235.44	0.00
2.6	消防工程（住宅、配套）	1014.62	1014.62	0.00
2.7	消防工程（商业、地下）	583.72	583.72	0.00
2.8	通风工程（地上）	349.93	349.93	0.00
2.9	通风工程（地下）	472.34	472.34	0.00
2.10	变配电工程（地上）	583.21	583.21	0.00
2.11	变配电工程（地下）	340.09	340.09	0.00
2.12	抗震支架	386.07	386.07	0.00
2.13	电梯	560.00	560.00	0.00
2.14	柴油发电机组	50.00	50.00	0.00
2.15	信报箱系统	100.00	100.00	0.00
2.16	停车管理系统	80.00	80.00	0.00
2.17	太阳能热水系统	35.10	35.10	0.00
2.18	新能源汽车充电桩	196.00	196.00	0.00
3	配套工程	3561.95	3561.95	0.00
3.1	土方工程	935.25	935.25	0.00
3.2	给排水工程（室外）	551.61	551.61	0.00
3.3	强电工程（室外）	367.74	367.74	0.00
3.4	弱电工程（室外）	206.86	206.86	0.00
3.5	围墙	144.00	144.00	0.00
3.6	大门	120.00	120.00	0.00
3.7	海绵城市建设	344.76	344.76	0.00
3.8	绿化工程	211.48	211.48	0.00
3.9	道路及其他工程	680.25	680.25	0.00
二	**工程建设其他费用**	**5692.71**	**5692.71**	**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
1	建设单位管理费	635.44	635.44	0.00
2	工程建设监理费	839.41	839.41	0.00
3	前期咨询费	129.36	129.36	0.00
4	工程设计费	1820.93	1820.93	0.00
5	工程勘察费	86.93	86.93	0.00
6	环境影响评价费	5.50	5.50	0.00
7	招标代理服务费	67.78	67.78	0.00
8	造价咨询服务费	874.57	874.57	0.00
9	工程保险费	145.01	145.01	0.00
10	节能评估文件编制费	12.71	12.71	0.00
11	第三方检测费用（桩基、沉降、室内环境、外墙保温等）	61.77	61.77	0.00
12	水土保持设施补偿费	4.35	4.35	0.00
13	施工图设计审查咨询费	36.14	36.14	0.00
14	水土保持方案编制费	100.34	100.34	0.00
15	社会稳定风险评估费	18.48	18.48	0.00
16	城市基础设施配套费	231.64	231.64	0.00
17	垃圾处理费	138.99	138.99	0.00
18	场地准备费及临时设施费	483.36	483.36	0.00
三	**基本预备费**	**4322.32**	**4322.32**	**0.00**
四	**专项费用**	**1567.86**	**1567.86**	**0.00**
1	征地费用	996.93	996.93	0.00
2	燃气工程	107.64	107.64	0.00
3	水电引入费用	463.29	2471.70	0.00
五	**静态总投资**	**59919.19**	**29919.19**	**30000.00**
六	**建设期利息**	**960.00**	**960.00**	**0.00**
七	**债券发行兑付费用**	**30.00**	**30.00**	**0.00**
八	**合计**	**60909.19**	**30909.19**	**30000.00**

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 60,909.19 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 30,909.19 万元、专项债券资金 30,000.00 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

单位：万元

序号	项目	合计	计算期		
			2025 年 12 月	2026 年	2027 年
1	总投资使用计划	60,909.19	11,993.84	36,355.51	12,559.84
1.1	建设投资	59,919.19	11,983.84	35,951.51	11,983.84
1.2	建设期利息	960.00	0.00	384.00	576.00
1.3	债券发行费用	30.00	10.00	20.00	0.00
2	资金筹措及使用	60,909.19	11,993.84	36,355.51	12,559.84
2.1	自有资金	30,909.19	1,993.84	16,355.51	12,559.84
2.1.1	用于建设投资	29,919.19	1,983.84	15,951.51	11,983.84
2.1.2	用于建设期利息	960.00	0.00	384.00	576.00
2.1.3	用于债券发行费用	30.00	10.00	20.00	0.00
2.2	专项债券资金	30,000.00	10,000.00	20,000.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	30,000.00	10,000.00	20,000.00	0.00
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

本项目资本金为 30,909.19 万元，占比 50.75%。资本金来源于项目单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标、建设期利息、发行费及项目建设，目前项目单位自筹资本金已到位资金 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。

（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（年）	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	10,000.00	0	10	1.92%	每半年付息一次	第 6-10 年每年还本 20%
2026	20,000.00	0	10	1.92%	每半年付息一次	第 6-10 年每年还本 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。

4）项目单位国债申请情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行增发国债资金、超长期国债资金的申请，若后续进行增发国债资金、超长期国债资金的申请，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）资金的充足性

1.项目收入

本项目收益预测期间为2028年至2036年。债券存续期内项目总收入为77,531.60万元，均为土地出让收入。具体测算如下：

（1）土地出让收入

根据项目体量及推进难易度，整个项目采取“滚动开发模式”进行，即实施一部分，供地一部分，供地计划2028年启动，至2036年完成。

根据汉川市人民政府汈东街道办事处出具的《关于“汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目”腾退土地情况说明》和汉川市自然资源和规划局出具的《关于汉川市汈东街道办事处四宗地块的情况说明》，本项目可整理出223.29亩商业用地、38.86亩住宅用地、73.50亩商住用地，合计335.65亩土地用于公开出让，拟在2028-3036年分期出让，2028-2035年均出让10%，2036年出让剩余的20%。项目土地出让情

况如下表：

项目土地出让计划

单位：亩

项目	规划用途	地块面积（亩）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目	商业用地	223.29	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	44.65
	住宅用地	38.86	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	7.74
	商住用地	73.5	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	14.70
合计	--	**335.65**	--	--	--	--	--	--	--	--	--

出让地块信息情况及计划

地块编号	位置	来源	批复文号	地块面积（亩）	土地规划用途	土地现状	拟出让年份
地块一	汉川市汊东街道办事处长虹生产大队	汉川市2011年度第二十一批次建设用地	鄂土资函〔2011〕3550号	223.29	商业用地	净地	2028-2036年
小计1	--	--	--	**223.29**	--	--	--
地块二	汉川市汊东街道办事处新乐生产大队，川刘路以东、孔沟渠以南	/	鄂政土批〔2014〕3425号	38.86	住宅用地	净地	2028-2036年
小计2	--	--	--	**38.86**	--	--	--
地块三	汉川市汊东街道办事处汊东洪淌生产大队	汉川市2014年度第38批次城市建设用地	鄂政土批〔2015〕333号	23.50	商住用地	净地	2028-2036年
地块四	汉川市汊东街道办事处新乐生产大队	汉川市2015年度第39批次城市建设用地	鄂政土批〔2016〕412号	50	商住用地	净地	2028-2036年
小计3	--	--	--	**73.50**	--	--	--
合计（小计1+2+3）	--	--	--	**335.65**	--	--	--

经查询中国土地市场网汉川市土地交易信息，对本次土地收储项目周边土地转让情况进行预测。本次评估，选择了五个与本地块相近并已发生交易，用途与待估对象相同的实例，以他们的价格作比较，结合影

响房价的因素，进行因素修正，求取待估对象的价格。

周边土地出让依据

网址：https://www.landchina.com/#/resultNotice

行政区	土地坐落	面积(㎡)	土地用途	供应方式	签订日期
湖北省孝感市汉川市	汉川市仙女山街道办事...	25402.00	普通商品住房用地(二类)	拍卖出让	2025-01-06
湖北省孝感市汉川市	汉川市六合路社区、西...	47273.24	普通商品住房用地(二类)	拍卖出让	2024-12-19
湖北省孝感市汉川市	汉川市仙女山街道办事...	37679.90	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2024-04-22
湖北省孝感市汉川市	汉川市仙女山街道办事...	10560.50	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2024-04-22
湖北省孝感市汉川市	汉川经济开发区洪兴村...	28288.80	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2024-03-01

项目周边各个土地出让情况如下表：

项目周边土地出让情况

地块位置	土地面积（平方米）	成交地价（万元）	均价（万元/亩）	出让日期	地块用途
汉川市仙女山街道办事处仙女山社区清华园小区以北，仙女西路以西	25402	10801	283.47	2025-1-6	住宅用地
汉川市六合路社区、西门桥社区、霍城台社区，人民医院以北、滨湖大道以东	47273.24	20300	286.28	2024-12-19	住宅用地
汉川市仙女山街道办事处北正街以东、山后三路以南	37679.9	22060	390.31	2024-4-22	住宅用地
汉川市仙女山街道办事处北正街以东、山后三路以北	10560.5	5360	338.37	2024-4-22	住宅用地
汉川经济开发区洪兴村，新正大道以西	28288.80	7650	180.28	2024-3-1	住宅用地
汉川市汊东街道办事处新乐生产大队，川刘路以东、孔沟渠以南	25905.90	11700	301.09	2022-12-27	住宅用地
汉川市霍城大道以南、滨湖大道以西	8452.1	2883	227.40	2021-12-17	商业用地

地块位置	土地面积（平方米）	成交地价（万元）	均价（万元/亩）	出让日期	地块用途
汉川市汊东棉花原种场长乐生产大队	22334	6700	199.99	2019-5-24	商业用地
汉川市汊东街道办事处七里村	11908	3700	207.14	2019-5-24	商业用地

本项目根据地价行情、项目开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估土地出让价格。

根据市场比较法，项目地块当前时点下商业用地土地单价拟定为240万元/亩，住宅用地土地单价拟定为200万元/亩，商住用地土地单价拟定为220万元/亩。出于谨慎性原则，不考虑年增长率。土地出让单价如下表：

