附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.仓库用房租赁收入	**962.66**	**2,200.36**	**2,475.41**	**2,599.30**	**2,599.30**	**2,599.30**	**2,729.33**	**2,729.33**
可租赁面积（㎡）	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580
租赁单价（元/㎡/月）	20.18	20.18	20.18	21.19	21.19	21.19	22.25	22.25
出租比例（%）	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	86.64	198.03	222.79	233.94	233.94	233.94	245.64	245.64
2.停车场收入	**75.34**	**163.23**	**175.78**	**197.78**	**197.78**	**197.78**	**207.64**	**207.64**
停车位数量（个）	500	500	500	500	500	500	500	500
停车费（元/天）	13.76	13.76	13.76	14.45	14.45	14.45	15.17	15.17
使用率（%）	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	6.78	14.69	15.82	17.80	17.80	17.80	18.69	18.69
3.充电桩收入	**398.93**	**897.59**	**997.33**	**1,154.30**	**1,259.23**	**1,364.17**	**1,431.81**	**1,431.81**
充电桩数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
单桩日可充电量（千瓦）	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40
充电服务费（元/kwh）	1.15	1.15	1.15	1.21	1.21	1.21	1.27	1.27
使用率（%）	40%	45%	50%	55%	60%	65%	65%	65%
销项税额	51.86	116.69	129.65	150.06	163.70	177.34	186.14	186.14
不含税营业收入合计	**1,436.93**	**3,261.18**	**3,648.52**	**3,951.38**	**4,056.31**	**4,161.25**	**4,368.78**	**4,368.78**
销项税额合计	**145.28**	**329.41**	**368.26**	**401.80**	**415.44**	**429.08**	**450.47**	**450.47**
含税营业收入合计	**1,582.21**	**3,590.59**	**4,016.78**	**4,353.18**	**4,471.75**	**4,590.33**	**4,819.25**	**4,819.25**

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.仓库用房租赁收入	**2,729.33**	**2,865.49**	**2,865.49**	**2,865.49**	**3,009.01**	**3,009.01**	**3,009.01**
可租赁面积（㎡）	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580
租赁单价（元/㎡/月）	22.25	23.36	23.36	23.36	24.53	24.53	24.53
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	245.64	257.89	257.89	257.89	270.81	270.81	270.81

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.停车场收入	**207.64**	**218.04**	**218.04**	**218.04**	**228.99**	**228.99**	**228.99**
停车位数量（个）	500	500	500	500	500	500	500
停车费（元/天）	15.17	15.93	15.93	15.93	16.73	16.73	16.73
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	18.69	19.62	19.62	19.62	20.61	20.61	20.61
3.充电桩收入	**1,431.81**	**1,499.46**	**1,499.46**	**1,499.46**	**1,578.38**	**1,578.38**	**1,578.38**
充电桩数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
单桩日可充电量（千瓦）	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40
充电服务费（元/kwh）	1.27	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40	1.40
使用率（%）	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
销项税额	186.14	194.93	194.93	194.93	205.19	205.19	205.19
不含税营业收入合计	**4,368.78**	**4,582.99**	**4,582.99**	**4,582.99**	**4,816.38**	**4,816.38**	**4,816.38**
销项税额合计	**450.47**	**472.44**	**472.44**	**472.44**	**496.61**	**496.61**	**496.61**
含税营业收入合计	**4,819.25**	**5,055.43**	**5,055.43**	**5,055.43**	**5,312.99**	**5,312.99**	**5,312.99**

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.仓库用房租赁收入	**3,159.89**	**3,159.89**	**3,159.89**	**3,318.13**	**3,318.13**	**1,659.06**	**57,022.81**
可租赁面积（㎡）	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580	113,580	
租赁单价（元/㎡/月）	25.76	25.76	25.76	27.05	27.05	27.05	
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
销项税额	284.39	284.39	284.39	298.63	298.63	149.32	5,132.05
2.停车场收入	**240.49**	**240.49**	**240.49**	**252.53**	**252.53**	**126.27**	**4,324.50**
停车位数量（个）	500	500	500	500	500	500	
停车费（元/天）	17.57	17.57	17.57	18.45	18.45	18.45	
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
销项税额	21.64	21.64	21.64	22.73	22.73	11.36	389.19
3.充电桩收入	**1,657.30**	**1,657.30**	**1,657.30**	**1,736.21**	**1,736.21**	**868.11**	**28,912.93**
充电桩数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
单桩日可充电量（千瓦）	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	
充电服务费（元/kwh）	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54	

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
使用率（%）	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
销项税额	215.45	215.45	215.45	225.71	225.71	112.85	3,758.70
不含税营业收入合计	**5,057.68**	**5,057.68**	**5,057.68**	**5,306.87**	**5,306.87**	**2,653.44**	**90,260.24**
销项税额合计	**521.48**	**521.48**	**521.48**	**547.07**	**547.07**	**273.53**	**9,279.94**
含税营业收入合计	**5,579.16**	**5,579.16**	**5,579.16**	**5,853.94**	**5,853.94**	**2,926.97**	**99,540.18**

说明：

本项目收入主要来源于仓库用房租赁收入、停车场收入和充电桩收入。2026 年 6 月完工，2026 年 7 月正式开始运营，因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 7 月至 2046 年 6 月。

（1）仓库用房租赁收入

收费标准：项目建成后将有面积为 113,580.00 平方米的仓库，

经调查项目周边同类仓库租赁市场价格水平，本项目审慎考虑，租金按 22 元/㎡/月（不含税价 20.18 元/㎡/月）估计，每三年出租价格按 5%增长考虑.根据项目建设进度，以及周边发展、建设情况，设定本项目预估第一年出租率为 70%，其后出租率按每年 10%递增，最高 90%。





（2）停车场收入

罗田县发展和改革局出台了罗田县凤山城区智慧停车收费标准。该标准将凤山城区街道泊车位和停车场泊车位分二类实施收费。一类地段街道泊车位 3 元/小时·车位，全天 20 元封顶；停车场泊车位 2.5 元/小时·车位，全天 15 元封顶。二类地段街道、停车场泊车位 2 元/小时·车位，全天 10 元封顶。每天停车收费时段为 8:00 时-20:00 时，其余时段免费。停车时间不足 30 分钟（含 30 分钟）的车辆免收停车费，超过 30 分钟不足 1 小时的按 1 小时计算。

本项目在物流园等利用空地建设停车场，建成后将建有 500 个停车位。参照区域内停车场收费标准，考虑到项目的公益性，停车场主要为物流车辆进出场地停放收费，收费不宜过高，故本项目停车费运营期第一年按照 15 元/天（不含税价 13.76 元/天）估算，一年按照 365 天计算，此后每三年按 5%递增考虑。

使用率：根据项目建设进度，以及周边发展、建设情况，设定本项目运营期第一年使用率为 60%，其后使用率按每年 5%递增，最高 75%。

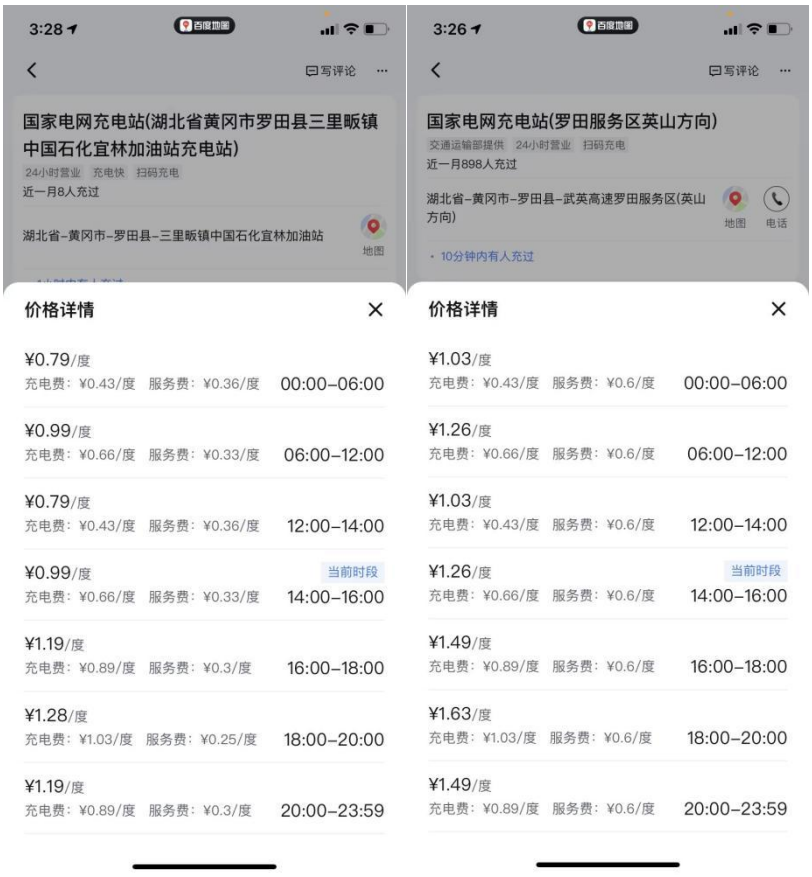




（3）充电桩收入

根据目前经济社会发展趋势，本项目完工后，初步设定建设 300 个充电桩（7kW），充电桩的收益可用于本次发行专项债还款。根据调查了解，目前罗田县充电价格收费标准不一，其中一部分经营企业采用分时波动价格，高峰期充电价格为每千瓦时 1.63 元（电费加服务费），低谷期每千瓦时 0.79 元（电费加服务费）。参考罗田县部分区域路边充电桩收费标准，综合考虑期初按每千瓦时 1.3 元（不含税价 1.15 元）计算，按每三年增长 5%考虑。

本项目拟采用的交流电充电桩功率为 7kW，则一天 24 小时可充电 6.6×24=158.40 千瓦。根据对目前地面公共充电设施使用情况的调查了解，充电桩利用率按运营期第一年 40%计算，每年增加 5%，增长至 65%后不再变化。



附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、不含税运行成本	**403.72**	**811.32**	**815.20**	**850.14**	**851.19**	**852.24**	**887.84**	**887.84**
1.燃料动力费用	17.50	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
2.工资及福利费	319.20	638.40	638.40	670.32	670.32	670.32	703.84	703.84
3.维护及修理费	52.65	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31
4.管理费用及其他费用	14.37	32.61	36.49	39.51	40.56	41.61	43.69	43.69
5.设备更新费	-	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧	**607.79**	**1,215.59**	**1,215.59**	**1,215.59**	**1,215.59**	**1,215.59**	**1,215.59**	**1,215.59**
三、长期待摊费用摊销	**399.73**	**799.46**	**799.46**	**799.46**	**799.46**	**799.46**	**799.46**	**799.46**
四、财务费用	**410.70**	**1,062.60**	**1,062.60**	**1,062.60**	**1,062.60**	**1,062.60**	**1,062.60**	**1,062.60**
总成本费用合计	**1,821.94**	**3,888.97**	**3,892.85**	**3,927.79**	**3,928.84**	**3,929.89**	**3,965.49**	**3,965.49**
付现运营成本（不含进项税）	**403.72**	**811.32**	**815.20**	**850.14**	**851.19**	**852.24**	**887.84**	**887.84**
付现运营成本（含进项税）	**410.04**	**823.95**	**827.83**	**862.77**	**863.82**	**864.87**	**900.47**	**900.47**

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、不含税运行成本	**887.84**	**925.17**	**929.15**	**933.14**	**972.42**	**972.82**	**972.82**
1.燃料动力费用	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
2.工资及福利费	703.84	739.03	739.03	739.03	775.98	775.98	775.98
3.维护及修理费	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31
4.管理费用及其他费用	43.69	45.83	45.83	45.83	48.16	48.16	48.16
5.设备更新费	-	-	3.98	7.97	7.97	8.37	8.37
二、固定资产折旧	**1,215.59**	**1,215.59**	**1,211.78**	**1,208.02**	**1,208.02**	**1,208.02**	**1,208.02**
三、长期待摊费用摊销	**799.46**	**799.46**	**399.74**	**-**	**-**	**-**	**-**
四、财务费用	**1,046.45**	**1,005.27**	**951.23**	**869.09**	**762.83**	**656.57**	**550.31**
总成本费用合计	**3,949.34**	**3,945.49**	**3,491.90**	**3,010.25**	**2,943.27**	**2,837.41**	**2,731.15**
付现运营成本（不含进项税）	**887.84**	**925.17**	**929.15**	**933.14**	**972.42**	**972.82**	**972.82**
付现运营成本（含进项税）	**900.47**	**937.80**	**941.78**	**945.77**	**985.05**	**985.45**	**985.45**

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、不含税运行成本	**1,014.04**	**1,014.46**	**1,014.46**	**1,057.69**	**1,058.13**	**529.06**	**18,640.69**
1.燃料动力费用	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	17.50	700.00
2.工资及福利费	814.78	814.78	814.78	855.52	855.52	427.76	14,846.65
3.维护及修理费	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	52.65	2,106.19
4.管理费用及其他费用	50.58	50.58	50.58	53.07	53.07	26.53	902.60
5.设备更新费	8.37	8.79	8.79	8.79	9.23	4.62	85.25
二、固定资产折旧	**1,208.02**	**1,208.02**	**1,208.02**	**1,208.02**	**1,208.02**	**604.01**	**24,236.07**
三、长期待摊费用摊销	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,994.61**
四、财务费用	**444.05**	**337.79**	**231.53**	**141.42**	**76.34**	**24.12**	**14,945.90**
总成本费用合计	**2,666.11**	**2,560.27**	**2,454.01**	**2,407.13**	**2,342.49**	**1,157.19**	**65,817.27**
付现运营成本（不含进项税）	**1,014.04**	**1,014.46**	**1,014.46**	**1,057.69**	**1,058.13**	**529.06**	**18,640.69**
付现运营成本（含进项税）	**1,026.67**	**1,027.09**	**1,027.09**	**1,070.32**	**1,070.76**	**535.38**	**18,893.30**

说明：

运营期各项假设如下：

本项目总成本构成包括燃料动力费用、工资及福利费、维护及修理费、管理费用及其他费用、设备更新费、固定资产折旧、长期待摊费用摊销、财务费用。预测如下：

1.燃料动力费用

水电费：本项目出租经营部分的水电费用由承租方承担，本项目后期运营结合场地情况按照《综合能耗计算通则》计算年水电费用35万元（不含充电桩用电）。

充电桩电费：根据《关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》，以及罗田县目前执行的电费标准，充电桩电费价格按0.6907元/度考虑。出租经营产生的水电费由承租方承担，不在本项目运营成本中考虑。

2.工资及福利费

根据项目情况，本项目需增加80人。根据《关于2024年城镇单位在岗职工年平均工资的公告》（https://tjj.hg.gov.cn/zwgk/public/6636267/1563269.html），城镇单位在岗职工年平均工资为68,771.00元；本项目拟定员工年职工薪酬为7.00万元，福利费按照年均工资的14%计提，工资及福利每3年上涨5%。

3.维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的0.2%估算。

4.管理费用及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理费用主要包括在营业费用中扣除工资及福利费、固定资产折旧、维护及修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的管理费用按当年不含税营业收入的1%进行测算。

5.设备更新费

本项目不含税购置设备设施79.65万元，设备折旧年限10年。本项目从2036年7月至2046年6月进行设备更新，年更新费用7.97万元，价格增长率按每3年5%计。

6.固定资产折旧

本项目将新增固定资产原值为38,147.86万元，按照年限法计提折旧，折旧年限为30年，残值率为5%。

新增设备折旧费按直线法，折旧年限10年，残值率5.00%测算，新增设备原值按不含税设备费用79.65万元计算。

7.长期待摊费用摊销

本项目长期待摊费用采用直线法摊销，无残值，按10年进行摊销，摊销总值7,994.61万元。

8.财务费用

项目发行专项债券的利息支出。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
增值税销项税	145.28	329.41	368.26	401.80	415.44	429.08	450.47	450.47
运营期增值税进项税	6.32	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63
留抵进项税	4,130.36							
应缴增值税								
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加(含地方教育费附加)	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	115.52	264.04	297.05	311.92	311.92	311.92	327.52	327.52
税金及附加合计	**115.52**	**264.04**	**297.05**	**311.92**	**311.92**	**311.92**	**327.52**	**327.52**

（续）

项目 / 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税	450.47	472.44	472.44	472.44	496.61	496.61	496.61
运营期增值税进项税	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63
留抵进项税							
应缴增值税			**122.58**	**459.81**	**483.98**	**483.98**	**483.98**
城市维护建设税	-	-	6.13	22.99	24.20	24.20	24.20
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	6.13	22.99	24.20	24.20	24.20
房产税	327.52	343.86	343.86	343.86	361.08	361.08	361.08
税金及附加合计	**327.52**	**343.86**	**356.12**	**389.84**	**409.48**	**409.48**	**409.48**

（续）

项目 / 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税	521.48	521.48	521.48	547.07	547.07	273.53	9,279.94
运营期增值税进项税	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63	6.32	252.61
留抵进项税							4,130.36
应缴增值税	**508.85**	**508.85**	**508.85**	**534.44**	**534.44**	**267.21**	**4,896.97**
城市维护建设税	25.44	25.44	25.44	26.72	26.72	13.36	244.84
教育费附加（含地方教育费附加）	25.44	25.44	25.44	26.72	26.72	13.36	244.84

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
房产税	379.19	379.19	379.19	398.18	398.18	199.09	6,842.77
税金及附加合计	**430.07**	**430.07**	**430.07**	**451.62**	**451.62**	**225.81**	**7,332.45**

说明：

1.增值税

销项税：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，本项目租赁收入和停车场收入增值税销项税率按 9%计，充电桩收入增值税销项税率按 13%计。

运营成本进项税：燃料动力费用和维护及修理费用按 9%计，管理费用及其他费用统一取 6%；

建设期留抵进项税：本项目工程费用、预备费产生的进项税以 9%的税率计算；设备采购以 13%税率计算，工程建设其他费用等统一按照 6%计算。

2.税金及附加

项目城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%。

3.房产税

按照 12.00%税率从租计征。

4.企业所得税

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

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	1,436.93	3,261.18	3,648.52	3,951.38	4,056.31	4,161.25	4,368.78	4,368.78
减：总成本费用（不含税）	1,821.94	3,888.97	3,892.85	3,927.79	3,928.84	3,929.89	3,965.49	3,965.49
减：税金及附加	115.52	264.04	297.05	311.92	311.92	311.92	327.52	327.52
利润总额	-500.53	-891.83	-541.38	-288.33	-184.45	-80.56	75.77	75.77
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-500.53	-891.83	-541.38	-288.33	-184.45	-80.56	75.77	75.77

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	4,368.78	4,582.99	4,582.99	4,582.99	4,816.38	4,816.38	4,816.38
减：总成本费用（不含税）	3,949.34	3,945.49	3,491.90	3,010.25	2,943.27	2,837.41	2,731.15
减：税金及附加	327.52	343.86	356.12	389.84	409.48	409.48	409.48
利润总额	91.92	293.64	734.97	1,182.90	1,463.63	1,569.49	1,675.75
减：所得税（25%）	-	68.02	183.74	295.73	365.91	392.37	418.94
净利润	91.92	225.62	551.23	887.17	1,097.72	1,177.12	1,256.81

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	5,057.68	5,057.68	5,057.68	5,306.87	5,306.87	2,653.44	90,260.24
减：总成本费用（不含税）	2,666.11	2,560.27	2,454.01	2,407.13	2,342.49	1,157.19	65,817.27
减：税金及附加	430.07	430.07	430.07	451.62	451.62	225.81	7,332.45
利润总额	1,961.50	2,067.34	2,173.60	2,448.12	2,512.76	1,270.44	17,110.52
减：所得税（25%）	490.38	516.84	543.40	612.03	628.19	317.61	4,833.16
净利润	1,471.12	1,550.50	1,630.20	1,836.09	1,884.57	952.83	12,277.36

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金		-	-	1,582.21	3,590.59	4,016.78
运营成本费用支付的现金		-	-	410.04	823.95	827.83
经营活动支付税费				115.52	264.04	297.05
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**1,056.65**	**2,502.60**	**2,891.90**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	12,828.50	11,780.20	9,455.60	18,588.43		
投资活动现金净流量	**-12,828.50**	**-11,780.20**	**-9,455.60**	**-18,588.43**	**-**	
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	13,000.00	12,200.00	10,000.00	19,017.13	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	3,000.00	4,200.00	6,000.00	1,017.13		
债券融资	10,000.00	8,000.00	4,000.00	18,000.00		
银行借款						
融资活动现金流出	171.50	419.80	544.40	839.40	1,062.60	1,062.60
支付利息	161.50	411.80	540.40	821.40	1,062.60	1,062.60
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	10.00	8.00	4.00	18.00		
融资活动现金净流量	**12,828.50**	**11,780.20**	**9,455.60**	**18,177.73**	**-1,062.60**	**-1,062.60**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**645.95**	**1,440.00**	**1,829.30**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**645.95**	**2,085.95**	**3,915.25**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	4,353.18	4,471.75	4,590.33	4,819.25	4,819.25	4,819.25
运营成本费用支付的现金	862.77	863.82	864.87	900.47	900.47	900.47

项目　　年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营活动支付税费	311.92	311.92	311.92	327.52	327.52	327.52
经营活动现金净流量	**3,178.49**	**3,296.01**	**3,413.54**	**3,591.26**	**3,591.26**	**3,591.26**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	1,062.60	1,062.60	1,062.60	1,062.60	1,062.60	2,046.45
支付利息	1,062.60	1,062.60	1,062.60	1,062.60	1,062.60	1,046.45
偿还本金	-	-	-	-	-	1,000.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-1,062.60**	**-1,062.60**	**-1,062.60**	**-1,062.60**	**-1,062.60**	**-2,046.45**
四、本年现金净流量	**2,115.89**	**2,233.41**	**2,350.94**	**2,528.66**	**2,528.66**	**1,544.81**
五、本年累计现金净流量	**6,031.14**	**8,264.55**	**10,615.49**	**13,144.15**	**15,672.81**	**17,217.62**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	5,055.43	5,055.43	5,055.43	5,312.99	5,312.99	5,312.99
运营成本费用支付的现金	937.80	941.78	945.77	985.05	985.45	985.45
经营活动支付税费	411.88	662.44	1,145.38	1,259.37	1,285.83	1,312.40
经营活动现金净流量	**3,705.75**	**3,451.21**	**2,964.28**	**3,068.57**	**3,041.71**	**3,015.14**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						

项目　　年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	2,805.27	3,151.23	4,869.09	4,762.83	4,656.57	4,550.31
支付利息	1,005.27	951.23	869.09	762.83	656.57	550.31
偿还本金	1,800.00	2,200.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-2,805.27**	**-3,151.23**	**-4,869.09**	**-4,762.83**	**-4,656.57**	**-4,550.31**
四、本年现金净流量	**900.48**	**299.98**	**-1,904.81**	**-1,694.26**	**-1,614.86**	**-1,535.17**
五、本年累计现金净流量	**18,118.10**	**18,418.08**	**16,513.27**	**14,819.01**	**13,204.15**	**11,668.98**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	5,579.16	5,579.16	5,579.16	5,853.94	5,853.94	2,926.97	99,540.18
运营成本费用支付的现金	1,026.67	1,027.09	1,027.09	1,070.32	1,070.76	535.38	18,893.30
经营活动支付税费	1,429.30	1,455.76	1,482.32	1,598.09	1,614.25	810.63	17,062.58
经营活动现金净流量	**3,123.19**	**3,096.31**	**3,069.75**	**3,185.53**	**3,168.93**	**1,580.96**	**63,584.30**
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产所支付的现金							52,652.73
投资活动现金净流量							**-52,652.73**
三、融资活动产生的现金							-
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	54,217.13
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）							14,217.13
债券融资							40,000.00
银行借款							-
融资活动现金流出	4,444.05	4,337.79	4,231.53	3,141.42	2,276.34	1,824.12	56,510.30

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
支付利息	444.05	337.79	231.53	141.42	76.34	24.12	16,470.30
偿还本金	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	2,200.00	1,800.00	40,000.00
债券发行手续费							40.00
融资活动现金净流量	**-4,444.05**	**-4,337.79**	**-4,231.53**	**-3,141.42**	**-2,276.34**	**-1,824.12**	**-2,293.17**
四、本年现金净流量	**-1,320.86**	**-1,241.48**	**-1,161.78**	**44.11**	**892.59**	**-243.16**	**8,638.40**
五、本年累计现金净流量	**10,348.12**	**9,106.64**	**7,944.86**	**7,988.97**	**8,881.56**	**8,638.40**	
六、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

通城县全域供水管网更新改造工程

收益与融资自求平衡

财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0022 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年一月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（四）债券应还本付息情况 7
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 11
（七）项目资金稳定性 11
三、风险分析 12
四、评价结论 12
附件一：项目收入明细表 14
附件二：成本费用明细表 17
附件三：税费估算表 18
附件四：利润估算表 23
附件五：债券存续期现金流估算表 24

通城县全域供水管网更新改造工程
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0022 号

一、区域概况

1.咸宁市

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

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

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

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

两个市场两种资源能力明显增强。

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

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

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

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

市域治理体制机制更加完善。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	1,944.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,145.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,867.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	152.17	169.82	180.12
4.1 一般公共预算收入	96.03	106.97	115
其中：地方税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.37
4.2 政府性基金收入	69.63	81.31	69.9
其中：国有土地使用权出让收入	61.81	72.48	60.2
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	1.27	3.17	3.12
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23
5.1 一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
5.2 政府性基金支出	129.45	105.39	116.9
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	48.08
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	68.12	36.57	46.63

2.通城县

通城县，别称“隽邑”，隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部，湘、鄂、赣三省交界处，是咸宁、岳阳、九江金三角中心交汇点，武汉城市圈重要组成部分。通城县属北亚热带季风气候区，光照适中，气候温和，雨量充足，四季分明，雨热同期。总面积1,140.7平方千米，截至2023年年末，通城县常住人口51.92万人。截至2024年，通城县辖9个镇、2个乡；另辖5个乡级单位。

通城县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	199.58	211.34	212.50
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,416.00	38,037.00	39,673.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,864.00	21,533.00	22,857.00
4.地方财政总收入	15.22	13.83	42.85
4.1地方公共预算收入	8.06	9.11	10.00
其中：税收收入	5.62	6.13	7.00
非税收入	2.44	2.98	3.00
4.2政府性基金收入	7.16	4.72	32.85
其中：国有土地使用权出让收益	7.02	4.24	8.30
5.地方财政总支出	55.54	47.17	96.53
5.1一般公共预算支出	37.68	40.04	43.68
5.2政府性基金支出	17.86	7.13	32.85
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.97	3.34	8.16

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：通城县	56.0334	46.7056

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	0.56

期限	2024 年
2 年期	1.44
3 年期	1.66
4 年期	0.21
5 年期	0.25
6 年期	1.50
7 年期	1.35
8 年期	0.71
9 年期	2.30
10 年期	4.66
10 年期以上	32.07

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于通城县全域供水管网更新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，本项目实施单位通城城发水务集团有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的通城县全域供水管网更新改造工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33，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。

（一）项目概况

本项目建设地点：通城县全域。

主要建设内容和建设规模:该项目涉及更新改造通城县全域供水管网约1311km，同时配套土石方工程及阀门井砌筑工程；黄龙路调压池等20处供水压力调控设施设备改造;对改造完成的供水管网进行智能化建设。

本项目建设期36个月（不含前期准备阶段），2025年10月至2028年9月。

（二）投资估算

根据《关于通城县全域供水管网更新改造工程初步设计的批复》（隽发改审批〔2024〕400号），项目总投资为62,209.58万元，调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资62,847.74万元，其中工程费用56,436.05万元，占比89.80%；工程建设其他费用2,263.04万元，占比3.60%；预备费1,760.97万元，占比2.80%，静态总投资60,460.06万元，建设期利息2,347.68万元，债券发行费用40.00万元。投资估算如下：

投资估算明细表

单位：万元

序	工程或费用名称	投资估算	资金来源

号		金额	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**	**56,436.05**	**16,436.05**		**40,000.00**		
1.1	供水管网更新改造	45,687.80	13,305.80		32,382.00		
1.2	供水压力调控设备设施改造	4,621.61	1,345.61		3,276.00		
1.3	供水管网智能化改造	6,126.64	1,784.64		4,342.00		
二	**工程建设其他费用**	**2,263.04**	**2,263.04**		**-**		
2.1	建设单位管理费	473.19	473.19		-		
2.2	项目建议书、可行性研究报告	49.82	49.82		-		
2.3	重大项目社会稳定风险评价费	13.73	13.73		-		
2.4	施工图设计审查咨询	29.77	29.77		-		
2.5	环境影响咨询服务费	24.10	24.10		-		
2.6	工程勘察设计费	656.89	656.89		-		
2.7	工程、服务招标费	51.19	51.19		-		
2.8	工程监理费	524.46	524.46		-		
2.9	造价咨询费	311.24	311.24		-		
2.10	工程检测费	20.00	20.00		-		
2.11	竣工图编制费	91.71	91.71		-		
2.12	工程保险费	16.94	16.94		-		
三	**预备费用**	**1,760.97**	**1,760.97**		**-**		
四	**静态总投资**	**60,460.06**	**20,460.06**	**-**	**40,000.00**		
五	**建设期利息**	**2,347.68**	**2,347.68**		**-**		
六	**债券发行费用**	**40.00**	**40.00**		**-**		
七	**项目总投资**	**62,847.74**	**22,847.74**	**-**	**40,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资 62,847.74 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 22,847.74 万元，发行专项债券融资 40,000.00 万元，其中 2025 年 11 月已发行专项债券 1,200.00 万元，2026 年计划发行专项债券 38,800.00 万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目总计划发行专项债券总额为40,000.00万元，其中2025年11月已发行专项债券1,200.00万元，2026年计划发行专项债券38,800.00万元。

1.已发行债券情况

（1）本项目已于2025年11月湖北省政府专项债券（四十八期）发行1,200.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。2025年债券当期发行利率2.36%。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438.96万元。

已发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	1,200.00		1,200.00	-	-
2026年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2027年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2028年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2029年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2030年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2031年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2032年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2033年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2034年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2035年	1,200.00			1,200.00	28.32	28.32
2036年	1,200.00		120.00	1,080.00	28.32	148.32
2037年	1,080.00		120.00	960.00	25.49	145.49
2038年	960.00		120.00	840.00	22.66	142.66
2039年	840.00		120.00	720.00	19.82	139.82
2040年	720.00		120.00	600.00	16.99	136.99

2041 年	600.00		120.00	480.00	14.16	134.16
2042 年	480.00		120.00	360.00	11.33	131.33
2043 年	360.00		120.00	240.00	8.50	128.50
2044 年	240.00		120.00	120.00	5.66	125.66
2045 年	120.00		120.00	-	2.83	122.83
合计	——	1,200.00	1,200.00	——	438.96	1,638.96

2.后续计划发行债券情况

本项目计划 2026 年发行专项债券 38,800.00 万元。假设按照 2025 年 11 月 6 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（四十八期）20 年期票面利率 2.36%上浮 1.1 倍作本项目发行债券测算利率,即本项目 20 年期专项债券测算利率为 2.60%。每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。债券存续期间累计支付利息 15,636.40 万元。

拟发行专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	38,800.00		38,800.00	504.40	504.40
2027 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2028 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2029 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2030 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2031 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2032 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2033 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2034 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2035 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2036 年	38,800.00			38,800.00	1,008.80	1,008.80
2037 年	38,800.00		3,880.00	34,920.00	958.36	4,838.36
2038 年	34,920.00		3,880.00	31,040.00	857.48	4,737.48

2039 年	31,040.00		3,880.00	27,160.00	756.60	4,636.60
2040 年	27,160.00		3,880.00	23,280.00	655.72	4,535.72
2041 年	23,280.00		3,880.00	19,400.00	554.84	4,434.84
2042 年	19,400.00		3,880.00	15,520.00	453.96	4,333.96
2043 年	15,520.00		3,880.00	11,640.00	353.08	4,233.08
2044 年	11,640.00		3,880.00	7,760.00	252.20	4,132.20
2045 年	7,760.00		3,880.00	3,880.00	151.32	4,031.32
2046 年	3,880.00		3,880.00	-	50.44	3,930.44
合计	——	38,800.00	38,800.00	——	15,636.40	54,436.40

3.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合计 16,075.36 万元。

本项目债券还本付息汇总情况详见下表：

债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	1,200.00	-	1,200.00	-	-
2026 年	1,200.00	38,800.00	-	40,000.00	532.72	532.72
2027 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2028 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2029 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2030 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2031 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2032 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2033 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2034 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2035 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,037.12	1,037.12
2036 年	40,000.00	-	120.00	39,880.00	1,037.12	1,157.12
2037 年	39,880.00	-	4,000.00	35,880.00	983.85	4,983.85
2038 年	35,880.00	-	4,000.00	31,880.00	880.14	4,880.14
2039 年	31,880.00	-	4,000.00	27,880.00	776.42	4,776.42
2040 年	27,880.00	-	4,000.00	23,880.00	672.71	4,672.71
2041 年	23,880.00	-	4,000.00	19,880.00	569.00	4,569.00

2042 年	19,880.00	-	4,000.00	15,880.00	465.29	4,465.29
2043 年	15,880.00	-	4,000.00	11,880.00	361.58	4,361.58
2044 年	11,880.00	-	4,000.00	7,880.00	257.86	4,257.86
2045 年	7,880.00	-	4,000.00	3,880.00	154.15	4,154.15
2046 年	3,880.00	-	3,880.00	-	50.44	3,930.44
合计	——	40,000.00	40,000.00	——	16,075.36	56,075.36

（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
通城县全域供水管网更新改造工程	74,773.81	56,075.36	40,000.00	1.33

（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	1.20	1.27	1.33	1.40	1.47
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.35	1.33	1.31	1.30

（七）项目资金稳定性

通城县全域供水管网更新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74,773.81万元，且在2046年债券本金偿还后仍有21,046.13万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园基础设施-供排水公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收

益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入,运营期累计净现金流量为74,773.81万元，对债券的本息覆盖倍数为1.33，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有21,046.13万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.供水收入	**1,577.86**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**
年有效供水量（万吨）	762.25	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00
综合水价（元/吨）	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07
销项税额	130.28	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13
不含税营业收入	**1,447.58**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**
含税营业收入	**1,577.86**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.供水收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**
年有效供水量（万吨）	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00
综合水价（元/吨）	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07
销项税额	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13
不含税营业收入	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**
含税营业收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.供水收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**3,155.72**	**112,027.89**
年有效供水量（万吨）	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	1,524.50	
综合水价（元/吨）	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	
销项税额	521.13	521.13	521.13	521.13	260.56	9,250.05
不含税营业收入	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**2,895.16**	**102,777.84**
含税营业收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**3,155.72**	**112,027.89**

说明：

本项目收入主要来源于供水收入。2028 年 10 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2028 年 10 月至 2046 年 6 月。

根据本项目可行性研究报告数据，通城县辖 11 个乡镇，其中 10 个乡镇（不含隽水镇）的自来水需求户数为 73,831 户，需求人数为 282,304 人。以此为基准，结合通城县 2030 年用水规划标准（县城人均综合用水指标为 400～500 升/人•日，副中心镇（石南镇）及重点镇（麦市镇、北港镇、沙堆镇、马港镇）为 300－400 升/人•日，一般乡镇（五里镇、塘湖镇、大坪乡、四庄乡、

关刀镇）为 200-300 升/人•日），本项目采用人均综合用水指标 300 升/人 • 日进行测算，得出每日总需水量为 84,691 吨，按年供水 360 天计算，年供水量为 3,049 万吨。因本项目 2028 年 10 月正式投入使用，则运营期首年 2028 年的供水量 762.25 万吨（3049/12*3）。