土地出让单价

项目	规划用途	地块面积（亩）	预测土地单价（万元/亩）
汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目	商业用地	223.29	240
	住宅用地	38.86	200
	商住用地	73.5	22

预测的土地出让收入如下表：

预测土地出让收入

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.1	商业用地	53,589.60	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	10,716.00
1.1.1	出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%
1.1.2	出让亩数	223.29	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	44.65
1.1.3	出让单价（万元/亩）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
1.2	住宅用地	7,772.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	1,548.00
1.2.1	出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%
1.2.2	出让亩数	38.86	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	7.74
1.2.3	出让单价（万元/亩）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.3	商住用地	16,170.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	3,234.00
1.3.1	出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%
1.3.2	出让亩数	73.50	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	14.70
1.3.3	出让单价（万元/亩）		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
1.4	出让面积合计（亩）	335.65	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	67.09

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.5	出让金额合计	77,531.60	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00

2.项目成本费用

项目的成本主要为棚改范围计提专项资金。

（1）计提专项资金

1）提取土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》相关规定，财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，国有土地收益基金是属政府性基金的一种，是指按照一定比例（一般不低于1.5%）从国有土地使用权出让收入提取的专项政府性基金，因此本项目国有土地收益基金按照项目土地出让收入的2.5%计提。

3）计提农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的价款中一次性全额计提。

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收

等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

本项目地理位置属于汉川市，根据《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号），汉川市土地等别为十二等。根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号），十二等别土地出让平均纯收益对应的标准为30.00元/平方米，因此本项目对应的土地出让平均纯收益征收标准为30.00元/平方米。本项目农业土地开发资金按土地出让平均收益的15%计提。

因此本项目农业土地开发资金=土地出让面积（㎡）×30（对应所在地征收等别）×15%。

4）农田建设水利基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

因此，本项目农田建设水利基金=（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%。

5）教育资金计提

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。

因此，本项目教育资金=（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%。

6）保障性安居工程资金

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

因此，本项目保障性安居工程资金=（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%。

土地出让计提

项目	金额（万元）	备注
土地出让业务费	1,550.60	按照土地出让收入的 2%计
国有土地收益基金	1,938.33	按照土地出让收入的 2.5%计
农业土地开发费	100.69	土地出让面积（㎡）×30（对应所在地征收等别）×15%
保障性安居工程资金	7,588.07	按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）的 10%计
农田水利建设资金	7,588.07	按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）的 10%计
教育资金	7,588.07	按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）的 10%计
合计	26,353.83	/

3.财务费用

本项目拟发行 10 年期棚户区改造专项债券 30,000.00 万元，计划发行两期，第一期 2025 年发行 10,000.00 万元，第二期 2026 年发行 20,000.00 万元，占总投资的 49.25%，债券发行利率参考已发行的 2025 年湖北省（孝感市、恩施州）棚改专项债券（三期）票面利率 1.67%，再上浮 25BP 即 1.92%进行测算，利息采用每半年付息一次，第 6-10 年每年还本 20%。

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期	运营期										
		2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初借款余额	-	-	10,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	28,000.00	22,000.00	16,000.00	10,000.00	4,000.00
本年新增借款	30,000.00	10,000.00	20,000.00	-	-								
当期还本付息	34,608.00	-	384.00	576.00	576.00	576.00	576.00	2,576.00	6,499.20	6,384.00	6,268.80	6,153.60	4,038.40
其中：还本	30,000.00	-	-	-	-	-	-	2,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,000.00
付息	4,608.00	-	384.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	499.20	384.00	268.80	153.60	38.40
期末借款余额		10,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	28,000.00	22,000.00	16,000.00	10,000.00	4,000.00	-
计入总投资	960.00	-	384.00	576.00									
计入财务费用	3,648.00				576.00	576.00	576.00	576.00	499.20	384.00	268.80	153.60	38.40

4.项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计77,531.60万元，预测不含税经营成本合计26,353.83万元，利润总额合计51,177.77万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入不含税	77,531.60	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	26,353.83	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	5,267.91
3.1	土地出让业务费	1,550.60	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	309.96
3.2	农业土地开发费	100.69	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	20.13
3.3	国有土地收益基金	1,938.33	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	387.45
3.4	廉租住房资金	7,588.07	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	1,516.79
3.5	农田水利建设基金	7,588.07	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	1,516.79
3.6	教育基金	7,588.07	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	758.91	1,516.79
4	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	51,177.77	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	10,230.09
6	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润（5-6）	51,177.77	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	5,118.46	10,230.09

5.项目预期收益与融资平衡情况

根据土地出让收入及其产生的税费支出等稳定现金流收益规模分析项目年现金流，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。

现金流模拟表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入													
1.1	资本金流入	30,909.19	1,993.84	16,355.51	12,559.84	-		-	-	-				
1.2	债券资金流入	30,000.00	10,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-				
1.3	出让收入现金流入	77,531.60				7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00
1.4	现金流入总额	138,440.79	11,993.84	36,355.51	12,559.84	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00
二	现金流出	-												
2.1	建设期资金流出	59,919.19	11,983.84	35,951.51	11,983.84	-	-	-		-				
2.2	土地计提部分项目现金流出	26,353.83	-		-	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	2,635.74	5,267.91
2.3	债券还本付息	34,608.00	-	384.00	576.00	576.00	576.00	576.00	2,576.00	6,499.20	6,384.00	6,268.80	6,153.60	4,038.40

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2.4	债券发行费用	30.00	10.00	20.00	-	-	-	-	-	-				
2.5	现金流出总额	120,911.02	11,993.84	36,355.51	12,559.84	3,211.74	3,211.74	3,211.74	5,211.74	9,134.94	9,019.74	8,904.54	8,789.34	9,306.31
三	现金净流量	-												
3.1	当年项目现金净流入	17,529.77	-	-	-	4,542.46	4,542.46	4,542.46	2,542.46	-1,380.74	-1,265.54	-1,150.34	-1,035.14	6,191.69
3.2	期末项目累计现金结存额	17,529.77	-	-	-	4,542.46	9,084.92	13,627.38	16,169.84	14,789.10	13,523.56	12,373.22	11,338.08	17,529.77

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
汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目	51,177.77	34608.00	30,000.00	1.48

本项目偿债资金来源为土地出让的收益。项目预期收入总额为77,531.60万元，扣除成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为51,177.77万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.48倍。

（五）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.50	1.53	1.56	1.58	1.61	1.64	1.67
债券本息资金覆盖率	1.43	1.46	1.48	1.51	1.53	1.56	1.58
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.33	1.40	1.48	1.55	1.63	1.70
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.61	1.60	1.59	1.58	1.58	1.57	1.56
债券本息资金覆盖率	1.54	1.53	1.52	1.51	1.50	1.49	1.48
债券本息资金覆盖倍数	1.51	1.50	1.49	1.48	1.47	1.46	1.45

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高铁新区汊东片区安置房建设项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目实施方案预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.48 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；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）
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

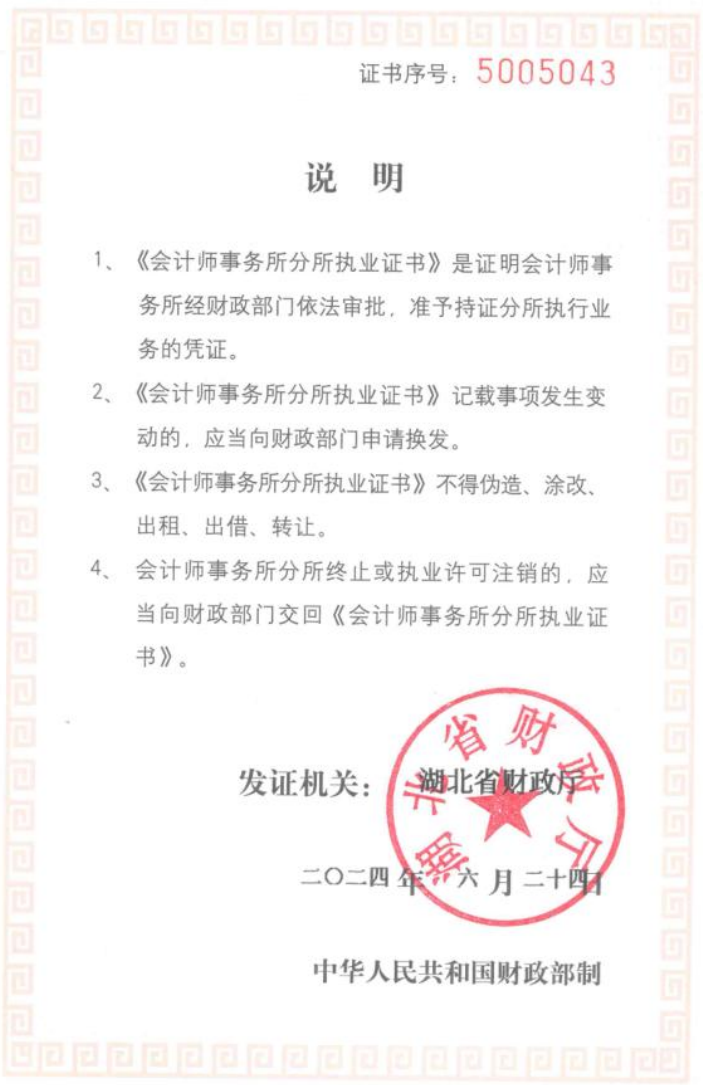
负 责 人：何培刚

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

浠水县2024年老旧小区改造补录项目
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..... 5

1.3 项目收益与融资平衡测算..... 7

1.4 小结.....13

2．资金稳定性.....13

三、风险分析.....14

四、评估结论.....14

附件一：项目经营收入测算表.....16

附件二：项目经营成本测算表.....18

附件三：债券还本付息表.....19

附件四：现金流量模拟测算表.....20

附件五：压力测试表.....21

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

浠水县2024年老旧小区改造补录项目
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052号

我们接受委托，对浠水县2024年老旧小区改造补录项目（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，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