通城县全域人口饮用水调查汇总表

乡镇	村（社区）	户数	人口	供水现状								本次规划自然压力供水		本次规划增压泵站供水	
				井水		山泉水		集中蓄水池		自来水					
				户数	人口	户数	人口	户数	人口	户数	人口	户数	人口	户数	人口
关刀镇	20	12743	37343	1631	6941	2658	2904	433	1787	8021	25711	983	3786	3824	13157
麦市镇	19	11616	51371	5024	19561					6592	31810	2888	11585	2136	7554
塘湖镇	17	12333	43055	4017	14072	1067	3918	4545	16768	2704	8297	1960	7240	7672	27518
沙堆镇	10	8678	28195	6197	23580	254	999			2227	3616	6197	23580	254	999
四庄乡	15	7611	30670	4956	19968			341	1341	2314	9361	4949	19983	1278	4915
五里镇	17	8882	34739	3175	12494	629	2400	2491	9947	2587	9898	3119	12396	2846	11291
马港镇	22	9605	35398	8360	32017	507	244	524	2183	214	954	1791	5555	9866	36366
大坪乡	23	16125	67977	6923	28043	1557	6695	2233	9334	5412	23905	7005	28395	2708	11385
石南镇	10	6901	28895	4604	19020			171	953	2126	8922	5986	24835	924	3870
北港镇	12	9466	34311	4397	16417			3048	11477	2021	6417	6774	25296	671	2598
合计	165	103960	391954	49284	192113	6672	17160	13786	53790	34218	128891	41652	162651	32179	119653

参照《关于调整通城县自来水供水价格的通知》（隽发改〔2023〕68 号），隽水城区居民用水按水量划分为 3 级，第一档 1.80 元/吨，第二档 2.34 元/吨，第三档 4.50 元/吨，本项目用水单价按通城县第一档与第二档水价的平均值 2.07 元/吨测算。

关于调整通城县自来水供水价格的通知

索引号： 011356029/2023-25395　　文　　号： 隽发改〔2023〕68号

主题分类： 水务　　发文单位： 通城城发水务集团有限公司

名　　称： 关于调整通城县自来水供水价格的通知　　发布日期： 2023年08月30日

有效性： 有效　　发文日期： 2023年08月30日

二、调整居民用户阶梯水量和自来水供水价格

（一）调整居民用户阶梯水量标准。

将我县居民用户阶梯用水量调整为第一阶梯年用水量超过288吨；第二阶梯年用水量288～360吨；第三阶梯年用水量360吨以上。阶梯水价方案的计量缴费按年度为周期累计，用户的用水量跨年不累计、不结转。

（二）调整自来水供水价格

1． 居民第一档用水价格：年用水量不超过288吨，执行价格调整为1.80元／吨。

2． 居民第二档用水价格：年用水量288～360吨，执行价格调整为2.34元／吨。

3． 居民第三档用水价格：年用水量360吨以上，执行价格调整为4.50元／吨。

4． 合表户居民用水价格调整为1．90元／吨。

5． 非居民用水价格调整为2．07元／吨。

6． 特种行业用水价格调整为2．60元／吨。

居民生活用水如每户常住人口超过5人以上（以户籍核定为准），可申请变更用水性质为合表户居民用水。合表户居民用水、非居民用水、特种行业用水暂不执行阶梯水价。

以上自来水供水价格均含水资源费，不含污水处理费、垃圾处理费。

三、对低收入群体的优惠减免措施

享受优惠政策的基本条件：一是具有民政部门核发的城乡低保户、五保户、重度（一、二级重度伤残）残疾人家庭；二是证件户名与自来水用户户名一致；三是用水量在第一级水量以内。同时符合上述条件的低收入家庭予以每年减免36吨水费（包括污水处理费、垃圾处理费）的优惠。如其家庭用水超过第一阶梯用水量，超出部分按相应的阶梯水价计收。

本通知自2023年9月1日抄表计量起执行。

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、不含税运行成本	**262.11**	**1,048.38**	**1,048.38**	**1,093.21**	**1,093.21**	**1,093.21**	**1,140.28**
1.人员工资及福利费	24.63	98.50	98.50	103.43	103.43	103.43	108.60
2.外购原材料	40.48	161.90	161.90	170.00	170.00	170.00	178.50
3.燃料及动力费	34.50	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99
4.维护及修理费	138.67	554.68	554.68	582.41	582.41	582.41	611.53
5.管理费用及其他	23.83	95.31	95.31	99.38	99.38	99.38	103.66
二、折旧费	**409.89**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**
总成本费用合计	**672.00**	**2,687.96**	**2,687.96**	**2,732.79**	**2,732.79**	**2,732.79**	**2,779.86**
其中付现成本（不含税）	**262.11**	**1,048.38**	**1,048.38**	**1,093.21**	**1,093.21**	**1,093.21**	**1,140.28**
付现成本（含税）	**285.77**	**1,143.01**	**1,143.01**	**1,191.63**	**1,191.63**	**1,191.63**	**1,242.69**

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、不含税运行成本	**1,140.28**	**1,140.28**	**1,189.71**	**1,189.71**	**1,189.71**	**1,241.60**	**1,241.60**
1.人员工资及福利费	108.60	108.60	114.03	114.03	114.03	119.73	119.73
2.外购原材料	178.50	178.50	187.42	187.42	187.42	196.79	196.79
3.燃料及动力费	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99
4.维护及修理费	611.53	611.53	642.11	642.11	642.11	674.22	674.22
5.管理费用及其他	103.66	103.66	108.16	108.16	108.16	112.87	112.87
二、折旧费	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**
总成本费用合计	**2,779.86**	**2,779.86**	**2,829.29**	**2,829.29**	**2,829.29**	**2,881.18**	**2,881.18**
其中付现成本（不含税）	**1,140.28**	**1,140.28**	**1,189.71**	**1,189.71**	**1,189.71**	**1,241.60**	**1,241.60**
付现成本（含税）	**1,242.69**	**1,242.69**	**1,296.29**	**1,296.29**	**1,296.29**	**1,352.57**	**1,352.57**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、不含税运行成本	**1,241.60**	**1,296.10**	**1,296.10**	**1,296.10**	**676.65**	**20,918.22**
1.人员工资及福利费	119.73	125.72	125.72	125.72	66.00	2,002.16
2.外购原材料	196.79	206.63	206.63	206.63	108.48	3,290.78
3.燃料及动力费	137.99	137.99	137.99	137.99	69.00	2,449.33
4.维护及修理费	674.22	707.93	707.93	707.93	371.66	11,274.29
5.管理费用及其他	112.87	117.83	117.83	117.83	61.51	1,901.66
二、折旧费	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**819.79**	**29,102.54**
总成本费用合计	**2,881.18**	**2,935.68**	**2,935.68**	**2,935.68**	**1,496.44**	**50,020.76**

其中付现成本（不含税）	1,241.60	1,296.10	1,296.10	1,296.10	676.65	20,918.22
付现成本（含税）	1,352.57	1,411.68	1,411.68	1,411.68	736.86	22,793.23

说明：

本项目运营期间的各项成本费用主要包括：人员工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维护及修理费、管理费用及其他、折旧费。主要运营成本费用预测假设如下：

1.人员工资及福利费

本项目需新增 12 名工作人员。参考咸宁市统计年鉴 2024 年（http://www.xianning.gov.cn/xxgk/xxgkml/tjsj/tjnj/202502/t20250228_3922428.shtml），咸宁市 2019 年至 2023 年人均工资分别为：54,950.00 元/年、59,813.00 元/年、65,196.00 元/年、67,477.00 元/年、71,649.00 元/年；本项目工资按 72,000.00 元/人/年计算，福利费按工资的 14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。

2024年咸宁统计年鉴

浏览量：61　字号：大 中 小

年 份	全部城镇单位职工			
	人数（人）	平均人数（人）	工资总额（万元）	人均工资（元）
2003	178341	181656	153888	8471
2004	175645	176383	161781	9172
2005	175456	176322	179477	10179
2006	195211	194181	216238	11136
2007	197090	196491	271350	13810
2008	251270	252188	387540	15367
2009	276773	275985	486830	17613
2010	286472	283044	612321	21632
2011	304032	305248	727623	23837
2012	319439	320458	836321	26098
2013	332888	327780	951524	29029
2014	341588	336322	1203346	35780
2015	346111	341729	1259363	36853
2016	349156	344678	1413831	41019
2017	354554	347798	1554647	44700
2018	347368	342265	1716690	50157
2019	357269	347721	1910733	54950
2020	336153	326919	1955400	59813
2021	366041	360032	2347266	65196
2022	370503	364421	2459004	67477
2023	383273	376949	2700804	71649

2.外购原材料

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北省乡镇生活污水工作指南》（试行）第 71 页：项目污水处理厂污水处理使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约 0.03 至 0.06 元/立方米。本项目单位药剂成本取值为 0.06 元/立方米（不含税价 0.0531 元/立方米）。价格增长率按每 3 年 5%计。

4）药剂费（R）

药剂费包括各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂费。城市污水处理厂消毒的方法有：液氯、二氧化氯、臭氧、紫外线和氯化消毒剂等，各种消毒方法均可达到消毒灭菌的目的，但是操作的难易程度、管理要求和处理成本差别较大。其中液氯属剧毒化学药剂，其采购、运输和储存有严格的审批和监控；臭氧消毒的投资成本大、电耗高，不适于乡镇污水处理厂。从工艺成熟、操作管理方便、成本低廉的角度考虑，乡镇污水处理厂采用二氧化氯、氯片消毒为宜。

此外，污水处理厂内会用到部分化学试剂和絮凝剂，其用量及所花费的成本一般较小。

据统计，污水处理厂药剂费成本指标约 0.03~0.06 元/m^3。

3.燃料及动力费

本项目年耗电量约 199.5 万度，耗水量约 10 万吨。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，本项目电价参照标准 0.6117 元/度计取（不含税价 0.5413 元/度）。根据咸宁市通城县《关于调整通城县自来水供水价格的通知》（隽发改〔2023〕68 号）“非居民用水价格调整为 2.07 元 / 吨”、《通城县县级行政事业性收费标准目录清单》（2022 年）“污水处理费非居民 1.20 元/吨”。本项目用水价格按 3.27 元/吨估算（含污水处理费，不含税价 3 元/吨）。

（二）调整自来水供水价格

1. 居民第一档用水价格：年用水量不超过288吨，执行价格调整为1.80元 / 吨。

2. 居民第二档用水价格：年用水量288～360吨，执行价格调整为2.34元 / 吨。

3. 居民第三档用水价格：年用水量360吨以上，执行价格调整为4.50元 / 吨。

4. 合表户居民用水价格调整为1．90元 / 吨。

5. 非居民用水价格调整为2．07元 / 吨。

6. 特种行业用水价格调整为2．60元 / 吨。

七	**住房城乡建设**							
		中央	**16**	**污水处理费**	居民0.85元/吨非居民1.20元/吨	《城市排水和污水处理条例》财税[2014]151号 发改价格[2015]119号	发改价格[2015]119号，鄂价环资[2015]70号 隽价价字[2016]6号	低保户实行免征收

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。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60,460.06万元的1%估算，即运营期首年151.15万元（不含税价138.67万元），另外考虑通货膨胀因素，每3年增长5%。

5.管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”一财务分析P77，其费率可取8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本总和的10%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年度药剂费+当年度电费＋当年度修理费）*10%。

6.折旧费

折旧费按直线法计提，新增固定资产原值按不含税工程费用51,776.19万元计算，折旧年限30年，残值率5%。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
增值税销项税		130.28	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13
运营期增值税进项税		23.66	94.63	94.63	98.42	98.42	98.42
建设期留抵进项税	4,887.64						
应缴增值税		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-	-
水资源税		38.11	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45
税金及附加合计	**-**	**38.11**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13
运营期增值税进项税	102.41	102.41	102.41	106.58	106.58	106.58	110.97
建设期留抵进项税							
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**250.08**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	12.50
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-	12.50
水资源税	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45
税金及附加合计	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**177.45**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	260.56	9,250.05
运营期增值税进项税	110.97	110.97	115.58	115.58	115.58	60.21	1,875.01
建设期留抵进项税							4,887.64
应缴增值税	**410.16**	**410.16**	**405.55**	**405.55**	**405.55**	**200.35**	**2,487.40**
城市维护建设税	20.51	20.51	20.28	20.28	20.28	10.02	124.38
教育费附加（含地方教育费附加）	20.51	20.51	20.28	20.28	20.28	10.02	124.38
水资源税	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	76.23	2,705.99
税金及附加合计	**193.47**	**193.47**	**193.01**	**193.01**	**193.01**	**96.27**	**2,954.75**

说明：

1.增值税

增值税销项税：销售自来水增值税税率9%；

运营期增值税进项税：外购原材料、燃料动力费增值税税率13%，维护及修理费增值税税率9%，管理费用及其他增值税税率6%；

建设期留抵进项税：工程费用税率9%，工程建设其他费用、预备费税率6%。

2.税金及附加

城市维护建设税按已缴增值税的5%、教育费附加按3%、地方教育附加按2%计算。

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，及湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局、湖北省水利厅出台的《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5号）规定，湖北省自2024年12月1日起实施水资源税改革试点，其中城镇公共供水取用地表水的税额为0.05元/立方米。

3.企业所得税

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

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入	1,447.58	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30
总成本费用（不含增值税）	672.00	2,687.96	2,687.96	2,732.79	2,732.79	2,732.79	2,779.86
税金及附加	38.11	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45
财务费用	259.28	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12
利润总额	478.19	1,912.77	1,912.77	1,867.94	1,867.94	1,867.94	1,820.87
所得税（25%）	119.55	478.19	478.19	466.99	466.99	466.99	455.22
净利润	**358.64**	**1,434.58**	**1,434.58**	**1,400.95**	**1,400.95**	**1,400.95**	**1,365.65**

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30
总成本费用（不含增值税）	2,779.86	2,779.86	2,829.29	2,829.29	2,829.29	2,881.18	2,881.18
税金及附加	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	177.45	193.47
财务费用	1,037.12	1,037.12	983.85	880.14	776.42	672.71	569.00
利润总额	1,820.87	1,820.87	1,824.71	1,928.42	2,032.14	2,058.96	2,146.65
所得税（25%）	455.22	455.22	456.18	482.11	508.04	514.74	536.66
净利润	**1,365.65**	**1,365.65**	**1,368.53**	**1,446.31**	**1,524.10**	**1,544.22**	**1,609.99**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	2,895.16	102,777.84
总成本费用（不含增值税）	2,881.18	2,935.68	2,935.68	2,935.68	1,496.44	50,020.76
税金及附加	193.47	193.01	193.01	193.01	96.27	2,954.75
财务费用	465.29	361.58	257.86	154.15	50.44	13,727.68
利润总额	2,250.36	2,300.03	2,403.75	2,507.46	1,252.01	36,074.65
所得税（25%）	562.59	575.01	600.94	626.87	313.00	9,018.70
净利润	**1,687.77**	**1,725.02**	**1,802.81**	**1,880.59**	**939.01**	**27,055.95**

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				1,577.86	6,311.43	6,311.43
经营活动现金流出				285.77	1,143.01	1,143.01
经营活动支付税费				157.66	630.64	630.64
经营活动现金净流量				**1,134.43**	**4,537.78**	**4,537.78**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	2,698.80	46,228.48	6,962.88	4,569.90		
投资活动现金净流量	**-2,698.80**	**-46,228.48**	**-6,962.88**	**-4,569.90**		
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	2,700.00	46,800.00	8,000.00	5,347.74	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	1,500.00	8,000.00	8,000.00	5,347.74		
债券融资	1,200.00	38,800.00	-	-		
银行借款						
融资活动现金流出	1.20	571.52	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12
支付利息	-	532.72	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	1.20	38.80				
融资活动现金净流量	**2,698.80**	**46,228.48**	**6,962.88**	**4,310.62**	**-1,037.12**	**-1,037.12**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**875.15**	**3,500.66**	**3,500.66**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**875.15**	**4,375.81**	**7,876.47**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43
经营活动现金流出	1,191.63	1,191.63	1,191.63	1,242.69	1,242.69	1,242.69
经营活动支付税费	619.44	619.44	619.44	607.67	607.67	607.67
经营活动现金净流量	**4,500.36**	**4,500.36**	**4,500.36**	**4,461.07**	**4,461.07**	**4,461.07**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,157.12
支付利息	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12	1,037.12
偿还本金	-	-	-	-	-	120.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-1,037.12**	**-1,037.12**	**-1,037.12**	**-1,037.12**	**-1,037.12**	**-1,157.12**
四、本年现金净流量	**3,463.24**	**3,463.24**	**3,463.24**	**3,423.95**	**3,423.95**	**3,303.95**
五、本年累计现金净流量	**11,339.71**	**14,802.95**	**18,266.19**	**21,690.14**	**25,114.09**	**28,418.04**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43
经营活动现金流出	1,296.29	1,296.29	1,296.29	1,352.57	1,352.57	1,352.57
经营活动支付税费	608.63	634.56	660.49	942.27	1,140.29	1,166.22
经营活动现金净流量	**4,406.51**	**4,380.58**	**4,354.65**	**4,016.59**	**3,818.57**	**3,792.64**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	4,983.85	4,880.14	4,776.42	4,672.71	4,569.00	4,465.29
支付利息	983.85	880.14	776.42	672.71	569.00	465.29
偿还本金	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-4,983.85**	**-4,880.14**	**-4,776.42**	**-4,672.71**	**-4,569.00**	**-4,465.29**
四、本年现金净流量	**-577.34**	**-499.56**	**-421.77**	**-656.12**	**-750.43**	**-672.65**
五、本年累计现金净流量	**27,840.70**	**27,341.14**	**26,919.37**	**26,263.25**	**25,512.82**	**24,840.17**

（续）

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金					

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营活动现金流入	6,311.43	6,311.43	6,311.43	3,155.72	112,027.89
经营活动现金流出	1,411.68	1,411.68	1,411.68	736.86	22,793.23
经营活动支付税费	1,173.57	1,199.50	1,225.43	609.62	14,460.85
经营活动现金净流量	**3,726.18**	**3,700.25**	**3,674.32**	**1,809.24**	**74,773.81**
二、投资活动产生的现金					**-**
购建固定资产所支付的现金					60,460.06
投资活动现金净流量					**-60,460.06**
三、融资活动产生的现金					**-**
融资活动现金流入	-	-	-	-	62,847.74
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）					22,847.74
债券融资					40,000.00
银行借款					-
融资活动现金流出	4,361.58	4,257.86	4,154.15	3,930.44	56,115.36
支付利息	361.58	257.86	154.15	50.44	16,075.36
偿还本金	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,880.00	40,000.00
债券发行手续费					40.00
融资活动现金净流量	**-4,361.58**	**-4,257.86**	**-4,154.15**	**-3,930.44**	**6,732.38**
四、本年现金净流量	**-635.40**	**-557.61**	**-479.83**	**-2,121.20**	**21,046.13**
五、本年累计现金净流量	**24,204.77**	**23,647.16**	**23,167.33**	**21,046.13**	
六、本息覆盖倍数					**1.33**

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

通城县中低压农配网改造项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0021 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年一月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（五）项目资金充足性 7
（六）压力测试 11
（七）项目资金稳定性 11
三、风险分析 12
四、评价结论 12
附件一：项目收入明细表 14
附件二：成本费用明细表 16
附件三：税费估算表 17
附件四：利润估算表 22
附件五：债券存续期现金流估算表 23

通城县中低压农配网改造项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0021 号

一、区域概况

1.咸宁市

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

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

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

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

两个市场两种资源能力明显增强。

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

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

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

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

市域治理体制机制更加完善。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	1,944.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,145.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,867.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	152.17	169.82	180.12
4.1 一般公共预算收入	96.03	106.97	115
其中：地方税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.37
4.2 政府性基金收入	69.63	81.31	69.9
其中：国有土地使用权出让收入	61.81	72.48	60.2
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	1.27	3.17	3.12
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23
5.1 一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
5.2 政府性基金支出	129.45	105.39	116.9
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	48.08
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	68.12	36.57	46.63

2.通城县

通城县，别称“隽邑”，隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部，湘、鄂、赣三省交界处，是咸宁、岳阳、九江金三角中心交汇点，武汉城市圈重要组成部分。通城县属北亚热带季风气候区，光照适中，气候温和，雨量充足，四季分明，雨热同期。总面积1,140.7平方千米，截至2023年年末，通城县常住人口51.92万人。截至2024年，通城县辖9个镇、2个乡；另辖5个乡级单位。

通城县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	199.58	211.34	212.50
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,416.00	38,037.00	39,673.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,864.00	21,533.00	22,857.00
4.地方财政总收入	15.22	13.83	42.85
4.1地方公共预算收入	8.06	9.11	10.00
其中：税收收入	5.62	6.13	7.00
非税收入	2.44	2.98	3.00
4.2政府性基金收入	7.16	4.72	32.85
其中：国有土地使用权出让收益	7.02	4.24	8.30
5.地方财政总支出	55.54	47.17	96.53
5.1一般公共预算支出	37.68	40.04	43.68
5.2政府性基金支出	17.86	7.13	32.85
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.97	3.34	8.16

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：通城县	56.0334	46.7056

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	0.56

期限	2024 年
2 年期	1.44
3 年期	1.66
4 年期	0.21
5 年期	0.25
6 年期	1.50
7 年期	1.35
8 年期	0.71
9 年期	2.30
10 年期	4.66
10 年期以上	32.07

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于通城县中低压农配网改造项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位通城城发隽辉新能源有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的通城县中低压农配网改造项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31，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。

（一）项目概况

本项目建设地点：通城县城区、各乡镇。

主要建设内容和建设规模:该项目建设内容为在通城县目前已经建成的供电系统基础上，改造10kV线路113公里，改造10kV配变350台，改造0.4kV线路420公里。

本项目建设期13个月（不含前期准备阶段），2025年12月至2026年12月。

（二）投资估算

根据《关于通城县中低压农配网改造项目初步设计的批复》（隽发改审批〔2025〕379号），项目总投资为24,935.38万元，调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资24,757.68万元，其中工程费用21,405.46万元，占比86.46%；工程建设其他费用1,254.80万元，占比5.07%；预备费1,812.82万元，占比7.32%，静态总投资24,473.08万元，建设期利息265.60万元，债券发行费用19.00万元。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**	**21,405.46**	**2,405.46**		**19,000.00**		
1	改造 10kV 线路	5,650.00	635.00		5,015.00		
2	改造 10kV 配变	7,943.46	892.46		7,051.00		
3	改造 0.4kV 线路	7,812.00	878.00		6,934.00		
二	**工程建设其他费用**	**1,254.80**	**1,254.80**		**-**		
1	建设单位管理费	152.43	152.43		-		
2	工程监理费	249.31	249.31		-		
3	项目前期工作咨询费	49.52	49.52		-		
4	工程设计费	360.62	360.62		-		
5	工程勘察费	128.43	128.43		-		
6	场地准备及临时设施费	85.62	85.62		-		
7	工程保险费	64.22	64.22		-		
8	造价咨询服务费	110.23	110.23		-		
9	水土保持费	20.00	20.00		-		
10	环境影响咨询服务费	13.04	13.04		-		
11	社会风险稳定性评估费	10.00	10.00		-		
12	第三方检测监测费	11.38	11.38				
三	**预备费用**	**1,812.82**	**1,812.82**		**-**		
四	**静态总投资**	**24,473.08**	**5,473.08**	**-**	**19,000.00**		
五	**建设期利息**	**265.60**	**265.60**		**-**		
六	**债券发行费用**	**19.00**	**19.00**		**-**		
七	**项目总投资**	**24,757.68**	**5,757.68**	**-**	**19,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资 24,757.68 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 5,757.68 万元，发行专项债券融资 19,000.00 万元，其中 2025 年 11 月已发行专项债券 1,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 18,000.00 万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目总计划发行专项债券总额为 19,000.00 万元，其中 2025 年 11

月已发行专项债券1,000.00万元，2026年计划发行专项债券18,000.00万元。

1.已发行债券情况

（1）本项目已于2025年11月湖北省政府专项债券（六十期）发行1,000.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。2025年债券当期发行利率2.44%。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378.20万元。

已发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	1,000.00		1,000.00	-	-
2026年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2027年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2028年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2029年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2030年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2031年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2032年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2033年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2034年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2035年	1,000.00			1,000.00	24.40	24.40
2036年	1,000.00		100.00	900.00	24.40	124.40
2037年	900.00		100.00	800.00	21.96	121.96
2038年	800.00		100.00	700.00	19.52	119.52
2039年	700.00		100.00	600.00	17.08	117.08
2040年	600.00		100.00	500.00	14.64	114.64
2041年	500.00		100.00	400.00	12.20	112.20

2042 年	400.00		100.00	300.00	9.76	109.76
2043 年	300.00		100.00	200.00	7.32	107.32
2044 年	200.00		100.00	100.00	4.88	104.88
2045 年	100.00		100.00	-	2.44	102.44
合计	——	1,000.00	1,000.00	——	378.20	1,378.20

2.后续计划发行债券情况

假设按照2025年11月27日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券（六十期）20年期票面利率2.44%上浮1.1倍作本项目发行债券测算利率，即本项目20年期专项债券测算利率为2.68%。每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券存续期间累计支付利息7,477.20万元。

拟发行专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	18,000.00		18,000.00	241.20	241.20
2027 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2028 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2029 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2030 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2031 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2032 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2033 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2034 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2035 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2036 年	18,000.00			18,000.00	482.40	482.40
2037 年	18,000.00		1,800.00	16,200.00	458.28	2,258.28
2038 年	16,200.00		1,800.00	14,400.00	410.04	2,210.04
2039 年	14,400.00		1,800.00	12,600.00	361.80	2,161.80
2040 年	12,600.00		1,800.00	10,800.00	313.56	2,113.56
2041 年	10,800.00		1,800.00	9,000.00	265.32	2,065.32

2042 年	9,000.00		1,800.00	7,200.00	217.08	2,017.08
2043 年	7,200.00		1,800.00	5,400.00	168.84	1,968.84
2044 年	5,400.00		1,800.00	3,600.00	120.60	1,920.60
2045 年	3,600.00		1,800.00	1,800.00	72.36	1,872.36
2046 年	1,800.00		1,800.00	-	24.12	1,824.12
合计	——	18,000.00	18,000.00	——	7,477.20	25,477.20

3.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合计 7,855.40 万元。

本项目债券还本付息汇总情况详见下表：

债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
2026 年	1,000.00	18,000.00	-	19,000.00	265.60	265.60
2027 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2028 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2029 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2030 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2031 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2032 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2033 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2034 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2035 年	19,000.00	-	-	19,000.00	506.80	506.80
2036 年	19,000.00	-	100.00	18,900.00	506.80	606.80
2037 年	18,900.00	-	1,900.00	17,000.00	480.24	2,380.24
2038 年	17,000.00	-	1,900.00	15,100.00	429.56	2,329.56
2039 年	15,100.00	-	1,900.00	13,200.00	378.88	2,278.88
2040 年	13,200.00	-	1,900.00	11,300.00	328.20	2,228.20
2041 年	11,300.00	-	1,900.00	9,400.00	277.52	2,177.52
2042 年	9,400.00	-	1,900.00	7,500.00	226.84	2,126.84
2043 年	7,500.00	-	1,900.00	5,600.00	176.16	2,076.16
2044 年	5,600.00	-	1,900.00	3,700.00	125.48	2,025.48

2045 年	3,700.00	-	1,900.00	1,800.00	74.80	1,974.80
2046 年	1,800.00	-	1,800.00	-	24.12	1,824.12
合计	——	19,000.00	19,000.00	——	7,855.40	26,855.40

（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
通城县中低压农配网改造项目	35,090.75	26,855.40	19,000.00	1.31

（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	1.18	1.24	1.31	1.37	1.44
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.33	1.31	1.29	1.27

（七）项目资金稳定性

通城县中低压农配网改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为

35,090.75 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 8,500.95 万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为能源—城乡电网（农村电网改造升级）。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35,090.75万元，对债券的本息覆盖倍数为1.31，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有8,500.95万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.电费收入（不含税）	**7,120.75**	**7,476.79**	**7,850.63**	**8,243.17**	**8,655.32**	**9,088.09**	**9,542.49**
电量（万度）	14,402.82	15,122.96	15,879.11	16,673.07	17,506.72	18,382.06	19,301.16
单价（元/度）	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
销项税额	925.70	971.98	1,020.58	1,071.61	1,125.19	1,181.45	1,240.52
含税营业收入	**8,046.45**	**8,448.77**	**8,871.21**	**9,314.78**	**9,780.51**	**10,269.54**	**10,783.01**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.电费收入（不含税）	**10,019.62**	**10,520.60**	**11,046.63**	**11,598.97**	**12,178.91**	**12,787.86**	**13,427.25**
电量（万度）	20,266.22	21,279.53	22,343.51	23,460.69	24,633.72	25,865.41	27,158.68
单价（元/度）	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
销项税额	1,302.55	1,367.68	1,436.06	1,507.87	1,583.26	1,662.42	1,745.54
含税营业收入	**11,322.17**	**11,888.28**	**12,482.69**	**13,106.84**	**13,762.17**	**14,450.28**	**15,172.79**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.电费收入（不含税）	**14,098.61**	**14,803.54**	**15,543.72**	**16,320.91**	**17,136.95**	**8,996.90**	**226,457.71**
电量（万度）	28,516.61	29,942.44	31,439.56	33,011.54	34,662.12	18,197.61	
单价（元/度）	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	
销项税额	1,832.82	1,924.46	2,020.68	2,121.72	2,227.80	1,169.60	29,439.49
含税营业收入	**15,931.43**	**16,728.00**	**17,564.40**	**18,442.63**	**19,364.75**	**10,166.50**	**255,897.20**

说明：

本项目收入主要来源于电费收入，2027 年 1 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 1 月至 2046 年 6 月。

根据项目单位统计数据，通城县 2020 年至 2024 年农村用电量分别为 9,919.49 万千瓦时、10,287.86 万千瓦时、11,236.44 万千瓦时、11,589.84 万千瓦时、12,269.13 万千瓦时。从 2020 年到 2024 年，通城县农村用电量的年增长率保持在相对稳定的水平，农村用电量的平均年增长率约为 5.49%，按该增长率计算，运营期首期 2027 年农村用电量为 14,402.82 万千瓦；基于谨慎性原则，运营期内农村用电量年增长率按 5%计算。

根据统计，通城县2020年至2024年农村用电量分别为9,919.49万千瓦时、10,287.86万千瓦时、11,236.44万千瓦时、11,589.84万千瓦时、12,269.13万千瓦时。从2020年到2024年，通城县农村用电量的年增长率保持在相对稳定的水平，农村用电量的平均年增长率约为5.49%。

年份	通城县农村用电量（万千瓦时）
2020年	9,919.49
2021年	10,287.86
2022年	11,236.44
2023年	11,589.84
2024年	12,269.13

通城城发能源新能源有限公司

2025年3月31日

根据国网湖北省电力有限公司公布的电价数据（http://www.hb.sgcc.com.cn/html/main/col2784/2024-09/02/20240902155504243753019_1.html），农业生产用电低压电价为0.5587元/kWh，乡村生活用电电价为0.558元/kWh，两者电价基本持平，则本项目农网售电单价统一按农业生产用电低压电价0.5587元/kWh（不含税价0.4944元/kWh）计算，运营期内保持不变。

国家电网 国网湖北省电力有限公司

农业生产用电

单位：元/千瓦时（含税）

用电分类	电压等级	电度电价	基本电价	
			最大需量 元/千瓦/月	变压器容量 元/千伏安/月
农业生产用电	不满1千伏	0.5587		
	1-10千伏	0.5387		
	20-35千伏以下	0.5337		
	35-110千伏以下	0.5187		
其中：贫困县农业排灌用电	不满1千伏	0.3917		
	1-10千伏	0.3717		
	20-35千伏以下	0.3667		
	35-110千伏以下	0.3517		

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。

电价根据湖北省发展和改革委员会颁布的《湖北省发改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）标准执行。

居民生活用电

用电分类			电度电价(元/千瓦时)		容(需)量电价	
					最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
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	不满1千伏	0.5580		
		年用电2161至4800千瓦时	不满1千伏	0.6080		
		年用电4800千瓦时以上	不满1千伏	0.8580		

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、不含税运行成本	**6,138.19**	**6,423.01**	**6,722.08**	**7,041.35**	**7,371.08**	**7,717.29**	**8,086.32**
1.购电成本	5,340.57	5,607.59	5,887.97	6,182.37	6,491.49	6,816.07	7,156.87
2.工资及福利费	104.88	104.88	104.88	110.12	110.12	110.12	115.63
3.燃料及动力费	112.18	112.18	112.18	112.18	112.18	112.18	112.18
4.维护及修理费	224.52	224.52	224.52	224.52	224.52	224.52	224.52
5.管理费用及其他	356.04	373.84	392.53	412.16	432.77	454.40	477.12
二、折旧费	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**
总成本费用合计	**7,071.00**	**7,355.82**	**7,654.89**	**7,974.16**	**8,303.89**	**8,650.10**	**9,019.13**
其中付现成本(不含税)	**6,138.19**	**6,423.01**	**6,722.08**	**7,041.35**	**7,371.08**	**7,717.29**	**8,086.32**
付现成本（含税）	**6,884.15**	**7,204.76**	**7,541.40**	**7,900.12**	**8,271.27**	**8,660.97**	**9,075.67**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、不含税运行成本	**8,468.02**	**8,868.81**	**9,295.41**	**9,737.28**	**10,201.24**	**10,694.46**	**11,205.98**
1.购电成本	7,514.71	7,890.45	8,284.97	8,699.22	9,134.18	9,590.89	10,070.44
2.工资及福利费	115.63	115.63	121.41	121.41	121.41	127.48	127.48
3.燃料及动力费	112.18	112.18	112.18	112.18	112.18	112.18	112.18
4.维护及修理费	224.52	224.52	224.52	224.52	224.52	224.52	224.52
5.管理费用及其他	500.98	526.03	552.33	579.95	608.95	639.39	671.36
二、折旧费	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**
总成本费用合计	**9,400.83**	**9,801.62**	**10,228.22**	**10,670.09**	**11,134.05**	**11,627.27**	**12,138.79**
其中付现成本（不含税）	**8,468.02**	**8,868.81**	**9,295.41**	**9,737.28**	**10,201.24**	**10,694.46**	**11,205.98**
付现成本（含税）	**9,505.32**	**9,956.46**	**10,435.93**	**10,933.31**	**11,455.55**	**12,009.97**	**12,585.75**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、不含税运行成本	**11,743.07**	**12,313.39**	**12,905.53**	**13,527.28**	**14,186.80**	**7,436.14**	**190,082.73**
1.购电成本	10,573.96	11,102.66	11,657.79	12,240.68	12,852.71	6,747.67	169,843.26

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
2.工资及福利费	127.48	133.85	133.85	133.85	140.54	70.27	2,350.92
3.燃料及动力费	112.18	112.18	112.18	112.18	112.18	56.09	2,187.51
4.维护及修理费	224.52	224.52	224.52	224.52	224.52	112.26	4,378.14
5.管理费用及其他	704.93	740.18	777.19	816.05	856.85	449.85	11,322.90
二、折旧费	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**932.81**	**466.40**	**18,189.79**
总成本费用合计	**12,675.88**	**13,246.20**	**13,838.34**	**14,460.09**	**15,119.61**	**7,902.54**	**208,272.52**
其中付现成本（不含税）	**11,743.07**	**12,313.39**	**12,905.53**	**13,527.28**	**14,186.80**	**7,436.14**	**190,082.73**
付现成本（含税）	**13,190.31**	**13,831.48**	**14,498.00**	**15,197.86**	**15,939.39**	**8,355.49**	**213,433.16**

说明：

本项目总成本构成包括购电成本、工资及福利费、燃料及动力费、维护及修理费、管理费用及其他、折旧费组成。主要运营成本费用预测假设如下：

1.购电成本

根据《国网湖北省电力有限公司2025年1月代理购电工商业用户电价表》（https://csc-static.sgcc.com.cn:28888/omg-static/99312282332105319540601361915137.html），代理购电价格为0.4191元/度（不含税价0.3708元/度），运营期内保持不变，电量按照销售电量计算。

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1月1日-2025年1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	0.7581	0.4191	0.0223	0.2103	0.0452	0.0612	1.1995	0.9744	0.7581	0.5153	-	
		1~10（20）千伏	0.7381			0.1903			1.1795	0.9544	0.7381	0.4953		
		35千伏	0.7181			0.1703			1.1595	0.9344	0.7181	0.4753		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6741			0.1263			1.1155	0.8904	0.6741	0.4313	42	26.3
		35千伏	0.6543			0.1065			1.0957	0.8706	0.6543	0.4115		
		110千伏	0.6362			0.0884			1.0776	0.8525	0.6362	0.3934	39	24.4
		220千伏及以上	0.6172			0.0694			1.0586	0.8335	0.6172	0.3744		