一、项目概述

1.项目名称：浠水县2024年老旧小区改造补录项目（以下简称“本项目”）。

2.项目单位情况

项目单位名称：	浠水县住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	李翔
注册资本：	/
地址：	浠水县清泉镇闻一多大道147号
统一社会信用代码：	1142112574175167XQ
单位性质：	行政单位
业务范围：	/
股权结构：	/

行业主管部门：	/
建设单位名称：	/
代建单位名称：	/

3.项目建设地点与内容

本项目位于浠水县城区。

本项目建设规模及内容：拟对教育局小区、烟草巷小区、附小小区、双桥大厦小区、生资小区、十月小区、花苑小区锦绣花园小区、天邦小区、青龙巷小区等10个老旧小区进行改造，涉及房屋51栋，总建筑面积约11.5万平方米，居住总户数1024户。改造内容包括屋面防水改造15333㎡、外立面修缮37375㎡、楼梯间改造9200㎡等;道路硬化黑化12494㎡、DN100-150PE供水管网1536㎡、DN400-500波纹管雨水管网2410m、DN300-400波纹管污水管网2298m、强弱电入地2910m、DN50-63低压PE供气管网1672m、绿化4169㎡室外路灯88盏、电动车车棚1024㎡、门卫室8个、无障碍设施7处、化粪池3座、消防栓17个、停车位291个、垃圾收储设施8处等基础设施。

4.项目建设期

本项目计划建设期12个月，具体建设期限为2025年10月至2026年9月。

5.项目属性

本项目属于保障性安居工程领域，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

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造，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。

7.项目审批情况

具体情况如下表：

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复文件				
可研批复/备案/核准文件	2025/2/11	浠水县发展和改革局	县发改局关于浠水县2024年老旧小区改造补录项目可行性研究报告的批复	浠发改审批[2025]29号
用地预审和选址意见书	2025.04.11	浠水县自然资源和规划局	关于浠水县2024年老旧小区改造补录项目用地预审及选址意见等手续的复函	用字第42112520250020X号
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				
环评备案登记	2025.04.11	黄冈市生态环境局浠水县分局	关于浠水县2024年老旧小区改造补录项目环境影响评价意见的复函	浠环函[2025]19号
初步设计批复	2025/4/8	浠水县发展和改革局	县发改局关于浠水县2024年老旧小区改造补录项目变更初步设计的批复	浠发改审批[2025]98号
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证				
中标通知书	2025.03.28		中标通知书	招标编号:HBXS-202502EI-0040010D1

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 2024 年老旧小区改造补录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 2024 年老旧小区改造补录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 1.23〔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

根据初设批复，本项目静态总投资是 3,125.61 万元，其中：工程费用 2,731.22 万元，工程建设其他费用 245.55 万元，预备费 148.84 万元。结合本项目专项债发行计划，核实利息测算方式，项目总投资 3,141.58 万元。具体调整后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**	**2,731.22**	**1,181.22**	-	**1,550.00**	-	-
(一)	主体工程	957.25	17.25	-	940.00		
1	拆除工程	30.73	0.73	-	30.00		
2	楼梯间装修改造工程	50.64	0.64	-	50.00		
3	外立面装修工程	494.44	4.44	-	490.00		
4	屋面防水工程	361.60	1.60	-	360.00		
5	楼梯间消防栓	19.84	9.84	-	10.00	-	-
(二)	室外基础配套工程	1,773.97	1,163.97	-	610.00		
1	供水管网改造(D100-D150)	37.47	7.47	-	30.00		
2	室外消防栓	5.26	5.26	-		-	-
3	供电管线入地	78.02	48.02	-	30.00	-	-
4	弱电管线入地	56.25	6.25	-	50.00	-	-
5	供气工程	80.09	0.09	-	80.00	-	-
6	室外污水管网（DN300-DN400）	135.24	5.24	-	130.00	-	-

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			
7	室外雨水管网(d400-d500)	120.46	0.46	-	120.00	-	-
8	排水沟工程	121.33	1.33	-	120.00	-	-
9	沥青混凝土道路工程（7cm）	144.51	94.51	-	50.00	-	-
10	水泥混凝土道路工程（20cm）	324.58	324.58	-		-	-
11	室外绿化改造工程	77.83	77.83	-		-	-
12	室外照明设施	31.46	31.46	-		-	-
13	室外围墙	81.93	81.93	-		-	-
14	室外垃圾收储设施	10.05	10.05	-		-	-
15	养老扶幼服务设施	42.00	42.00	-		-	-
16	无障碍设施	24.50	24.50	-		-	-
17	管理用房	70.95	70.95	-		-	-
18	门禁及安防设施	9.00	9.00	-		-	-
19	室外停车位	184.93	184.93	-		-	-
20	室外充电桩	21.50	21.50	-		-	-
21	电动车车棚	66.52	66.52	-		-	-
22	门卫室	18.54	18.54	-		-	-
23	新建化粪池工程	20.15	20.15	-		-	-
24	化粪池清掏	11.40	11.40	-		-	-
二	**工程建设其他费用**	**245.55**	**245.55**	-	**0.00**	-	-
1	建设单位管理费	32.77	32.77	-		-	-
2	工程建设监理费	53.13	53.13	-		-	-
3	项目前期咨询服务费	24.31	24.31	-		-	-
4	工程勘察、测量费	6.83	6.83	-		-	-
5	工程设计费	69.68	69.68	-		-	-
6	工程量清单及控制价编制费	8.50	8.50	-		-	-
7	工程全过程造价控制费	16.54	16.54	-		-	-
8	工程招标代理服务费	6.48	6.48	-		-	-
9	其他服务费	27.31	27.31	-		-	-
三	**预备费**	**148.84**	**148.84**				
1	基本预备费	148.84	148.84				
2	涨价预备费		0.00				
四	**项目静态投资**	**3,125.61**	**1,575.61**		**1,550.00**		
五	建设期利息	14.42	14.42				
六	发行费用	1.55	1.55				
七	**项目动态投资**	**3,141.58**	**1,591.58**		**1,550.00**		

1.2 资金筹措

本项目总投资 3,141.58 万元，其中 1,591.58 万元为自筹资金，申请发行政

府专项债券 1,550.00 万元。

本项目总投资 3,141.58 万元，其中 49.34%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 1,550.00 万元，2025 年拟发行专项债券 1,550.00 万元。本项目专项债券的发行期限为 10 年。

本项目专项债券每半年付息一次，分期还本，自专项债券发行后第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额的 20.00%。本项目专项债券专项用于浠水县 2024 年老旧小区改造补录项目的工程费用建设支出。

2025 年拟发行专项债券 1,550.00 万元，专项债券的发行利率根据本项目于 2025 年湖北省政府专项债券（二十九期）实际发行利率 1.69%为基准，上浮 10.00%作为本项目计划发行专项债券的测算利率，即 1.86%。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	付息频次	还本方式
2025 年	1,550.00		10 年	1.86%	每半年付息一次	第 6-10 年，每年等额偿还发行金额的 20.00%
合计	1,550.00	0.00				

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	2025 年	2026 年	合计
1	资本金	963.26	628.32	1,591.58
1.1	财政安排资金			-
1.2	项目单位自筹资金	963.26	628.32	1,591.58
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金	1,550.00	-	1,550.00
2.1	专项债券资金	1,550.00	-	1,550.00

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
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**	**2,513.26**	**628.32**	**3,141.58**

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

本项目收益预测期间为 2026 年 10 月至 2035 年 12 月。项目收益来源包含：机动车充电桩收入、停车位收入和充电单车棚充电收入。具体测算如下：

1. 机动车充电桩收入

根据业主提供的初设资料，本项目建设充电桩 43 个。考虑到本项目涉及的老旧小区中居民的入住率较高，需求旺盛，加之随着未来新基建的发展，新能源汽车的进一步普及，因而运营期第一年及以后的使用率暂定为 40%，每 5 年增长 10%，直至增长 60%趋于稳定，每年按 365 天计算。

综合考虑充电桩用电功率、用电时间、用电单价等因素，暂设定充电桩单次能耗 60kw/h，每个充电桩充电时长暂定 4 小时，单日周转 2 次。考虑到本项目的区位条件，收费单价参照《省发改委关于做好居民电动汽车充换电设施分时电价工作的通知》（鄂发改价管〔2023〕320 号），根据浠水县充电桩市场价格为 1.34-1.89 元/千瓦时，电动汽车充电单价暂定按照 1.40 元/千瓦时计算。

名称	运营方	充电桩数量
大广高速散花服务区快充站（大庆方向）	国家电网	4
【地址】大广高速散花服务区（大庆方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

大广高速散花服务区快充站（广州方向）	国家电网	4
【地址】大广高速散花服务区（广州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（广州方向）	国家电网	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区西侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（大庆方向）	国家电网	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区东侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园城市公共充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县闻一多大道充电站	国家电网	8