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

2.工资及福利费

参考咸宁市统计年鉴 2024 年（http://www.xianning.gov.cn/xxgk/xxgkml/tjsj/tjnj/202502/t20250228_3922428.shtml），咸宁市 2019 年至 2023 年人均工资分别为：54,950.00 元/年、59,813.00 元/年、65,196.00 元/年、67,477.00 元/年、71,649.00 元/年；本项目普通员工设置 8 人，职工薪酬按 7.00 万元/年计算；本项目财务策划及管理人员设置 2 人，职工薪酬按 8.00 万元/年计算；本项目高级管理人员设置 2 人，职工薪酬按 10.00 万元/年计算。职工福利费按总职工薪酬的 14%计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，全年 CPI 同比涨幅分别为 2.10%、2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，则每 3 年滚动增长率为 5.58%），价格增长率按每 3 年 5%计。

2024年咸宁统计年鉴

浏览量：61　字号：大 中 小

年 份	全部城镇单位职工			
	人数（人）	平均人数（人）	工资总额（万元）	人均工资（元）
2003	178341	181656	153888	8471
2004	175645	176383	161781	9172
2005	175456	176322	179477	10179
2006	195211	194181	216238	11136
2007	197090	196491	271350	13810
2008	251270	252188	387540	15367
2009	276773	275985	486830	17613
2010	286472	283044	612321	21632
2011	304032	305248	727623	23837
2012	319439	320458	836321	26098
2013	332888	327780	951524	29029
2014	341588	336322	1203346	35780
2015	346111	341729	1259363	36853
2016	349156	344678	1413831	41019
2017	354554	347798	1554647	44700
2018	347368	342265	1716690	50157
2019	357269	347721	1910733	54950
2020	336153	326919	1955400	59813
2021	366041	360032	2347266	65196
2022	370503	364421	2459004	67477
2023	383273	376949	2700804	71649

3.燃料及动力费

本项目运营期年耗电量 1.08 万度，根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表（1~10 千伏）两部制每度 0.6117 元，本项目电价参照标准 0.6117 元/度计取（不含税价 0.5413 元/度）。运营期年耗水量 37.2 万吨。根据咸宁市通城县《关于调整通城县自来水供水价格的通知》（隽发改〔2023〕68 号）“非居民用水价格调整为 2.07 元/吨”《通城县县级行政事业性收费标准目录清单》（2022 年）“污水处理费非居民 1.20 元/吨”。本项目用水价格按 3.27 元/吨估算（含污水处理费）（不含税价 3 元/吨）。

（二）调整自来水供水价格

1. 居民第一档用水价格：年用水量不超过288吨，执行价格调整为1.80元 / 吨。

2. 居民第二档用水价格：年用水量288～360吨，执行价格调整为2.34元 / 吨。

3. 居民第三档用水价格：年用水量360吨以上，执行价格调整为4.50元 / 吨。

4. 合表户居民用水价格调整为1．90元 / 吨。

5. 非居民用水价格调整为2．07元 / 吨。

6. 特种行业用水价格调整为2．60元 / 吨。

七	**住房城乡建设**							
		中央	**16**	**污水处理费**	居民0.85元/吨 非居民1.20元/吨	《城市排水和污水处理条例》 财税[2014]151号 发改价格[2015]119号	发改价格[2015]119号， 鄂价环资[2015]70号 隽价价字[2016]6号	低保户实行免征收

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。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24,473.08万元的1%估算，即每年244.73万元（不含税价224.52万元）。

5.管理费用及其他

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5%计算。

6.折旧费

折旧费按直线法计提，新增固定资产原值按不含税工程费用19,638.04万元计算，折旧年限20年，残值率5%。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项税			925.70	971.98	1,020.58	1,071.61	1,125.19	1,181.45
运营期增值税进项税			745.96	781.75	819.32	858.77	900.19	943.68
建设期留抵进项税	156.80	1,784.26						
应缴增值税			-	-	-	-	-	-
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计		-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税	1,240.52	1,302.55	1,367.68	1,436.06	1,507.87	1,583.26	1,662.42	1,745.54
运营期增值税进项税	989.35	1,037.30	1,087.65	1,140.52	1,196.03	1,254.31	1,315.51	1,379.77
建设期留抵进项税								
应缴增值税	-		**102.23**	**295.54**	**311.84**	**328.95**	**346.91**	**365.77**
城市维护建设税	-	-	5.11	14.78	15.59	16.45	17.35	18.29
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	5.11	14.78	15.59	16.45	17.35	18.29
税金及附加合计	-	-	**10.22**	**29.56**	**31.18**	**32.90**	**34.70**	**36.58**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税	1,832.82	1,924.46	2,020.68	2,121.72	2,227.80	1,169.60	29,439.49
运营期增值税进项税	1,447.24	1,518.09	1,592.47	1,670.58	1,752.59	919.35	23,350.43
建设期留抵进项税							1,941.06
应缴增值税	**385.58**	**406.37**	**428.21**	**451.14**	**475.21**	**250.25**	**4,148.00**
城市维护建设税	19.28	20.32	21.41	22.56	23.76	12.51	207.41

教育费附加（含地方教育费附加）	19.28	20.32	21.41	22.56	23.76	12.51	207.41
税金及附加合计	**38.56**	**40.64**	**42.82**	**45.12**	**47.52**	**25.02**	**414.82**

说明：

1.增值税

增值税销项税：电费收入增值税税率 13%；

运营期增值税进项税：购电成本、外购燃料及动力费中电费增值税税率 13%；外购燃料及动力费中水费、维护及修理费增值税税率 9%；管理费用及其他增值税税率 6%；

建设期留抵进项税：工程费用增值税税率 9%，工程建设其他费用增值税税率 6%；预备费用增值税税率 6%；

2.附加税

城市维护建设税按已缴增值税的 5%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

3.企业所得税

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

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	7,120.75	7,476.79	7,850.63	8,243.17	8,655.32	9,088.09	9,542.49
总成本费用（不含增值税）	7,071.00	7,355.82	7,654.89	7,974.16	8,303.89	8,650.10	9,019.13
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	506.80	506.80	506.80	506.80	506.80	506.80	506.80
利润总额	-457.05	-385.83	-311.06	-237.79	-155.37	-68.81	16.56
所得税（25%）							
净利润	**-457.05**	**-385.83**	**-311.06**	**-237.79**	**-155.37**	**-68.81**	**16.56**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	10,019.62	10,520.60	11,046.63	11,598.97	12,178.91	12,787.86	13,427.25
总成本费用（不含增值税）	9,400.83	9,801.62	10,228.22	10,670.09	11,134.05	11,627.27	12,138.79
税金及附加	-	10.22	29.56	31.18	32.90	34.70	36.58
财务费用	506.80	506.80	506.80	480.24	429.56	378.88	328.20
利润总额	111.99	201.96	282.05	417.46	582.40	747.01	923.68
所得税（25%）			14.47	104.37	145.60	186.75	230.92
净利润	**111.99**	**201.96**	**267.58**	**313.09**	**436.80**	**560.26**	**692.76**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	14,098.61	14,803.54	15,543.72	16,320.91	17,136.95	8,996.90	226,457.71
总成本费用（不含增值税）	12,675.88	13,246.20	13,838.34	14,460.09	15,119.61	7,902.54	208,272.52
税金及附加	38.56	40.64	42.82	45.12	47.52	25.02	414.82
财务费用	277.52	226.84	176.16	125.48	74.80	24.12	7,589.80
利润总额	1,106.65	1,289.86	1,486.40	1,690.22	1,895.02	1,045.22	10,180.57
所得税（25%）	276.66	322.47	371.60	422.56	473.76	261.31	2,810.47
净利润	**829.99**	**967.39**	**1,114.80**	**1,267.66**	**1,421.26**	**783.91**	**7,370.10**

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		-	8,046.45	8,448.77	8,871.21	9,314.78
经营活动现金流出		-	6,884.15	7,204.76	7,541.40	7,900.12
经营活动支付税费		-	-	-	-	-
经营活动现金净流量		-	**1,162.30**	**1,244.01**	**1,329.81**	**1,414.66**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	1,499.00	22,974.08				
投资活动现金净流量	**-1,499.00**	**-22,974.08**	**-**			
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	1,500.00	23,257.68	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	500.00	5,257.68				
债券融资	1,000.00	18,000.00				
银行借款						
融资活动现金流出	1.00	283.60	506.80	506.80	506.80	506.80
支付利息	-	265.60	506.80	506.80	506.80	506.80
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	1.00	18.00				
融资活动现金净流量	**1,481.00**	**22,992.08**	**-506.80**	**-506.80**	**-506.80**	**-506.80**
四、本年现金净流量	-	-	**655.50**	**737.21**	**823.01**	**907.86**
五、本年累计现金净流量	**-**	-	**655.50**	**1,392.71**	**2,215.72**	**3,123.58**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	9,780.51	10,269.54	10,783.01	11,322.17	11,888.28	12,482.69
经营活动现金流出	8,271.27	8,660.97	9,075.67	9,505.32	9,956.46	10,435.93
经营活动支付税费	-	-	-	-	112.45	339.57
经营活动现金净流量	**1,509.24**	**1,608.57**	**1,707.34**	**1,816.85**	**1,819.37**	**1,707.19**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						

融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	506.80	506.80	506.80	506.80	506.80	606.80
支付利息	506.80	506.80	506.80	506.80	506.80	506.80
偿还本金	-	-	-	-	-	100.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-506.80**	**-506.80**	**-506.80**	**-506.80**	**-506.80**	**-606.80**
四、本年现金净流量	**1,002.44**	**1,101.77**	**1,200.54**	**1,310.05**	**1,312.57**	**1,100.39**
五、本年累计现金净流量	**4,126.02**	**5,227.79**	**6,428.33**	**7,738.38**	**9,050.95**	**10,151.34**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	13,106.84	13,762.17	14,450.28	15,172.79	15,931.43	16,728.00
经营活动现金流出	10,933.31	11,455.55	12,009.97	12,585.75	13,190.31	13,831.48
经营活动支付税费	447.39	507.45	568.36	633.27	700.80	769.48
经营活动现金净流量	**1,726.14**	**1,799.17**	**1,871.95**	**1,953.77**	**2,040.32**	**2,127.04**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	2,380.24	2,329.56	2,278.88	2,228.20	2,177.52	2,126.84
支付利息	480.24	429.56	378.88	328.20	277.52	226.84
偿还本金	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-2,380.24**	**-2,329.56**	**-2,278.88**	**-2,228.20**	**-2,177.52**	**-2,126.84**
四、本年现金净流量	**-654.10**	**-530.39**	**-406.93**	**-274.43**	**-137.20**	**0.20**
五、本年累计现金净流量	**9,497.24**	**8,966.85**	**8,559.92**	**8,285.49**	**8,148.29**	**8,148.49**

（续）

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金					

经营活动现金流入	17,564.40	18,442.63	19,364.75	10,166.50	255,897.20
经营活动现金流出	14,498.00	15,197.86	15,939.39	8,355.49	213,433.16
经营活动支付税费	842.63	918.82	996.49	536.58	7,373.29
经营活动现金净流量	**2,223.77**	**2,325.95**	**2,428.87**	**1,274.43**	**35,090.75**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产所支付的现金					24,473.08
投资活动现金净流量					**-24,473.08**
三、融资活动产生的现金					-
融资活动现金流入	-	-	-	-	24,757.68
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）					5,757.68
债券融资					19,000.00
银行借款					-
融资活动现金流出	2,076.16	2,025.48	1,974.80	1,824.12	26,874.40
支付利息	176.16	125.48	74.80	24.12	7,855.40
偿还本金	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,800.00	19,000.00
债券发行手续费					19.00
融资活动现金净流量	**-2,076.16**	**-2,025.48**	**-1,974.80**	**-1,824.12**	**-2,116.72**
四、本年现金净流量	**147.61**	**300.47**	**454.07**	**-549.69**	**8,500.95**
五、本年累计现金净流量	**8,296.10**	**8,596.57**	**9,050.64**	**8,500.95**	
六、本息覆盖倍数					**1.31**

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

郧西县工业新区河夹产城融合示范区

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0038 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年一月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 1
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（四）债券应还本付息情况 7
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 11
三、风险分析 12
四、评价结论 12
附件一：项目收入明细表 14
附件二：成本费用明细表 20
附件三：税费估算表 21
附件四：利润估算表 24
附件五：债券存续期现金流估算表 26

郧西县工业新区河夹产城融合示范区
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0038 号

一、区域概况

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

（1）中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位,形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

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

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居

民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

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

（2）经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

1.十堰市

表 1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1 地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09
4.2 政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1 一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2 政府性基金支出	181.83	141.10	198.94
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

2.郧西县

郧西县，隶属于湖北省十堰市，总面积3509平方千米，地处鄂西北边陲，北依秦岭，南临汉江，地势西北高、东南低，山地占97.3%，是秦楚文化交融之地，素有“秦之咽喉，楚之门户”之称。截至2023年8月，郧西县下辖9个镇、7个乡。县人民政府驻城关镇人民街1号。截至2023年末，郧西县户籍人口51.86万人（常住人口40.2万人）。

表1-2郧西县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	121.46	124.17	144.39
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,963.00	34,941.00	36,374.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,880.00	15,074.00	16,084.00
4.地方财政总收入	54.80	59.21	68.27
4.1地方公共预算收入	5.36	6.86	8.00
其中：税收收入	3.97	5.39	5.60
非税收入	1.39	1.47	2.40
4.2政府性基金收入	21.86	2.70	2.27
5.地方财政总支出	54.80	58.77	68.27
5.1一般公共预算支出	39.81	45.31	51.60
5.2政府性基金支出	15.90	13.46	25.49

（3）专项债务情况

截至2024年12月末,郧西县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：

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
十堰市	544.271	523.4805
其中：郧西县	62.3443	60.6464

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	1.0801
5 年期	2.2278
7 年期	4.9525
10 年期	4.3564
15 年期	12.15
20 年期	11.09
30 年期	4.81

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于郧西县工业新区河夹产城融合示范区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，本项目实施单位郧西县河夹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。本次评价的郧西县工业新区河夹产城融合示范区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

项目建设地点位于郧西县河夹镇。

项目建设内容及规模:新建郧西县工业新区产业园生活服务配套用房2栋，共计14400㎡，其中生活区食堂3600㎡，员工宿舍区3600㎡，生活配套服务区7200㎡；新建工业新区企业综合服务管理用房7200㎡；新建容纳500个停车位的停车场。

项目建设期9个月，计划2025年11月至2026年7月。

（二）投资估算

根据郧西县发展和改革局《关于郧西县工业新区河夹产城融合示范区初步设计的批复》（西发改审批〔2022〕37号），项目总投资6,800.00万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为6,861.47万元，其中工程费用6,058.00万元，占比88.29%；工程建设其他费用418.79万元，占比6.10%；预备费323.21万元，占比4.72%，静态总投资合计6,800.00万元；建设期利息56.47万元，占比0.82%；债券发行

费用5.00万元，占比0.07%。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**	**6,058.00**	**1,058.00**		**5,000.00**		
1	生活区食堂	1,152.00	201.00		951.00		
2	住宿	1,440.00	251.00		1,189.00		
3	生活配套服务区	1,800.00	314.00		1,486.00		
4	综合服务管理用房	1,606.00	280.00		1,326.00		
5	停车场	60.00	12.00		48.00		
二	**工程建设其他费用**	**418.79**	**418.79**		-		
1	建设单位管理费	121.16	121.16				
2	工程建设监理费	60.58	60.58				
3	工程勘察设计费	90.87	90.87				
4	工程量清单编制	18.17	18.17				
5	招标控制价编制	12.12	12.12				
6	施工阶段全过程造价控制费	21.20	21.20				
7	结算审核	30.29	30.29				
8	可行性研究报告编制	2.00	2.00				
9	施工图审查费用	18.17	18.17				
10	劳动安全卫生评审费	1.82	1.82				
11	场地准备及临时设施费	24.23	24.23				
12	保险费	18.18	18.18				
三	**预备费**	**323.21**	**323.21**		-		
四	**静态总投资**	**6,800.00**	**1,800.00**		**5,000.00**		
五	**建设期利息**	**56.47**	**56.47**				
六	**债券发行费用**	**5.00**	**5.00**				
七	**项目总投资**	**6,861.47**	**1,861.47**		**5,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资6,861.47万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金1,861.47万元，发行专项债券融资5,000.00万元，其中2025年11月已

发行专项债券3,000.00万元，2026年计划发行专项债券2,000.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目总计划发行专项债券总额为5,000.00万元，其中2025年11月已发行专项债券3,000.00万元，2026年计划发行专项债券2,000.00万元。

1.已发行债券情况

（1）本项目已于2025年11月湖北省政府专项债券（四十八期）发行3,000.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。2025年债券当期发行利率2.36%。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1,097.40万元。

已发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	3,000.00		3,000.00	-	-
2026年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2027年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2028年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2029年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2030年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2031年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2032年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2033年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2034年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2035年	3,000.00			3,000.00	70.80	70.80
2036年	3,000.00		300.00	2,700.00	70.80	370.80

2037 年	2,700.00		300.00	2,400.00	63.72	363.72
2038 年	2,400.00		300.00	2,100.00	56.64	356.64
2039 年	2,100.00		300.00	1,800.00	49.56	349.56
2040 年	1,800.00		300.00	1,500.00	42.48	342.48
2041 年	1,500.00		300.00	1,200.00	35.40	335.40
2042 年	1,200.00		300.00	900.00	28.32	328.32
2043 年	900.00		300.00	600.00	21.24	321.24
2044 年	600.00		300.00	300.00	14.16	314.16
2045 年	300.00		300.00	-	7.08	307.08
合计	——	3,000.00	3,000.00	——	1,097.40	4,097.40

2.后续计划发行债券情况

本项目计划 2026 年发行专项债券 2,000.00 万元。假设按照 2025 年 11 月 6 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（四十八期）20 年期票面利率 2.36%上浮 1.1 倍作本项目发行债券测算利率，即本项目 20 年期专项债券测算利率为 2.60%。每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。债券存续期间累计支付利息 806.00 万元。

拟发行专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,000.00		2,000.00	26.00	26.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	52.00	52.00

2037 年	2,000.00		200.00	1,800.00	49.40	249.40
2038 年	1,800.00		200.00	1,600.00	44.20	244.20
2039 年	1,600.00		200.00	1,400.00	39.00	239.00
2040 年	1,400.00		200.00	1,200.00	33.80	233.80
2041 年	1,200.00		200.00	1,000.00	28.60	228.60
2042 年	1,000.00		200.00	800.00	23.40	223.40
2043 年	800.00		200.00	600.00	18.20	218.20
2044 年	600.00		200.00	400.00	13.00	213.00
2045 年	400.00		200.00	200.00	7.80	207.80
2046 年	200.00		200.00	-	2.60	202.60
合计	——	2,000.00	2,000.00	——	806.00	2,806.00

3.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合计 1,903.40 万元。

本项目债券还本付息汇总情况详见下表：

债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
2026 年	3,000.00	2,000.00	-	5,000.00	96.80	96.80
2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2030 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2031 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2032 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2033 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2034 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2035 年	5,000.00	-	-	5,000.00	122.80	122.80
2036 年	5,000.00	-	300.00	4,700.00	122.80	422.80
2037 年	4,700.00	-	500.00	4,200.00	113.12	613.12
2038 年	4,200.00	-	500.00	3,700.00	100.84	600.84
2039 年	3,700.00	-	500.00	3,200.00	88.56	588.56

2040 年	3,200.00	-	500.00	2,700.00	76.28	576.28
2041 年	2,700.00	-	500.00	2,200.00	64.00	564.00
2042 年	2,200.00	-	500.00	1,700.00	51.72	551.72
2043 年	1,700.00	-	500.00	1,200.00	39.44	539.44
2044 年	1,200.00	-	500.00	700.00	27.16	527.16
2045 年	700.00	-	500.00	200.00	14.88	514.88
2046 年	200.00	-	200.00	-	2.60	202.60
合计	——	5,000.00	5,000.00	——	1,903.40	6,903.40

（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
郧西县工业新区河夹产城融合示范区	8,276.51	6,903.40	5,000.00	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、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	1.08	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	1.23	1.22	1.20	1.18	1.17

（七）项目资金稳定性

郧西县工业新区河夹产城融合示范区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8,276.51 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 1,429.58 万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为产业园区基础设施公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准

确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入,运营期累计净现金流量为 8,276.51 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 1,429.58 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.租赁收入	**154.44**	**427.68**	**484.70**	**494.40**	**494.40**
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	105.30	291.60	330.48	337.09	337.09
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
租赁单价（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.60	30.60
出租比例（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税额	8.69	24.08	27.29	27.83	27.83
1.2 员工宿舍区租赁收入	7.02	19.44	22.03	22.47	22.47
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
租赁单价（元/㎡/月）	6.00	6.00	6.00	6.12	6.12
出租比例（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税额	0.58	1.61	1.82	1.86	1.86
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	42.12	116.64	132.19	134.84	134.84
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
租赁单价（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.36	18.36
出租比例（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税额	3.48	9.63	10.91	11.13	11.13
2.停车位收入	**26.16**	**69.35**	**75.92**	**75.92**	**75.92**
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
使用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%
销项税额	2.16	5.73	6.27	6.27	6.27
不含税营业收入合计	**165.69**	**455.98**	**514.33**	**523.23**	**523.23**
销项税额合计	**14.91**	**41.05**	**46.29**	**47.09**	**47.09**
含税营业收入合计	**180.60**	**497.03**	**560.62**	**570.32**	**570.32**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.租赁收入	**494.40**	**504.27**	**504.27**	**504.27**	**514.26**
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	337.09	343.81	343.81	343.81	350.64
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
租赁单价（元/㎡/月）	30.60	31.21	31.21	31.21	31.83
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%

销项税额	27.83	28.39	28.39	28.39	28.95
1.2 员工宿舍区租赁收入	22.47	22.91	22.91	22.91	23.35
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
租赁单价（元/㎡/月）	6.12	6.24	6.24	6.24	6.36
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	1.86	1.89	1.89	1.89	1.93
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	134.84	137.55	137.55	137.55	140.27
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
租赁单价（元/㎡/月）	18.36	18.73	18.73	18.73	19.10
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	11.13	11.36	11.36	11.36	11.58
2.停车位收入	**75.92**	**75.92**	**75.92**	**75.92**	**75.92**
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27
不含税营业收入合计	**523.23**	**532.28**	**532.28**	**532.28**	**541.45**
销项税额合计	**47.09**	**47.91**	**47.91**	**47.91**	**48.73**
含税营业收入合计	**570.32**	**580.19**	**580.19**	**580.19**	**590.18**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.租赁收入	**514.26**	**514.26**	**524.58**	**524.58**	**524.58**	**535.09**
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	350.64	350.64	357.69	357.69	357.69	364.85
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
租赁单价（元/㎡/月）	31.83	31.83	32.47	32.47	32.47	33.12
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	28.95	28.95	29.53	29.53	29.53	30.13
1.2 员工宿舍区租赁收入	23.35	23.35	23.83	23.83	23.83	24.31
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
租赁单价（元/㎡/月）	6.36	6.36	6.49	6.49	6.49	6.62
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	1.93	1.93	1.97	1.97	1.97	2.01
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	140.27	140.27	143.06	143.06	143.06	145.93
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
租赁单价（元/㎡/月）	19.10	19.10	19.48	19.48	19.48	19.87

出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	11.58	11.58	11.81	11.81	11.81	12.05
2.停车位收入	**75.92**	**75.92**	**75.92**	**75.92**	**75.92**	**75.92**
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27
不含税营业收入合计	**541.45**	**541.45**	**550.92**	**550.92**	**550.92**	**560.55**
销项税额合计	**48.73**	**48.73**	**49.58**	**49.58**	**49.58**	**50.46**
含税营业收入合计	**590.18**	**590.18**	**600.50**	**600.50**	**600.50**	**611.01**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.租赁收入	**535.09**	**535.09**	**545.77**	**545.77**	**272.88**	**10,149.04**
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	364.85	364.85	372.12	372.12	186.06	6,919.92
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	
租赁单价（元/㎡/月）	33.12	33.12	33.78	33.78	33.78	
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	30.13	30.13	30.73	30.73	15.36	571.37
1.2 员工宿舍区租赁收入	24.31	24.31	24.79	24.79	12.39	461.07
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
租赁单价（元/㎡/月）	6.62	6.62	6.75	6.75	6.75	
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	2.01	2.01	2.05	2.05	1.02	38.11
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	145.93	145.93	148.86	148.86	74.43	2,768.05
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	
租赁单价（元/㎡/月）	19.87	19.87	20.27	20.27	20.27	
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	12.05	12.05	12.29	12.29	6.15	228.54
2.停车位收入	**75.92**	**75.92**	**75.92**	**75.92**	**37.96**	**1,500.03**
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	
使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	
销项税额	6.27	6.27	6.27	6.27	3.13	123.88

不含税营业收入合计	560.55	560.55	570.35	570.35	285.18	10,687.17
销项税额合计	50.46	50.46	51.34	51.34	25.66	961.90
含税营业收入合计	611.01	611.01	621.69	621.69	310.84	11,649.07

说明：

本项目收入主要来源于租赁收入、停车位收入，2026 年 8 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 8 月至 2046 年 6 月。

（1）租赁收入

可租赁面积：本项目可供出租的建筑物新建郧西县工业新区产业园生活服务配套用房 2 栋，共计 14400㎡，其中生活区食堂 3600㎡，员工宿舍区 3600㎡，生活配套服务区 7200㎡；新建工业新区企业综合服务管理用房 7200㎡。

出租率：出于谨慎性考虑，运营期首年出租率按 65%计算，后每年增长 10%，增至 85%后保持不变。

租赁价格：根据 58 同城调研情况，十堰市及项目周边现有商铺租赁价格在 30-40.9 元/㎡/月；现有小户型住宅租赁价格在 6.25-10.9 元/㎡/月；现有办公楼租赁价格在 26.7-39.9 元/㎡/月。考虑到本项目出租建筑物位于产业园区内，租赁价格将参照郧西县案例均价或十堰市最低价的基础上再适度下调，食堂、生活配套服务区租赁价格按 30 元/㎡/月进行计算，员工宿舍区按 6/㎡/月进行计算，企业综合服务管理用房按 18 元/㎡/月进行计算。

结合十堰市未来年份消费价格上升趋势（十堰市 2020 年至 2024 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 2.3%、0.6%、1.8%、0%、-0.2%，则每 3 年滚动平均增长率为 2.9%），考虑到近几年消费价格涨幅的下降趋势，基于谨慎性原则，租赁价格增长率按每 3 年 2%计。

商铺租赁价格案例：



住宅租赁价格案例：



办公楼租赁价格案例：



（2）停车位收入

停车位数量：本项目将新建一个容纳 500 个停车位的停车场，结合产业园前期调研及招商引资情况，预计园区内工作生活人员固定车位占比 40%，剩余 60%作为流动车位对外出租。

流动车位运营期使用率：出于谨慎性考虑，流动停车位运营期初始使用率为 40%，运营第二年使用率提升至 50%，从第三年起使用率稳定在 60%保持不变。

收费标准：根据《关于郧西县政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知》（西发改文〔2025〕9 号）：“道路停车泊位以及地面停车场中小型车辆 1 小时内 2.7 元，超过 1 小时每小时加收 1 元，最高收费不超过 12 元；大型车辆 1 小时内 5 元，超过 1 小时每小时加收 1 元，最高收费不超过 15 元。”本项目流动车位统一按每个车位日收入约 6 元计（2190 元/位/年），固定车位统一按每个车位日收入约 5 元计（1825 元/位/年），运营期内暂不考虑价格增长。

1. 依法划定的城市道路停车泊位、政府财政性资金、城市建设投资公司全额投资建设的停车场机动车停放服务收费标准。道路停车泊位以及地面停车场中小型车辆1小时内2.7元，超过1小时每小时加收1元，最高收费不超过12元；大型车辆1小时内5元，超过1小时每小时加收1元，最高收费不超过15元。道路停车泊位收费时段为8:00-20:00，其它时段免费。地下停车场中小型车辆1小时内3元，超过1小时每小时加收1元，最高收费不超过15元。停车30分钟以内免费。超过24小时，按上述规定再次计费，收费中不足1小时按1小时计费。

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、含税运行成本	**31.79**	**78.02**	**79.77**	**80.81**	**80.81**
1.工资及福利费	15.96	38.30	38.30	39.07	39.07
2.外购燃料及动力费	5.19	12.44	12.44	12.44	12.44
3.维修费	5.67	13.60	13.60	13.60	13.60
4.管理费用及其他	4.97	13.68	15.43	15.70	15.70
二、固定资产折旧费	**117.82**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**
总成本费用合计	**149.61**	**360.78**	**362.53**	**363.57**	**363.57**
付现成本（含税）	**33.21**	**81.52**	**83.38**	**84.43**	**84.43**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、含税运行成本	**80.81**	**81.86**	**81.86**	**81.86**	**82.93**
1.工资及福利费	39.07	39.85	39.85	39.85	40.65
2.外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
3.维修费	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60
4.管理费用及其他	15.70	15.97	15.97	15.97	16.24
二、固定资产折旧费	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**
总成本费用合计	**363.57**	**364.62**	**364.62**	**364.62**	**365.69**
付现成本（含税）	**84.43**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**86.58**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、含税运行成本	**82.93**	**82.93**	**84.03**	**84.03**	**84.03**	**85.15**
1.工资及福利费	40.65	40.65	41.46	41.46	41.46	42.29
2.外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
3.维修费	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60
4.管理费用及其他	16.24	16.24	16.53	16.53	16.53	16.82
二、固定资产折旧费	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**
总成本费用合计	**365.69**	**365.69**	**366.79**	**366.79**	**366.79**	**367.91**
付现成本（含税）	**86.58**	**86.58**	**87.70**	**87.70**	**87.70**	**88.84**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、含税运行成本	**85.15**	**85.15**	**86.29**	**86.29**	**43.16**	**1,649.66**
1.工资及福利费	42.29	42.29	43.14	43.14	21.57	810.37

2.外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	6.23	247.78
3.维修费	13.60	13.60	13.60	13.60	6.80	270.87
4.管理费用及其他	16.82	16.82	17.11	17.11	8.56	320.64
二、固定资产折旧费	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**141.38**	**5,631.64**
总成本费用合计	**367.91**	**367.91**	**369.05**	**369.05**	**184.54**	**7,281.30**
付现成本（含税）	**88.84**	**88.84**	**90.00**	**90.00**	**45.01**	**1,722.27**

说明：

本项目成本费用包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费、管理费用及其他、固定资产折旧费。

1.工资及福利费

本项目需设置工作人员8名。根据《2024年十堰统计年鉴》数据（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202505/t20250512_4737884.shtml），2021至2023年十堰市租赁和商务服务业在岗职工平均工资分别为35,898元/年、38,952元/年、41,927元/年，故本项目工作人员平均工资按4.2万元/年计算。福利费按工资的14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每3年增长2%。

4-4 分行业在岗职工平均工资

单位：元

行　业	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
租赁和商务服务业	30012	31675	34538	32627	35898	38952	41927

2.外购燃料及动力费

项目为产业园基础设施建设，燃料和动力费主要考虑到公共区域和办公人员的用电和生活用水，出租部分由各租赁企业自行负责，本项目正常经营年电耗量为15.5万度，年水耗量为1.4万吨。

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表(1~10千伏)两部制每度0.6117元，本项目电价参照标准0.6117元/度计取（不含税价0.5413元/度）。根据《关于调整十堰市区水价格的批复》（鄂价环资规〔2013〕130号）与《十堰市物价局关于调整十堰城区污水处理费标准的通知》（十堰环资规〔2016〕13号）文件规定，非居民生活用水综合水价为3.15元/吨，本项目水价参照标准3.15元/吨计取（不含税价2.89元/吨）。

	单价	污水处理费	综合水价
居民生活用水	1.46	0.95	2.41
非居民生活用水	1.75	1.4	3.15
特种行业用水	5	1.4	6.4

备注：（水价计量单位为 元/吨）

1.水价政策为鄂价环资规[2013]130号《关于调整十堰市区水价格的批复》

2.污水处理费政策为十堰环资规[2016]13号《十堰市物价局关于调整十堰城区污水处理费标准的通知》

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。一般来说维护修理费用按项目投资额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总投资额的0.2%估算。

4.管理费用及其他

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。

5.固定资产折旧费

项目新增固定资产原值为5,952.88万元（不含税工程费用+不含税工程建设其他费用），采用直线法进行折旧，残值率为5%，折旧年限20年。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
增值税销项税		14.91	41.05	46.29	47.09
运营期增值税进项税		1.42	3.50	3.61	3.62
建设期留抵进项税	542.20				
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		17.00	47.08	53.36	54.43
税金及附加合计		**17.00**	**47.08**	**53.36**	**54.43**

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项税	47.09	47.09	47.91	47.91	47.91	48.73
运营期增值税进项税	3.62	3.62	3.64	3.64	3.64	3.65
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税						
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	54.43	54.43	55.52	55.52	55.52	56.62
税金及附加合计	**54.43**	**54.43**	**55.52**	**55.52**	**55.52**	**56.62**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
增值税销项税	48.73	48.73	49.58	49.58	49.58	50.46
运营期增值税进项税	3.65	3.65	3.67	3.67	3.67	3.69
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税				**41.80**	**45.91**	**46.77**
城市维护建设税	-	-	-	2.09	2.30	2.34
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	2.09	2.30	2.34
房产税	56.62	56.62	57.75	57.75	57.75	58.91
税金及附加合计	**56.62**	**56.62**	**57.75**	**61.93**	**62.35**	**63.59**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税	50.46	50.46	51.34	51.34	25.66	961.90
运营期增值税进项税	3.69	3.69	3.71	3.71	1.85	72.61

建设期留抵进项税						542.20
应缴纳的增值税	**46.77**	**46.77**	**47.63**	**47.63**	**23.81**	**347.09**
城市维护建设税	2.34	2.34	2.38	2.38	1.19	17.36
教育费附加（含地方教育费附加）	2.34	2.34	2.38	2.38	1.19	17.36
房产税	58.91	58.91	60.08	60.08	30.04	1,117.33
税金及附加合计	**63.59**	**63.59**	**64.84**	**64.84**	**32.42**	**1,152.05**

说明：

1.增值税

增值税销项税：租赁收入增值税税率 9%，停车位收入增值税税率 9%；

运营期增值税进项税：外购燃料及动力费中电费增值税税率 13%；外购燃料及动力费中水费、维护及修理费增值税税率 9%；管理费用及其他增值税税率 6%；

建设期留抵进项税：工程费用税率 9%，工程建设其他费用税率 6%；预备费用税率 6%；

2.附加税

城市维护建设税按已缴增值税的 5%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

3.房产税

按租金收入 12%缴纳房产税。

4.企业所得税

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

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
不含税营业收入	165.69	455.98	514.33	523.23	523.23
总成本费用（含增值税）	149.61	360.78	362.53	363.57	363.57
税金及附加	17.00	47.08	53.36	54.43	54.43
财务费用	40.33	122.80	122.80	122.80	122.80
利润总额	-41.25	-74.68	-24.36	-17.57	-17.57
所得税（25%）					
净利润	**-41.25**	**-74.68**	**-24.36**	**-17.57**	**-17.57**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
不含税营业收入	523.23	532.28	532.28	532.28	541.45
总成本费用（含增值税）	363.57	364.62	364.62	364.62	365.69
税金及附加	54.43	55.52	55.52	55.52	56.62
财务费用	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
利润总额	-17.57	-10.66	-10.66	-10.66	-3.66
所得税（25%）					
净利润	**-17.57**	**-10.66**	**-10.66**	**-10.66**	**-3.66**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入	541.45	541.45	550.92	550.92	550.92	560.55
总成本费用（含增值税）	365.69	365.69	366.79	366.79	366.79	367.91
税金及附加	56.62	56.62	57.75	61.93	62.35	63.59
财务费用	122.80	113.12	100.84	88.56	76.28	64.00
利润总额	-3.66	6.02	25.54	33.64	45.50	65.05
所得税（25%）				7.64	11.38	16.26
净利润	**-3.66**	**6.02**	**25.54**	**26.00**	**34.12**	**48.79**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	560.55	560.55	570.35	570.35	285.18	10,687.17
总成本费用（含增值税）	367.91	367.91	369.05	369.05	184.54	7,281.30
税金及附加	63.59	63.59	64.84	64.84	32.42	1,152.05
财务费用	51.72	39.44	27.16	14.88	2.60	1,846.93
利润总额	77.33	89.61	109.30	121.58	65.62	406.89
所得税（25%）	19.33	22.40	27.33	30.40	16.41	151.15
净利润	**58.00**	**67.21**	**81.97**	**91.18**	**49.21**	**255.74**