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

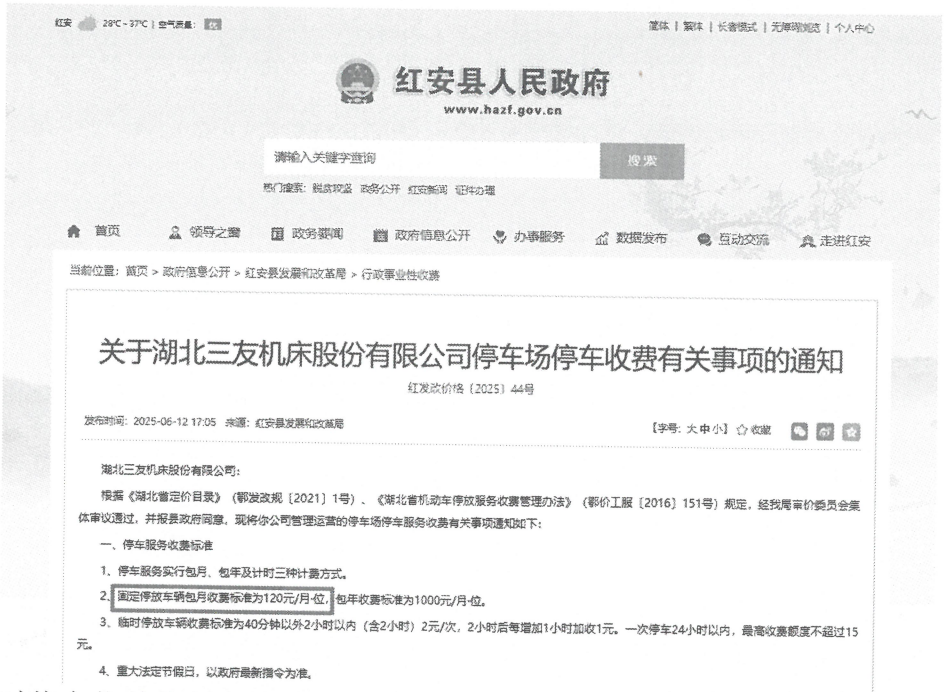
【地址】湖北省黄冈市浠水县闻一多大道 12 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（阳新方向）	国家电网	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区阳新方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（麻城方向）	国家电网	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区麻城方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.76 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

2. 停车位收入

根据业主提供的可研资料，该项目可以提供 291 个停车位出租。

根据住房城乡建设部发布的《城市停车设施规划导则》https://www.gov.cn/xinwen/site1/20150906/51741441540215113.pdf，可知停车位包括基本车位（基本车位即固定停车位）和出行车位（出行车位即临时停车位），临时停车泊位，占总配建停车泊位的比例为 1 比 0.4。这意味着对于住宅类建设项目，每设置一个基本车位，应配套设置 0.4 个临时停车位。本项目建成后共有 291 个停车位，则其中固定停车位约有 207 个，临时停车位约有 84 个。

由于浠水县没有关于固定停车位市场参考价格，所以参照红安县关于固定停车位市场参考价格，暂定按照 120 元/月计算。


红安 29℃-37℃ | 空气质量：优

繁体 | 繁体 | 长者模式 | 无障碍浏览 | 个人中心

红安县人民政府
www.hazf.gov.cn

请输入关键字查询 搜索

热门搜索：税费政策 政务公开 红安新闻 证件办理

首页 领导之窗 政务要闻 政府信息公开 办事服务 数据发布 互动交流 走进红安

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 红安县发展和改革局 > 行政事业性收费

关于湖北三友机床股份有限公司停车场停车收费有关事项的通知

红发改价格〔2025〕44号

发布时间：2025-06-12 17:05 来源：红安县发展和改革局 【字号：大 中 小】 收藏

湖北三友机床股份有限公司：

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，经我局审价委员会集体审议通过，并报县政府同意，现将你公司管理运营的停车场停车服务收费有关事项通知如下：

一、停车服务收费标准

1、停车服务实行包月、包年及计时三种计费方式。

2、固定停放车辆包月收费标准为120元/月·位，包年收费标准为1000元/月·位。

3、临时停放车辆收费标准为40分钟以外2小时以内（含2小时）2元/次，2小时后每增加1小时加收1元。一次停车24小时以内，最高收费额度不超过15元。

4、重大法定节假日，以政府最新指令为准。

临时停车位单价暂定按照 2 元/时，平均每天停车市场 3 小时，周转次数按照 2 次，收费天数按照 365 天计算。

黄冈市市直政府定价的经营服务性收费目录清单

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
一、机动车停放服务收费	（一）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 （二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	0.5-4元/小时，具体收费标准见相关文件。	鄂价工服〔2016〕151号、黄价工服〔2017〕59号、黄价工服〔2017〕61号、黄价工服〔2017〕131号、黄发改价格〔2019〕341号、黄发改价格〔2020〕192号，黄发改价格〔2020〕382号，黄发改价格〔2021〕296号，黄发改价格〔2021〕297号、黄发改价格〔2022〕291号、黄发改价格〔2022〕292号	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	

从审慎严谨的角度考虑，运营期的运营率按 40.00%来进行测算；第二年运营率按 50.00%计算；第三年及以后，运营率按 60.00%来进行测算。

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一。

1.3.2 项目经营成本测算

本项目经营成本包含人员工资及福利费、外购原材料及动力费、维修费用及其他费用成本。

1.工资及福利费

根据《可行性研究报告》本项目建成后预计劳动定员 5 人。根据《黄冈统计年鉴 2023》P020240313472671686687.pdf(hubei.gov.cn)，浠水县在岗职工平均工资为 63,365 元/年，基于谨慎性原则，人员工资按照 60,000.00 元/年计算。

2022年分县（市、区）城镇在岗职工平均工资

单位：元、%

地区	2022年	2021年	增幅
黄冈市	62893	59898	5.0
浠水县	63365	59964	5.7

2.燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为充电桩用电成本。

本项目设置安装机动车充电桩43个，设计功率为60KWh直流快充充电桩。基于审慎性原则，正常年份每个充电桩对外运营按全年365天、日均工作8个小时考虑，运营期第一年及以后的使用率暂定为40%。故本项目运营期年用电量为301.34万kWh。

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〔2018〕439号),本项目电费参照单一制35千伏收费单价0.6507元/kWh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）					非（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.抵灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

3. 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），在第 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（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 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固定资产原值的 0.1%估算。

4. 其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项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、燃料及动力费、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 8%测算。

5. 资产折旧摊销费

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目按直线法进行折旧摊销，建筑工程原值 2,612.07 万元，折旧年限按照 30 年，残值率按照 5%计算每年折旧额；机器设备原值 125.29 万元，折旧年限 15 年，残值率 10%。本项目无形资产原值 164.81 万元，按 20 年进行摊销，无残值。每年折旧摊销额列入当年总成本费用。

6. 利息支出

本项目计划发行 1,550.00 万元地方政府专项债券。发债利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（二十九期）票面利率 1.69%，在此基础上上涨 1.1 倍，按 1.86%计算，每半年支付利息，第 6 年-10 年每年等额偿还发行金额的 20%，发债期限为 10 年期。

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（经营收入来源于项目自身）、直接性

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经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（经营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经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 3,141.58 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 4,789.42 万元，扣除运营成本及相关税费 2,639.36 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 2,150.06 万元，累计支付债券本息 1,766.23 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
3,141.58	2,150.06	1,550.00	216.23	1.22	1.23

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 1.23〔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 2024 年老旧小区改造补录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 2024 年老旧小区改造补录项目专项债券还本付息以经营收入为基础，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±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，我们对浠水县 2024 年老旧小区改造补录项目的投资估算、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 2024 年老旧小区改造补录项目通过发行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）可以覆盖债券本金及利息，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

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	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计（含税）	4,789.42	112.13	455.19	461.85	461.85	461.85	567.31	567.31	567.31	567.31	567.31
二	收入合计(不含税)	4,250.08	99.45	403.90	410.01	410.01	410.01	503.34	503.34	503.34	503.34	503.34
三	销项税额	539.34	12.68	51.29	51.84	51.84	51.84	63.97	63.97	63.97	63.97	63.97
四	机动车充电桩收入（不含税）	3,920.14	93.34	373.35	373.35	373.35	373.35	466.68	466.68	466.68	466.68	466.68
1	出租单价（元/kw）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
2	数量（个）	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
3	充电量（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	充电时间（h）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
5	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
6	销项税额 13%	509.64	12.13	48.54	48.54	48.54	48.54	60.67	60.67	60.67	60.67	60.67
五	停车位收入（不含税）	329.94	6.11	30.55	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
（一）临时停车位收入		**182.26**	**3.38**	**16.88**	**20.25**	**20.25**	**20.25**	**20.25**	**20.25**	**20.25**	**20.25**	**20.25**
1	价格（元/时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	数量（个）	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
3	停车时间	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
5	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
6	销项税额 9%	**16.38**	0.30	1.52	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
（二）固定停车位收入		**147.68**	**2.73**	**13.67**	**16.41**	**16.41**	**16.41**	**16.41**	**16.41**	**16.41**	**16.41**	**16.41**
1	价格（元/个/月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	数量（个）	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
3	使用率		40%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4	销项税额 9%	13.32	0.25	1.23	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48

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	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	277.50	7.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	外购原材料及动力费	1,813.74	49.02	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08
2.1	电费	1,813.74	49.02	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08
	电费进项税额(13%)	208.68	5.64	22.56	22.56	22.56	22.56	22.56	22.56	22.56	22.56	22.56
3	维修维护费	25.34	0.68	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74
	维修维护费进项税额（9%）	2.13	0.06	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
4	管理及其他费用	169.37	4.58	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31
	管理及其他费用进项税额（6%）	9.62	0.26	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
5	经营成本(含税）(1+2+3+4)	2,285.95	61.78	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13
5.1	经营成本（不含税）	2,065.52	55.82	223.30	223.30	223.30	223.30	223.30	223.30	223.30	223.30	223.30
5.2	经营成本进项税额	220.43	5.96	23.83	23.83	23.83	23.83	23.83	23.83	23.83	23.83	23.83
6	折旧费	834.72	22.56	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24
7	摊销费	76.22	2.06	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24
8	利息支出	201.82	14.42	28.83	28.83	28.83	28.83	25.95	20.18	14.42	8.65	2.88
8.1	长期借款利息	201.82	14.42	28.83	28.83	28.83	28.83	25.95	20.18	14.42	8.65	2.88
8.2	流动资金借款利息	0.00										
9	总成本费用合计(5+6+7+8)	3,398.70	100.81	374.44	374.44	374.44	374.44	371.56	365.79	360.03	354.26	348.49
9.1	其中：变动成本（2+3+4）	2,008.45	54.28	217.13	217.13	217.13	217.13	217.13	217.13	217.13	217.13	217.13
9.2	固定成本	1,390.25	46.53	157.31	157.31	157.31	157.31	154.43	148.66	142.90	137.13	131.36