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入		180.60	497.03	560.62	570.32
经营活动现金流出		33.21	81.52	83.38	84.43
经营活动支付税费		17.00	47.08	53.36	54.43
经营活动现金净流量		**130.39**	**368.43**	**423.88**	**431.46**
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金	3,397.00	3,403.00			
投资活动现金净流量	**-3,397.00**	**-3,403.00**			
三、融资活动产生的现金					
融资活动现金流入	3,400.00	3,461.47	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	400.00	1,461.47			
债券融资	3,000.00	2,000.00			
银行借款					
融资活动现金流出	3.00	98.80	122.80	122.80	122.80
支付利息	-	96.80	122.80	122.80	122.80
偿还本金	-	-	-	-	-
债券发行手续费	3.00	2.00			
融资活动现金净流量	**3,397.00**	**3,362.67**	**-122.80**	**-122.80**	**-122.80**
四、本年现金净流量	**-**	**90.06**	**245.63**	**301.08**	**308.66**
五、本年累计现金净流量	**-**	**90.06**	**335.69**	**636.77**	**945.43**

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	570.32	570.32	580.19	580.19	580.19	590.18
经营活动现金流出	84.43	84.43	85.50	85.50	85.50	86.58
经营活动支付税费	54.43	54.43	55.52	55.52	55.52	56.62
经营活动现金净流量	**431.46**	**431.46**	**439.17**	**439.17**	**439.17**	**446.98**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						

融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
支付利息	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80	122.80
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-122.80**	**-122.80**	**-122.80**	**-122.80**	**-122.80**	**-122.80**
四、本年现金净流量	**308.66**	**308.66**	**316.37**	**316.37**	**316.37**	**324.18**
五、本年累计现金净流量	**1,254.09**	**1,562.75**	**1,879.12**	**2,195.49**	**2,511.86**	**2,836.04**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	590.18	590.18	600.50	600.50	600.50	611.01
经营活动现金流出	86.58	86.58	87.70	87.70	87.70	88.84
经营活动支付税费	56.62	56.62	57.75	111.37	119.64	126.62
经营活动现金净流量	**446.98**	**446.98**	**455.05**	**401.43**	**393.16**	**395.55**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	422.80	613.12	600.84	588.56	576.28	564.00
支付利息	122.80	113.12	100.84	88.56	76.28	64.00
偿还本金	300.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-422.80**	**-613.12**	**-600.84**	**-588.56**	**-576.28**	**-564.00**
四、本年现金净流量	**24.18**	**-166.14**	**-145.79**	**-187.13**	**-183.12**	**-168.45**
五、本年累计现金净流量	**2,860.22**	**2,694.08**	**2,548.29**	**2,361.16**	**2,178.04**	**2,009.59**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金						

经营活动现金流入	611.01	611.01	621.69	621.69	310.84	11,649.07
经营活动现金流出	88.84	88.84	90.00	90.00	45.01	1,722.27
经营活动支付税费	129.69	132.76	139.80	142.87	72.64	1,650.29
经营活动现金净流量	**392.48**	**389.41**	**391.89**	**388.82**	**193.19**	**8,276.51**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						6,800.00
投资活动现金净流量						**-6,800.00**
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	6,861.47
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						1,861.47
债券融资						5,000.00
银行借款						-
融资活动现金流出	551.72	539.44	527.16	514.88	202.60	6,908.40
支付利息	51.72	39.44	27.16	14.88	2.60	1,903.40
偿还本金	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00	5,000.00
债券发行手续费						5.00
融资活动现金净流量	**-551.72**	**-539.44**	**-527.16**	**-514.88**	**-202.60**	**-46.93**
四、本年现金净流量	**-159.24**	**-150.03**	**-135.27**	**-126.06**	**-9.41**	**1,429.58**
五、本年累计现金净流量	**1,850.35**	**1,700.32**	**1,565.05**	**1,438.99**	**1,429.58**	
六、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

江汉区武汉金融街片区老旧小区功能提升工程项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

地址：武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

电话：13907220609

传真：/

江汉区武汉金融街片区老旧小区功能提升工程项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂智圆专审[2026]第001号

武汉市江汉区住房和城市更新局：

我们接受贵单位委托，对江汉区武汉金融街片区老旧小区功能提升工程项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

江汉区武汉金融街片区老旧小区功能提升工程项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的孝感高新区创新产业园及配套基础设施建设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。

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为江汉区武汉金融街片区老旧小区功能提升工程项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制江汉区武汉金融街片区老旧小区功能提升工程项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 本期发行专项债券应付本息情况

本项目发行债券总额为170,000.00万元，债券发行计划如下表所示：

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/预测利率（%）	付息频次	还本方式
2020	10,000.00	10,000.00	30年期	3.85%	每半年一次	到期一次还本
	90,000.00	90,000.00	30年期	3.99%	每半年一次	到期一次还本
2021	60,000.00	60,000.00	20年期	3.52%	每半年一次	分期还本，债券存续期的第10-20年每年分别偿还本金的10%
2026	10,000.00	/	20年期	2.69%	每半年一次	分期还本，债券存续期的第10-20年每年分别偿还本金的10%

说明：2025 年使用利率为估算利率，根据中国债券信息网显示，以 2025 年湖北省政府专项债券（四十一期）发行实际利率为基准，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，20 年期债券暂按 2.69%进行测算。

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：武汉市江汉区住房和城市更新局

2、项目建设单位

机构名称：武汉市江汉区住房和城市更新局

住所：湖北省武汉市江汉区北湖街新华路 263 号

负责人：余忠泽

统一社会信用代码：11420103MB0857741H

（三） 项目概况

1、区域概况

（1）湖北省概况

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

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原

湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2024年，湖北省实现生产总值60012.97亿元，按不变价格计算，比上年增长5.8%。分产业看，第一产业增加值5462.18亿元，增长3.1%；第二产业增加值21573.76亿元，增长6.4%；第三产业增加值32977.03亿元，增长5.9%。

（2）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里，2019年末常住人口1,121.20万人。

武汉位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，在平面直角坐标上，东西最大横距为134千米，南北最大纵距为155千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2024年，武汉市地区生产总值（GDP）为21106.23亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。分产业看，第一产业增加值506.82亿元，增长2.6%；第二产业增加值6584.45亿元，增长3.5%；第三产业增加值14014.96亿元，增长6.1%。全市三次产业结构为2.4：31.2：66.4。

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

表 1 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1. 地区生产总值（GDP）	18,866	20,012	21,106.23
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61,693.00	64,346.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560.00	33,529.00
4. 地方财政总收入	2,690.23	2,961.42	4,481.06
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	2,995.45
其中：税收收入	1,239.56	1,319.02	/
非税收入	265.18	282.18	/
4.2 政府性基金收入	1,330.41	1,288.77	1,485.61
5. 地方财政总支出	4,278.97	3,831.64	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,204.08	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,051.73	1,627.56	1,934.71

（3）江汉区概况

江汉区，位于汉口地区中部，南临长江、汉江交汇处，分别与武昌区、汉阳区隔江相望；北抵张公堤，与东西湖区接壤，东、西两面各与江岸区、硚口区相邻，隶属湖北省武汉市，辖区面积 28.29 平方公里，截至 2022 年，辖区内常住人口 64.79 万。全区下辖 13 个街道、1 个开发区、1 个管委会区。地势北高南低，属亚热带湿润季风气候，日照充足、雨量充沛，淡水资源充足。

2024 年，江汉区预计地区生产总值完成 1740 亿元，增长 6.5%，预计完成社会消费品零售总额 811 亿元，预计完成固定资产投资 295 亿元，增长 6.3%。

表 2 2022-2024 年江汉区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1. 地区生产总值（亿元）	1,526.96	1,627.11	1,740.00
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	66,000	70,716	73,675
3. 农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560	33,529
4. 地方财政总收入（万元）	2,097,952	暂未公布	暂未公布
4.1 地方公共预算收入（万元）	1,200,000	1,060,000	1,110,900
其中：税收收入（万元）	1,096,055	997,118	1,002,032
非税收入（万元）	100,500	84,200	87,600
4.2 政府性基金收入（万元）	90,362	83,706	382,200(调整预算数)
5. 地方财政总支出（万元）	1,920,348	2,024,441	暂未公布
5.1 一般公共预算支出（万元）	1,456,000	1,523,000	暂未公布
5.2 政府性基金支出（万元）	310,488	286,141	373,500（调整预算数）

表 3 江汉区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市	59,306,671	57,617,560
江汉区	939,861	921,500

表 4 江汉区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	205,000.00
3 年期	1,329.98
5 年期	997,492.50
7 年期	157,201.50

期限	2024 年
10 年期	355,963.00
15 年期	193,104.00
20 年期	883,409.00
30 年期	416,700.00

2、项目建设地点

本项目建设地点位于武汉市江汉区。

3、项目建设规模及内容

建设内容和规模：项目建设内容分为四个部分，第一部分为老旧社区改造升级；第二部分为新金融产业服务中心，第三部分为新商业智慧街区，第四部分为新经济产业服务中心区（原 7 天地块片）。具体如下：

（1）老旧小区改造工程

本次改造共涉及 29570 户，689 栋，53 个小区，总占地面积 81.39 万平方米，总建筑面积 182.04 万平方米。

1）老旧小区建筑整治工程，总面积 1820400 平方米；

①改善小区，总面积 364080 平方米；

②宜居小区，总面积 728160 平方米；

③示范小区，总面积 728160 平方米。

2）社区邻里服务中心，总计 630 个；

- 社区升旗台，45 个；
- 养育托管中心，45 个；
- 居家养老服务中心，45 个；
- 社区食堂，45 个；
- 应急物资供应点，45 个；
- 志愿者之家，45 个；

● 应急医疗点，45 个；

● 无人售货超市，90 个；

● 爱心屋，45 个；

● 社区迷你仓储，45 个；

● 电子设备回收点，45 个；

● 邻里生鲜屋，90 个。

3）智慧社区建设；

①智慧小区建设，300 个；

②社区管理数字中心，45 个；

③危房监测大数据中心（含前端监测），1 个；

④社区居民全生命周期服务平台，45 个。

4）街区服务设施

①街区运动场，10 个；

②街区应急物质存储转运站，5 项；

③街区家政服务中心，5 项；

④示范性社区卫生服务中心，5 项；

⑤4 个集中供暖示范区，4 项；

⑥市政基础设施，162780 平方米；

⑦海绵城市改造示范区，244170 平方米。

5）江汉区电力社区片完整社区项目

本项目涵盖养老、幼教、党群、社区卫生服务中心四大功能板块。

① 养老服务中心建筑面积 1460 平方米，三层，共设 30 张床位；

② 幼儿园建筑面积 2733 平方米，三层，可容纳 270 名幼儿；

③党群服务中心建筑面积2960平方米，两层，服务于青年社区和电力社区；

④社区卫生服务中心建筑面积2518平方米，两层，提供基本医疗与保健服务。

6）江汉区城市运行管理平台二期建设工程

针对城市运行管理平台一期进行升级扩容，通过整合全区各类前端设施设备，实现数据的统一采集、传输、分析和应用，提升城市管理和公共服务的智能化水平。具体建设内容如下：

①终端系统建设，统筹各局（如公安、应急、城管等）新建设视频监控设备需求，按照统一的设备接入标准和协议，实现设备的快速、稳定接入。

a）更新升级江汉区城市视频监控系统项目的全部前端感知设备，共5089台。其中社会面感知设备4932台（含江汉路步行街商圈感知设备30台、铁路沿线感知设备35台），车辆交通抓拍157台；改造基础立杆设备箱内设备（区公安3297套，区其他各部门103套）共3400处。改造19个基层处置单位的环境基础设施，新增基层窗口调阅感知信息的终端设施57台，新增用于业务实战需求的图像处理工作站333台。

b）新增应急、城管、交管等单位共计193个前端监控设备。

②平台升级改造，本次项目将对现有视频监控平台进行国产化适配升级改造，满足视频资源的共享应用，为区治安防控、打击犯罪提高力度。新增视图库平台，通过对采集设备/系统采集的视频数据和视频图像分析系统分析完成的数据进行统一的接入、汇聚，构建以人像库、人体库、车辆库、案事件库为主的视频图像信息数据库。再结

合云计算、大数据技术运用，使海量的视频图像信息数据真正成为实现预防预警、精确防控的源头活水，面向视频图像信息综合应用平台提供基础数据支撑。

升级视频专网中的视图智能分析平台软件功能，将原有图片流全结构化授权200路扩容至2200路，新增场景解析算法，公安信息网新增解析平台和视图大数据应用系统，将视频网解析的2200路全结构化特征数据进行存储及应用，并实现全量人脸聚档，并提供技战法应用，充分释放数据价值，赋能各个行业快速构建可视化、智能化的应用能力，提升各部门实战业务工作效率和智慧化成效。

③升级软硬件基础设施建设，满足数据汇聚与存储、系统管理及运维、业务应用及展示的需求，更新原江汉区城市运行管理平台（一期工程）服务器设备共88台，其中数据计算型服务器76台，GPU计算型服务器12台；各类网络交换、汇聚、核心设备45台及配属接口板和光模块；更新1套万兆网改造辅件；更新存储设备19260TB。

④网络系统改造，构建高速、稳定、安全的网络传输通道，将5282（含区公安、区交管、区应急、区城管）个前端设备采集的数据实时、可靠地传输到平台。前端设施设备可以采用有线网络，无线网络相结合的方式，满足不同场景下设备的网络需求。

⑤安全系统建设，新增部署安全设施设备，满足信息系统等级保护（第三级）和商用密码保护（第三级）要求。

⑥武汉云-江汉专区-视频专区进行智能化建设，面积约640平米，包括低压配电、空调新风、机柜等。

（2）新金融产业服务中心

根据江汉新金融产业聚集区内楼宇载体分布、交通路网条件及不

同类型金融企业空间选择偏好，江汉新金融产业聚集区将按“两区一带”的空间布局，重点打造金融服务器、金融数字大脑及新金融数据中心。

1）金融孵化器：2万平方米，提供超100个工位提供多元化办公空间和智能会议室、展览中心等，并配套咖啡馆、便利店、食堂、健身房、金融书吧等设施。

2）金融数字大脑云平台建设：金融云平台的整体架构，从下至上设计为云计算基础设施层、云计算平台资源层、云计算业务数据层、云计算管理层、和云计算服务层。

3）金融数字大脑金融工具及中间件赋能服务建设：向金融机构输出包括人工智能、安全防护、智能获客、大数据风控、IT系统、支付、区块链TBaaS平台七大技术能力在内的全套金融解决方案服务

4）金融机构数字化转型解决方案及服务建设：从科技、管理、产业、营销、文化、生活方面向金融机构提供金融机构数字化转型解决方案。

5）信用评价服务建设：①建设基于B/S架构的面向金融机构的信用评级系统；②提供可供用户自定义的后台管理功能；③其他的第三方数据可以使用。

6）环境综合整治：金融大十字片区的市政改造工程，以建设大道为主轴的周边城市支路建设和西北湖片区海绵城市建设为核心。

7）新金融配套管理服务区（原老三栋地块）：拟利用原老三栋地块D级危房改造，用地面积为2450平方米，重建改造面积8000平方米，基础设施建设主要包括以下几大系统：建筑装修系统、动力配电系统、空调新风系统、防雷接地系统、监控管理系统、机柜微环境系

统、消防报警系统、综合布线系统等8大部分。

（3）新商业智慧街区

1）新商业示范产业园：涉及面积15000平方米

2）雪松片示范区改造

3）花园道片示范区改造

4）菱角湖片示范区改造

5）新商业智慧管理中心（原雪松路地块）

利用原雪松路地块D级危房改造，用地面积为1855平方米，重建改造面积7000平方米，建设新商业智慧管理中心，同步实施POI信息服务、LED广告、高速WIFI网络及无人零售等信息化新商业智慧街区配套设施，并打造雪松片、花园道片、菱角片示范区。实现“一中心、三平台+N”智慧治理系统平台（“一中心”即街道、社区层面的大联动治理专项；“三平台”即e家、e安、e服三个基本功能系统平台；N即区域化党建、社区营造等特色功能。

（4）新经济产业服务中心区

位于江汉区解放大道712号，总用地面积为1650平方米，建筑面积13500平方米，其中：改造重建面积为8500平方米，租赁改造面积5000平方米。将“创新、创意、创业、创研”等作为园区发展商务办公的切入点，构建“一心·一地·三园”——打造配套功能服务区、文化创意体验花园、科技创新体验花园、服务贸易体验花园、创业孵化器等五大功能区。

4、项目建设期

本项目建设期96个月，建设周期自2020年01月至2027年12月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据《江汉区发改局关于江汉区金融片区系统提升工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（江发改局批〔2020〕6号），本项目批准的总投资为90.36亿元，建设投资为78.23亿元，工程建设其他费为5.08亿元，预备费为3.76亿元，建设期利息为3.29亿元。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911,697.34万元，其中：建设工程费用779,702.71万元、建设工程其他费用50,230.34、预备费37,823.99 、专项费用2,388.30万元，静态总投资870,145.34万元，跟本项目初步设计批复保持一致，建设期利息41,382.00万元，债券发行兑付费用170.00万元，调整后的总投资为911,697.34万元。

本项目调整后总投资为911,697.34万元，其中18.65%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共计170,000.00万元，其中已于2020年发行100,000.00万元，2021年发行60,000.00万元，剩余债券资金计划于2026年申请发行，发行期限为20年。

（五） 项目预期收益、成本及融资平衡情况

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：

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为2028年1月至2050年12月。主要收入来源为老旧小区改造中的物业收入、广告收入、配套用房出租收入、

商铺租赁收入、人才公寓租赁收入；江汉区城市运行管理平台中的智慧灯杆广告收入、5G/6G 基站使用费收入、企业智慧平台使用收益。具体测算如下：

1.物业收入

根据本项目可研报告，本项目一、二、三期老旧小区改造服务面积为 1,266,513.00 ㎡，可用于获取物业费收入，专项用于本项目还本付息。本项目物业管理费收费价格依据 2024 年 4 月 25 日武汉市发展和改革委员会发布的《武汉市民生收费标准目录清单》[1]：本项目可参考一级（有电梯）住宅物业收费基准价 1.2 元/平方米/月（最高可上浮 20%下浮不限）；

住宅前期物业服务收费	一级	0.7元/平方·月（无电梯，下同）	1.2元/平方·月（有电梯，下同）	所列收费标准为基准价格，最高可上浮20%，下浮不限
	二级	1.1元/平方·月	1.6元/平方·月	
	三级	1.6元/平方·月	2.1元/平方·月	
	四级	2.1元/平方·月	2.6元/平方·月	
	五级	2.7元/平方·月	3.2元/平方·月	

并参考市场各小区物业收费标准均价 2.63 元/平方米/月，详见下表所示：

小区	物业单价（元/㎡/月）
万松园小区	2.98
菱角湖壹号	3.50
长福沁苑公寓	1.60
万科·西半岛	2.55
大华南湖公园世家	2.50
均价	**2.63**

结合本项目公益性，物业费单价暂定为基于 1.2 元/平方米/月的基准价上浮 20%为 1.92 元/㎡/月。依据项目市场调研情况，因本项

1 《武汉市民生收费标准》

目为老旧小区，物业服务费用近几年均未上涨，故本次测算物业服务收入不设增长率。

同时，本项目所涉小区均为入住率较高的小区，从审慎严谨的角度出发，运营期第一年入住率为85.00%，运营期第二年入住率为90.00%，运营期第三年及以后维持不变为95.00%。

债券存续期内物业管理费收入为5,276.80万元。

2.广告收入

根据本项目可研报告，本项目一、二、三期老旧小区改造服务范围共涉及34个小区，共46个出入口，274栋建筑。一体化道闸可设92个广告点，楼栋可张贴期刊广告数量为548份。可用于获取广告费收入，专项用于本项目还本付息。

表 11 周边一体化道闸市场调研一览表

地址	收费标准（元/个/月）
武汉某社区	3,500
菱角湖壹号	5,000
长福沁苑公寓	4,500

表 12 期刊广告市场调研一览表

位置	收费标准（元/个/月）
菱角湖	 ¥260.00

位置	收费标准（元/个/月）
中山大道	 ¥354.00
西北湖	 ¥120.00

根据市场调研情况，武汉市一体化道闸广告价格主要集中在2,000.00-5,000.00元/个/次，期刊广告经工作人员了解价格主要集中在100.00-500.00元/个/次，按平均每月可更换3次广告。结合本项目公益性，一体化道闸广告收入暂按3,000.00元/个/次，期刊广告收入按230.00元/个/次测算。

考虑物价增长因素，根据湖北省统计局发布的公开数据，2021-2024年湖北省居民消费价格指数（CPI）环比指数（以上年为100）分别为100.30、102.10、100.10、100.40，以2021年为计算基期，则2021-2024湖北省CPI累计上涨率约为2.93%。出于谨慎性原则，本项目广告费单价暂按照每三年增长2.50%计算。

债券存续期内广告收入为32,373.75万元。

3. 商业用房租赁收入

根据本项目可研报告，本项目购置物业共计 80,000 平方米，通过购置和腾退固定资产，再改造装修后来转化资产形式，拟购置和腾退 50,000 平方米的住宅和 30,000 平方米的商业，其中 50,000 平方米改造成商用租赁部分，提供给区域内养老、托幼及公共卫生服务等准公益性产业租赁使用，以提升老旧社区公共配套服务功能；新金融产业孵化器可租赁面积 20,000 平方米；新金融配套管理服务区（原老三栋地块）可租赁面积 8,000 平方米；新商业智慧街区中新商业示范产业园可租赁面积 15,000 平方米、雪松片示范区可租赁面积 7,000 平方米、新商业智慧管理中心（原雪松路地块）可租赁面积 13,500 平方米，合计可用于租赁的商业用房面积为 11.35 万平方米，可用于获取商业用房租赁收入，专项用于本项目还本付息。

因项目改造资产多为老旧社区，处于汉口地区核心板块，故本项目参考汉口地区大智路、吉庆街等传统老商圈和社区型商业街区的核心临街商铺，开展市场价格调研分析，市场均价约为 127.34 元/平方米/月。市场调研情况如下：

表 13 武汉市临街商铺市场均价

地理位置	月租金	面积（平方米）	单位面积租金（元/m^2·月）	参考
黎黄陂路临街	5000	30	166.8	
江汉路	14000	100	140	
永清街	60000	500	120	

湖北智圆会计师事务所（普通合伙） 报告专用章

地理位置	月租金	面积（平方米）	单位面积租金（元/m^2·月）	参考
百步亭	22000	200	110	
南京路	22000	220	99.9	
均值			127.34	

从谨慎严谨的角度出发，本项目商业用房租赁价格暂参考市场均价按 125.00 元/平方米·月计算。考虑物价增长因素，根据湖北省统计局发布的公开数据，2021-2024 年湖北省居民消费价格指数（CPI）环比指数（以上年为 100）分别为 100.30、102.10、100.10、100.40，以 2021 年为计算基期，则 2021-2024 湖北省 CPI 累计上涨率约为 2.93%。出于谨慎性原则，本项目商业用房租赁价格暂按照每三年增长 2.50%计算。出租率运营期第一年为 80.00%，运营期第二年为 85.00%，运营期第三年及以后维持不变为 90.00%。

债券存续期内商业用房租赁收入为 380,810.02 万元。

4.人才公寓租赁收入

根据本项目可研报告，本项目购置物业共计 8 万方，通过购置和腾退固定资产，再改造装修后来转化资产形式，拟购置和腾退 5 万方的住宅和 3 万方的商业，其中 3 万方改造成人才公寓，以长租房的形式定向租赁给金融区内就业人员使用，解决其租房、住房问题。可用于获取人才公寓租赁收入，专项用于本项目还本付息。

依据 2025 年 6 月 18 日《江汉区人才租赁房配租公告》[2]，江汉区人才公寓租赁市场均价约为 51.51 元/平方米/月。市场调研情况如下：

[2] 江汉区人才租赁房配租公告

表 14 江汉区人才公寓市场均价

项目	面积（㎡）	月租价格（元/㎡/月）	单价（元/㎡/月）
汉悦公寓后湖里 S1 项目	70.62	2,060.00	29.17
	44.53	1,730.00	38.85
楚舍·丰羽（后湖里）项目	54.63	1,996.00	36.54
	57.19	2,138.00	37.38
醒居项目	10.04	1,024.00	101.99
	31.96	2,080.80	65.11
合计			51.51

从谨慎严谨的角度出发，本项目人才公寓租赁价格暂参考市场均价按 50.00 元/平方米·月计算。考虑物价增长因素，根据湖北省统计局发布的公开数据，2021-2024 年湖北省居民消费价格指数（CPI）环比指数（以上年为 100）分别为 100.30、102.10、100.10、100.40，以 2021 年为计算基期，则 2021-2024 湖北省 CPI 累计上涨率约为 2.93%。出于谨慎性原则，本项目人才公寓租赁价格暂按照每三年增长 2.50%计算。

根据市场调研情况[3]，武汉作为拥有超 130 万在校大学生的“大学之城”，通过深入实施“学子聚汉”工程，2024 年大学毕业生留汉来汉就业创业人数达 31.3 万，从 2017 年至今总计留住超过 200 万大学生， 2024 年武汉整体市场平均出租率为 93.4%，武汉市人才公寓基本处于需要排队配租的饱和状态，故本项目出租率暂定运营期第一年为 90.00%，运营期第二年及以后维持不变为 95.00%。

债券存续期内人才公寓租赁收入为 42,693.62 万元。

5.服务设施用房租赁收入

本项目江汉区电力社区片完整社区项目建成后将涉及小区内养

[3] 武汉集中式长租公寓房二季度出租率超九成

老中心、托育中心、党群服务中心、社区卫生服务中心等服务设施运营，服务设施可供租赁面积预计为 9,671 平方米。本项目建成后服务设施出租收费标准参考同区域内同类型项目收费情况（具体情况见下表），江汉区社区服务设施配套用房租赁均价约为 2.93 元/平方米/日，按每月 30 天换算为 87.9 元/平方米/月。从谨慎严谨的角度出发，本服务设施出租收费标准暂按 70.00 元/平方米/月计算。考虑物价增长因素，根据湖北省统计局发布的公开数据，2021-2024 年湖北省居民消费价格指数（CPI）环比指数（以上年为 100）分别为 100.30、102.10、100.10、100.40，以 2021 年为计算基期，则 2021-2024 湖北省 CPI 累计上涨率约为 2.93%。出于谨慎性原则，本项目服务设施租赁单价暂按照每三年增长 2.50%计算。服务设施采取整租的形式，故运营期内出租率为 100.00%。

债券存续期内服务设施用房租赁收入为 20,325.07 万元。

表 15 同区域内类似服务设施租金情况

地点	依据截图	租金（元/㎡/）
汉阳区托幼机构		2.56
江汉区社区底商		3.94
光谷幼儿园		1.39
江汉区越秀社区底商		2.67
江汉区社区底商		4.09
平均价格		2.93

6.智慧灯杆广告收入

根据《江汉区城市运行管理平台二期工程可行性研究报告》该项目可通过改造、新建智慧灯杆，通过设计规划给灯杆配备电子显示屏，可用于投放广告获取对应的广告收入。江汉区位于武汉市中心城区，本项目将充分利用我区的地理优势，对位于重点商圈、车站等繁华地段的视频监控立杆进行智能化改造，合计加装立杆显示屏1100处（约占现有立杆总量的1/3）。

本项目新建设的智慧灯杆大部分位于繁华商圈地段（如江汉路商圈、新华路武广商圈、青年路范湖商圈、汉口火车站等），参考湖南株洲市中心广场智慧灯杆广告经营权中标公示，湖南某公司以每年34.8万运营费中标，数量为36根灯杆。本项目智慧灯杆广告费拟定为805.00元/根/月。考虑物价增长因素，根据湖北省统计局发布的公开数据，2021-2024年湖北省居民消费价格指数（CPI）环比指数（以上年为100）分别为100.30、102.10、100.10、100.40，以2021年为计算基期，则2021-2024湖北省CPI累计上涨率约为2.93%。出于谨慎性原则，本项目广告费单价暂按照每三年增长2.50%计算。同时，合理估计广告屏的空置率，基于目前周边广告屏的出租率，预计本项目广告屏投入运营第一年起出租率为80.00%，第二年85.00%，第三年及后续年度为90.00%。

债券存续期内智慧灯杆广告收入为22,417.49万元。

7. 5G/6G基站使用费收入

根据《江汉区城市运行管理平台二期工程可行性研究报告》，该项目建设范围内覆盖了全区范围内的基础配套电源、电力、内部光纤、通信管网等，可以形成大量的宏基站、微基站与通信基站实现共建共

享，可租赁给通信运营企业获取基站使用费收入，目前主要目标客户为铁塔公司及 3 大运营商。江汉区面积 28.29 平方公里，根据基站建设技术标准每 10 平方公里面积范围内需建设宏基站 200 套，故本项目建设范围内可形成 566 个宏基站对外经营。根据项目可研中移动运营商提供的相关数据，每个宏基站收益标准为 200 元/个/月，故本项目基站使用费暂定为 200 元/个/月。考虑物价增长因素，根据湖北省统计局发布的公开数据，2021-2024 年湖北省居民消费价格指数（CPI）环比指数（以上年为 100）分别为 100.30、102.10、100.10、100.40，以 2021 年为计算基期，则 2021-2024 湖北省 CPI 累计上涨率约为 2.93%。出于谨慎性原则，本项目基站使用费单价暂按照每三年增长 2.50%计算，使用企业数量运营期第一年至第十年为 3 家（以三大运营商为主），运营期第十一年及以后年度为 4 家（以三大运营商及铁塔公司等市场化企业为主）。同时，合理估计基站的使用率，预计本项目基站投入运营第一年起出租率为 80.00%，第二年 85.00%，第三年及后续年度为 90.00%。

债券存续期内 5G/6G 基站使用费收入为 10,776.27 万元。

8.智慧平台使用费收入

根据《江汉区城市运行管理平台二期工程可行性研究报告》，该项目打造的智慧平台可以面向企业客户收取对应的使用费用。潜在目标客户及服务场景如下：

企业类客户：项目选址（根据人流量、交通通达程度）；交通工程（公路、铁路路基设计）；GIS（地理信息系统）底层数据集成；环境影响评价；保险公司产品设计等。

科研与教育机构：地质与地矿研究机构、资源环境等专业教学与

科研、城市规划与设计等。

根据项目可研报告智慧平台/系统使用费暂定为50万元/企业/年，考虑物价增长因素，根据湖北省统计局发布的公开数据，2021-2024年湖北省居民消费价格指数（CPI）环比指数（以上年为100）分别为100.30、102.10、100.10、100.40，以2021年为计算基期，则2021-2024湖北省CPI累计上涨率约为2.93%。出于谨慎性原则，本项目智慧平台使用单价暂按照每三年增长2.50%计算。使用企业数量暂按运营期第一年15家，随后每三年增长1家计取。

债券存续期内智慧平台使用费收入为23,104.92万元。

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如下表所示：

表 16 预期收入测算表

单位：万元

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
物业收入	206.69	218.85	231.01	231.01	231.01	231.01	231.01	231.01	231.01	231.01	231.01	231.01
收费标准（元/㎡/月）	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
收费规模（万㎡）	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65
收取率	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
广告收入	**1,157.88**	**1,230.24**	**1,302.61**	**1,335.17**	**1,335.17**	**1,335.17**	**1,368.55**	**1,368.55**	**1,368.55**	**1,402.77**	**1,402.77**	**1,402.77**
一体化道闸	794.88	844.56	894.24	916.60	916.60	916.60	939.51	939.51	939.51	963.00	963.00	963.00
收费标准（元/个/次）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,151.88	3,151.88	3,151.88	3,230.67	3,230.67	3,230.67
数量（个）	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00
收费频次（次/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
出租率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
期刊广告	363.00	385.68	408.37	418.58	418.58	418.58	429.04	429.04	429.04	439.77	439.77	439.77
收费标准（元/个/次）	230.00	230.00	230.00	235.75	235.75	235.75	241.64	241.64	241.64	247.68	247.68	247.68

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
数量（个）	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00
收费频次（次/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
出租率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
商业用房租赁收入	**13,620.00**	**14,471.25**	**15,322.50**	**15,705.56**	**15,705.56**	**15,705.56**	**16,098.20**	**16,098.20**	**16,098.20**	**16,500.66**	**16,500.66**	**16,500.66**
租赁单价（元/㎡/月）	125.00	125.00	125.00	128.13	128.13	128.13	131.33	131.33	131.33	134.61	134.61	134.61
租赁面积（万㎡）	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35
出租率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
公寓出租收入	**1,620.00**	**1,710.00**	**1,710.00**	**1,752.75**	**1,752.75**	**1,752.75**	**1,796.57**	**1,796.57**	**1,796.57**	**1,841.48**	**1,841.48**	**1,841.48**
人才公寓面积（万㎡）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
单价（元/㎡/月）	50.00	50.00	50.00	51.25	51.25	51.25	52.53	52.53	52.53	53.84	53.84	53.84
出租率	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
养老服务中心出租收入	**122.64**	**122.64**	**122.64**	**125.71**	**125.71**	**125.71**	**128.85**	**128.85**	**128.85**	**132.07**	**132.07**	**132.07**
租赁面积（㎡）	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	1,460.00	1,460.00
单价（元/㎡/月）	70.00	70.00	70.00	71.75	71.75	71.75	73.54	73.54	73.54	75.38	75.38	75.38

报告专用章

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
党群服务中心出租收入	**248.64**	**248.64**	**248.64**	**254.86**	**254.86**	**254.86**	**261.23**	**261.23**	**261.23**	**267.76**	**267.76**	**267.76**
租赁面积（㎡）	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00
单价（元/㎡/月）	70.00	70.00	70.00	71.75	71.75	71.75	73.54	73.54	73.54	75.38	75.38	75.38
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
幼儿园出租收入	**229.57**	**229.57**	**229.57**	**235.31**	**235.31**	**235.31**	**241.19**	**241.19**	**241.19**	**247.22**	**247.22**	**247.22**
租赁面积（㎡）	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00
单价（元/㎡/月）	70.00	70.00	70.00	71.75	71.75	71.75	73.54	73.54	73.54	75.38	75.38	75.38
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
社区卫生中心出租收入	**211.51**	**211.51**	**211.51**	**216.80**	**216.80**	**216.80**	**222.22**	**222.22**	**222.22**	**227.78**	**227.78**	**227.78**
租赁面积（㎡）	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**
单价（元/㎡/月）	70.00	70.00	70.00	71.75	71.75	71.75	73.54	73.54	73.54	75.38	75.38	75.38
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5G/6G 基站使用费	**326.02**	**346.39**	**366.77**	**396.82**	**396.82**	**396.82**	**406.75**	**406.75**	**406.75**	**416.92**	**518.77**	**518.77**
收费标准（元/	200.00	200.00	200.00	205.00	205.00	205.00	210.13	210.13	210.13	215.38	201.00	201.00

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
个·月）												
基站数量（个）	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00
购买企业数量（个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00
使用率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
智慧灯杆广告出租收入	**850.08**	**903.21**	**956.34**	**980.25**	**980.25**	**980.25**	**1,004.76**	**1,004.76**	**1,004.76**	**1,029.88**	**956.34**	**956.34**
广告位均价（元/个·月）	805.00	805.00	805.00	825.13	825.13	825.13	845.76	845.76	845.76	866.90	805.00	805.00
智慧灯杆数量（个）	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
出租率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
智慧平台/系统使用费	**750.00**	**750.00**	**750.00**	**820.00**	**820.00**	**820.00**	**893.03**	**893.03**	**893.03**	**969.20**	**969.20**	**969.20**
租赁企业数（个）	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	18.00	18.00	18.00
租赁单价（万元/企业/年）	50.00	50.00	50.00	51.25	51.25	51.25	52.53	52.53	52.53	53.84	53.84	53.84
年收入合计(含增值税)	**19,343.03**	**20,442.31**	**21,451.60**	**22,054.24**	**22,054.24**	**22,054.24**	**22,652.37**	**22,652.37**	**22,652.37**	**23,266.75**	**23,295.06**	**23,295.06**