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

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		1,550.00	-	1,550.00	-	-
2026 年	1,550.00		-	1,550.00	28.83	28.83
2027 年	1,550.00		-	1,550.00	28.83	28.83
2028 年	1,550.00	-	-	1,550.00	28.83	28.83
2029 年	1,550.00	-	-	1,550.00	28.83	28.83
2030 年	1,550.00	-	-	1,550.00	28.83	28.83
2031 年	1,550.00	-	310.00	1,240.00	25.95	335.95
2032 年	1,240.00	-	310.00	930.00	20.18	330.18
2033 年	930.00	-	310.00	620.00	14.42	324.42
2034 年	620.00	-	310.00	310.00	8.65	318.65
2035 年	310.00	-	310.00	-	2.88	312.88
合计		1,550.00	1,550.00		216.23	1,766.23

湖北正大会计师事务所有限责任公司 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

现金流模拟测算表	合计	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	4,789.42			112.13	455.19	461.85	461.85	461.85	567.31	567.31	567.31	567.31	567.31
经营活动现金流出	2,285.95			61.78	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13	247.13
支付的税费	353.41			1.15	13.32	14.85	14.85	14.85	38.90	40.35	41.79	85.54	87.82
经营活动现金净流量	2,150.06			49.20	194.74	199.87	199.87	199.87	281.28	279.84	278.40	234.64	232.36
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	3,125.61	2,512.95	612.66		-	-	-	-	-	-	-	-	
投资活动现金净流量	-3,125.61	-2,512.95	-612.66										
三、融资活动产生的现金		-	-	-									
投入的资本金	1,591.58	963.26	628.32										
债券融资收到的现金	1,550.00	1,550.00	0.00										
偿还债券利息支付的现金	216.23	0.00	14.42	14.42	28.83	28.83	28.83	28.83	25.95	20.18	14.42	8.65	2.88
偿还债券本金支付的现金	1,550.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00
支付债券发行费用	1.55	1.55	-										
融资活动现金净流量	1,373.80	2,511.71	613.90	-14.42	-28.83	-28.83	-28.83	-28.83	-335.95	-330.18	-324.42	-318.65	-312.88
四、本年现金净流量	398.24	0.00	0.00	34.79	165.91	171.04	171.04	171.04	-54.67	-50.35	-46.03	-84.01	-80.52
五、累计现金净流量		0.00	0.00	34.79	200.69	371.73	542.77	713.81	659.14	608.80	562.77	478.76	398.24

附件五：压力测试表

压力测试表

项目	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.22	1.22	1.21	1.20

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

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

湖北正大会计师事务有限责任公司 副本

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

二〇一八年八月十五日

中华人民共和国财政部制

宣恩县高标准农田新建及改造提升项目
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 29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 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 24

（一） 平衡方案现金流量 24

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 27

四、风险分析 27

五、结论 28

北京政德会计师事务所（普通合伙）

宣恩县高标准农田新建及改造提升项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对宣恩县高标准农田新建及改造提升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。

宣恩县高标准农田新建及改造提升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，本次评价的宣恩县高标准农田新建及改造提升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 1.55，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

2022 年 10 月，习近平总书记在中国共产党第二十次全国代表大会宣恩县农业农村局上的报告中强调：加快建设农业强国，扎实推动乡村产业、人才、文宣恩县农业农村局化、生态、组织振兴。全方位夯实粮食安全根基，全面落实粮食安全宣恩县农业农村局党政同责，牢牢守住十八亿亩耕地红线，逐步把永久基本农田全部建宣恩县农业农村局成高标准农田，深入实施种业振兴行动，强化农业科技和装备支撑，宣恩县农业农村局健全种粮农民收益保障机制和主产区利益补偿机制，确保中国人的饭宣恩县农业农村局碗牢牢端在自己手中。

2023 年湖北省农业农村厅下达了《关于进一步加强高标准农田建宣恩县农业农村局设的实施意见》，提出了实施“藏粮于地、藏粮于技”，以推动高质宣恩县农业农村局量发展为主题，加强规划布局，补齐农业基础设施短板，加快推进高宣恩县农业农村局标准农田建设，落实“谷物基本自给，口粮绝对安全”的国家粮食安宣恩县农业农村局全战略，满足人民日益增长的美好生活需求，就必须守住 18 亿亩

耕地宣恩县农业农村局数量红线，更要加强耕地质量建设，全面提升耕地综合生产能力，真宣恩县农业农村局正实现“藏粮于地”。

宣恩县是农业大县，富硒农产品、原生态畜牧、特色林果业等都宣恩县农业农村局有着得天独厚的优势。但县内耕地由于长期高强度的耕作，以及化学肥料的大量施用，导致部分耕地出现偏酸性，有机质缺乏，耕地质量宣恩县农业农村局出现退化；部分耕地存在着基础设施薄弱、抗灾能力不强、耕地质量宣恩县农业农村局不高、田块细碎化等问题，迫切需要推进高标准农田建设，提升农业宣恩县农业农村局基础设施水平，补齐土壤改良、农田灌排设施等短板。

为做好高标准农田建设质量提升整体推进项目，宣恩县农业农村宣恩县农业农村局局按照湖北省、宣恩县土地利用总体规划和高标准农田建设规划的要宣恩县农业农村局求进行项目选点，结合宣恩县土地利用总体规划及农业发展情况进行宣恩县农业农村局比选，最终确定高坪镇、花坪镇、龙坪乡、三里乡、长梁镇、景阳镇、宣恩县农业农村局红岩寺镇等 7 个镇(乡)下辖的 47 个村作为本次项目申报区。

（三）建设规模及内容

建设高标准农田 14 万亩，其中：新建高标准农田共计 11 万亩，改造高标准农田 3 万亩。建设内容包括土地平整工程、土壤改良工程、灌溉与排水工程、田间道路工程、农田防护与生态环境保持工程、农田地力提升工程和其他工程共 6 部分。

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 1.55 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

依据依据项目申请报告，项目总投资为 31946.99 万元，具体金额详见下表。

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			
1	工程费用	27,171.57	16,171.57		11,000.00		
1.1	高标准农田	27,171.57	16,171.57		11,000.00		
2	工程建设其他费用	2,991.18	2,991.18		-		
2.1	建设单位管理费	311.72	311.72		-		
2.2	工程建设监理费	640.22	640.22		-		
2.3	建设项目前期工作咨询费	179.29	179.29		-		
2.4	工程勘察设计费	854.83	854.83		-		
2.5	场地准备及临时设施费	271.72	271.72		-		
2.6	工程保险费	163.03	163.03		-		
2.7	招标代理服务费	28.24	28.24		-		
2.8	造价咨询服务费	309.76	309.76	-	-	-	-
2.9	质量检测费	190.20	190.20		-		
2.1	环境影响评价费	42.17	42.17		-		
3	预备费	1,508.14	1,508.14		-		
4	静态总投资	31,670.89	20,670.89		11,000.00		
5	建设期利息	265.10	265.10				
6	债券发行兑付费用	11.00	11.00				
7	合计	31,946.99	20,946.99		11,000.00		

2.资金筹措

本项目总投资 31946.99 万元，其中 11,000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，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	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**12,568.19**	**8,378.80**	20,946.99
1.1	财政安排资金	12,568.19	8,378.80	20,946.99
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**	**5,000.00**	**6,000.00**	11,000.00
2.1	专项债券资金	5,000.00	6,000.00	11,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**17,568.19**	**14,378.80**	**31,946.99**

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 11 月至 2035 年 10 月。债券存续期内新增耕地指标出让收入（含税）21252.42 万元，具体测算如下：

（1）耕地指标出让收入

项目建成后，将可新增耕地指标 1086.25 亩（含水田面积 187.33 亩），旱改水面积 192.48 亩。

宣恩县新增耕地来源统计表

面积单位：公顷

序号	乡镇	行政村	新增耕地地块名称	新增耕地地块面积（公顷）	三调图斑编号	地类编码	地类名称	地块中心点X坐标	地块中心点Y坐标	备注
1	椿木营乡	勾腰坝村	新增耕地-1	0.8585	2361627	0307	其他林地	37386114.642	3321663.601	
2	椿木营乡	勾腰坝村	新增耕地-2	0.5369	2361758	0305	灌木林地	37385814.342	3321638.401	
3	椿木营乡	范家坪村	新增耕地-3	0.6871	2260182	0301	乔木林地	37389715.468	3321987.632	
4	高罗镇	龙河村	新增耕地-4	2.8852	128112	0201	果园	37353117.646	3293567.759	
5	高罗镇	龙河村	新增耕地-5	1.1735	128113	0201	旱地	37353118.082	3293232.255	旱改水
6	高罗镇	麻阳寨村	新增耕地-6	0.4106	128496	0201	旱地	37350550.293	3289617.808	旱改水
7	高罗镇	磨子沟村	新增耕地-7	0.5824	128497	0201	果园	37350388.632	3289776.139	
8	高罗镇	光荣桥村	新增耕地-8	1.2157	127658	0301	乔木林地	37351285.014	3289411.697	
9	高罗镇	麻阳寨村	新增耕地-9	0.5285	129947	0201	果园	37350527.023	3289521.485	