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
增值税（6%、9%）	1,449.12	1,532.80	1,616.48	1,661.87	1,661.87	1,661.87	1,706.06	1,706.06	1,706.06	1,751.43	1,757.08	1,757.08
年收入合计（不含增值税）	17,893.91	18,909.51	19,835.12	20,392.37	20,392.37	20,392.37	20,946.31	20,946.31	20,946.31	21,515.32	21,537.98	21,537.98

表 17 预期收入测算表（续）

单位：万元

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
物业收入	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**231.01**	**5,276.80**
收费标准（元/㎡/月）	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	
收费规模（万㎡）	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	126.65	
收取率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
广告收入	**1,437.84**	**1,437.84**	**1,437.84**	**1,473.78**	**1,473.78**	**1,473.78**	**1,510.63**	**1,510.63**	**1,510.63**	**1,548.39**	**1,548.39**	**32,373.75**
一体化道闸	987.07	987.07	987.07	1,011.75	1,011.75	1,011.75	1,037.04	1,037.04	1,037.04	1,062.97	1,062.97	**22,224.54**
收费标准（元/个/次）	3,311.44	3,311.44	3,311.44	3,394.22	3,394.22	3,394.22	3,479.08	3,479.08	3,479.08	3,566.06	3,566.06	
数量（个）	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	
收费频次（次/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
期刊广告	450.76	450.76	450.76	462.03	462.03	462.03	473.58	473.58	473.58	485.42	485.42	**10,149.21**
收费标准（元/个/次）	253.88	253.88	253.88	260.22	260.22	260.22	266.73	266.73	266.73	273.40	273.40	
数量（个）	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	
收费频次（次/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

报告专用章

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
商业用房租赁收入	**16,913.17**	**16,913.17**	**16,913.17**	**17,336.00**	**17,336.00**	**17,336.00**	**17,769.40**	**17,769.40**	**17,769.40**	**18,213.64**	**18,213.64**	**380,810.02**
租赁单价（元/㎡/月）	137.98	137.98	137.98	141.43	141.43	141.43	144.96	144.96	144.96	148.59	148.59	
租赁面积（万㎡）	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
公寓出租收入	**1,887.52**	**1,887.52**	**1,887.52**	**1,934.71**	**1,934.71**	**1,934.71**	**1,983.08**	**1,983.08**	**1,983.08**	**2,032.65**	**2,032.65**	**42,693.62**
人才公寓面积（万㎡）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
单价（元/㎡/月）	55.19	55.19	55.19	56.57	56.57	56.57	57.98	57.98	57.98	59.43	59.43	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
养老服务中心出租收入	**135.37**	**135.37**	**135.37**	**138.76**	**138.76**	**138.76**	**142.22**	**142.22**	**142.22**	**145.78**	**145.78**	**3,068.41**
租赁面积（㎡）	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	1,460.00	
单价（元/㎡/月）	77.27	77.27	77.27	79.20	79.20	79.20	81.18	81.18	81.18	83.21	83.21	
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
党群服务中心出租收入	**274.45**	**274.45**	**274.45**	**281.31**	**281.31**	**281.31**	**288.35**	**288.35**	**288.35**	**295.55**	**295.55**	**6,220.89**
租赁面积（㎡）	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,960.00	
单价（元/㎡/月）	77.27	77.27	77.27	79.20	79.20	79.20	81.18	81.18	81.18	83.21	83.21	
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
幼儿园出租收入	**253.40**	**253.40**	**253.40**	**259.74**	**259.74**	**259.74**	**266.23**	**266.23**	**266.23**	**272.89**	**272.89**	**5,743.81**

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
租赁面积（㎡）	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	2,733.00	
单价（元/㎡/月）	77.27	77.27	77.27	79.20	79.20	79.20	81.18	81.18	81.18	83.21	83.21	
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
社区卫生中心出租收入	**233.47**	**233.47**	**233.47**	**239.31**	**239.31**	**239.31**	**245.29**	**245.29**	**245.29**	**251.42**	**251.42**	**5,291.96**
租赁面积（㎡）	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	**2,518.00**	
单价（元/㎡/月）	77.27	77.27	77.27	79.20	79.20	79.20	81.18	81.18	81.18	83.21	83.21	
出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
5G/6G基站使用费	**518.77**	**531.76**	**531.76**	**531.76**	**545.05**	**545.05**	**545.05**	**558.67**	**521.35**	**521.35**	**521.35**	**10,776.27**
收费标准（元/个·月）	201.00	206.03	206.03	206.03	211.18	211.18	211.18	216.46	202.00	202.00	202.00	
基站数量（个）	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	
购买企业数量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
智慧灯杆广告出租收入	**956.34**	**980.25**	**980.25**	**980.25**	**1,004.76**	**1,004.76**	**1,004.76**	**1,029.88**	**956.34**	**956.34**	**956.34**	**22,417.49**
广告位均价（元/个·月）	805.00	825.13	825.13	825.13	845.76	845.76	845.76	866.90	805.00	805.00	805.00	
智慧灯杆数量（个）	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
智慧平台/系统使用费	**1,048.62**	**1,048.62**	**1,048.62**	**1,131.41**	**1,131.41**	**1,131.41**	**1,217.68**	**1,217.68**	**1,217.68**	**1,307.55**	**1,307.55**	**23,104.92**

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
租赁企业数（个）	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00	
租赁单价（万元/企业/年）	55.19	55.19	55.19	56.57	56.57	56.57	57.98	57.98	57.98	59.43	59.43	
年收入合计（含增值税）	**23,889.97**	**23,926.87**	**23,926.87**	**24,538.04**	**24,575.84**	**24,575.84**	**25,203.70**	**25,242.44**	**25,131.58**	**25,776.58**	**25,776.58**	**537,777.95**
增值税（6%、9%）	1,800.34	1,803.81	1,803.81	1,848.22	1,851.78	1,851.78	1,897.38	1,901.03	1,890.66	1,937.49	1,937.49	**40,491.57**
年收入合计（不含增值税）	**22,089.63**	**22,123.06**	**22,123.06**	**22,689.82**	**22,724.06**	**22,724.06**	**23,306.32**	**23,341.41**	**23,240.92**	**23,839.09**	**23,839.09**	**497,286.38**

（二）项目预期成本预测

在进行项目总成本分析时，遵照国家财政部颁布的《成本开支范围》、《财务通则》、《会计准则》和相关行业有关规定，根据生产经营的实际需要及目前市场价格而逐项估算。本项目债券存续期内运营成本包括燃料及能源动力费、人员工资及福利费、物业运营成本、租赁成本、线路及机房租赁成本、维修费、其他管理费用。具体测算如下：

1.经营成本

（1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力主要包括水、电，根据本项目可研报告，本项目年用电量约为499.42万度，年用水量约为58.40万吨。本项目用电价格依据湖北省电网销售价格及《湖北省发改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）工商业及其他用电1-10kv为0.6707元/KWH计取。本项目用水价格依据武汉市自来水有限公司供水价格表[4]非居民用水价格3.49元/吨计取。

经计算，项目运营期电费为7,704.08万元，水费为4,687.86万元，外购燃料及动力费合计12,391.94万元。

（2）工资及福利费

根据项目体量及预期情况，本项目计划配置工作人员10人。参考武汉市统计局公布的《2024年武汉市统计年鉴》，2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资为8.99万元/年。参考近三年湖北省CPI指数（2022年1.79%；2023年-1.96%；2024年0.40%），谨慎起见，每三年人员工资及福利费暂按3.00%增长。本项目从谨慎严谨的角度出发，本项目运营期第一

[4] 武汉市自来水有限公司供水价格表

年，即2028年人均工资及福利标准暂按9.26万元/年/人估算。

债券存续期内，预计人员工资及福利费为2,401.37万元。

（3）线路租赁费

根据《江汉区城市运行管理平台二期工程可行性研究报告》，该项目主要运营成本为前端视频摄像头到监控平台之间的线路租赁费，根据目前现有平台的年度运行情况估算费用，该部分费用约为每年500万元。

全部计算期内，线路租赁成本合计为11,500.00万元。

（4）物业运营成本

主要指物业公司在运营期间产生的人工、设备及运营等成本，本项目物业运营成本按照物业收入的30%计提，全部计算期内，物业运营成本合计为1,583.04万元。

（5）租赁运营成本

主要是指项目租赁相关资产所产生的人工、维修及运营等成本，本项目租赁运营成本按照租赁收入的3%计提，全部计算期内，租赁运营成本合计为13,314.86万元。

（6）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。考虑到本项目的运营情况，本项目其他费用为项目运营期间除人员工资与薪酬、折旧摊销费用、修理费用开支外的其他支出。出于客观和谨慎的考虑，并参考近期已实施项目，暂按照材料燃料动力费、维修费合计支出的10.00%计提。根据上述参数，经测算本项目全部计算期内，其他费用合计为

4,154.95 万元。

（7）维修费用

本项目维修费主要是为保持固定资产及设施设备的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所产生的费用，本项目年维修费按照项目年折旧费用的 5.00%计算。根据上述参数，经测算本项目全部计算期内，维修费用合计为 29,157.56 万元。

（8）设备更新费用

根据《江汉区城市运行管理平台二期工程可行性研究报告》，该项目监控摄像头、管理平台设施、智能灯杆等设备设施原值约为 7820.12 万元，出于客观和谨慎的考虑，暂按照每 6 年发生一次大型维修费用，按设备原值的 70%进行测算，即运营期内 2033 年、2039 年的设备更新费用为 5474.08 万元/年。债券存续期内，预计设备更新费为 10,948.16 万元。

表 18 预期成本测算表

单位：万元

运营期	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
外购燃料和动力费	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**
电费	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**
年用电量（万 Kwh）	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42
电费标准（元/Kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
水费	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**
年用水量（万吨）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
水费标准（元/吨）	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49
员工工资	**92.56**	**95.34**	**95.34**	**95.34**	**98.20**	**98.20**	**98.20**	**101.14**
人员人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/年）	9.26	9.53	9.53	9.53	9.82	9.82	9.82	10.11
设备更新成本	-	-	-	-	-	**5,474.08**	-	-
线路及机房租赁成本	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**
其他费用	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**
维修费	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**
物业运营成本	**62.01**	**65.66**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**
租赁运营成本	**481.57**	**509.81**	**535.35**	**548.73**	**548.73**	**548.73**	**562.45**	**562.45**
合计（含税）	**3,123.29**	**3,157.95**	**3,187.14**	**3,200.52**	**3,203.38**	**8,677.47**	**3,217.10**	**3,220.04**
增值税	**239.49**	**242.12**	**244.53**	**245.63**	**245.63**	**875.40**	**246.77**	**246.77**
合计（不含税）	**2,883.80**	**2,915.83**	**2,942.61**	**2,954.89**	**2,957.75**	**7,802.07**	**2,970.33**	**2,973.27**

表 19 预期成本测算表（续）

单位：万元

运营期	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
外购燃料和动力费	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**
电费	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**
年用电量（万 Kwh）	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42
电费标准（元/Kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
水费	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**
年用水量（万吨）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
水费标准（元/吨）	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49
员工工资	**101.14**	**101.14**	**104.18**	**104.18**	**104.18**	**107.30**	**107.30**	**107.30**
人员人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/年）	10.11	10.11	10.42	10.42	10.42	10.73	10.73	10.73
设备更新成本	-	-	-	**5,474.08**	-	-	-	-
线路及机房租赁成本	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**
其他费用	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**
维修费	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**
物业运营成本	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**
租赁运营成本	**562.45**	**576.51**	**576.51**	**576.51**	**590.92**	**590.92**	**590.92**	**605.69**
合计（含税）	**3,220.04**	**3,234.10**	**3,237.14**	**8,711.23**	**3,251.56**	**3,254.68**	**3,254.68**	**3,269.45**
增值税	**246.77**	**247.93**	**247.93**	**877.69**	**249.12**	**249.12**	**249.12**	**250.34**
合计（不含税）	**2,973.27**	**2,986.17**	**2,989.21**	**7,833.54**	**3,002.44**	**3,005.56**	**3,005.56**	**3,019.11**

表 20 预期成本测算表（续）

单位：万元

运营期	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
外购燃料和动力费	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**538.78**	**12,391.94**
电费	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**334.96**	**7,704.08**
年用电量（万 Kwh）	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	499.42	
电费标准（元/Kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	
水费	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**203.82**	**4,687.86**
年用水量（万吨）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	
水费标准（元/吨）	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	
员工工资	**110.52**	**110.52**	**110.52**	**113.84**	**113.84**	**113.84**	**117.25**	**2,401.37**
人员人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资（万元/年）	11.05	11.05	11.05	11.38	11.38	11.38	11.73	
设备更新成本	**-**	**5,474.08**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10,948.17**
线路及机房租赁成本	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**500.00**	**11,500.00**
其他费用	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**4,154.95**
维修费	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**1,267.72**	**29,157.56**
物业运营成本	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**69.30**	**1,583.04**
租赁运营成本	**605.69**	**605.69**	**620.84**	**620.84**	**620.84**	**636.36**	**636.36**	**13,314.86**
合计（含税）	**3,272.67**	**8,746.75**	**3,287.81**	**3,291.13**	**3,291.13**	**3,306.65**	**3,310.06**	**90,925.97**
增值税	**250.34**	**880.10**	**251.59**	**251.59**	**251.59**	**252.87**	**252.87**	**7,595.31**
合计（不含税）	**3,022.33**	**7,866.65**	**3,036.22**	**3,039.54**	**3,039.54**	**3,053.78**	**3,057.19**	**83,330.66**

2.折旧、摊销费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，并参考《建设项目经济评价方法与参数》中资产折旧、摊销有关参数，本项目房屋建筑物及其他折旧年限暂按30年计算，残值率为5.00%。

3.财务费用

本项目计划发行地方政府发行专项债券资金共计170,000.00万元，其中：已于2020年湖北省政府专项债（三十五期）发行10,000.00万元，发行期限30年，发行利率3.85%，到期一次性还本；已于2020年湖北省政府专项债（四十一期）发行90,000.00万元，发行期限30年，发行利率3.99%，到期一次性还本；已于2021年湖北省政府专项债（九十四期）发行60,000.00万元，发行期限20年，发行利率3.52%，债券存续期的第11-20年每年分别偿还发行金额的10%；计划于2026年申请发行10,000.00万元，发行期限20年，债券存续期的第11-20年每年分别偿还发行金额的10%。2026年使用利率为估算利率，以2025年湖北省政府专项债券（四十一期）发行实际利率2.44%为基准上浮25BP，从客观、谨慎角度出发，20年期债券暂按2.69%进行测算。

表 21 项目还本付息情况表

单位：万元

年份/项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
债券期初余额	-	**100,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**
当期发行	100,000.00	60,000.00	-	-	-	-	10,000.00	-	-	-	-
当期需还利息	192.50	3,976.00	6,370.00	6,088.00	6,088.00	6,088.00	6,222.50	6,357.00	6,357.00	6,357.00	**6,357.00**
当期还款	192.50	3,976.00	6,370.00	6,088.00	6,088.00	6,088.00	6,222.50	6,357.00	6,357.00	6,357.00	**6,357.00**
其中：利息	192.50	3,976.00	6,370.00	6,088.00	6,088.00	6,088.00	6,222.50	6,357.00	6,357.00	6,357.00	**6,357.00**
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	**100,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**160,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**
年份/项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
债券期初余额	**170,000.00**	**170,000.00**	**170,000.00**	**164,000.00**	**158,000.00**	**152,000.00**	**146,000.00**	**140,000.00**	**133,000.00**	**126,000.00**	**119,000.00**
当期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期需还利息	6,357.00	6,357.00	6,357.00	6,145.80	5,934.60	5,723.40	5,512.20	5,287.55	5,049.45	4,811.35	4,573.25
当期还款	6,357.00	6,357.00	12,357.00	12,145.80	11,934.60	11,723.40	11,512.20	12,287.55	12,049.45	11,811.35	11,573.25
其中：利息	6,357.00	6,357.00	6,357.00	6,145.80	5,934.60	5,723.40	5,512.20	5,287.55	5,049.45	4,811.35	4,573.25
其中：本金偿还	-	-	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
债券期末余额	**170,000.00**	**170,000.00**	**164,000.00**	**158,000.00**	**152,000.00**	**146,000.00**	**140,000.00**	**133,000.00**	**126,000.00**	**119,000.00**	**112,000.00**

表 22 项目还本付息情况表（续）

单位：万元

年份/项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
债券期初余额	**119,000.00**	**112,000.00**	**105,000.00**	**104,000.00**	**103,000.00**	**102,000.00**	**101,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	
当期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,000.00
当期需还利息	4,573.25	4,335.15	4,097.05	4,070.15	4,043.25	4,016.35	3,989.45	3,976.00	3,976.00	3,976.00	3,783.50	156,467.50
当期还款	11,573.25	11,335.15	5,097.05	5,070.15	5,043.25	5,016.35	4,989.45	3,976.00	3,976.00	3,976.00	103,783.50	326,467.50
其中：利息	4,573.25	4,335.15	4,097.05	4,070.15	4,043.25	4,016.35	3,989.45	3,976.00	3,976.00	3,976.00	3,783.50	156,467.50
其中：本金偿还	7,000.00	7,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-	-	-	100,000.00	170,000.00
债券期末余额	**112,000.00**	**105,000.00**	**104,000.00**	**103,000.00**	**102,000.00**	**101,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	-	

4.税费

本项目涉及到的税费主要有增值税及附加、印花税以及所得税。

（1）增值税及附加

增值税及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

增值税销项费：不动产销售增值税税率为9%，其他等服务类收入增值税税率为6%。

增值税进项税：建设期，咨询服务按照6%的税率进行抵扣，工程建设按照9%的税率进行抵扣。运营期，修理费按照13%的增值税率进行估算。

附加费：附加费根据当期的增值税缴纳金额，按照增值税额的11.50%进行核算。

（2）印花税

按照收入的万分之五进行测算。

（3）所得税

按照经营利润抵扣前5年累计净亏损后的金额25%的模式进行测算。

（4）房产税

本项目房产税按租金收入的12.00%计算。

表 23 项目各项税费核算明细表

单位：万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、	**应交增值税**											
	进项税合计	**7,983.01**	**6,595.24**	**631.25**	**609.76**	**609.76**	**609.76**	**1,276.80**	**51,166.83**	**239.49**	**242.12**	**244.53**
1	建设期进项税	7,983.01	6,595.24	631.25	609.76	609.76	609.76	1,276.80	51,166.83	-	-	-
2	运营期进项税								-	239.49	242.12	244.53
	销项税合计	-	-	-	-	-	-	-	-	1,449.12	1,532.80	1,616.48
3	运营期销项税								-	1,449.12	1,532.80	1,616.48
	当期销项减进项	(7,983.01)	-6,595.24	-631.25	-609.76	-609.76	-609.76	-1,276.80	-51,166.83	1,209.63	1,290.68	1,371.95
	上期留抵税额	-	-7,983.01	-14,578.25	-15,209.50	-15,819.26	-16,429.02	-17,038.79	-18,315.58	-69,482.41	-68,272.78	-66,982.10
	增值税应纳税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、	**税金及附加**											
4	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	房产税	-	-	-	-				-	1,926.28	2,039.23	2,141.38
	税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-	-	**1,926.28**	**2,039.23**	**2,141.38**
	应交增值税及税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-	-	**1,926.28**	**2,039.23**	**2,141.38**

表 24 项目各项税费核算明细表（续）

单位：万元

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一、	**应交增值税**											
	进项税合计	**245.63**	**245.63**	**875.40**	**246.77**	**246.77**	**246.77**	**247.93**	**247.93**	**877.69**	**249.12**	**249.12**
1	建设期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营期进项税	245.63	245.63	875.40	246.77	246.77	246.77	247.93	247.93	877.69	249.12	249.12
	销项税合计	1,661.87	1,661.87	1,661.87	1,706.06	1,706.06	1,706.06	1,751.43	1,757.08	1,757.08	1,800.34	1,803.81
3	运营期销项税	1,661.87	1,661.87	1,661.87	1,706.06	1,706.06	1,706.06	1,751.43	1,757.08	1,757.08	1,800.34	1,803.81
	当期销项减进项	1,416.24	1,416.24	786.47	1,459.29	1,459.29	1,459.29	1,503.50	1,509.15	879.39	1,551.22	1,554.69
	上期留抵税额	-65,610.15	-64,193.91	-62,777.67	-61,991.20	-60,531.91	-59,072.62	-57,613.33	-56,109.83	-54,600.68	-53,721.29	-52,170.07
	增值税应纳税额	-	-	-								
二、	**税金及附加**											
4	城市维护建设税	-	-	-								
5	教育费附加	-	-	-								
6	地方教育附加	-	-	-								
7	房产税	2,194.92	2,194.92	2,194.92	2,249.79	2,249.79	2,249.79	2,306.04	2,306.04	2,306.04	2,363.69	2,363.69
	税金及附加合计	**2,194.92**	**2,194.92**	**2,194.92**	**2,249.79**	**2,249.79**	**2,249.79**	**2,306.04**	**2,306.04**	**2,306.04**	**2,363.69**	**2,363.69**
	应交增值税及税金及附加合计	**2,194.92**	**2,194.92**	**2,194.92**	**2,249.79**	**2,249.79**	**2,249.79**	**2,306.04**	**2,306.04**	**2,306.04**	**2,363.69**	**2,363.69**

表 25 项目各项税费核算明细表（续）

单位：万元

序号	项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
一、	**应交增值税**										
	进项税合计	249.12	250.34	250.34	880.10	251.59	251.59	251.59	252.87	252.87	77,077.72
1	建设期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,482.41
2	运营期进项税	249.12	250.34	250.34	880.10	251.59	251.59	251.59	252.87	252.87	7,595.31
	销项税合计	1,803.81	1,848.22	1,851.78	1,851.78	1,897.38	1,901.03	1,890.66	1,937.49	1,937.49	40,491.57
3	运营期销项税	1,803.81	1,848.22	1,851.78	1,851.78	1,897.38	1,901.03	1,890.66	1,937.49	1,937.49	40,491.57
	当期销项减进项	1,554.69	1,597.88	1,601.44	971.68	1,645.79	1,649.44	1,639.07	1,684.62	1,684.62	-36,586.15
	上期留抵税额	-50,615.38	-49,060.69	-47,462.81	-45,861.37	-44,889.69	-43,243.90	-41,594.46	-39,955.39	-38,270.77	-1,359,457.78
	增值税应纳税额										-
二、	**税金及附加**										-
4	城市维护建设税										-
5	教育费附加										-
6	地方教育附加										-
7	房产税	2,363.69	2,422.78	2,422.78	2,422.78	2,483.35	2,483.35	2,483.35	2,545.43	2,545.43	53,259.46
	税金及附加合计	2,363.69	2,422.78	2,422.78	2,422.78	2,483.35	2,483.35	2,483.35	2,545.43	2,545.43	53,259.46
	应交增值税及税金及附加合计	2,363.69	2,422.78	2,422.78	2,422.78	2,483.35	2,483.35	2,483.35	2,545.43	2,545.43	53,259.46

5.模拟利润表

债券存续期内项目预测不含税收入合计497,286.38万元，预测不含税经营成本合计83,330.66万元，税金及附加合计53,259.46万元，利润总额合计0.00万元，所得税应纳税额合计0.00万元。

表 26 项目模拟利润表

单位：万元

项目名称	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、主营业务收入	17,893.91	18,909.51	19,835.12	20,392.37	20,392.37	20,392.37	20,946.31	20,946.31
主营业务收入	17,893.91	18,909.51	19,835.12	20,392.37	20,392.37	20,392.37	20,946.31	20,946.31
减：主营业务支出	2,883.80	2,915.83	2,942.61	2,954.89	2,957.75	7,802.07	2,970.33	2,973.27
经营成本与费用	2,883.80	2,915.83	2,942.61	2,954.89	2,957.75	7,802.07	2,970.33	2,973.27
减：税金及附加	-	-	-	-	1,926.28	2,039.23	2,141.38	2,194.92
二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	15,010.11	15,993.68	16,892.51	17,437.48	15,508.34	10,551.07	15,834.60	15,778.12
减：折旧及摊销	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33
三、息税前利润	-10,344.22	-9,360.65	-8,461.82	-7,916.85	-9,845.99	-14,803.26	-9,519.73	-9,576.21
减：利息支出	6,088.00	6,088.00	6,222.50	6,357.00	6,357.00	6,357.00	6,357.00	6,357.00
四、税前利润	-16,432.22	-15,448.65	-14,684.32	-14,273.85	-16,202.99	-21,160.26	-15,876.73	-15,933.21
五、以前年度可弥补亏损额								
六、本年利润弥补亏损额	-	-	-	-	-	-	-	-
七、应税利润	-	-	-	-	-	-	-	-
减：企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-
八、净利润	-	-	-	-	-	-	-	-

表 27 项目模拟利润表（续）

单位：万元

项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、主营业务收入	20,946.31	21,515.32	21,537.98	21,537.98	22,089.63	22,123.06	22,123.06	22,689.82
主营业务收入	20,946.31	21,515.32	21,537.98	21,537.98	22,089.63	22,123.06	22,123.06	22,689.82
减：主营业务支出	2,973.27	2,986.17	2,989.21	7,833.54	3,002.44	3,005.56	3,005.56	3,019.11
经营成本与费用	2,973.27	2,986.17	2,989.21	7,833.54	3,002.44	3,005.56	3,005.56	3,019.11
减：税金及附加	2,194.92	2,194.92	2,249.79	2,249.79	2,249.79	2,306.04	2,306.04	2,306.04
二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	15,778.12	16,334.23	16,298.98	11,454.65	16,837.40	16,811.46	16,811.46	17,364.67
减：折旧及摊销	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33
三、息税前利润	-9,576.21	-9,020.10	-9,055.35	-13,899.68	-8,516.93	-8,542.87	-8,542.87	-7,989.66
减：利息支出	6,357.00	6,145.80	5,934.60	5,723.40	5,512.20	5,287.55	5,049.45	4,811.35
四、税前利润	-15,933.21	-15,165.90	-14,989.95	-19,623.08	-14,029.13	-13,830.42	-13,592.32	-12,801.01
五、以前年度可弥补亏损额								
六、本年利润弥补亏损额	-	-	-	-	-	-	-	-
七、应税利润	-	-	-	-	-	-	-	-
减：企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-
八、净利润	-	-	-	-	-	-	-	-

表 28 项目模拟利润表（续）

单位：万元

项目名称	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
一、主营业务收入	**22,724.06**	**22,724.06**	**23,306.32**	**23,341.41**	**23,240.92**	**23,839.09**	**23,839.09**	**403,025.87**
主营业务收入	22,724.06	22,724.06	23,306.32	23,341.41	23,240.92	23,839.09	23,839.09	**403,025.87**
减：主营业务支出	**3,022.33**	**7,866.65**	**3,036.22**	**3,039.54**	**3,039.54**	**3,053.78**	**3,057.19**	**71,140.61**
经营成本与费用	3,022.33	7,866.65	3,036.22	3,039.54	3,039.54	3,053.78	3,057.19	**71,140.61**
减：税金及附加	**2,363.69**	**2,363.69**	**2,363.69**	**2,422.78**	**2,422.78**	**2,422.78**	**2,483.35**	**33,450.21**
二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	**17,338.04**	**12,493.72**	**17,906.41**	**17,879.09**	**17,778.60**	**18,362.53**	**18,298.55**	**298,435.05**
减：折旧及摊销	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	25,354.33	**481,732.27**
三、息税前利润	**-8,016.29**	**-12,860.61**	**-7,447.92**	**-7,475.24**	**-7,575.73**	**-6,991.80**	**-7,055.78**	**-183,297.22**
减：利息支出	**4,573.25**	**4,335.15**	**4,097.05**	**4,070.15**	**4,043.25**	**4,016.35**	**3,989.45**	**108,010.30**
四、税前利润	**-12,589.54**	**-17,195.76**	**-11,544.97**	**-11,545.39**	**-11,618.98**	**-11,008.15**	**-11,045.23**	**-291,307.52**
五、以前年度可弥补亏损额								
六、本年利润弥补亏损额	-	-	-	-	-	-	-	
七、应税利润	-	-	-	-	-	-	-	-
减：企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-
八、净利润	-	-	-	-	-	-	-	-

（三）资金测算平衡情况

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。

表 29 项目现金流预测表

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入											
自筹资金流入	4,747.17	26,537.92	8,282.85	8,000.85	8,000.85	8,000.85	6,753.18	671,373.67			
债券资金流入	100,000.00	60,000.00	-	-	-	-	10,000.00	-			
运营期现金流入									19,343.03	20,442.31	21,451.60
现金流入总额	**104,747.17**	**86,537.92**	**8,282.85**	**8,000.85**	**8,000.85**	**8,000.85**	**16,753.18**	**671,373.67**	**19,343.03**	**20,442.31**	**21,451.60**
现金流出											
建设期资金流出	104,454.67	82,501.92	1,912.85	1,912.85	1,912.85	1,912.85	10,520.68	665,016.67			
运营期现金流出	-	-	-	-					3,123.29	3,157.95	3,187.14
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	1,926.28	2,039.23	2,141.38
债券发行费用	100.00	60.00	-	-	-	-	10.00	-			
债券还本付息	192.50	3,976.00	6,370.00	6,088.00	6,088.00	6,088.00	6,222.50	6,357.00	6,357.00	6,357.00	6,357.00
现金流出总额	**104,747.17**	**86,537.92**	**8,282.85**	**8,000.85**	**8,000.85**	**8,000.85**	**16,753.18**	**671,373.67**	**11,406.57**	**11,554.18**	**11,685.52**
现金净流量											
当年项目产生的现金流量净额	-								**7,936.46**	**8,888.13**	**9,766.08**
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	-	**7,936.46**	**8,888.13**	**17,702.54**

表 30 项目现金流预测表（续）

单位：万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入											
自筹资金流入											
债券资金流入											
运营期现金流入	22,054.24	22,054.24	22,054.24	22,652.37	22,652.37	22,652.37	23,266.75	23,295.06	23,295.06	23,889.97	23,926.87
现金流入总额	**22,054.24**	**22,054.24**	**22,054.24**	**22,652.37**	**22,652.37**	**22,652.37**	**23,266.75**	**23,295.06**	**23,295.06**	**23,889.97**	**23,926.87**
现金流出											
建设期资金流出											
运营期现金流出	3,200.52	3,203.38	8,677.47	3,217.10	3,220.04	3,220.04	3,234.10	3,237.14	8,711.23	3,251.56	3,254.68
支付的各项税费	2,194.92	2,194.92	2,194.92	2,249.79	2,249.79	2,249.79	2,306.04	2,306.04	2,306.04	2,363.69	2,363.69
债券发行费用											
债券还本付息	6,357.00	12,357.00	12,145.80	11,934.60	11,723.40	11,512.20	12,287.55	12,049.45	11,811.35	11,573.25	11,335.15
现金流出总额	**11,752.44**	**17,755.30**	**23,018.19**	**17,401.49**	**17,193.23**	**16,982.03**	**17,827.69**	**17,592.63**	**22,828.62**	**17,188.50**	**16,953.52**
现金净流量											
当年项目产生的现金流量净额	**10,301.80**	**4,298.94**	**-963.95**	**5,250.88**	**5,459.14**	**5,670.34**	**5,439.06**	**5,702.43**	**466.44**	**6,701.47**	**6,973.35**
期末项目累计现金结存额	**19,189.93**	**22,001.48**	**18,225.98**	**27,252.36**	**23,685.12**	**32,922.70**	**29,124.18**	**38,625.13**	**29,590.62**	**45,326.60**	**36,563.97**

表 31 项目现金流预测表（续）

单位：万元

年度	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
现金流入										
自筹资金流入										**741,697.34**
债券资金流入										**170,000.00**
运营期现金流入	23,926.87	24,538.04	24,575.84	24,575.84	25,203.70	25,242.44	25,131.58	25,776.58	25,776.58	**537,777.95**
现金流入总额	**23,926.87**	**24,538.04**	**24,575.84**	**24,575.84**	**25,203.70**	**25,242.44**	**25,131.58**	**25,776.58**	**25,776.58**	**1,449,475.29**
现金流出										
建设期资金流出										**870,145.34**
运营期现金流出	3,254.68	3,269.45	3,272.67	8,746.75	3,287.81	3,291.13	3,291.13	3,306.65	3,310.06	**90,925.97**
支付的各项税费	2,363.69	2,422.78	2,422.78	2,422.78	2,483.35	2,483.35	2,483.35	2,545.43	2,545.43	**53,259.46**
债券发行费用										**170.00**
债券还本付息	5,097.05	5,070.15	5,043.25	5,016.35	4,989.45	3,976.00	3,976.00	3,976.00	103,783.50	**326,467.50**
现金流出总额	**10,715.42**	**10,762.38**	**10,738.70**	**16,185.88**	**10,760.61**	**9,750.48**	**9,750.48**	**9,828.08**	**109,638.99**	**1,340,968.27**
现金净流量										
当年项目产生的现金流量净额	**13,211.45**	**13,775.66**	**13,837.14**	**8,389.96**	**14,443.09**	**15,491.96**	**15,381.10**	**15,948.50**	**-83,862.41**	
期末项目累计现金结存额	**58,538.05**	**50,339.63**	**72,375.19**	**58,729.59**	**86,818.28**	**74,221.55**	**102,199.38**	**90,170.05**	**18,336.97**	

2. 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为老旧小区改造中的物业收入、广告收入、配套用房出租收入、商铺租赁收入、人才公寓租赁收入；江汉区城市运行管理平台中的智慧灯杆广告收入、5G/6G 基站使用费收入、企业智慧平台使用收益。项目预期收入总额为 537,777.95 万元，扣除运营成本及相关税费 144,185.43 万元后预计用于资金平衡相关收益为 393,592.52 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

表 32 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
江汉区武汉金融街片区老旧小区功能提升工程	393,592.52	326,467.50	170,000.00	1.21

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 33 压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.12	1.21	1.29	1.37
运营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.22	1.21	1.19	1.18
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.24	1.21	1.18	1.15

基于上表，当项目净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.10，当项目净

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，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.00，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。

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、 综合风险分析

本项目的风险主要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、影响经济社会环境的风险、影响项目现金流按时还本付息的风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、 评价结论

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

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.21，达到财政部的相关规定。

统一社会信用代码

91420111MA49MRTW2T

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　湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王荣兰

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;工程造价咨询业务;工程管理服务;企业管理咨询;信息技术咨询服务;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）;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　贰佰万圆人民币

成立日期　2020年12月21日

主要经营场所　湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年　7　月　8　日

再次复印无效

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：湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王荣兰

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010418

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕17号

批准执业日期：2021年8月5日

再次复印无效

证书序号：0017890

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

二〇二四年十月二十八日

中华人民共和国财政部制

武汉市轨道交通12号线（江北段）工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武汉天元会计师事务有限责任公司

目 录

一、项目基本情况 1
（一）建设项目概况 1
（二）项目实施方情况 3
二、项目投资概算及资金筹措情况 4
（一）项目投资估算 4
（二）资金筹措方案 5
三、项目预期收益与融资平衡财务评价 8
（一）财务评价依据 8
（二）项目收益预测假设 8
（三）项目预期收益情况 9
四、风险分析 55
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 55
（二）敏感性因素分析 56
五、评价结论 57

武汉市轨道交通12号线（江北段）工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对武汉市轨道交通12号线（江北段）工程项目（以下简称“12号线（江北段）”、“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报告。

现将财务评价情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）建设项目概况

1、项目建设名称、地点、内容和工期

（1）项目名称

武汉市轨道交通12号线（江北段）工程项目。

（2）项目概况

武汉市轨道交通12号线工程是武汉市轨道交通第四轮建设规划中的主要线路，全线包括武昌段和江北段，线路全长约59.9公里（全地下线路），共设车站37座，概算总投资约645亿元。其中武昌段范围包括：科普公园站（不含）~青菱站（含），含板桥停车场及其出入线，线路长度为22.0公里（全地下线路），共设车站14座，概算总投资约215亿元；江北段范围包括：青菱站（不含）~科普公园站（含），含复兴村停车场及其出入线，含丹水池车辆段及其出入线，线路长度约37.9公里（全地下线路），共设车站23座，概算总投资约430亿元。全线划分为三部分，其中A部分总投资约318亿元；B部分总投资约196亿元，由地铁集团组织实施；C部分为征地和房屋征收投资，概算约131亿元，由沿线各区政府筹集资金和组织实施。本次拟发行专项债评审仅就武汉市轨道交通12号线（江北段）的B部分进行。

（3）建设地点

本项目位于湖北省武汉市，线路起于青菱站(不含),经由白沙三路-四新南路-芳草路-赫山路-琴台大道-汉西路-常青一路-后湖大道-兴业路-园林路，终于科普公园站(含)。

（4）建设内容

根据湖北省发展和改革委员会于2020年12月22日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发改委关于武汉市轨道交通12号线（江北段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2020〕107号），轨道交通12号线(江北段)工程属于武汉市轨道交通线网规划中唯一的环线的一部分，是远景轨道交通线网"环+放射"骨架结构中的重要一环；该工程线路起于青菱站(不含),经由白沙三路-四新南路-芳草路-赫山路-琴台大道-汉西路-常青一路-后湖大道-兴业路-园林路，终于科普公园站(含),线路长度约37.9公里，共设车站23座，全部为地下线路。新建丹水池车辆段及复兴村停车场，利用国博控制中心，不新建主变电所。12号线（江北段B部分）工程车辆采用A型车，全线速度目标值为80公里/小时；初、近、远期采用6辆编组，初期配车56列/336辆。12号线作为环线，初、近、远期按内、外环分别单一交路运行。初、近、远期高峰小时发车对数分别为18对(内环)/18对(外环)、20对(内环)/22对(外环)和26对(内环)/28对(外环)。全线采用全自动运行技术。

（5）建设工期

据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(江北段)工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2020〕32号），轨道交通12号线江北段建设工期为67个月，2021年6月开工建设，2026年12月底全线开通试运营。其中，12号线江北段B部分已于2023年9月开工建设，预计2026年9月开通试运营。

2、项目报批手续及进展

国家发展改革委于2018年12月25日向湖北省发展改革委出具了《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发

改基础〔2018〕1915号），原则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设12号线建设，规划期为2019-2024年"。；

湖北省发展和改革委员会于2020年4月13日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（江北段）工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2020〕32号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(江北段)工程可行性研究报告的审批意见；

湖北省发展和改革委员会于2020年12月22日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发改委关于武汉市轨道交通12号线（江北段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2020〕107号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(江北段)工程初步设计审批意见；

本项目属于城市轨道交通行业，不涉及特殊行业审批。另鉴于轨道交通工程属于线性工程，建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证办理时间长，相关证件正在办理中。

3、项目抵质押情况

截至目前，本项目对应范围内的资产、收益权暂不存在抵质押情况。本项目收益权不包含票款收益权 。

4、项目建设运营方案

本项目由地铁集团组织实施，目前已完成部分设备车辆采购招标等工作。计划于2026年进入运营期后，由武汉轨道交通十二号线建设运营有限公司（以下简称"项目公司"）负责12号线全线的运营管理、运营维护、更新改造和追加投资、客运业务以及授权范围内的非客运业务经营。

（二）项目实施方情况

实施单位名称：武汉地铁集团有限公司

统一社会信用代码：914201007246906844

法定代表人：王洪锐

单位性质：大型国有企业

注册及办公地址：武汉市硚口区京汉大道 99 号

业务范围：轨道交通建设、运营及管理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）；设计、制作、发布路牌、灯箱、霓虹灯、车票、车身广告业务；房地产开发、商品房销售；市政道路桥梁建设；物业管理；园林绿化；工程项目的承建与总承包；轨道工程咨询（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）项目投资估算

本项目即 B 部分江北段总投资 1,255,064.35 万元，其中：建设工程费用 764,063.24 万元，占比 60.88%；建设工程其他费用 111,361.19 万元，占比 8.87%；预备费 43,771.22 万元，占比 3.49%，专项费用（即车辆购置费）318,121.53 万元，占比 25.35%，静态总投资 1,237,317.18 万元，建设期利息 17,037.17 万元；债券发行兑付费用 710.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 1：项目投资估算明细表（江北段 B 部分）

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	764,063.24	262,776.48	0.00	501,286.76	0.00	0.00
(一)	车站工程	957.15	329.18	0.00	627.97	0.00	0.00
(二)	区间工程	37,343.03	12,843.01	0.00	24,500.02	0.00	0.00
(三)	轨道工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(四)	通信系统	56,531.38	19,442.26	0.00	37,089.12	0.00	0.00
(五)	信号系统	57,903.05	19,914.01	0.00	37,989.04	0.00	0.00
(六)	供电系统	136,180.58	46,835.20	0.00	89,345.38	0.00	0.00
(七)	综合监控	7,870.52	2,706.83	0.00	5,163.69	0.00	0.00
(八)	火灾自动报警和环境设备监控	14,895.39	5,122.82	0.00	9,772.57	0.00	0.00
(九)	安防及门禁	6,798.17	2,338.03	0.00	4,460.14	0.00	0.00
(十)	通风空调与供暖	35,911.97	12,350.84	0.00	23,561.13	0.00	0.00
(十一)	给排水及消防	18,580.19	6,390.10	0.00	12,190.09	0.00	0.00
(十二)	自动售票检票	15,439.18	5,309.84	0.00	10,129.34	0.00	0.00
(十三)	站内客运设备、站台门	56,424.46	19,405.49	0.00	37,018.97	0.00	0.00
(十四)	车辆基地	305,109.68	104,933.26	0.00	200,176.42	0.00	0.00
(十五)	人防工程	14,118.49	4,855.63	0.00	9,262.86	0.00	0.00
二	建设其他费用	111,361.19	111,361.19	0.00	0.00	0.00	0.00
(一)	项目前期工程费	3,898.41	3,898.41	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	其他费用	107,462.78	107,462.78	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	43,771.22	43,771.22	0.00	0.00	0.00	0.00
四	车辆购置费	318,121.53	109,408.29	0.00	208,713.24	0.00	0.00
五	静态总投资	1,237,317.18	527,317.18	0.00	710,000.00	0.00	0.00
六	建设期贷款利息	17,037.17	17,037.17	0.00	0.00	0.00	0.00
七	债券发行兑付费用	710.00	710.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八	合计	**1,255,064.35**	**545,064.35**	**0.00**	**710,000.00**	**0.00**	**0.00**

（二）资金筹措方案

1.项目资本金情况

本项目资本金共计江北段 545,064.35 万元，已到位资本金 246,476.70 万元，主要用于本项目部分工程建设、工程建设其他费用、建设期利息、债券发行费等费用，目前已使用资本金 246,476.70 万元。

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。需要说明的是，结合本项目实际情况及资金流向，项目运营期土地出让成本全部由武汉地铁集团提供且不计息、建安成本考虑70%由武汉地铁集团提供且不计息，30%由武汉地铁集团通过商业银行贷款开发，土地出让成本、建安成本和商业银行利息属于用于本项目物业开发的支出，相关费用计入项目经营成本。

3.拟发行专项债券情况

本项目总投资 1,255,064.35 万元，其中自有资本金 545,064.35 万元，剩余 710,000.00 万元拟由湖北省政府发行专项债券来满足，每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。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
2023	10,000.00	10,000.00	20	3.07	半年一次	第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%
2024	50,000.00	50,000.00	20	2.60/2.22	半年一次	第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%
2025	150,000.00	150,000.00	20	1.990	半年一次	第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%
2026	500,000.00	0	20	2.684	半年一次	第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%
合计	710,000.00	210,000.00				第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%

4、项目建设计划

（1）建设工期

根据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线(江北段)工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2020〕32 号），本项目江北段建设工期为 67 个月，2021 年 6 月开工建设，2026 年 12 月底全线开通试运营。其中，12 号线江北段 B 部分已于 2023 年 9 月开工建设，预计 2026 年 9 月开通

试运营。

（2）项目投资计划

本项目总投资为 1,255,064.35 万元，根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

表 3：项目投资进度表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
武汉市轨道交通 12 号线（江北段 B 部分）	10,000.00	87,592.34	381,291.34	773,677.99	2,502.67	1,255,064.35

本项目建设工期计划为 2023 年-2027 年，项目建设内资金平衡情况如下表所示：

表 4：建设期资金平衡表

单位：万元

序号	资金来源	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资本金	0.00	37,592.34	231,291.34	273,677.99	2,502.67	545,064.35
1.1	财政安排资金	0.00	37,592.34	231,291.34	273,677.99	2,502.67	545,064.35
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	10,000.00	50,000.00	150,000.00	500,000.00	0.00	710,000.00
2.1	专项债券资金	10,000.00	50,000.00	150,000.00	500,000.00	0.00	710,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	10,000.00	87,592.34	381,291.34	773,677.99	2,502.67	1,255,064.35

三、项目预期收益与融资平衡财务评价

（一）财务评价依据

1、《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

3、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）；

4、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）；

5、湖北省发展和改革委员会《省发改委关于武汉市轨道交通12号线（江北段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2020〕107号）；

6、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益预测假设

1、预测期内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；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5、预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；

6、项目能够获得相关政府部门的审批，并将项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

7、项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；

8、假设预测期内项目的收费能够按照项目方案的收费标准收取；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响。

（三）项目预期收益情况

1、项目收入预测

本项目收入预测期间为2026年10月至2046年12月。鉴于本项目与武昌段同属于12号线，相关设备设施、车站场段、运营中心等存在共用现象，计算武昌段和江北段的收入将按各自批复概算投资对全线收入进行分劈。债券存续期内本项目物业经营收入1,508,773.99万元、规制补贴561,819.02万元，全部用于本项目专项债的还本付息。

根据《武汉市轨道交通12号线综合规划》、《规划论证综合方案》以及相关会议纪要及《12号线B包沿线物业资源情况》，本次测算涉及秦园路站、罗家村站、青菱站、汪家墩站、武昌火车站、中央花园站、茶叶所站、丹水池站、板桥停车场等九个项目，九个项目的规划总用地面积350889平方米，规划总建筑面积646180平方米（地上计容）。

由于武昌火车站、中央花园站、汪家墩站三个站点地上建筑均不能用于本次专项债，故未测算上述三个站点的用地面积、建筑面积、用地成本、地上建安成本等，故拟用于本次专项债的总用地面积325440平方米，总建筑面积562180平方米（地上计容），扣除各站点物业用房及板桥站体育用房后，地上计容可销售建筑面积为545548平方米（其中商业可售面积69205平方米，写字楼可售面积为248089平方米，住宅可销售面积为228254平方米）。普通停车位3355个，充电桩840个。在可售面积中，包含可租赁计容面积151228平方米，另有丹水池站点地下不计容商业5630平方米可用于出租，故可租赁总面积为156858平方米。

另有茶叶所站、板桥停车场，两物业计容建面394320.05平方米仅考虑销售收益。其中，板桥停车场住宅可售建面228254.05平方米，专用于B包资源，其他资源（茶叶所站商服建面136066平方米、板桥停车场商服建面30000平方米）已用于各区发债，在本次测算中仅考虑出售收益。各项目测算指标见表4-2：

12 号线 B 包沿线上盖型物业规划及测算指标

序号	站点名称	规划用途	综合规划/规划论证情况		12 号线 B 包拟用资源				
			用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	租售面积（m^2）	停车位（个）	充电桩（个）
1	秦园路站 C2	商服	4900	14700	4900	14700	14480	0	0
2	罗家村站	商业、商务	4824	15600	4824	15,600	15366	0	0
3	青菱站	商业、商务	5025	22800	5025	22800	22458	0	0
4	汪家墩站	商业、办公、绿化	6442	35400	-	-	-	200	50
5	武昌火车站	商业	15100	39000	-	-	-	290	73
6	中央花园站	商业	3907	9600	-	-	-	39	9
7	茶叶所站	商业服务业、办公	33591	200000	33591	200000	197000	594	149
8	丹水池站	商业、商务	27400	39350	27400	39350	37990	378	95
9	板桥停车场	住宅，商业、商务	249700	269730	249700	269730	266254.1	1854	464
小计			350889	646180	325440	562180	553548	3355	840

轨道交通 12 号线 B 包上盖物业开发周期、出租销售时间汇总表

站名	项目建设起始年	项目收益起始年	项目出售年（4 年）	每年销售比例（%）
秦园路	2026	2027	2043-2046	25%
罗家村	2028	2029	2043-2046	25%
青菱	2029	2030	2043-2046	25%
汪家墩	2027	2028	2043-2046	25%
武昌火车站	2027	2028	2043-2046	25%
中央花园	2027	2028	2043-2046	25%
茶叶所	2030	2031	2038-2041	25%
丹水池	2031	2032	2043-2046	25%
板桥	2027	2028	2028-2031	25%

备注：本表结合资金需求和项目实际预估了开发年限与收益年限（开始出租年限）和出售年限，与《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》存在一定差异。

（1）轨道交通沿线站点上盖物业经营收入

①物业出售收入

随着城市的高速发展，轨道交通线路的建成可进一步促进新城区经济快速发展，以及沿线客流的快速形成。轨道交通结合物业的基本原则，是要尽量地引导人流聚集或通过，以提升其商业价值，并且需考虑轨道交通沿线商业的主要消费群体及其特征，以及轨道交通沿线商业经营特点等。轨道交通结合城市规划发展物业不仅有利于城市结构调整，改善居民出行条件和土地资源利用，同时还为轨道交通争取稳定的客流，并实现城市整体发展战略规划和轨道交通收益双赢。

武汉市轨道交通 12 号线工程 B 部分的开发及其上盖物业的开发相结合，利用轨道交通站周围地块进行住宅、商业、娱乐、办公等多种设施的开发，形成综合功能区，以增加轨道交通运营后的资源经营收入，同时推动片区发展，形成良性循环，为城市发展带来较大的经济效益。

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，潜力地块的可售商业、写字楼、住宅销售单价、销售面积如下表所示，未来年度商业出售单价参考武汉市以前年度商业出售单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。物业出售年收入=当年出售单价*当年可出售建筑面积*当年出售比例，各站点评估时点的相关具体指标及物业出售收入如下。

可售物业汇总表

销售单价单位：元/平方米；销售面积单位：平方米

站点	一层商业销售单价	一层商业销售面积	二层商业销售单价	二层商业销售面积	三层商业销售单价	三层商业销售面积	办公销售单价	办公销售面积	住宅销售单价	住宅销售面积	物业出售收入万元
秦园路站	26,600	4,925	0	0	0	0	18,050	9,555	0	0	30,347.28

罗家村站	32,000	1,688	19,200	1,688	16,000	623	16,500	11,366	0	0	28,393.26
青菱站	35,000	0	0	0	0	0	16,800	22,458	0	0	37,729.44
茶叶所站	28,000	10,000	16,800	10,000	14,000	30,000	16,500	147,000	0	0	329,350.00
丹水池站	33,000	4,396	19,800	1,884	0	0	21,000	31,710	0	0	84,828.12
板桥停车场	28,000	4,000	16,800	0	14,000	0	16,500	26,000	18,500	228,254	476,369.90

可售物业出售比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

可售物业出售比例

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

本项目各站点评估时点的物业出售收入具体根据出售时点、出售比例进行调整，其中出售价格年增长率为 5%，分劈比例为 66.72%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目物业出售收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	30,345.95	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	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	丹水池站	84,827.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00
9	物业出让收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71
10	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,995.56	159,595.34	167,575.10	175,953.86	0.00	0.00	0.00
11	本项目物业出让收入（含税）	1,275,223.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101,415.22	106,485.98	111,810.28	117,400.79	0.00	0.00	0.00
12	本项目物业出让收入销项税	105,293.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,373.73	8,792.42	9,232.04	9,693.64	0.00	0.00	0.00
13	本项目物业出让收入（不含税）	1,169,929.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	93,041.48	97,693.56	102,578.24	107,707.15	0.00	0.00	0.00

本项目物业出售收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	30,345.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,586.49	7,586.49	7,586.49	7,586.49
2	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,098.91	7,098.91	7,098.91	7,098.91
3	青菱站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,432.36	9,432.36	9,432.36	9,432.36
4	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	丹水池站	84,827.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,206.90	21,206.90	21,206.90	21,206.90
6	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	45,324.65	45,324.65	45,324.65	45,324.65
9	物业出让收入年度调整系数		1.80	1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
10	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	0.00	171,173.75	179,732.44	188,719.06	198,155.01	0.00	120,259.80	126,272.78	132,586.42	139,215.75
11	本项目物业出让收入（含税）	1,275,223.44	0.00	0.00	0.00	114,211.38	119,921.95	125,918.05	132,213.95	0.00	80,240.33	84,252.34	88,464.96	92,888.21
12	本项目物业出让收入销项税	105,293.68	0.00	0.00	0.00	9,430.30	9,901.81	10,396.90	10,916.75	0.00	6,625.35	6,956.62	7,304.45	7,669.67
13	本项目物业出让收入（不含税）	1,169,929.76	0.00	0.00	0.00	104,781.09	110,020.14	115,521.15	121,297.20	0.00	73,614.98	77,295.73	81,160.51	85,218.54

②物业出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，商业、办公物业的出租单价、出租面积如下表所示。未来年度商业、办公出租单价参考武汉市以前年度商业、办公出租单价的增长趋势及当前市场行情进行预测，出租价格增长率为每两年 5.00%，出租率按开业前四年分别 75%、80%、85%、90%，后稳定在 95%（出售年份按剩余物业比例计算）。

可租物业汇总表

租赁单价单位：元/（平方米•月）；租赁面积单位：平方米

站点	一层商业租赁单价	一层商业租赁面积	二层商业租赁单价	二层商业租赁面积	三层商业租赁单价	三层商业租赁面积	办公租赁单价	办公租赁面积	地下商业租赁单价	地下商业租赁面积	物业出租收入万元
秦园路	126	4,925	0	0	0	0	86	9,555	\	0	1,724.93
罗家村站	155	1,688	93	1,688	78	623	70	11,366	\	0	1,515.17
青菱站	170	0	0	0	0	0	73	22,458	\	0	1,967.32
茶叶所站	120	0	72	0	60	0	70	60,934	\	0	5,118.46
丹水池站	160	4,396	96	1,884	0	0	90	31,710	80	5,630	5,026.20
板桥停车场	120	0	72	0	60	0	60	0	\	0	0.00

项目物业出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	0%	0%

项目物业出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
罗家村站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
青菱站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%

茶叶所站	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

物业出租年收入=当年出租单价*当年出租建筑面积*当年出租率。价格每两年增长率 5%，分劈比例为 66.72%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出租收入测算表。

本项目物业出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	28,224.12	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	1,466.19	1,552.43	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68
2	罗家村站	21,913.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,136.38	1,212.14	1,287.89	1,363.65	1,439.41	1,439.41
3	青菱站	26,583.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,475.49	1,573.86	1,672.22	1,770.59	1,868.95
4	茶叶所站	39,987.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,838.84	4,094.76	4,350.69	4,606.61
5	丹水池站	58,366.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,769.65	4,020.96	4,272.27
6	板桥停车场	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
7	物业出租收入合计	175,075.39	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	2,602.57	4,240.06	8,339.27	12,538.97	13,220.33	13,825.93
8	物业出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
9	调整后的物业出租收入	242,751.59	0.00	0.00	0.00	0.00	1,426.30	1,521.39	3,012.79	4,908.40	10,136.44	15,241.20	16,872.86	17,645.78
10	本项目物业出租收入（含税）	161,969.90	0.00	0.00	0.00	0.00	951.66	1,015.11	2,010.21	3,275.01	6,763.28	10,169.31	11,257.99	11,773.70
11	本项目物业出租收入销项税	13,373.66	0.00	0.00	0.00	0.00	78.58	83.82	165.98	270.41	558.44	839.67	929.56	972.14
12	本项目物业出租收入（不含税）	148,596.24	0.00	0.00	0.00	0.00	873.08	931.29	1,844.23	3,004.59	6,204.85	9,329.64	10,328.43	10,801.56

本项目物业出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	28,224.12	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	819.34	409.67	0.00
2	罗家村站	21,913.14	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	719.71	359.85	0.00
3	青菱站	26,583.42	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	934.48	467.24	0.00
4	茶叶所站	39,987.94	4,862.53	4,862.53	4,862.53	4,862.53	2,431.27	1,215.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	丹水池站	58,366.77	4,523.58	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	2,387.45	1,193.72	0.00
6	板桥停车场	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
7	物业出租收入合计	175,075.39	14,333.16	14,584.47	14,584.47	14,584.47	12,153.21	10,937.57	9,721.94	9,721.94	9,721.94	4,860.97	2,430.48	0.00
8	物业出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
9	调整后的物业出租收入	242,751.59	19,207.81	19,544.59	20,521.82	20,521.82	17,955.82	16,159.77	15,081.92	15,081.92	15,836.01	7,918.01	4,156.95	0.00
10	本项目物业出租收入（含税）	161,969.90	12,815.93	13,040.63	13,692.67	13,692.67	11,980.57	10,782.20	10,063.03	10,063.03	10,566.18	5,283.09	2,773.62	0.00
11	本项目物业出租收入销项税	13,373.66	1,058.20	1,076.75	1,130.59	1,130.59	989.22	890.27	830.89	830.89	872.44	436.22	229.01	0.00
12	本项目物业出租收入（不含税）	148,596.24	11,757.73	11,963.88	12,562.08	12,562.08	10,991.35	9,891.93	9,232.14	9,232.14	9,693.74	4,846.87	2,544.61	0.00

③停车位出售收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通12号线B包沿线物业开发经营效益测算报告》，建设期第一年出售单价和可售停车位数量如下表所示，停车位出售价格年增长率为每年5%。

停车位出售汇总表

出售单价单位：万元/个；出售数量单位：个

站点	普通车位销售单价	普通车位数量	全部停车位出售收入（万元）
汪家墩站	25	200	5,000.00
武昌火车站	18	290	5,220.00
中央花园站	19	39	741.00
茶叶所站	17	594	10,098.00
丹水池站	18.5	378	6,993.00
板桥停车场	15	1,854	27,810.00

停车位出售比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

停车位出售比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

停车位出售年收入=当年出售单价*当年可出售停车位数量*当年出售比例。停车位出售价格年增长率为每年5%，分劈比例为66.72%，增值税税率为9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目停车位出售收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
9	停车位出售收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71
10	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,873.35	9,317.01	9,782.87	10,272.01	0.00	0.00	0.00
11	本项目停车位出售收入（含税）	74,860.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,920.52	6,216.54	6,527.37	6,853.74	0.00	0.00	0.00
12	本项目停车位出售收入销项税	6,181.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	488.85	513.29	538.96	565.91	0.00	0.00	0.00
13	本项目停车位出售收入（不含税）	68,679.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,431.67	5,703.25	5,988.41	6,287.83	0.00	0.00	0.00

本项目停车位出售收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
2	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
3	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	185.25	185.25	185.25	185.25
4	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,748.25	1,748.25	1,748.25	1,748.25
6	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	4,488.50	4,488.50	4,488.50	4,488.50
9	停车位出售收入年度调整系数		1.80	1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
10	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	5,248.25	5,510.67	5,786.20	6,075.51	0.00	11,909.33	12,504.79	13,130.03	13,786.53
11	本项目停车位出售收入（含税）	74,860.33	0.00	0.00	0.00	3,501.77	3,676.85	3,860.70	4,053.73	0.00	7,946.20	8,343.51	8,760.68	9,198.72
12	本项目停车位出售收入销项税	6,181.13	0.00	0.00	0.00	289.14	303.59	318.77	334.71	0.00	656.11	688.91	723.36	759.53
13	本项目停车位出售收入（不含税）	68,679.20	0.00	0.00	0.00	3,212.63	3,373.26	3,541.92	3,719.02	0.00	7,290.09	7,654.60	8,037.33	8,439.19

④停车位出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通12号线B包沿线物业开发经营效益测算报告》，运营期第一年出租单价和可租停车位数量如下表所示，停车位出租价格年增长率为每两年5%。停车位出租率和物业出租率保持一致。

表4-4停车位出租汇总表

出租单价单位：（元/个•月）；出租数量单位：个

站点	普通车位租赁单价	普通车位数量	普通车位出租年收入（万元）
汪家墩站	1,200	200	288.00
武昌火车站	1,200	290	417.60
中央花园站	900	39	42.12
茶叶所站	810	594	577.37
丹水池站	900	378	408.24
板桥停车场	700	1,854	1,557.36

停车位出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	0%	0%

停车位出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
汪家墩站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
武昌火车站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
中央花园站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
茶叶所站	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

停车位出租年收入=当年出租单价*停车位数量*当年停车位出租率，停车位出租价格年增长率为每两年 5%，收入分劈比例为 66.72%，增值税税率为 9%，具体详见本项目停车位出租收入测算表。

本项目停车位出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	汪家墩站	4,438.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	216.00	230.40	244.80	259.20	273.60	273.60	273.60
2	武昌火车站	6,436.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	313.20	334.08	354.96	375.84	396.72	396.72	396.72
3	中央花园站	649.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.59	33.70	35.80	37.91	40.01	40.01	40.01
4	茶叶所站	4,510.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	433.03	461.89	490.76	519.63
5	丹水池站	4,740.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	306.18	326.59	347.00
6	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,168.02	1,245.89	1,323.76	1,401.62	1,479.49	0.00	0.00
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	停车位出租收入合计	27,394.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,728.81	1,844.06	1,959.32	2,507.60	2,957.90	1,527.69	1,576.97
9	停车位出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
10	调整后的停车位出租收入	36,347.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,906.01	2,134.73	2,268.16	3,048.00	3,595.35	1,949.76	2,012.66
11	本项目停车位出租收入（含税）	24,251.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,271.74	1,424.35	1,513.37	2,033.70	2,398.90	1,300.93	1,342.89
12	本项目停车位出租收入销项税	2,002.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105.01	117.61	124.96	167.92	198.07	107.42	110.88
13	本项目停车位出租收入（不含税）	22,249.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,166.73	1,306.74	1,388.41	1,865.78	2,200.83	1,193.51	1,232.01

本项目停车位出售收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	汪家墩站	4,438.80	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	136.80	68.40	0.00
2	武昌火车站	6,436.26	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	198.36	99.18	0.00
3	中央花园站	649.17	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	20.01	10.00	0.00
4	茶叶所站	4,510.69	548.50	548.50	548.50	548.50	274.25	137.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	丹水池站	4,740.69	367.42	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	193.91	96.96	0.00
6	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	停车位出租收入合计	27,394.39	1,626.25	1,646.66	1,646.66	1,646.66	1,372.41	1,235.29	1,098.16	1,098.16	1,098.16	549.08	274.54	0.00
9	停车位出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
10	调整后的停车位出租收入	36,347.44	2,179.33	2,206.68	2,317.02	2,317.02	2,027.68	1,825.08	1,703.61	1,703.61	1,788.79	894.40	469.56	0.00
11	本项目停车位出租收入（含税）	24,251.92	1,454.10	1,472.35	1,545.97	1,545.97	1,352.92	1,217.74	1,136.69	1,136.69	1,193.53	596.76	313.30	0.00
12	本项目停车位出租收入销项税	2,002.45	120.06	121.57	127.65	127.65	111.71	100.55	93.86	93.86	98.55	49.27	25.87	0.00
13	本项目停车位出租收入（不含税）	22,249.46	1,334.04	1,350.78	1,418.32	1,418.32	1,241.21	1,117.19	1,042.84	1,042.84	1,094.98	547.49	287.43	0.00

⑤充电桩收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉轨道交通12号线沿线24宗国有建设用地土地收益测算报告》与湖北衡正房地产土地资产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通12号线B包沿线物业开发经营效益测算报告》，充电桩数量如下表所示。充电桩的功率为60kw，可对外运营时间为6小时/天，充电桩扣除电费后服务费单价为1.00元/kwh。

充电桩数量汇总表

站点	充电桩数量	全部充电桩租金收入（万元/年）
汪家墩站	50	473.04
武昌火车站	73	690.64
中央花园站	9	85.15
茶叶所站	149	1,409.66
丹水池站	95	898.78
板桥停车场	464	4,389.81

充电桩出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%

充电桩出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
汪家墩站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
武昌火车站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
中央花园站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
茶叶所站	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
丹水池站	65%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
板桥停车场	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

考虑到客流量的逐渐增长以及充电项目市场调研结果，结合人们对新能源汽车充电需求日益增长的实际情况，充电桩出租价格按每2年5.00%的增长率

增长。充电桩初期租率按 50%进行测算，每年增长 5%最终稳定在 90%。充电桩出租年收入=当年出租单价*充电桩数量*充电桩数量出租率*时间使用率。

本项目充电桩出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	汪家墩站	7,379.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	236.52	260.17	283.82	307.48	331.13	425.74	425.74
2	武昌火车站	10,773.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345.32	379.85	414.38	448.91	483.45	621.57	621.57
3	中央花园站	1,328.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.57	46.83	51.09	55.35	59.60	76.63	76.63
4	茶叶所站	18,184.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	704.83	775.31	845.80	916.28
5	丹水池站	10,785.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	449.39	494.33	539.27
6	板桥停车场	68,481.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,194.91	2,414.40	2,633.89	2,853.38	3,072.87	3,950.83	3,950.83
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	充电桩出租收入合计	116,932.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,819.32	3,101.25	3,383.18	4,369.94	5,171.75	6,414.90	6,530.32
9	充电桩出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
10	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,108.30	3,590.08	3,916.46	5,311.69	6,286.29	8,187.21	8,334.52
11	本项目充电桩出租收入（含税）	112,230.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,073.93	2,395.39	2,613.16	3,544.09	4,194.37	5,462.71	5,561.00
12	本项目充电桩出租收入销项税	12,911.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	238.59	275.58	300.63	407.73	482.54	628.45	639.76
13	本项目充电桩出租收入（不含税）	99,319.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,835.34	2,119.82	2,312.53	3,136.37	3,711.83	4,834.26	4,921.24

本项目充电桩出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	汪家墩站	7,379.42	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74
2	武昌火车站	10,773.96	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57
3	中央花园站	1,328.30	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63
4	茶叶所站	18,184.60	986.76	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69
5	丹水池站	10,785.31	584.20	629.14	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90
6	板桥停车场	68,481.05	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83
7	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	充电桩出租收入合计	116,932.65	6,645.74	6,972.61	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36
9	充电桩出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
10	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	8,905.93	9,343.96	10,064.10	10,064.10	10,567.30	10,567.30	11,095.67	11,095.67	11,650.45	11,650.45	12,232.97	12,232.97
11	本项目充电桩出租收入（含税）	112,230.83	5,942.26	6,234.52	6,715.01	6,715.01	7,050.77	7,050.77	7,403.30	7,403.30	7,773.47	7,773.47	8,162.14	8,162.14
12	本项目充电桩出租收入销项税	12,911.51	683.62	717.25	772.52	772.52	811.15	811.15	851.71	851.71	894.29	894.29	939.01	939.01
13	本项目充电桩出租收入（不含税）	99,319.32	5,258.63	5,517.28	5,942.49	5,942.49	6,239.62	6,239.62	6,551.60	6,551.60	6,879.18	6,879.18	7,223.13	7,223.13

⑥项目运营的规制补贴收入

武汉市财政局拟在专项债券存续期内设立武汉市轨道交通 12 号线工程 B 部分项目规制补贴收入，按武昌段和江北段概算总投资比例用于补充项目收益。债券存续期内，本项目预计安排的规制补贴收入为 561,819.02 万元。

表：项目经营收入估算汇总表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	1,508,773.99	0.00	873.08	102,406.52	108,667.60	115,272.18	125,201.98	15,242.30	16,356.21	16,954.81	18,350.40	18,831.95
1.1	商业出售收入	1,169,929.76	0.00	0.00	93,041.48	97,693.56	102,578.24	107,707.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业出租收入	148,596.24	0.00	873.08	931.29	1,844.23	3,004.59	6,204.85	9,329.64	10,328.43	10,801.56	11,757.73	11,963.88
1.3	停车位出售收入	68,679.20	0.00	0.00	5,431.67	5,703.25	5,988.41	6,287.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	停车位出租收入	22,249.46	0.00	0.00	1,166.73	1,306.74	1,388.41	1,865.78	2,200.83	1,193.51	1,232.01	1,334.04	1,350.78
1.5	充电桩收入	99,319.32	0.00	0.00	1,835.34	2,119.82	2,312.53	3,136.37	3,711.83	4,834.26	4,921.24	5,258.63	5,517.28
2	规制补贴	561,819.02	14,978.80	334,085.00	5,022.22	7,504.33	68,504.70	21,201.32	0.00	3,810.21	32,209.57	24,631.39	0.00
3	收入合计	2,070,593.01	14,978.80	334,958.08	107,428.73	116,171.93	183,776.88	146,403.29	15,242.30	20,166.41	49,164.39	42,981.79	18,831.95

表：项目经营收入估算汇总表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	1,508,773.99	19,922.89	127,916.61	131,865.57	136,311.81	141,842.79	16,826.57	98,572.97	97,223.86	99,253.01	100,880.87
1.1	商业出售收入	1,169,929.76	0.00	104,781.09	110,020.14	115,521.15	121,297.20	0.00	73,614.98	77,295.73	81,160.51	85,218.54
1.2	商业出租收入	148,596.24	12,562.08	12,562.08	10,991.35	9,891.93	9,232.14	9,232.14	9,693.74	4,846.87	2,544.61	0.00
1.3	停车位出售收入	68,679.20	0.00	3,212.63	3,373.26	3,541.92	3,719.02	0.00	7,290.09	7,654.60	8,037.33	8,439.19
1.4	停车位出租收入	22,249.46	1,418.32	1,418.32	1,241.21	1,117.19	1,042.84	1,042.84	1,094.98	547.49	287.43	0.00
1.5	充电桩收入	99,319.32	5,942.49	5,942.49	6,239.62	6,239.62	6,551.60	6,551.60	6,879.18	6,879.18	7,223.13	7,223.13
2	规制补贴	561,819.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,871.50	0.00
3	收入合计	2,070,593.01	19,922.89	127,916.61	131,865.57	136,311.81	141,842.79	16,826.57	98,572.97	97,223.86	149,124.51	100,880.87

2、项目运营期经营成本

武汉市轨道交通12号线B部分项目债券存续期内运营成本（不含税，下同）共计892,350.81万元，其中土地成本为480,492.15万元，建安成本为239,839.00万元，销管费用为87,564.11万元，物业运营成本为84,455.55万元。武昌段和江北段按各自批复概算对应的投资进行分摊，本项目运营成本为595,398.65万元。相关成本测算如下：

（1）土地成本

参考近期武汉市类似点位相同规划用途的土地交易情况，结合相关地块开发时序计算项目土地成本成交额，土地成本假设商业年增长率4.27%，住宅年增长率6.01%，结合项目开发年度确定项目的当年土地成本调整系数。

土地总成本为土地成本成交额、土地契税、土地印花税及交易服务费四项之和，其中，土地契税税率为3.00%，土地印花税税率为0.05%，交易服务费占土地成交额的0.0015%。土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度，拿地进度假设当年一次性拿地即100%。本项目土地成本增值税率为0%，土地成本分劈比例为66.72%。

（2）建安成本

参考武汉市房地产开发市场建筑安装成本平均情况，本项目物业建安单价暂按3,600.00元/平方米作为初始计算基数，同时因为建安成本依照建筑安装相关定额标准确定，短期内不会调整，所以建安单价暂按每五年增长5.00%估算。

（3）销管费用

物业开发项目相关销管费用参考物业开发运营管理实际情况，销售费用按照销售收入的2.00%计算，管理费用按照销售收入的3.00%计算。

（4）物业运营成本

停车场运营成本参考物业开发运营管理实际情况，商业出租运营成本暂按占收入的15.00%进行估算，停车场出租运营成本暂按年租金收入的20.00%进行估算。

物业经营成本中涉及的前期资金需求，结合本项目实际情况及资金流向，土地出让成本全部由武汉地铁集团提供且不计息，建安成本考虑30%由武汉地铁集团提供且不计息、剩余70%仍由武汉地铁集团自行筹措资金开发但适当计息（股东借款，利率参考5年期以上银行贷款基准利率下浮10.00%，即3.78%进行测算），土地出让成本、建安成本和相关建安成本利息属于用于本项目物业开发的支出，相关费用计入项目经营总成本。属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还，本金及利息均纳入本项目资金平衡测算予以考虑，在债券存续期内完成全部本金和利息的偿还。