10	高罗镇	团结村	新增耕地-10	1.0586	132406	0201	旱地	37353817.327	3299564.531	旱改水
11	高罗镇	团结村	新增耕地-11	0.8183	189653	0201	旱地	37353683.499	3299064.080	旱改水
12	高罗镇	龙河村	新增耕地-12	2.6561	192992	0201	果园	37352873.421	3293850.986	
13	高罗镇	团结村	新增耕地-13	2.1520	192655	0201	果园	37353584.049	3298917.185	
14	高罗镇	团结村	新增耕地-14	1.8860	192660	0201	果园	37353522.610	3298747.348	
15	高罗镇	熊洞村	新增耕地-15	1.2330	193195	0201	果园	37346867.469	3296170.378	
16	椒园镇	龙潭溪村	新增耕地-16	1.0351	216960	0201	旱地	37338565.498	3316780.589	旱改水
17	椒园镇	龙潭溪村	新增耕地-17	0.7804	217088	0307	其他林地	37338275.180	3316854.766	
18	椒园镇	锣圈岩村	新增耕地-18	1.1488	219013	0201	果园	37345552.922	3319314.740	
19	椒园镇	白泥坝村	新增耕地-19	0.6974	220525	0201	果园	37348922.809	3327984.357	水田
20	椒园镇	白泥坝村	新增耕地-20	1.2329	220538	0201	果园	37348653.320	3327977.282	水田
21	李家河镇	燕子溪村	新增耕地-21	0.6837	148069	0201	果园	37353461.671	3276820.417	旱改水
22	李家河镇	板栗园村	新增耕地-22	0.6004	144516	0201	旱地	37345427.011	3283792.848	旱改水
23	李家河镇	燕子溪村	新增耕地-23	0.7495	148069	0201	果园	37353461.671	3276820.417	水田
24	李家河镇	燕子溪村	新增耕地-24	0.8105	148069	0201	果园	37352761.412	3274420.659	水田
25	李家河镇	高桥村	新增耕地-25	1.2148	192389	0307	其他林地	37343540.586	3279252.836	旱改水

北京国建会计师事务所（普通合伙）

26	李家河镇	高桥村	新增耕地-26	0.6908	192389	0307	其他林地	37343540.586	3279252.836	水田
27	李家河镇	青龙嘴村	新增耕地-27	1.2147	193159	0201	果园	37351940.021	3279063.495	水田
28	李家河镇	金陵寨村	新增耕地-28	2.3626	193204	0201	果园	37352085.120	3272113.902	
29	李家河镇	川大河村	新增耕地-29	3.9104	192263	0201	果园	37351290.971	3276731.585	
30	李家河镇	上洞坪村	新增耕地-30	1.8390	193159	0307	旱地	37340629.216	3290729.122	旱改水
31	李家河镇	上洞坪村	新增耕地-31	0.7035	193174	0307	旱地	37340672.102	3291005.714	旱改水
32	李家河镇	上洞坪村	新增耕地-32	0.8661	193279	0307	其他林地	37340778.714	3291476.474	
33	李家河镇	二虎寨村	新增耕地-33	0.6596	192035	0201	果园	37350811.819	3272644.320	
34	沙道沟镇	乐坪村	新增耕地-34	2.5737	196000	0201	旱地	37358042.201	3280913.495	旱改水
35	沙道沟镇	乐坪村	新增耕地-35	6.9257	196021	0201	果园	37357929.681	3280610.938	
36	沙道沟镇	班大湖村	新增耕地-36	1.4977	197583	0305	灌木林地	37358995.912	3284465.391	
37	沙道沟镇	玛瑙村	新增耕地-37	0.7243	205316	0201	果园	37363975.214	3281793.061	水田
38	沙道沟镇	玛瑙村	新增耕地-38	0.4373	205438	0307	其他林地	37363358.322	3282177.529	
39	沙道沟镇	班大湖村	新增耕地-39	3.5547	254554	0305	灌木林地	37359430.011	3285236.790	
40	沙道沟镇	玛瑙村	新增耕地-40	0.6286	255281	0307	其他林地	37363516.825	3281984.502	
41	沙道沟镇	龙潭村	新增耕地-41	1.1627	255584	0201	果园	37369255.021	3287407.416	水田

北京国建会计师事务所（普通合伙）

42	沙道沟镇	龙潭村	新增耕地-42	3.2543	255713	0201	果园	37368035.614	3286574.234	水田
43	万寨乡	白果坝村	新增耕地-43	0.4511	225478	0305	灌木林地	37359657.787	3339912.821	
44	万寨乡	白果坝村	新增耕地-44	1.0204	225585	0305	灌木林地	37359993.567	3340553.548	
45	万寨乡	板场村	新增耕地-45	1.2960	225872	0307	其他林地	37359340.504	3327479.462	
46	万寨乡	板场村	新增耕地-46	0.2627	226023	0305	灌木林地	37358777.169	3329210.572	
47	万寨乡	伍家台村	新增耕地-47	0.8324	227169	0305	灌木林地	37356929.213	3328659.495	
48	万寨乡	长堰沟村	新增耕地-48	0.5005	2538054	0307	其他林地	37363641.062	3339098.244	
49	万寨乡	石心河村	新增耕地-49	0.4501	247434	0305	灌木林地	37366995.036	3343173.252	
50	万寨乡	石心河村	新增耕地-50	0.4292	247434	0305	灌木林地	37366950.410	3343279.437	
51	万寨乡	石心河村	新增耕地-51	0.3361	255678	0307	其他林地	37366931.017	3343340.968	
52	万寨乡	后坪村	新增耕地-52	0.2416	262489	0305	灌木林地	37368148.022	3344838.691	
53	晓关侗族乡	中村坝村	新增耕地-53	0.6173	139133	0307	其他林地	37346317.729	3306981.767	
54	晓关侗族乡	中村坝村	新增耕地-54	0.3647	192644	0307	其他林地	37346222.538	3306927.830	
55	晓关侗族乡	西坪村	新增耕地-55	0.3857	198258	0307	其他林地	37348248.368	3317582.967	
56	晓关侗族乡	倒洞塘村	新增耕地-56	1.1335	163362	0307	其他林地	37348711.149	3316442.042	
57	晓关侗族乡	堰塘坪村	新增耕地-57	1.0247	167257	0307	其他林地	37343596.143	3313780.657	

北京国建会计师事务所（普通合伙）

58	晓关侗族乡	堰塘坪村	新增耕地-58	0.5940	193273	0307	其他林地	37343133.288	3313231.206	
59	晓关侗族乡	沙水田村	新增耕地-59	0.5275	1931199	0305	灌木林地	37350281.409	3310990.250	
60	长潭河侗族乡	会口村	新增耕地-60	0.6723	179224	0307	其他林地	37363662.265	3314843.765	
61	长潭河侗族乡	会口村	新增耕地-61	0.4868	179225	0305	灌木林地	37363635.091	3314460.066	
62	长潭河侗族乡	中间河村	新增耕地-62	1.2871	178654	0301	乔木林地	37364954.187	3314620.017	
63	长潭河侗族乡	龙马山村	新增耕地-63	1.3305	171541	0305	灌木林地	37367471.976	3321119.112	
64	长潭河侗族乡	龙马山村	新增耕地-64	0.2541	171624	0201	果园	37366996.588	3320123.953	
65	长潭河侗族乡	马虎坪村	新增耕地-65	1.1749	172076	0305	灌木林地	37365253.383	3318469.952	水田
66	长潭河侗族乡	芭叶槽村	新增耕地-66	1.2416	173206	0305	灌木林地	37371563.172	3327544.365	
67	长潭河侗族乡	杨柳池村	新增耕地-67	0.5484	175812	0307	其他林地	37372972.333	3332641.485	
68	长潭河侗族乡	律吕坝村	新增耕地-68	0.7209	193079	0307	其他林地	37367019.867	3331491.694	旱改水
69	长潭河侗族乡	律吕坝村	新增耕地-69	0.7209	193079	0307	其他林地	37367019.867	3331491.694	
70	长潭河侗族乡	律吕坝村	新增耕地-70	0.8114	193082	0307	其他林地	37367890.541	3332622.543	

北京市建会计师事务所（普通合伙）

71	长潭河侗族乡	马虎坪村	新增耕地-71	0.7766	190425	0307	其他林地	37364954.197	3317828.797	水田
72	长潭河侗族乡	会口村	新增耕地-72	0.6651	193206	0201	果园	37364834.835	3314513.317	
73	长潭河侗族乡	龙马山村	新增耕地-73	0.8333	192939	0307	其他林地	37365954.756	3321103.746	
74	长潭河侗族乡	龙马山村	新增耕地-74	0.3595	192537	0307	其他林地	37366993.102	3320756.259	
75	珠山镇	狮子关村	新增耕地-75	0.8085	229167	0307	其他林地	37360103.773	3321125.552	
76	珠山镇	东门关村	新增耕地-76	1.0972	232665	0307	其他林地	37356054.076	3308912.425	
77	椒园镇	白泥坝	新增耕地-77	0.0106	232725	0702	农村宅基地	37356838.067	3308906.564	
78	椒园镇	龙潭溪	新增耕地-78	0.0320	1947029	0702	农村宅基地	37356759.495	3308068.221	
79	沙道沟镇	辽叶村	新增耕地-79	0.0091	553582	0702	农村宅基地	37377358.740	3333756.785	
80	沙道沟镇	龙潭村	新增耕地-80	0.0357	453538	0702	农村宅基地	37378936.460	3302979.999	
81	李家河镇	二虎寨村	新增耕地-81	0.0047	1228203	0702	农村宅基地	37339609.457	3304955.749	
82	李家河镇	黑龙河村	新增耕地-82	0.0077	2071770	0702	农村宅基地	37346510.261	3283714.446	
83	李家河镇	上洞坪村	新增耕地-83	0.0055	1310150	0702	农村宅基地	37385774.282	3300246.085	
84	李家河镇	川大河村	新增耕地-84	0.0055	2359814	0702	农村宅基地	37369380.197	3272378.564	
85	李家河镇	板栗园村	新增耕地-85	0.0088	746341	0702	农村宅基地	37365774.966	3318763.861	