上述筹措的资金综上，物业开发成本汇总表如下：

其中各项成本估算方法如下：

土地成本=土地成交额+土地契税+土地印花税+交易服务费

土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度

建安成本=当年建安单价*总建筑面积*当年建设进度

销售费用=当年销售收入*2%

管理费用=当年销售收入*3%

表：项目成本预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	土地成本	320,596.31	9,819.02	191,735.27	5,847.99	8,738.22	79,768.50	24,687.31	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	160,026.55	3,239.41	78,850.70	3,609.63	5,275.61	52,810.21	16,241.00	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	58,424.95	0.00	0.00	4,644.96	4,877.21	5,121.07	5,377.12	0.00	0.00	0.00
4	物业运营成本	56,350.84	0.00	115.90	1,771.20	2,034.17	2,298.07	3,069.55	2,577.08	2,596.32	2,686.45
	物业成本合计	**595,398.65**	**13,058.43**	**270,701.87**	**15,873.77**	**20,925.20**	**139,997.84**	**49,374.99**	**2,577.08**	**2,596.32**	**2,686.45**

表：项目成本预测表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	320,596.31	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	建安成本	160,026.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	58,424.95	0.00	0.00	0.00	5,094.04	5,348.75	5,616.18	5,896.99	0.00	3,816.28	4,007.09	4,207.45	4,417.82
4	物业运营成本	56,350.84	2,904.69	2,983.02	3,158.60	3,727.21	3,544.87	3,390.37	3,366.32	2,708.08	4,133.77	3,385.32	3,127.77	2,772.09
	物业成本合计	**595,398.65**	**2,904.69**	**2,983.02**	**3,158.60**	**8,821.25**	**8,893.61**	**9,006.55**	**9,263.31**	**2,708.08**	**7,950.04**	**7,392.41**	**7,335.22**	**7,189.91**

3、税费测算

武汉市轨道交通 12 号线 B 部分债券存续期内税费合计预计 444,482.91 万元，其中增值税 5,372.79 万元，城建税及附加费 644.73 万元，土地增值税 245,967.38 万元，房产税 28,189.45 万元，印花税 812.96 万元，企业所得税 163,495.60 万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资进行分摊，本项目即江北段税费合计为 296,570.05 万元。

①增值税：增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局 3 月 21 日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于 2019 年 4 月 1 日起执行。增值税进项税方面，分为轨道交通建设以及物业开发成本。轨道交通建设中，设备购置增值税进项税率为 13.00%，工程费用、其他费用、预备费增值税税率分别为 9.00%、6.00%、6.00%；物业开发成本中，建安成本进项税率为 9.00%；销管费用进项税率为 6.00%。增值税销项税方面，物业开发销售和出租收入销项税率均为 9.00%，充电桩收入销项税率为 13.00%。

②附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按应缴增值税额的 7.00%、3.00%、2.00%计取。

③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=年不含税租金收入×适用税率(12.00%)。

④土地使用税：根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》[湖北省人民政府令第 302 号]，参考项目所在地的土地等级，本项目占用土地需缴纳的土地使用税税率采用 3.50 元/平方米。

⑤土地增值税：根据现行税法法规，土地增值税计税基础为转让房地产所取得的收入减除税法规定扣除项目金额后的余额，即增值额。计算增值额的扣除项目：

1. 取得土地使用权所支付的金额；

2. 开发土地的成本、费用；

3. 新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；

4. 与转让房地产有关的税金；

5. 财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

⑥契税：根据现行税法法规，契税税率按照 4.00%计算。

⑦印花税：购销合同印花税按照 0.03%计算、借款合同印花税率按照 0.005%计算、租赁合同印花税率按照 0.10%计算。

表：税费估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	增值税	3,584.86	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	增值税及附加	430.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	18,808.70	0.00	0.00	0.00	0.00	96.12	230.98	346.90	483.63	888.51	1,269.41	1,268.47	1,324.80
4	土地增值税	164,115.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,047.68	13,700.07	14,385.07	15,104.32	0.00	0.00	0.00
5	印花税	542.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.87	31.64	34.17	36.96	42.27	11.53	11.52	12.03
6	所得税	109,088.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	税费合计	**296,570.05**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**96.99**	**13,310.30**	**14,081.13**	**14,905.67**	**16,035.10**	**1,280.94**	**1,279.99**	**1,336.83**

表：税费估算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	增值税	3,584.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,584.86
2	增值税及附加	430.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	430.18
3	房产税	18,808.70	1,441.30	1,465.84	1,539.13	1,539.13	1,346.70	1,212.01	1,131.19	1,131.19	1,187.75	593.87	311.78	0.00
4	土地增值税	164,115.55	0.00	0.00	0.00	14,309.16	15,024.61	15,775.84	16,564.64	0.00	10,719.91	11,255.91	11,818.70	12,409.64
5	印花税	542.43	13.09	13.31	13.98	46.38	46.25	46.73	47.78	10.27	35.06	30.88	29.59	28.10
6	所得税	109,088.33	0.00	0.00	0.00	0.00	10,176.02	20,448.70	22,042.80	0.00	10,940.36	14,179.92	15,337.59	15,962.94
7	税费合计	**296,570.05**	**1,454.39**	**1,479.15**	**1,553.11**	**15,894.66**	**26,593.59**	**37,483.29**	**39,786.41**	**1,141.46**	**22,883.08**	**26,060.58**	**27,497.67**	**32,415.72**

4、折旧摊销

根据《城市轨道交通工程项目建设标准》相关规定，本项目固定资产折旧指导年限为：车辆设备30年，供电与给排水设备25年，通风设备、自动扶梯、电梯、环境控制与屏蔽门20年，车辆段及综合基地维修设备18年，通信、信号、电力监控、防灾与报警等控制系统设备15年，自动售检票系统10年。固定资产折旧采用直线法，残值率按5.00%考虑。

本项目根据武汉地铁集团固定资产折旧计提政策，房屋建筑不计折旧，经营性设备及车辆减半计提折旧。在债券存续期内，折旧费共计347,272.35万元。

5、财务费用

（1）专项债券

本项目拟申请发行地方政府专项债券筹集资金710,000万元。本项目已于2023年申请发行10,000.00万元，2024年申请发行50,000.00万元，2025年申请发行150,000.00万元，2026年申请发行500,000.00万元专项债券。

债券期限均为20年期，2023年发行债券利率按实际发行利率3.07%测算，2024年发行债券利率按实际发行利率2.60%/2.22%测算，2025年1月发行债券利率按实际发行利率1.99%测算，2026年拟发行债券利率暂按2025年湖北省政府专项债券(六十期)实际发行利率2.44%为基准上浮10%作为测算利率，即暂按2.684%测算。本次债券资金专项用于本项目工程的投资建设，每半年付息一次，第11至20年每年偿还发行金额的10%，每年最终实际发行规模及期限，以省市财政部门的批复为准。

专项债券计息期内累计利息276,830.00万元，其中，计入建设成本利息17,037.17万元，财务费用259,792.83万元。

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
2024	10,000.00	50,000.00	0.00	60,000.00	437.00	437.00
2025	60,000.00	150,000.00	0.00	210,000.00	2,947.50	2,947.50
2026	210,000.00	500,000.00	0.00	710,000.00	11,150.00	11,150.00
2027	710,000.00	0.00	0.00	710,000.00	17,860.00	17,860.00
2028	710,000.00	0.00	0.00	710,000.00	17,860.00	17,860.00
2029	710,000.00	0.00	0.00	710,000.00	17,860.00	17,860.00
2030	710,000.00	0.00	0.00	710,000.00	17,860.00	17,860.00
2031	710,000.00	0.00	0.00	710,000.00	17,860.00	17,860.00
2032	710,000.00	0.00	0.00	710,000.00	17,860.00	17,860.00
2033	710,000.00	0.00	0.00	710,000.00	17,860.00	17,860.00
2034	710,000.00	0.00	1,000.00	709,000.00	17,860.00	18,860.00
2035	709,000.00	0.00	6,000.00	703,000.00	17,816.30	23,816.30
2036	703,000.00	0.00	21,000.00	682,000.00	17,521.55	38,521.55
2037	682,000.00	0.00	71,000.00	611,000.00	16,406.55	87,406.55
2038	611,000.00	0.00	71,000.00	540,000.00	14,620.55	85,620.55
2039	540,000.00	0.00	71,000.00	469,000.00	12,834.55	83,834.55
2040	469,000.00	0.00	71,000.00	398,000.00	11,048.55	82,048.55
2041	398,000.00	0.00	71,000.00	327,000.00	9,262.55	80,262.55
2042	327,000.00	0.00	71,000.00	256,000.00	7,476.55	78,476.55
2043	256,000.00	0.00	71,000.00	185,000.00	5,690.55	76,690.55
2044	185,000.00	0.00	70,000.00	115,000.00	3,904.55	73,904.55
2045	115,000.00	0.00	65,000.00	50,000.00	2,162.25	67,162.25
2046	50,000.00	0.00	50,000.00	0.00	671.00	50,671.00
合计		**710,000.00**	**710,000.00**		**276,830.00**	**986,830.00**

（2）股东借款

本项目建设期未进行市场化融资，后期拟部分采取股东借款以弥补经营资金短缺。结合本项目实际情况及资金流向，土地出让成本全部由武汉地铁集团

提供且不计息，建安成本由武汉地铁集团自行筹措资金开发但适当考虑资金成本。其中，股东借款按建安成本的 70%考虑，当年借当年还利率按 3.78%计算；股东出资即土地出让成本，加上建安成本的 30%，按出资剩余年限内等额退回。土地出让成本、建安成本属于用于本项目物业开发的支出，相关费用计入项目经营总成本。上述筹措的资金属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还。运营期股东借款利息为 4,234.30 万元，利息测算见项目土地出让和建安成本资金筹措表：

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	土地成本	320,596.31	0.00	0.00	0.00	9,819.02	191,735.27	5,847.99	8,738.22	79,768.50
2	建安成本	160,026.55	0.00	0.00	0.00	3,239.41	78,850.70	3,609.63	5,275.61	52,810.21
3.1	土地成本股东出资	320,596.31	0.00	0.00	0.00	9,819.02	191,735.27	5,847.99	8,738.22	79,768.50
3.2	建安成本股东出资	48,007.96	0.00	0.00	0.00	971.82	23,655.21	1,082.89	1,582.68	15,843.06
3.3	建安成本股东借款	112,018.58	0.00	0.00	0.00	2,267.59	55,195.49	2,526.74	3,692.92	36,967.14
4.1	土地和建安成本股东出资退回	368,604.27	0.00	0.00	0.00	513.85	11,283.37	11,648.16	12,221.54	17,845.75
4.2	建安成本股东借款还本	112,018.58	0.00	0.00	0.00	2,267.59	55,195.49	2,526.74	3,692.92	36,967.14
4.3	建安成本股东借款利息	4,234.30	0.00	0.00	0.00	85.71	2,086.39	95.51	139.59	1,397.36

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	土地成本	320,596.31	24,687.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	160,026.55	16,241.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	320,596.31	24,687.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	48,007.96	4,872.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	112,018.58	11,368.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	368,604.27	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23
4.2	建安成本股东借款还本	112,018.58	11,368.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	建安成本股东借款利息	4,234.30	429.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	320,596.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	160,026.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	320,596.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	48,007.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	112,018.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	368,604.27	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23
4.2	建安成本股东借款还本	112,018.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	建安成本股东借款利息	4,234.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6、项目利润表模拟测算

债券存续期内 12 号线 B 部分预测收入合计 3,103,291.11 万元，预测经营成本合计 1,821,426.89 万元，税金及附加合计 275,614.52 万元，所得税应纳税额合计 163,495.60 万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资对相关指标进行分摊，本项目预测收入合计 2,070,593.01 万元，预测经营成本合计 1,206,698.13 万元，税金及附加合计 183,896.86 万元，利润总额合计 679,998.01 万元，所得税应纳税额合计 109,088.33 万元，本项目模拟利润表如下。

表：模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	1,508,773.99	0.00	873.08	102,406.52	108,667.60	115,272.18	125,201.98	15,242.30	16,356.21	16,954.81	18,350.40	18,831.95
2	规制补贴	561,819.02	14,978.80	334,085.00	5,022.22	7,504.33	68,504.70	21,201.32	0.00	3,810.21	32,209.57	24,631.39	0.00
3	总成本费用	1,206,698.13	13,144.14	305,622.44	51,306.13	56,401.65	176,732.06	85,141.58	37,913.94	37,933.18	38,023.30	38,197.84	37,981.42
3.1	折旧摊销	347,272.35	0.00	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85
3.2	经营成本	595,398.65	13,058.43	270,701.87	15,873.77	20,925.20	139,997.84	49,374.99	2,577.08	2,596.32	2,686.45	2,904.69	2,983.02
3.3	财务费用	264,027.13	85.71	17,443.72	17,955.51	17,999.59	19,257.36	18,289.74	17,860.00	17,860.00	17,860.00	17,816.30	17,521.55
4	营业税金及附加等	183,896.86	0.00	96.99	13,310.30	14,081.13	14,905.67	16,035.10	1,280.94	1,279.99	1,336.83	1,454.39	1,479.15
6	利润总额	679,998.01	1,834.65	29,238.65	42,812.30	45,689.15	-7,860.84	45,226.62	-23,952.57	-19,046.76	9,804.25	3,329.56	-20,628.63
9	所得税	109,088.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	570,909.68	1,834.65	29,238.65	42,812.30	45,689.15	-7,860.84	45,226.62	-23,952.57	-19,046.76	9,804.25	3,329.56	-20,628.63

表：模拟利润表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	1,508,773.99	19,922.89	127,916.61	131,865.57	136,311.81	141,842.79	16,826.57	98,572.97	97,223.86	99,253.01	100,880.87
2	规制补贴	561,819.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,871.50	0.00
3	总成本费用	1,206,698.13	37,042.01	40,918.66	39,205.02	37,531.95	36,002.71	27,661.49	31,117.45	28,773.81	25,841.96	24,205.40
3.1	折旧摊销	347,272.35	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	17,476.85	16,344.49	16,344.49
3.2	经营成本	595,398.65	3,158.60	8,821.25	8,893.61	9,006.55	9,263.31	2,708.08	7,950.04	7,392.41	7,335.22	7,189.91
3.3	财务费用	264,027.13	16,406.55	14,620.55	12,834.55	11,048.55	9,262.55	7,476.55	5,690.55	3,904.55	2,162.25	671.00
4	营业税金及附加等	183,896.86	1,553.11	15,894.66	16,417.57	17,034.59	17,743.61	1,141.46	11,942.72	11,880.66	12,160.08	12,867.92
6	利润总额	679,998.01	-18,672.22	71,103.29	76,242.99	81,745.27	88,096.48	-11,976.38	55,512.80	56,569.39	111,122.47	63,807.54
9	所得税	109,088.33	0.00	0.00	10,176.02	20,448.70	22,042.80	0.00	10,940.36	14,179.92	15,337.59	15,962.94
10	净利润	570,909.68	-18,672.22	71,103.29	66,066.97	61,296.57	66,053.68	-11,976.38	44,572.44	42,389.47	95,784.88	47,844.60

7、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：

表：现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	**经营活动净现金流量**	**1,293,153.24**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1,628.82**	**57,126.17**	**86,700.85**	**89,998.60**	**33,981.44**
1.1	现金流入	2,210,355.44	0.00	0.00	0.00	14,978.80	335,036.66	116,718.73	126,036.81	194,243.88
1.1.1	物业经营收入	1,508,773.99	0.00	0.00	0.00	0.00	873.08	102,406.52	108,667.60	115,272.18
1.1.2	规制补贴	561,819.02	0.00	0.00	0.00	14,978.80	334,085.00	5,022.22	7,504.33	68,504.70
1.1.3	销项增值税	139,762.43	0.00	0.00	0.00	0.00	78.58	9,290.00	9,864.88	10,467.00
1.2	现金流出	917,202.20	0.00	0.00	0.00	13,349.98	277,910.49	30,017.89	36,038.21	160,262.44
1.2.1	物业经营成本	595,398.65	0.00	0.00	0.00	13,058.43	270,701.87	15,873.77	20,925.20	139,997.84
1.2.2	成本进项增值税	25,233.50	0.00	0.00	0.00	291.55	7,111.63	833.82	1,031.88	5,358.93
1.2.3	缴纳增值税	3,584.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	183,896.86	0.00	0.00	0.00	0.00	96.99	13,310.30	14,081.13	14,905.67
1.2.5	所得税	109,088.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-1,237,317.18**	**-9,990.00**	**-87,105.34**	**-378,193.84**	**-762,028.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	1,237,317.18	9,990.00	87,105.34	378,193.84	762,028.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	1,237,317.18	9,990.00	87,105.34	378,193.84	762,028.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**263,290.04**	**9,990.00**	**87,105.34**	**378,193.84**	**772,219.27**	**186,663.38**	**-22,672.79**	**-19,900.23**	**58,508.45**
3.1	现金流入	1,735,687.20	10,000.00	87,592.34	381,291.34	786,736.42	273,088.64	9,457.61	14,013.83	132,578.70
3.1.1	项目资本金	545,064.34	0.00	37,592.34	231,291.34	273,677.99	2,502.67	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	320,596.31	0.00	0.00	0.00	9,819.02	191,735.27	5,847.99	8,738.22	79,768.50
3.1.3	建安成本股东出资	48,007.96	0.00	0.00	0.00	971.82	23,655.21	1,082.89	1,582.68	15,843.06
3.1.4	债务资金流入	822,018.58	10,000.00	50,000.00	150,000.00	502,267.59	55,195.49	2,526.74	3,692.92	36,967.14
	发行专项债	710,000.00	10,000.00	50,000.00	150,000.00	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	建安成本股东借款	112,018.58	0.00	0.00	0.00	2,267.59	55,195.49	2,526.74	3,692.92	36,967.14
3.2	现金流出	1,472,397.16	10.00	487.00	3,097.50	14,517.15	86,425.25	32,130.41	33,914.06	74,070.25
3.2.1	专项债本金偿还	710,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	368,604.27	0.00	0.00	0.00	513.85	11,283.37	11,648.16	12,221.54	17,845.75
3.2.3	建安成本股东借款还本	112,018.58	0.00	0.00	0.00	2,267.59	55,195.49	2,526.74	3,692.92	36,967.14
3.2.4	专项债利息	276,830.00	0.00	437.00	2,947.50	11,150.00	17,860.00	17,860.00	17,860.00	17,860.00
3.2.5	建安成本股东借款利息	4,234.30	0.00	0.00	0.00	85.71	2,086.39	95.51	139.59	1,397.36
3.2.6	专项债发行费用	710.00	10.00	50.00	150.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**319,126.10**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**11,820.09**	**243,789.56**	**64,028.06**	**70,098.36**	**92,489.89**
5	**累计盈余资金**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**11,820.09**	**255,609.65**	**319,637.71**	**389,736.07**	**482,225.96**

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	**经营活动净现金流量**	**1,293,153.24**	**90,203.48**	**12,569.54**	**17,618.00**	**46,514.65**	**40,106.99**	**15,897.55**	**16,831.32**	**114,160.71**
1.1	现金流入	2,210,355.44	157,796.93	16,762.58	21,831.84	50,887.17	44,843.68	20,747.51	21,953.65	139,666.80
1.1.1	物业经营收入	1,508,773.99	125,201.98	15,242.30	16,356.21	16,954.81	18,350.40	18,831.95	19,922.89	127,916.61
1.1.2	规制补贴	561,819.02	21,201.32	0.00	3,810.21	32,209.57	24,631.39	0.00	0.00	0.00
1.1.3	销项增值税	139,762.43	11,393.63	1,520.28	1,665.43	1,722.78	1,861.88	1,915.57	2,030.76	11,750.19
1.2	现金流出	917,202.20	67,593.45	4,193.04	4,213.84	4,372.52	4,736.69	4,849.96	5,122.33	25,506.10
1.2.1	物业经营成本	595,398.65	49,374.99	2,577.08	2,596.32	2,686.45	2,904.69	2,983.02	3,158.60	8,821.25
1.2.2	成本进项增值税	25,233.50	2,183.36	335.02	337.52	349.24	377.61	387.79	410.62	790.18
1.2.3	缴纳增值税	3,584.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	183,896.86	16,035.10	1,280.94	1,279.99	1,336.83	1,454.39	1,479.15	1,553.11	15,894.66

1.2.5	所得税	109,088.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-1,237,317.18**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	1,237,317.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	1,237,317.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**263,290.04**	**-8,423.35**	**-37,553.23**	**-37,553.23**	**-38,553.23**	**-43,509.53**	**-58,214.78**	**-107,099.78**	**-105,313.78**
3.1	现金流入	1,735,687.20	40,928.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	545,064.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	320,596.31	24,687.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	建安成本股东出资	48,007.96	4,872.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	822,018.58	11,368.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	710,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	112,018.58	11,368.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	1,472,397.16	49,351.66	37,553.23	37,553.23	38,553.23	43,509.53	58,214.78	107,099.78	105,313.78
3.2.1	专项债本金偿还	710,000.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	6,000.00	21,000.00	71,000.00	71,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	368,604.27	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23
3.2.3	建安成本股东借款还本	112,018.58	11,368.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	276,830.00	17,860.00	17,860.00	17,860.00	17,860.00	17,816.30	17,521.55	16,406.55	14,620.55
3.2.5	建安成本股东借款利息	4,234.30	429.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	710.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**319,126.10**	**81,780.13**	**-24,983.69**	**-19,935.22**	**7,961.43**	**-3,402.54**	**-42,317.22**	**-90,268.45**	**8,846.93**
5	**累计盈余资金**		**564,006.09**	**539,022.41**	**519,087.19**	**527,048.61**	**523,646.07**	**481,328.85**	**391,060.40**	**399,907.33**

现金流量模拟测算表（续）

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**经营活动净现金流量**	**1,293,153.24**	**107,714.10**	**101,561.90**	**105,029.55**	**14,401.43**	**76,120.21**	**72,115.67**	**122,854.26**	**70,018.00**
1.1	现金流入	2,210,355.44	143,983.06	148,829.46	154,870.71	18,603.03	107,719.70	106,249.17	158,346.21	110,249.07
1.1.1	物业经营收入	1,508,773.99	131,865.57	136,311.81	141,842.79	16,826.57	98,572.97	97,223.86	99,253.01	100,880.87
1.1.2	规制补贴	561,819.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,871.50	0.00
1.1.3	销项增值税	139,762.43	12,117.49	12,517.65	13,027.92	1,776.46	9,146.73	9,025.31	9,221.70	9,368.20
1.2	现金流出	917,202.20	36,268.96	47,267.56	49,841.15	4,201.60	31,599.49	34,133.50	35,491.95	40,231.07
1.2.1	物业经营成本	595,398.65	8,893.61	9,006.55	9,263.31	2,708.08	7,950.04	7,392.41	7,335.22	7,189.91
1.2.2	成本进项增值税	25,233.50	781.76	777.72	791.44	352.05	766.37	680.52	659.06	625.44
1.2.3	缴纳增值税	3,584.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,584.86
1.2.4	营业税金及附加等	183,896.86	16,417.57	17,034.59	17,743.61	1,141.46	11,942.72	11,880.66	12,160.08	12,867.92
1.2.5	所得税	109,088.33	10,176.02	20,448.70	22,042.80	0.00	10,940.36	14,179.92	15,337.59	15,962.94
2	**投资活动净现金流量**	**-1,237,317.18**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	1,237,317.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	1,237,317.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**263,290.04**	**-103,527.78**	**-101,741.78**	**-99,955.78**	**-98,169.78**	**-96,383.78**	**-93,597.78**	**-86,855.48**	**-70,364.23**
3.1	现金流入	1,735,687.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	545,064.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	320,596.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	建安成本股东出资	48,007.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	822,018.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	710,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	112,018.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.2	现金流出	1,472,397.16	103,527.78	101,741.78	99,955.78	98,169.78	96,383.78	93,597.78	86,855.48	70,364.23
3.2.1	专项债本金偿还	710,000.00	71,000.00	71,000.00	71,000.00	71,000.00	71,000.00	70,000.00	65,000.00	50,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	368,604.27	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23	19,693.23
3.2.3	建安成本股东借款还本	112,018.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	276,830.00	12,834.55	11,048.55	9,262.55	7,476.55	5,690.55	3,904.55	2,162.25	671.00
3.2.5	建安成本股东借款利息	4,234.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	710.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**319,126.10**	**4,186.32**	**-179.88**	**5,073.78**	**-83,768.35**	**-20,263.56**	**-21,482.10**	**35,998.78**	**-346.22**
5	**累计盈余资金**		**404,093.65**	**403,913.77**	**408,987.55**	**325,219.20**	**304,955.64**	**283,473.54**	**319,472.32**	**319,126.10**

8、项目收益与债券本息覆盖情况

本项目偿债资金来源为物业经营收入和规制补贴。项目预期收入总额为2,210,355.44万元（含税），扣除运营成本及相关税费921,436.5万元（含税，含建安成本股东借款利息4,234.30万元）后预计用于资金平衡相关收益为1,288,918.94万元，收益对债券本息的覆盖倍数为1.31倍：

对本金的覆盖倍数

1,288,918.94÷710,000.00=1.82

本息覆盖倍数为:

1,288,918.94÷986,830.00=1.31。

四、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，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，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中采用公开招标等方式，合理控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降本增效。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。根据项目建设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。

5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（二）敏感性因素分析

本处对项目的收益变化、债券利率变化进行了敏感性分析测算。

表：项目压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量（万元）	还本付息总额（万元）	本息覆盖倍数
基准		1,288,918.94	986,830.00	1.31
收益变化	上升 10%	1,417,810.83	986,830.00	1.44

	下降 10%	1,160,027.05	986,830.00	1.18
债券利率变化	上升 10%	1,288,918.94	1,014,513.00	1.27
	下降 10%	1,288,918.94	959,147.00	1.34

五、评价结论

通过对该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为相关项目单位对项目收入预测过程及其依据是完整、合理的，且预期可实现的；预测的成本是完整、准确、合理的，成本预测的依据是充分恰当的；现金流预测依据是充分合理且预期可实现的，项目范围内的专项收入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；风险控制措施是恰当的，能有效防范和化解项目遇到的各种可能风险，从而保障专项债的还本付息。

武汉天元会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

统一社会信用代码
91420102717963 36XA

营业执照

（副 本） 2-2

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

名　　称　武汉天元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　付珊琼

经营范围　各类审计业务；企业注册资本的验证；审计及财会咨询服务。（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）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2000年01月14日

营业期限　长期

住　　所　武汉市江岸区凯信后湖生活广场1栋19层16-19号房

登记机关

2021年08月03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

WUHAN TIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS COMPANY LIMITED
武汉天元会计师事务有限责任公司

武汉市江岸区行政审批局

与原件一致
再复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉天元会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：付珊琼

经营场所：武汉市江岸区凯信后湖生活广场1栋19层16-19号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010168

批准执业文号：鄂财注发（1999）1466号

批准执业日期：1999年12月30日

4/9

证书序号：0012761

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

二〇二一年八月十八日

中华人民共和国财政部制

鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0021 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.....20
三、结论.....20

鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0021号

鹤峰县财政局：

我们接受委托，对鹤峰县容美城南片区老旧街区改造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：鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目。项目还款来源为充电桩收入、停车位收入。

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）

二〇二六年一月一日

鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

充电桩收入、停车位收入。

（二）债券年利率

本项目2025年11月已成功发行地方政府专项债1,000.00万元，发行期限为20年，实际发行利率为2.44%（参考2025年湖北省政府专项债券（六十期））。2026年申请发行地方政府专项债2,600.00万元，发行期限为20年，利率以2025年12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(20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2.69%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。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：鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目

项目建设单位：鹤峰县容阳文化旅游投资开发有限公司

建设地点：鹤峰县容美城南片区。

本项目主要建设内容为：建设规模与内容：对鹤峰县容美城南片区老旧街区进行基础设施改造，涉及圃子桥至中村大桥沿线2.4公里的街区，主要建设内容

包括公共配套设施工程、道路及管网改造和停车场工程建设等，其中：公共配套设施工程：新建婆水河段街区便民服务设施 20 处、综合服务驿站 5 处，新建垃圾分类收集设施 10 处，改造桥下空间 600 ㎡配套建设广告牌等；道路及管网改造：改造路网 3.5km，改造街区内给水管网 4km、排水管网 3km、污水管网 3km、燃气 4km、供电改造 2km；停车场工程：改造停车场 6000 平方米，配备停车位 200 个，充电桩 60 个。

（二） 项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 9,174.21 万元，其中工程建设费 7,110.00 万元，工程建设其他费 1,477.52 万元，预备费 429.38 万元，建设期利息 153.71 万元，债券发行费用 3.60 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**	**7,110.00**	**3,510.00**		**3,600.00**		
1	基础设施改造	**2,410.00**			2,410.00		
1.1	垃圾处理设施	**500.00**			500.00		
1.2	广告牌	**10.00**			10.00		
1.3	服务驿站	**400.00**			400.00		
1.4	便民服务设施	**1,200.00**			1,200.00		
1.5	桥下空间	**300.00**			300.00		
2	道路改造	**4,190.00**	3,510.00		680.00		
2.1	道路改造	**840.00**	840.00		-		
2.2	给水管网更换工程	**920.00**	920.00		-		
2.3	排水管网更换工程	**840.00**	840.00		-		
2.4	污水管网更换工程	**750.00**	750.00		-		
2.5	燃气管网更换工程	**840.00**	160.00		680.00		
3	其他改造工程	**510.00**			510.00		
3.1	停车场	**210.00**			210.00		
3.2	充电桩	**300.00**			300.00		
二	**工程建设其他费用**	**1,477.52**	**1,477.52**		-		
1	建设单位管理费	**130.17**	130.17		-		
2	建设工程监理费	**168.08**	168.08		-		
3	建设项目前期工作咨询费	**25.44**	25.44		-		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
4	工程勘察费	**56.88**	56.88		-		
5	工程设计费	**229.08**	229.08		-		
6	施工图审查费	**11.38**	11.38		-		
7	环境影响咨询服务费	**11.89**	11.89		-		
8	工程量清单及招标控制价编制费	**24.83**	24.83		-		
9	招标代理服务费	**29.11**	29.11		-		
10	竣工结算审核费	**33.79**	33.79		-		
11	工程检测费	**700.00**	700.00		-		
12	场地准备及临时设施费	**35.55**	35.55		-		
13	工程保险费	**21.32**	21.32		-		
三	**预备费**	**429.38**	**429.38**		-		
四	**静态总投资**	**9,016.90**	**5,416.90**		**3,600.00**		
五	**建设期利息**	**153.71**	**153.71**		-		
六	**债券发行费用**	**3.60**	**3.60**		-		
七	**投资估算合计**	**9,174.21**	**5,574.21**		**3,600.00**		

本项目总投资 9,174.21 万元。其中，资本金 5,574.21 万元，占项目总投资的 60.76%。拟发行债券金额 3,600.00 万元，占项目总投资的 39.24%。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

项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	1,000.00	2,000.00	2,574.21	5,574.21
专项债券资金	1,000.00	2,600.00		3,600.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	2,000.00	4,600.00	2,574.21	9,174.21
资金使用				
静态投资	1,999.00	4,538.03	2,479.87	9,016.90
建设期利息	0.00	59.37	94.34	153.71
发行费用	1.00	2.60		3.60
合计	2,000.00	4,600.00	2,574.21	9,174.21
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-		-

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生充电桩收入、停车位收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计 2028 年 1 月投入使用，债券期限为 20 年，项目收益预测期为 2028 年 1 月至 2046 年 6 月。具体如下：

（1）充电桩收入

本项目设置 120kw 充电桩共计 60 个，每日按 8 小时计算，单桩最大年充电量为 35.00 万 kwh，电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，充电费为 1.69 元/kwh。基于谨慎性原则，本项目充电桩暂按 0.56 元/kwh 收费。运营第一年使用率按 30%计算，每年提高 10%，提高至 50%后保持不变。

恩施充电桩收费标准及分布

整理编辑：无敌电动网 | 更新时间：2025-08-26 22:12:51 | 恩施电价

名称	运营方	充电桩数量
湖北省恩施鹤峰县容美镇公共停车场充电站	**国家电网**	4
【地址】湖北省恩施鹤峰县容美镇公共停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.69元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

（2）停车位收入

项目共建设 200.00 个停车位。其中临时停车位数量为 120.00 个，本项目按 10 元/辆/天计算；月租停车位数量为 80 个，本项目单价暂按 150 元/辆/月测算。使用率按照首年 50%，年增长 10%直至 80%，第四年及以后年度保持 80%。

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及有关事项的通知

发布时间：2024-09-06 15:12　来源：鹤峰县发展和改革局　字体：加大 减小　分享到：

鹤峰县国有资本投资运营有限公司：

为进一步加强我县机动车停放服务收费管理，规范机动车停放服务收费行为，维护机动车停放者和经营者合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规则》《湖北省定价目录》《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工规〔2016〕151号）等文件规定，现就鹤峰县政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准及有关事项通知如下：

一、收费范围

政府投资建设的停车场

二、收费标准

（一）露天停车场：车辆停放30分钟以内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收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18元，大型车辆不得超过25元；中小型车辆月卡150元，大型车辆月卡200元；中小型车辆年卡1500元，大型车辆年卡2000元。

（二）地下停车场：车辆停放30分钟以内免费，2小时以内小型车辆3元；超过2小时，每增加1小时，小型车辆加收2元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，小型车辆不得超过20元，小型车辆月卡200元；小型车辆年卡2000元。

收入估算表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	项目经营收入										
1	充电桩收入										
	充电桩数量（个）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单桩年充电量(万 kwh)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费（元/kwh）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	使用率		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收入（不含增值税销项税额）	**9,314.27**	312.21	416.28	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35
	销项税额（13%）	**1,210.93**	40.59	54.12	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65
	收入（含增值税销项税额）	**10,525.20**	352.80	470.40	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00
2	停车位收入										
	临时停车位数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均每日收入（元/辆/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月租停车位数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价（元/辆/月）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	停车位使用率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入（不含增值税销项税额）	**758.28**	26.70	32.04	37.38	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72
	销项税额（9%）	**68.16**	2.40	2.88	3.36	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
	收入（含增值税销项税额）	**826.44**	29.10	34.92	40.74	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56
二	经营收入（不含增值税销项税额）	**10,072.55**	338.91	448.32	557.73	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07
三	销项税额	**1,279.09**	42.99	57.00	71.01	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
四	经营收入（含增值税销项税额）	**11,351.64**	381.90	505.32	628.74	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目经营收入										
1	充电桩收入										
	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
	单桩年充电量(万 kwh)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费（元/kwh）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收入（不含增值税销项税额）	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	260.18
	销项税额（13%）	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	33.82
	收入（含增值税销项税额）	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	294.00
2	停车位收入										
	临时停车位数量（个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均每日收入（元/辆/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月租停车位数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价（元/辆/月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	停车位使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入（不含增值税销项税额）	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	21.36
	销项税额（9%）	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	1.92
	收入（含增值税销项税额）	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	23.28
二	经营收入（不含增值税销项税额）	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	281.54
三	销项税额	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	35.74
四	经营收入（含增值税销项税额）	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	317.28

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

本项目劳动定员 6 人，2024 年恩施土家族苗族自治州城镇在岗职工平均工资 75,817 元（恩施州统计局公布：http://www.enshi.gov.cn/sj/sjjd/202506/t20250618_1710538.shtml），本项目基本为基层人员，因此人员平均工资暂按 7 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 5%计算。

2）燃料动力费

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 35.49 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 3.53 万吨，主要为绿化道路浇洒等，按单价 4.2 元/吨计取。

鹤峰县水电气行业收费价格信息公示

发布时间：2023-10-30 09:50　来源：鹤峰县发展和改革局　字体：加大 减小　分享到：

一、鹤峰县益民供水有限公司水费价格

类别	户年用水量 (立方米)	自来水价格 (元/立方米)	污水处置费 (元/立方米)	综合价格 (元/立方米)
第一阶梯	0-300	2.4	0.85	3.25
第二阶梯	301-600	3.6	0.85	4.45
第三阶梯	601以上	7.2	0.85	8.05
非居民用水		3	1.2	4.2
特种用水		4.15	1.2	5.35
依据鹤发改价格〔2019〕13号文件制定本价格对民政部门确定的低保户、五保户、孤儿、重点优抚对象(享受额外补助)的居民享受优惠政策每年用水量在144立方米以内按照1.55元/立方米执行，超出部分按阶梯水价执行。				