北京国地会计师事务所（普通合伙）

86	高罗镇	盘古庙村	新增耕地-86	0.0128	326729	0702	农村宅基地	37382961.385	3303546.180	
87	高罗镇	熊洞村	新增耕地-87	0.0411	2300828	0702	农村宅基地	37345515.172	3276247.893	
88	万寨乡	石心河村	新增耕地-88	0.0093	1819080	0702	农村宅基地	37374858.516	3282914.088	
89	万寨乡	芷药坪村	新增耕地-89	0.0063	403054	0702	农村宅基地	37384139.523	3310112.608	
90	椿木营乡	深湾村	新增耕地-90	0.0026	1137394	0702	农村宅基地	37344296.737	3310793.443	
91	椿木营乡	莲花台村	新增耕地-91	0.0064	131244	0702	农村宅基地	37381256.954	3316001.340	
92	椿木营乡	白岩溪村	新增耕地-92	0.0165	2560530	0702	农村宅基地	37346691.570	3315352.298	
93	长潭河侗族乡	龙马山村	新增耕地-93	0.0136	771579	0702	农村宅基地	37344057.670	3314647.884	
94	长潭河侗族乡	马虎坪村	新增耕地-94	0.0047	1441375	0702	农村宅基地	37364916.199	3333654.274	
95	长潭河侗族乡	杨柳池村	新增耕地-95	0.0060	575519	0702	农村宅基地	37384070.138	3338373.898	
96	晓关侗族乡	西坪村	新增耕地-96	0.0146	1047956	0702	农村宅基地	37349293.934	3334982.072	
97	晓关侗族乡	桐子营村	新增耕地-97	0.0386	834153	0702	农村宅基地	37359397.106	3279266.562	
98	晓关侗族乡	中村坝村	新增耕地-98	0.0132	1611486	0702	农村宅基地	37369723.769	3281805.208	
99	沙道沟镇	班大湖	新增耕地-99	0.0093	885374	0702	农村宅基地	37369935.212	3274693.005	
100	沙道沟镇	水田坝	新增耕地-100	0.0071	712451	0702	农村宅基地	37369668.091	3297118.864	

北京市嘉会律师事务所（普通合伙）

101	沙道沟镇	坛子洞	新增耕地-101	0.0081	722206	0702	农村宅基地	37348258.423	3338842.783	
102	高罗镇	龙河村	新增耕地-102	0.0128	1718969	0702	农村宅基地	37363471.821	3314353.367	
103	珠山镇	东门关村	新增耕地-103	0.0014	1361483	0702	农村宅基地	37360737.190	3329592.654	
104	椿木营乡	范家坪村	新增耕地-104	0.0052	2260141	0702	农村宅基地	37341454.748	3313103.751	
105	珠山镇	狮子关村	新增耕地-105	0.0009	2007008	0702	农村宅基地	37377220.187	3296514.877	
-	**合　计**			**85.2486**	-					
-	**新增耕地面积数（亩）**			**1278.73**	新增耕地指标 1086.25 亩（含水田面积 187.33 亩），旱改水面积 192.48 亩					

北京政德会计师事务所（普通合伙）

根据湖北省国土资源厅补充耕地指标交易结果公示，2021 年第一批次和 2023 年第一批次成交情况见下表。

湖北省耕地指标交易情况表

标的编号	转让人	类型	成交单价（元/亩）	数量（亩）	竞得人
2021-ZA-0001	荆州市公安县人民政府	旱地	131012	206.07	武汉市洪山区人民政府
2021-ZA-0002	监利市人民政府	旱地	151111	75.36	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0003	石首市自然资源和规划局	旱地	130511	344.25	鄂州市临空经济区管理委员会
2021-ZA-0004	京山市自然资源和规划局	旱地	155111	502.79	云梦县人民政府
2021-ZA-0006	荆门市沙洋县人民政府	旱地	130299	750.00	武汉市东西湖区人民政府
2021-ZA-0007	荆门市沙洋县人民政府	旱地	139997	750.00	武汉市江夏区人民政府
2021-ZA-0010	十堰市竹山县人民政府	旱地	131111	972.89	武汉东湖新技术开发区管理委员会
2021-ZA-0011	十堰市竹山县人民政府	旱地	130012	641.71	武汉市洪山区人民政府
2021-ZA-0015	宜昌市远安县人民政府	旱地	156011	300.00	鄂州市自然资源和规划局
2021-ZA-0016	宣恩县自然资源和规划局	旱地	130511	273.06	鄂州市自然资源和规划局
2021-ZA-0017	宣恩县自然资源和规划局	旱地	130012	354.17	武汉市洪山区人民政府
2021-ZA-0019	浠水县自然资源和规划局	旱地	151111	548.48	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0020	浠水县自然资源和规划局	旱地	151111	629.96	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0021	浠水县自然资源和规划局	旱地	151111	632.38	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0022	浠水县自然资源和规划局	旱地	151111	461.86	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0024	浠水县自然资源和规划局	旱地	181111	1000.00	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0026	浠水县自然资源和规划局	旱地	181111	1000.00	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0032	黄冈市黄梅县人民政府	水田	210011	150.00	鄂州市自然资源和规划局

标的编号	转让人	类型	成交单价（元/亩）	数量（亩）	竞得人
2021-ZA-0033	十堰市房县人民政府	水田	200011	120.00	来凤县人民政府
2021-ZA-0034	荆州市公安县人民政府	水田	240011	374.90	鄂州市自然资源和规划局
2021-ZA-0035	荆州市公安县人民政府	水田	200112	297.93	孝感市高新技术产业开发区管理委员会
2021-ZA-0037	监利市人民政府	水田	599997	449.58	武汉市江夏区人民政府
2021-ZA-0038	监利市人民政府	水田	599997	495.05	武汉市江夏区人民政府
2021-ZA-0039	石首市自然资源和规划局	水田	200511	156.99	鄂州市临空经济区管理委员会
2021-ZA-0040	石首市自然资源和规划局	水田	599997	428.05	武汉东湖新技术开发区管理委员会
2021-ZA-0041	石首市自然资源和规划局	水田	300012	127.37	武汉市洪山区人民政府
2021-ZA-0042	咸宁市嘉鱼县人民政府	水田	599997	594.21	武汉市江夏区人民政府
2021-ZA-0043	潜江市人民政府	水田	300012	311.14	武汉市洪山区人民政府
2021-ZA-0044	潜江市人民政府	水田	301111	535.14	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0045	潜江市人民政府	水田	200499	221.32	武汉市东西湖区人民政府
2021-ZA-0046	潜江市人民政府	水田	240099	527.43	宜昌高新技术产业开发区管理委员会
2021-ZA-0047	潜江市人民政府	水田	599997	407.07	武汉东湖新技术开发区管理委员会
2021-ZA-0048	浠水县自然资源和规划局	旱改水	98999	265.08	武汉市蔡甸区人民政府
2021-ZA-0049	浠水县自然资源和规划局	旱改水	82999	540.35	武汉市蔡甸区人民政府
2021-ZA-0050	浠水县自然资源和规划局	旱改水	120099	689.82	宜昌高新技术产业开发区管理委员会
2021-ZA-0051	黄冈市黄梅县人民政府	旱改水	115099	850.00	宜昌高新技术产业开发区管理委员会
2021-ZA-0052	十堰市房县人民政府	旱改水	98999	80.11	武汉市蔡甸区人民政府
2021-ZA-0024	浠水县自然资源和规划局	旱地	181111	1000.00	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0026	浠水县自然资源和规划局	旱地	181111	1000.00	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局

北京政德会计师事务所（普通合伙）

标的编号	转让人	类型	成交单价（元/亩）	数量（亩）	竞得人
2021-ZA-0032	黄冈市黄梅县人民政府	水田	210011	150.00	鄂州市自然资源和规划局
2021-ZA-0033	十堰市房县人民政府	水田	200011	120.00	来凤县人民政府
2021-ZA-0034	荆州市公安县人民政府	水田	240011	374.90	鄂州市自然资源和规划局
2021-ZA-0035	荆州市公安县人民政府	水田	200112	297.93	孝感市高新技术产业开发区管理委员会
2021-ZA-0037	监利市人民政府	水田	599997	449.58	武汉市江夏区人民政府
2021-ZA-0038	监利市人民政府	水田	599997	495.05	武汉市江夏区人民政府
2021-ZA-0039	石首市自然资源和规划局	水田	200511	156.99	鄂州市临空经济区管理委员会
2021-ZA-0040	石首市自然资源和规划局	水田	599997	428.05	武汉东湖新技术开发区管理委员会
2021-ZA-0041	石首市自然资源和规划局	水田	300012	127.37	武汉市洪山区人民政府
2021-ZA-0042	咸宁市嘉鱼县人民政府	水田	599997	594.21	武汉市江夏区人民政府
2021-ZA-0043	潜江市人民政府	水田	300012	311.14	武汉市洪山区人民政府
2021-ZA-0044	潜江市人民政府	水田	301111	535.14	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局
2021-ZA-0045	潜江市人民政府	水田	200499	221.32	武汉市东西湖区人民政府
2021-ZA-0046	潜江市人民政府	水田	240099	527.43	宜昌高新技术产业开发区管理委员会
2021-ZA-0047	潜江市人民政府	水田	599997	407.07	武汉东湖新技术开发区管理委员会
2021-ZA-0048	浠水县自然资源和规划局	旱改水	98999	265.08	武汉市蔡甸区人民政府
2021-ZA-0049	浠水县自然资源和规划局	旱改水	82999	540.35	武汉市蔡甸区人民政府
2021-ZA-0052	十堰市房县人民政府	旱改水	98999	80.11	武汉市蔡甸区人民政府
2023-ZA-0003	宣恩县自然资源和规划局	旱地	130011	600.00	武汉市青山区人民政府
2023-ZA-0004	鹤峰县自然资源和规划局	旱地	130099	200.00	宜昌市五峰县人民政府
2023-ZA-0010	钟祥市自然资源和规划局	旱地	130011	297.35	武汉市蔡甸区人民政府

标的编号	转让人	类型	成交单价（元/亩）	数量（亩）	竞得人
2023-ZA-0020	咸宁市通城县人民政府	旱地	130099	96.31	宜昌市五峰县人民政府
2023-ZA-0021	黄冈市红安县人民政府	旱地	130011	234.85	武汉市蔡甸区人民政府
2023-ZA-0042	监利市自然资源和规划局	水田	200011	246.05	武汉市蔡甸区人民政府
2023-ZA-0048	监利市自然资源和规划局	水田	200011	155.36	武汉市蔡甸区人民政府
2023-ZA-0050	监利市自然资源和规划局	水田	200011	152.83	武汉市蔡甸区人民政府
2023-ZA-0052	咸宁市通城县人民政府	水田	200011	115.98	武汉市蔡甸区人民政府
2023-ZA-0055	龙感湖管理区自然和规划局	水田	200099	101.00	宜昌市五峰县人民政府
2023-ZA-0060	京山市自然资源和规划局	旱改水	80011	500.00	武汉市蔡甸区人民政府
2023-ZA-0061	黄冈市红安县人民政府	旱改水	130111	582.98	武汉东湖新技术开发区管理委员会
2023-ZA-0066	黄冈市红安县人民政府	旱改水	130111	206.49	武汉东湖新技术开发区管理委员会
2023-ZA-0070	应城市自然资源和规划局	旱改水	84999	500.00	随州高新技术产业开发区管委会

可以看出，旱地价格 9.0 万～18.1 万元/亩之间，平均价格约 14.2 万元/亩；水田价格 20 万～60 万元/亩之间，平均价格约 36 万元/亩；旱改水价格在 8 万～12 万元/亩之间，平均价格约 10.2 万元/亩。

本项目耕地指标转让价格按照旱地 14 万元/亩、水田 36 万元/亩，旱改水 10 万元/亩计算。运营期 9 年内逐批等额转让。

预计运营期内可获得耕地指标转让收入共计 21252.42 万元。

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	2034 年	2035 年	合计
耕地指标出让收入	**524.62**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**1,836.76**	**21,252.42**
新增耕地指标	**310.80**	**1,398.32**	**1,398.32**	**1,398.32**	**1,398.32**	**1,398.32**	**1,398.32**	**1,398.32**	**1,398.32**	**1,087.52**	**12,584.88**
耕地面积（亩）	22.20	99.88	99.88	99.88	99.88	99.88	99.88	99.88	99.88	77.68	898.92
单价（万元/亩）	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
新增水田指标	**166.32**	**749.16**	**749.16**	**749.16**	**749.16**	**749.16**	**749.16**	**749.16**	**749.16**	**582.84**	**6,742.44**
耕地面积（亩）	4.62	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	16.19	187.33
单价（万元/亩）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	
旱改水指标收入	**47.50**	**213.90**	**213.90**	**213.90**	**213.90**	**213.90**	**213.90**	**213.90**	**213.90**	**166.40**	**1,925.10**
耕地面积（亩）	4.75	21.39	21.39	21.39	21.39	21.39	21.39	21.39	21.39	16.64	**192.48**
单价（万元/亩）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
小计	**524.62**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**2,361.38**	**1,836.76**	**21,252.42**

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2.税金及附加

债券存续期内税费合计 182.13 万元，其中增值税 1,173.25 万元，固定资产进项税抵扣额 1,173.25 万元，企业所得税 182.13 万元。

(1) 销项税：本项目耕地指标出让收入、粮食产能提升收入增值税率为 6%；

(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 2615.03 万元，运营期内分年抵扣；

(3) 运营期进项税：本项目运营期间修理费增值税率取 6%；

(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	2034 年	2035 年	合计
销项税金	29.70	133.66	133.66	133.66	133.66	133.66	133.66	133.66	133.66	103.97	**1,202.95**
进项税金	0.55	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	2.75	**29.70**
固定资产进项税额	2,537.36	2,508.21	2,377.85	2,247.49	2,117.13	1,986.77	1,856.41	1,726.05	1,595.69	1,465.33	-
建设期进项税分年抵扣	29.15	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36	101.22	**1,173.25**
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	**0.00**
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业所得税	12.41	5.46	5.46	5.24	5.24	11.87	24.90	38.15	51.41	22.00	**182.13**
小计	**12.41**	**5.46**	**5.46**	**5.24**	**5.24**	**11.87**	**24.90**	**38.15**	**51.41**	**22.00**	182.13

北京政德会计师事务所（普通合伙）

3.预期成本测算

本项目债券存续期内运营成本共计900.91万元，其中人员工资及福利费用为163.98万元，修理费用为524.43万元，管理及其他费用212.50万元。具体测算如下：

（1）人员工资及福利费

项目预计员工总人数5人。根据按照《宣恩县2023年国民经济和社会发展统计公报》的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，增长率按每3年5%考虑。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163.98万元。

（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。项目固定资产原值为29133.53万元，项目年维修费按固定资产原值的2%估算。运营期内，修理费共计524.43万元。

（3）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1%计取。经计算，运营期内，项目管理费用及其它费用总计为212.50万元。

（4）折旧费

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物，折旧年限按照其所有权年限 15 年、采用年限平均法、残值率 5%计算每年折旧额，每年折旧 1845.12 万元，列入当年总成本费用。

（5）摊销费

本项目无摊销费。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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	2034 年	2035 年	合计
人员工资及福利费	2.85	17.1	17.1	17.96	17.96	17.96	18.86	18.86	18.86	16.5	**163.98**
数量（人）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
单价（万元/人•年）	3.42	3.42	3.42	3.59	3.59	3.59	3.77	3.77	3.77	3.96	
修理费	9.71	58.27	58.27	58.27	58.27	58.27	58.27	58.27	58.27	48.56	**524.43**
固定资产折旧费（万元）	4,855.59	29133.53	29133.53	29133.53	29133.53	29133.53	29133.53	29133.53	29133.53	24277.94	
费率（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
管理及其他费用	5.25	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	18.37	**212.50**
小计	**17.81**	**98.98**	**98.98**	**99.835**	**99.835**	**99.835**	**100.735**	**100.735**	**100.735**	**83.43**	**900.91**

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：

北京致德会计师事务所（普通合伙）

现金流量测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	-	524.62	2,361.38	2,361.38	2,361.38	2,361.38	2,361.38	2,361.38	2,361.38	2,361.38	1,836.76	21,252.42
运营成本费用支付的现金	-	17.81	98.98	98.98	99.84	99.84	99.84	100.74	100.74	100.74	83.43	900.91
经营活动支付税费	-	12.41	5.46	5.46	5.24	5.24	11.87	24.90	38.15	51.41	22.00	182.13
经营活动现金净流量	-	494.40	2,256.95	2,256.95	2,256.30	2,256.30	2,249.68	2,235.75	2,222.49	2,209.24	1,731.33	20,169.38
二、投资活动现金流量												-
投资支付的现金	25,336.71	6,334.18										31,670.89
投资活动现金净流量	-25,336.71	-6,334.18										-31,670.89
三、筹资活动现金流量												-
投入的资本金	20,203.66	8,378.80										28,582.46
发行债券收到的现金	5,000.00	6,000.00										11,000.00
市场化融资收到的现金												-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	11,000.00
偿还债券利息支付的现金	132.55	120.50	265.10	265.10	265.10	265.10	238.59	185.57	132.55	79.53	26.51	1,976.20
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												-

北京政德会计师事务所（普通合伙）

支付债券发行费用	0.50	0.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.10
筹资活动现金净流量	25,336.71	8,378.80										33,715.51
四、本年现金净流量	-	2,539.02	2,256.95	2,256.95	2,256.30	2,256.30	2,249.68	2,235.75	2,222.49	2,209.24	1,731.33	22,214.00
五、累计现金净流量	-	2,539.02	4,795.96	7,052.91	9,309.21	11,565.52	13,815.19	16,050.94	18,273.43	20,482.67	22,214.00	0.00

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。

北京致德会计师事务所（普通合伙）

（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
宣恩县高标准农田新建及改造提升项目	22,214.00	12976.20	11,000	1.71	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
20169.38	12976.20	/	1.55	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	**18,152.44**	**19,160.91**	**20169.38**	**21,177.85**	**22,186.32**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.48	1.55	1.63	1.71

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	1.40	1.48	1.55	1.63	1.71

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

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完整，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.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，并以耕地指标转让收入作为还本付息的资金来源。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 20169.38 万元，累计需要偿还本金 11000.00 万元，债券利息 1976.20 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55。

3.本次评价的宣恩县高标准农田新建及改造提升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1.55，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

北京致德会计师事务所（普通合伙）

（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 29 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[illegible]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　[illegible]

经营范围　代理记账；[illegible]事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事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

2019 年 09 月 27 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：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





姓名 Full name 仇漫

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













北京政德会计师事务所(普通合伙)





年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间	年检结果
2024年08月	年检通过

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间	年检结果
2024年08月	年检通过