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）设备更新费

参考可研报告第101页设备购置费为2,865.00万元，考虑到本项目设备金额较大，为2,865.00万元，且折旧年限较短为8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8-15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，每年预计支出286.50万元。

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、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。

6）折旧摊销费

本项目固定资产原值为8,375.03万元，折旧年限为30年（设备购置费折旧年限为8年），残值率为5%。

7）税费

本项目充电桩收入税率为13%，停车位收入税率为9%。电费进项税税率为13%，自来水进项税税率为9%，维修费进项税税率为13%。税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为5%，教育费税率为3%，地方教育费附加税率为2%。

8）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

8）所得税

本项目单位适用所得税税率为25%。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目\名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	工资与薪酬	**832.41**	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	44.10
二	外购燃料及动力费	**714.66**	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63
三	其他费用	**232.17**	12.25	12.25	12.25	12.25	12.25	12.46	12.46	12.46	12.46
四	设备更新费	**2,721.75**									
五	维修费用	**774.78**	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**5,275.77**	134.76	134.76	134.76	134.76	134.76	137.07	137.07	137.07	137.07
七	折旧费	**5,829.66**	260.19	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	410.73
八	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	利息支出	**1,308.57**	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34

序号	项目\名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	工资与薪酬	44.10	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	48.66	48.66	48.66	24.33
二	外购燃料及动力费	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	19.32
三	其他费用	12.46	12.68	12.68	12.68	12.68	12.68	12.92	12.92	12.92	6.46
四	设备更新费	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	143.25
五	维修费用	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	20.94
六	运营成本（一+二+三+四+五）	423.57	426.01	426.01	426.01	426.01	426.01	428.59	428.59	428.59	214.30
七	折旧费	184.92	184.92	184.92	184.92	184.92	184.92	184.92	184.92	184.92	92.46
八	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	利息支出	88.40	78.97	69.54	60.10	50.67	41.23	31.80	22.37	12.93	3.50

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	销项税额	1,279.09		42.99	57.00	71.01	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
1	经营收入销项税额	1,279.09		42.99	57.00	71.01	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	1,301.44	799.18	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19	10.21	10.21	10.21
（一）	建设期进项税额	799.18	799.18								
1	建筑工程费	350.50	350.50								
2	设备购置费	329.60	329.60								
3	安装工程费	-	-								
4	工程建设其他费用	83.63	83.63								
5	预备费	35.45	35.45								
（二）	运营期进项税额	502.26	-	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19	10.21	10.21	10.21
1	外购燃料及动力费	73.26		3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
2	其他费用	26.71		1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.43	1.43	1.43
3	设备更新费	313.12		-	-	-	-	-	-	-	-
4	维修费用	89.17		4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82
三	当年抵扣进项税	1,279.09		42.99	57.00	71.01	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
四	留抵进项税		799.18	766.38	719.57	658.75	597.45	536.15	474.87	413.59	352.31
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	其他税费及附加（六+七+八）	-		-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	销项税额	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	35.74
1	经营收入销项税额	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	35.74
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	10.21	43.17	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.23	43.23	43.23	21.61
（一）	建设期进项税额											
1	建筑工程费											
2	设备购置费											
3	安装工程费											
4	工程建设其他费用											
5	预备费											
（二）	运营期进项税额	10.21	43.17	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.23	43.23	43.23	21.61
1	外购燃料及动力费	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	1.98
2	其他费用	1.43	1.43	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.49	1.49	1.49	0.74
3	设备更新费	-	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	16.48
4	维修费用	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	2.41
三	当年抵扣进项税	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	35.74
四	留抵进项税	291.03	262.71	234.42	206.13	177.84	149.55	121.26	93.00	64.74	36.48	22.35
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	其他税费及附加（六+七+八）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

模拟利润表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	营业收入	**10,072.55**	338.91	448.32	557.73	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07
二	总成本费用	**11,911.74**	479.10	704.91	704.91	704.91	704.91	707.20	707.20	707.20	631.93
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	**-1,839.19**	-140.19	-256.59	-147.18	-141.84	-141.84	-144.13	-144.13	-144.13	-68.86
五	弥补以前年度亏损	-									
六	应纳税所得额	-									
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	**-1,839.19**	-140.19	-256.59	-147.18	-141.84	-141.84	-144.13	-144.13	-144.13	-68.86

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	281.54
二	总成本费用	653.72	646.70	637.27	627.83	618.40	608.96	602.08	592.65	583.21	288.65
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	-90.65	-83.63	-74.20	-64.76	-55.33	-45.89	-39.01	-29.58	-20.14	-7.11
五	弥补以前年度亏损										
六	应纳税所得额										
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	-90.65	-83.63	-74.20	-64.76	-55.33	-45.89	-39.01	-29.58	-20.14	-7.11

2.债券还本付息情况

本项目2025年11月已成功发行地方政府专项债1,000.00万元，发行期限为20年，实际发行利率为2.44%（参考2025年湖北省政府专项债券（六十期））。2026年申请发行地方政府专项债2,600.00万元，发行期限为20年，利率以2025年12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(20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2.69%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

债券还本付息表

单位：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		-	1,000.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
本期发行金额	3,600.00	1,000.00	2,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	5,062.28	-	59.37	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34
其中：付息	1,462.28	-	59.37	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34
还本	3,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额		1,000.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初专项债券余额	3,600.00	3,500.00	3,140.00	2,780.00	2,420.00	2,060.00	1,700.00	1,340.00	980.00	620.00	260.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	194.34	448.40	438.97	429.54	420.10	410.67	401.23	391.80	382.37	372.93	263.50
其中：付息	94.34	88.40	78.97	69.54	60.10	50.67	41.23	31.80	22.37	12.93	3.50
还本	100.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	260.00
期末专项债券余额	3,500.00	3,140.00	2,780.00	2,420.00	2,060.00	1,700.00	1,340.00	980.00	620.00	260.00	-

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 11,351.64 万元，扣除运营成本后，项目收益为 6,075.87 万元。本项目本金和利息合计为 5,062.28 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 1,167.30 万元，本息资金覆盖倍数为 1.20。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	9,174.21	2,000.00	4,600.00	2,574.21								
资本金	5,574.21	1,000.00	2,000.00	2,574.21								
专项债券	3,600.00	1,000.00	2,600.00	-								
其他融资	-											
（二）现金流出	9,174.21	2,000.00	4,600.00	2,574.21								
静态投资	9,016.90	1,999.00	4,538.03	2,479.87								
建设期利息	153.71	-	59.37	94.34								
发行费用	3.60	1.00	2.60	-								
（三）期末现金净流入		-										
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	11,351.64	-	-	-	381.90	505.32	628.74	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56
运营收入	11,351.64				381.90	505.32	628.74	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	5,275.77	-	-	-	134.76	134.76	134.76	134.76	134.76	137.07	137.07	137.07

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	5,275.77				134.76	134.76	134.76	134.76	134.76	137.07	137.07	137.07
税费	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）运营现金净流入	6,075.87	-	-	-	247.14	370.56	493.98	499.80	499.80	497.49	497.49	497.49
（四）运营期利息	1,308.57				94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34
（五）运营期债务本金	3,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）期末现金结存额	1,167.30	-	-	-	152.80	276.22	399.64	405.46	405.46	403.15	403.15	403.15
（七）期末累计现金结存额			-	-	152.80	429.02	828.66	1,234.12	1,639.58	2,042.73	2,445.88	2,849.03

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、建设期活动											
（一）现金流入											
资本金											
专项债券											
其他融资											
（二）现金流出											
静态投资											
建设期利息											
发行费用											
（三）期末现金净流入											
二、经营期活动											
（一）运营现金流入	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	317.28
运营收入	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	317.28

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
补贴收入											
（二）运营现金流出	137.07	423.57	426.01	426.01	426.01	426.01	426.01	428.59	428.59	428.59	214.30
运营成本	137.07	423.57	426.01	426.01	426.01	426.01	426.01	428.59	428.59	428.59	214.30
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）运营现金净流入	497.49	210.99	208.55	208.55	208.55	208.55	208.55	205.97	205.97	205.97	102.98
（四）运营期利息	94.34	88.40	78.97	69.54	60.10	50.67	41.23	31.80	22.37	12.93	3.50
（五）运营期债务本金	100.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	260.00
（六）期末现金结存额	303.15	-237.41	-230.42	-220.99	-211.55	-202.12	-192.68	-185.83	-176.40	-166.96	-160.52
（七）期末累计现金结存额	3,152.18	2,914.77	2,684.35	2,463.36	2,251.81	2,049.69	1,857.01	1,671.18	1,494.78	1,327.82	1,167.30

（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

（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	1.56	1.65	1.73	1.81	1.90
债券本息资金覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.08	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	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73
债券本息资金覆盖率	1.26	1.25	1.23	1.21	1.20
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.22	1.20	1.18	1.17

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 1.20 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

江岸区建设世界一流城市电网项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

[2026]第 2 号

湖北中立有限责任会计师事务所

2026 年 1 月

目录

一、项目资金平衡测算.....3
（一）项目实施单位基本情况.....3
（二）项目概况.....3
（三）投资估算与资金筹措.....6
（五）资金的稳定性.....37
（六）压力测试.....37
二、评价结论.....37

江岸区建设世界一流城市电网项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

咨字[2026]第 2 号

武汉市财政局：

我们接受委托，对江岸区建设世界一流城市电网项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉市江岸区住房和城市更新局
法定代表人/负责人：	/
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市江岸区二七路 342 号
统一社会信用代码：	11420102MB1R0522X8
单位性质：	政府工作部门
业务范围：	基本信息：武汉市江岸区住房和城市更新局，位于湖北省武汉市。营运状况：通过天眼查大数据分析，武汉市江岸区住房和城市更新局参与招投标项目 13 次。 风险概览：风险方面共发现企业有开庭公告 11 条，立案信息 18 条。

股权结构	/
行业主管部门：	/
建设单位名称	武汉市江岸区住房和城市更新局

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：江岸区。

建设内容与规模：

本项目拟新建5个城市电网电力通道土建工程、2个变电站建设工程以及1个变电站及配套电力通道土建工程，通道长合计约5.51公里。具体包括：

（1）百步亭路、后湖大道电力通道土建工程

① 百步亭路（景秀街-后湖大道）电缆通道：起点为景秀街，止点为后湖大道。容量6回，通道长0.9公里，新建断面尺寸为内径3.0米顶管隧道。

② 后湖大道（百步亭路-解放大道）电缆通道：起点为百步亭路，止点为百步亭路。容量6回，通道长0.72公里，新建断面尺寸为内径2.4米顶管隧道。后湖大道（新荣村路-解放大道）利旧现状通道，断面尺寸为18孔+2孔电力排管。

（2）兴业路（淌湖变-下线塔、下线塔-建设大道）电力通道土建工程

起点为兴业路，止点为建设大道。容量6回，通道长0.8公里，采用1.5米×1.45米电缆沟和18孔+2孔排管。

（3）塔子湖110千伏变电站及配套电力通道土建工程

① 变电站工程：位于江岸区健美街28号，站址用地面积4171平方米。

② 电力通道工程：起点为塔子湖变，止点为和谐大道与华盛街交叉口。容量6回，通道长0.25公里，新建断面尺寸为内径2.7米顶管隧道。

（4）兴业路、翠柏路电力通道土建工程

① 兴业路（区界—翠柏路—文博路）电缆通道：起点为江岸区和江汉区区界，止点为文博路。容量6回，通道长0.9公里（含下穿汉孝城际铁路段长0.13公里），新建断面尺寸为内径2.4米顶管隧道。

② 翠柏路（潇湘路变—兴业路）电缆通道：起点为110kV潇湘路变，止点为兴业路。容量6回，通道长0.44公里（含下穿汉孝城际铁路段长0.1公里），新建断面尺寸为内径1.5米顶管和18孔+2孔电力排管。

（5）黄孝河110千伏变电站土建工程

位于江岸区温馨路与幸福街交汇处东北角，变电站站址总用地面积6920平方米。

（6）温馨路（黄孝河变电站—景秀街）电力通道土建工程

起点为黄孝河变电站，止点景秀街。容量6回，通道长0.4公里，新建断面尺寸为内径2.4米顶管隧道。

（7）滨江商务区配套变电站

① 冯家墩220千伏变电站，位于江岸区丹水池街道汉堤路北侧，用地面积8214平方米。

② 长湖地110千伏变电站，位于江岸区百步亭游园东南侧，用地面积4019平方米。

③ 福建街110千伏变电站，位于江岸区二七路与解放大道交叉口东南侧，为既有改造项目，用地面积2807平方米。

（8）兴业路(文博路-金桥大道)电力通道土建工程

起点为文博路，止点金桥大道。容量6回，通道长1.1公里，新建断面尺寸为内径2.4米顶管隧道。

同时根据电力通道总体布局，结合通风亭位置、10条新建电缆通道的出入口等位置设置大型广告点位，共设置约40个广告点位(出入口合计约20出、通风口约20处)。

2.项目建设期间

项目建设期36个月，2025年4月至2028年4月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(2)《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》(鄂建办〔2018〕27号）；

（3）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27号）；

（4）《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27号）；

（5）《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》（鄂建办〔2020〕42号文）；

（6）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）；《国家计委、建

设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）；《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》（计价格〔2002〕1980号）等；

（7）《湖北省物价局关于放开部分经营服务性价格取消服务性收费备案管理有关事项的通知》（鄂价办〔2015〕92号）；《湖北省物价局、省公共资源交易监督管理局关于降低公共资源交易平台信息服务收费标准的通知》（鄂价工服〔2017〕61号）；《湖北省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价工服规〔2012〕149号）等；

（8）武汉市近期工程造价信息；

（9）武汉市类似工程技术指标；

（10）现场勘查资料、市场调查资料；

（11）有关厂家对设备及工器具的市场价格信息；

（12）项目单位提供的有关技术、财务资料。

2.项目投资估算

本项目静态总投资71587.00万元，本项目总投资74415.31万元，其中：工程费用37462.18万元，占比50.34%；工程建设其他费用3831.34万元，占比5.15%；预备费3303.48万元，占比4.44%；专项费用26990.00万元，占比36.27%；建设期利息2783.31万元，占比3.74%；债券发行费用45.00万元，占比0.06%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
A	第一部分工程费用	37462.18	0.00		37462.18		
1	百步亭路、后湖大道电力通道土建工程	9443.59	0.00		9443.59		
1.1	百步亭路(景秀街-后湖大道)电缆工程	6937.26	0.00		6937.26		
1.2	后湖大道(百步亭-解放大道)电缆工程	2506.33	0.00		2506.33		
2	兴业路（淌湖变—下线塔，下线塔—建设大道）电力通道土建工程	697.95	0.00		697.95		
3	塔子湖 110 千伏变电站及配套电力通道土建工程	3842.20	0.00		3842.20		
4	兴业路、翠柏路电力通道土建工程	5943.05	0.00		5943.05		
4.1	兴业路（区界-翠柏路-文博路）	4604.50	0.00		4604.50		
4.2	翠柏路（潇湘路变-兴业路）	1338.55	0.00		1338.55		
5	黄孝河 110 千伏变电站土建工程	2580.86	0.00		2580.86		
6	温馨路（黄孝河变电站-景秀街）电力通道土建工程	1912.45	0.00		1912.45		
7	滨江商务区配套变电站	8048.51	0.00		8048.51		
7.1	220 千伏冯家墩变电站	2903.59	0.00		2903.59		
7.2	110 千伏冯家墩变电站	2578.46	0.00		2578.46		
7.3	110 千伏福建街变电站	2566.46	0.00		2566.46		

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
8	兴业路（文博路—金桥大道）电力通道土建工程	4993.57	0.00		4993.57		
B	第二部分工程建设其他费用	3831.34	0.00		3831.34		
1	建设管理费	1104.84	0.00		1104.84		
2	前期工作费用	72.10	0.00		72.10		
3	环境影响咨询费	16.74	0.00		16.74		
4	工程勘察设计费	1271.88	0.00		1271.88		
5	建设工程质量检测费	374.6	0.00		374.62		
6	招标代理服务费	47.35	0.00		47.35		
7	建设工程造价咨询费	261.16	0.00		261.16		
8	场地准备及临时设施费	299.70	0.00		299.70		
9	工程保险费	112.39	0.00		112.39		
10	规划设计及相关费用	153.3	0.00		153.27		
11	其他相关费用	117.30	0.00		117.30		
C	工程预备费	3303.48	3303.48				
D	专项费用	26990.00	23283.52		3706.48		
1	土地费及树木移栽复种	5000.0	5000.00				
2	拆迁过渡费用和租户补偿	200.0	200.00				
3	外接水电气	600.0	600.00				
4	电力通道交通疏解及迁改	18760.00	15053.52		3706.48		
5	涉铁专项费	2000.0	2000.00				
6	地铁安全评估	250.0	250.00				
7	地铁监测费	180.0	180.00				

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
E	建设期利息	2783.31	2783.31				
F	债券发行费	45.00	45.00				
G	建设总投资（A+B+C+D+E+F）	74415.31	6336.11		45000.00		

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	建筑安装工程费用	37462.18	0.00	0.00	37462.18	-	-
1	建筑工程费用	37462.18	0.00		37462.18		
2	安装工程费用	0.00					
3	设备及器具购置	0.00					
二	工程建设其他费用	3831.34	0.00		3831.34	-	-
三	预备费	3303.48	3303.48		0.00	-	-
四	专项费用	26990.00	23283.52		3706.48		
五	建设期利息	2783.31	2783.31			-	-
六	债券发行费	45.00	45.00				
合计		74415.31	29415.31	0.00	45000.00	0.00	0.00

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目分年投资计划及资金筹措情况如下表所示：

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月
1	总投资使用计划	74415.31	10827.26	47728.65	11894.55	3964.85
1.1	建设投资	71587.00	10738.05	46531.55	10738.05	3579.35
1.2	建设期利息	2783.31	84.81	1156.50	1156.50	385.50
1.3	债券发行费用	45.00	4.40	40.60		
2	资金筹措及使用	74415.31	10827.26	47728.65	11894.55	3964.85
2.1	自有资金	29415.31	6427.26	7128.65	11894.55	3964.85
2.1.1	用于建设投资	26587.00	6338.05	5931.55	10738.05	3579.35
2.1.2	用于建设期利息	2783.31	84.81	1156.50	1156.50	385.50
2.1.3	用于债券发行费用	45.00	4.40	40.60		
2.2	专项债券资金	45000.00	4400.00	40600.00		
2.2.1	用于建设投资	45000.00	4400.00	40600.00		

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月
2.2.2	用于建设期利息	-				

① 自筹资金

本项目总投资为 74415.31 万元，其中项目总投资的 39.53%由项目单位自筹资金形式注入。本项目自筹资金投入为 29415.31 万元，来源于项目单位自有资本金，目前到位约 10%。

② 专项债券

本项目总投资为 74415.31 万元，其中项目总投资的 60.31%的资金通过发行专项债券筹集。项目专项债券筹资 45000.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 4400.00 万元,2026 年拟发行专项债券 40600.00 万元，债券期限为 20 年，全部用于本项目建设。

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。

（四）资金的充足性

1、项目收入预测

武汉市江岸区住房和城市更新局受托作为项目实施单位，开设专户进行专项债务及专项收入的收支管理。

根据武汉市经济和信息化局 2020 年 5 月发布的《市人民政府办公厅关于加快推进世界一流城市电网建设工作的通知》显示，为加快建设世界一流城市电网，在投资模式上，对世界一流城市电网建设项目库中由供电公司投资建设和采用政企共建模式的项目进行了划分。其中项目库中已完成前置手续办理并列入供电公司原建设计划的变电站，由供电公司一次性投资建设，其他“户内式”变电站原则上采用政企共建模式实

施建设。同时，针对政企共建的变电站，明确了供电公司“回购”的价格标准，即：变电站土建部分按照建设成本，变电站用地按照电网项目土地划拨价格。

因此本项目在2028年5月交付给国网湖北省电力有限公司武汉供电公司之后，国网湖北省电力有限公司武汉供电公司对变电站进行回购，根据《国网武汉供电公司关于武汉江岸长湖地110千伏输变电工程可行性研究报告的批复》，长湖地110千伏变电站土建部分共计3806万元；《国网武汉供电公司关于武汉黄孝河110kV输变电工程初步设计的批复》，黄孝河110千伏变电站土建工程共计3464.44万元。塔子湖110千伏变电站、冯家墩220千伏变电站、福建街110千伏变电站目前正在造价评审中，谨慎考虑，三个项目参考长湖地110千伏变电站和黄孝河110千伏变电站土建部分较低值3464.44万元。

武汉江岸长湖地110千伏输变电工程项目表

单位：兆伏安，公里，万元

序号	项目名称	建设规模					投资估算								备注
		变电容量	间隔	架空线	电缆	光缆	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		基本预备费	静态合计	动态合计	
										合计	其中：场地征用和清理				
—	**武汉江岸长湖地110千伏输变电工程**	150			10.5	10.8	577	7056	1968	1057	3	213	10871	11047	**电网投资合计**
1	长湖地110千伏变电站新建工程（电气部分）	3×50					577	2987	888	683	3	103	5238	5316	国网湖北电力投资
2	长湖地110千伏输变电工程电缆部分				10.5	10.8		3586	707	267		91	4651	4732	国网湖北电力投资
3	长湖地110千伏输变电工程二次监控部分							483	373	107		19	982	999	国网湖北电力投资
4	长湖地110千伏变电站新建工程（政府投资）						2519		92	1120	570	75	3806	3863	政府投资

武汉黄孝河 110kV 输变电工程概算汇总表

金额单位:万元

序号	工程或费用名称	建设规模	静态投资	其中:场地征用及清理费	动态投资
一	变电工程(国网湖北电力投资)		5246.21	2.50	5316.11
1	黄孝河 110kV 变电站新建工程	50MVA 变压器 3 台	4967.94	2.50	5036.87
2	岱家山 220kV 变电站扩建 110kV 岱黄线间隔工程	扩建 110kV 出线 2 回	278.27		279.24
二	送电线路工程(国网湖北电力投资)		1924.57	7.80	1951.27
1	岱家山—黄孝河Ⅰ、Ⅱ回电缆线路工程电气部分	新建电缆线路 2×1.4km	1610.77		1633.12
2	岱家山—黄孝河Ⅰ、Ⅱ回电缆线路工程土建部分		154.58	7.80	156.72
3	岱家山—黄孝河Ⅰ、Ⅱ回电缆线路工程隧道监控设施		159.22		161.43
	小计(国网湖北电力投资)		7170.78	10.30	7267.38
	其中:可抵扣固定资产增值税额				764.18
三	变电工程(政府投资)		3464.44	962.50	3512.51
1	黄孝河 110kV 变电站新建工程		3464.44	962.50	3512.51
	小计(政府投资)		3464.44	962.50	3512.51
	合计(国网湖北电力投资+政府投资)		10635.22	972.80	10779.89

(2) 入廊费及管廊维护费收入

根据国家发展改革委、住房和城乡建设部文件《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》(发改价格(2015)2754 号)规定"凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊,城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。对暂不具备供需双方协商定价条件的城市地下综合管廊,有偿使用费标准可实行政府定价或政府指导价"。其中入廊费与管廊维护费用的计算方式主要根据直埋成本法、空间比例法。

根据项目可研报告第七章 7.2.4 运营收入显示(P223-P225),本项目 A 电缆通道管廊廊道建设共计 1.15km,入廊管道的孔数为 20 孔,容量 6 回;B 电缆通道管廊廊道建设共计 4.36km,入廊管道的孔数为 20 孔,容量 6 回。

鄂州市临空经济区地下综合管廊

管线入廊协议

合同编号：GD-DXGL-2021-01

甲方：鄂州临空集团有限公司

乙方：国网湖北省电力公司鄂州供电公司

2021年　月　日

①入廊费一次性计算，由乙方按照以下标准和项目收费年限等额缴纳（地下综合管廊项目分两批建设和交付）：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年入廊费（万元）	收费年限(年)	入廊费总额（万元）
将军大道（孙权大道-保税区）	110kv高压电缆	34589	7508	3回	9738.53	8	77908.24
	10kv低压电缆	7529	7508	20回	14131.93	8	113055.44
吴楚大道（燕沙路-燕花路）	110kv高压电缆	34589	1100	4回	1902.40	8	15219.16
	10kv低压电缆	7529	1100	20回	2070.48	8	16563.80
燕花路（鄂东大道~吴都大道）	110kv高压电缆	34589	3644	5回	7877.64	8	63021.16
	10kv低压电缆	7529	3644	30回	10288.38	8	82307.03
文塘路（鄂东大道~吴楚大道）	10kv低压电缆	7529	2350	20回	4423.29	8	35386.30
花马湖北创产业园基础设施项目	110kv高压电缆	34589	780	4回	1348.97	8	10791.77
	10kv低压电	7529	1760	20回	3312.76	8	26502.07

①入廊费一次性计算，由乙方按照以下标准和项目收费年限等额缴纳（地下综合管廊项目分两批建设和交付）：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年入廊费（万元）	收费年限(年)	入廊费总额（万元）
将军大道（升权大道-保税区）	通信电缆	745	7508	42 孔	2936.57	8	23492.56
吴楚大道（燕沙路-泰花路）	通信电缆	745	1100	28 孔	286.83	8	2294.6
泰花路（鄂东大道—吴楚大道）	通信电缆	745	3644	42 孔	1425.26	8	11402.08
文塘路（鄂东大道-吴楚大道）	通信电缆	745	2350	15 孔	328.27	8	2626.13
花马湖北侧产业园基础设施项目	通信电缆	745	1760	28 孔	458.92	8	3671.36
花马湖西侧产业园片区配套基础设施工程	通信电缆	745	1800	15 孔	251.44	8	2011.5
鄂州市"三中心"周边配套道路工程	通信电缆	745	5329	15 孔	744.39	8	5955.16
合计（第一批）					6431.67		51453.38
将军片区配套基础设施工程	通信电缆	745	2935.13	18 孔	429.38	9.17	3935.99
吴都大道（葛山大道-体育东路）	通信电缆	745	4561.33	12 孔	453.09	9	4077.82

本项目参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电力）》10kV 低压电缆入廊费按 7,529 元/米·回计算；110kV 高压电缆入廊费按 34,589 元/米·回计算参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电信）》。

根据谨慎性原则考虑，本项目建成后入廊率第一年为 20%，每年递增 5%，增至 40% 保持不变。则 A 管线首年入廊费为 34589*1150*20%/10000=795.55 万元，B 管线首年入廊费为 34589*4360*20%/10000=3016.16 万元。

收费依据：根据国家发改委与住建部《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号），日常维护费包括（1）城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本；（2）城市地下综合管廊运营单位正常管理支出；（3）城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业

平均利润率确定。日常维护费通常考虑经营成本、折旧摊销及利息等。经营成本应考虑水电费、人工费、车辆使用费、劳动保护费、日常检修维护费、消防检测及其他检测费、财产保险、管理费、利润等。管线运维费在运营期每年支付。

收费标准：本项目参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电力）》110kV 高压电缆和 10kV 低压电缆日常维护费按 20 元/（米·回·年）计算，参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电信）》。则 A 管线首年管廊维护费为 20*6*1150*20%/10000=2.76 万元，B 管线首年入廊费为 20*6*4360*20%/10000=10.46 万元

②日常维护费由乙方每年缴纳，缴纳标准如下：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年管线运维费(万元)	运维年限(年)	运维费总额(万元)
将军大道（孙权大道-保税区）	110kv 高压电缆	20	7508	3 回	45.05	8	360.40
	10kv 低压电缆	20	7508	20 回	300.32	8	2402.56
兴楚大道（燕沙路-燕花路）	110kv 高压电缆	20	1100	4 回	8.8	8	70.4
	10kv 低压电缆	20	1100	20 回	44	8	352

（3）广告牌收入

（3）广告牌收入

本项目建成后，根据电力通道总体布局，结合通风亭位置、10 条新建电缆通道的出入口等位置设置大型广告点位，共可设置约 40 个广告点位(出入口合计约 20 出、通风口约 20 处)。根据项目周边市场调查，参考武汉天河机场高速单立柱广告（链接 https://hubeibidding.com/view/33137.html），这种广告位的价格在 0.5 万/个·年，考虑江岸区地理位置情况，本项目广告点位也按照 0.5 万/个·年，

武汉市近三年居民消费价格(CPI)增长均值为 1.17%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格(CPI)增长均值，依据谨慎性原则，项目建成后，运营期第二年起每三年递增 1.1%至运营期末。出租率首年按照 20%考虑，每年递增 5%，增至 40%保持不变。



武汉天河机场交通中心部分商铺和广告位公开招商公告

分类：服务招标公告　作者：第五招标事业部　发布时间：2024-11-15　阅读量：2756

打印

湖北省成套招标股份有限公司（以下简称"招商代理机构"）受武汉盛世商业运营管理有限公司（以下简称"招商方"）的委托，对本项目组织公开招商，现公开邀请意向承租方参加投标。

1. 项目概况及招商范围

1.1项目名称：武汉天河机场交通中心部分商铺和广告位公开招商

1.2项目编号：HBCZ-240501416-243559

1.3招商内容及范围：对武汉天河机场交通中心部分商铺和广告位进行公开招商(1F05、2F展十2F展十二、2F展五、停车场立柱广告位)，共计5个包，其中包一为1F05(业态是办公室)，面积73.8m^2；包二为2F展十一(业态是租车咨询)，面积25m^2；包三为2F展十二(业态是租车咨询)，面积30m^2；包四为2F展五(业态是零售)，面积20m^2；包五为停车场立柱广告位，立柱长32米*宽1米，数量14根，相关要求见采购需要，所有意向承租方只允许报名一个包。

1.4租金价格：包一：1F05的租赁底价11000元/月，包二：2F展十一的租赁底价为3150元/月，包三2F展十二的租赁底价为3780元/月，包四：2F展五商铺租金底价为2520元/月，包五：交通中心2楼停车场B\C区立柱(海报)广告位每年招商底价5000 元/根，第一、二年租金不变，第三年租金增加3%。(包一、包二、包三、包四物业管理费均为3元/m^2/月)。

1.5承租期：三年。

1.7其他：/

综上，本项目债券存续期内共产生含税运营收入 144717.54 万元。具体收入估算如下表所示：

经营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	144717.54	20263.08	4786.22	5743.53	6700.86	7658.22	7658.31	7658.41	7658.50	7658.60
1	回购变电站费用（万元）	17663.76	17663.76								
2	A 的管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	26477.18	532.20	997.88	1197.46	1397.04	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61
	管线长度（m）		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	入廊率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
3	B 管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	100431.42	2066.12	3783.28	4539.94	5296.59	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25
	管线长度（m）		4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	入廊率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
4	广告牌收入（万元）	145.18	1.00	5.06	6.13	7.23	8.36	8.45	8.54	8.64	8.73
	广告位数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（万/个）		0.50	0.51	0.51	0.52	0.52	0.53	0.53	0.54	0.55

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	涨幅			1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	出租率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
二	其他收入										
三	收入总额	144717.54	20263.08	4786.22	5743.53	6700.86	7658.22	7658.31	7658.41	7658.50	7658.60

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入	144717.54	7658.69	7658.79	7658.89	7658.99	7659.09	7659.19	7659.29	7659.39	7659.50
1	回购变电站费用（万元）	17663.76									
2	A 的管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	26477.18	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61
	管线长度（m）		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	入廊率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
3	B 管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	100431.42	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25
	管线长度（m）		4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	入廊率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4	广告牌收入（万元）	145.18	8.83	8.92	9.02	9.12	9.22	9.32	9.43	9.53	9.64
	广告位数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（万/个）		0.55	0.56	0.56	0.57	0.58	0.58	0.59	0.60	0.60
	涨幅		1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
二	其他收入										
三	收入总额	144717.54	7658.69	7658.79	7658.89	7658.99	7659.09	7659.19	7659.29	7659.39	7659.50

2.项目成本费用

根据《江岸区建设世界一流城市电网项目可行性研究报告》及项目实际情况，本项目成本主要包括人员工资成本、维护及修理费用。

（1）人员工资福利成本

项目运营期间新增用工2人，主要为2名财务管理人员，负责收取入廊费、管廊维护费、广告牌收入、变电站回购费用等。根据武汉市统计局公布的2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资110134元（2024年数据未出），本项目拟定员工年职工薪酬为11.01万元，每5年增长5%。债券存续期内，本项目工资及福利费合计预计为418.86万。


武汉市统计局
TJJ.WUHAN.GOV.CN
热门搜索： 统计分析 统计数据 统计产品
首页 政府信息公开 新闻中心 统计服务 统计业务 专题专栏 互动交流
当前位置： 首页 > 新闻中心 > 通知公告
关于2023年劳动工资统计数据的公告
发布日期：2024-06-17 17:04:06 | 发布单位：武汉市统计局 | 来源：武汉市统计局 分享：
根据湖北省统计局核定反馈，现将武汉市劳动工资统计数据公告如下：
2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资110134元。

（2）修理费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，维修费为建安工程费用的0.1%-0.2%，本项目的年维修费取建安工程费用的0.2%。债权存续期间，维护及修理费共计1348.64万元。

（3）资产折旧摊销

本项目资产原值为68270.93万元，按照20年折旧，采用直线折旧法，考虑5%残值，每年平均折旧额为3242.87万元，余值为9899.28

万元。

项目经营成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本	1767.50	80.43	96.95	98.05	98.05	98.05	98.05	98.05	99.21	99.21
1	工资及福利费	418.86	5.51	22.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13	24.28	24.28
	定员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年均人收入（万元）		11.01	11.01	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	12.14	12.14
	涨幅				5%					5%	
2	维护及修理费	1348.64	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92
二	折旧摊销费	58371.65	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87
三	财务费用	15114.17	771.00	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1145.19
四	总成本费用（一+二+三）	75253.32	4094.30	4496.32	4497.42	4497.42	4497.42	4497.42	4497.42	4498.58	4487.27

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营成本	1767.50	99.21	99.21	99.21	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	101.70
1	工资及福利费	418.86	24.28	24.28	24.28	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	26.77
	定员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年均人收入（万元）		12.14	12.14	12.14	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	13.39
	涨幅					5%					5%
2	维护及修理费	1348.64	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92
二	折旧摊销费	58371.65	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87
三	财务费用	15114.17	1029.54	913.89	798.24	682.59	566.94	451.29	335.64	219.99	104.34
四	总成本费用（一+二+三）	75253.32	4371.62	4255.97	4140.32	4025.88	3910.23	3794.58	3678.93	3563.28	3448.91

3.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。

（1）增值税费=销项税－进项税，其中：

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率6.0%、9.0%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

（2）城建税及附加费：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%。

（3）企业所得税：按我国现行有关法规，本项目收入应纳所得税，适用税率为25%。

税费测算表（单位：万元）

项目	合计	建设期	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税										
销项税	8650.20		1605.61	270.92	325.11	379.29	433.48	433.49	433.49	433.50
建设期进项税	6144.38	6144.38								
经营期进项税	155.15		8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
当年抵扣进项税	6048.95		1605.61	270.92	325.11	379.29	433.48	433.49	433.49	433.50
留抵税额			4547.40	4285.10	3968.61	3597.94	3173.07	2748.20	2323.33	1898.45
实缴增值税	2549.53									
附加税	254.95									
城建税	127.48									
教育费附加	76.49									
地方教育费附加	50.99									
企业所得税	15183.53		3642.95	6.90	232.41	458.19	683.98	684.01	684.03	683.76
税费合计	17988.01		3642.95	6.90	232.41	458.19	683.98	684.01	684.03	683.76

续：

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
增值税											
销项税	8650.20	433.51	433.51	433.52	433.52	433.53	433.53	433.54	433.54	433.55	433.56
建设期进项税	6144.38										
经营期进项税	155.15	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
当年抵扣进项税	6048.95	433.51	433.51	433.52	433.52						
留抵税额		1473.56	1048.67	623.77	198.87						
实缴增值税	2549.53					424.91	424.91	424.92	424.93	424.93	424.94
附加税	254.95					42.49	42.49	42.49	42.49	42.49	42.49
城建税	127.48					21.25	21.25	21.25	21.25	21.25	21.25
教育费附加	76.49					12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75
地方教育费附加	50.99					8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
企业所得税	15183.53	686.61	715.55	744.48	767.77	791.43	820.36	849.30	878.23	907.17	946.41
税费合计	17988.01	686.61	715.55	744.48	767.77	1258.82	1287.77	1316.71	1345.65	1374.60	1413.84

4.财务费用

本项目债券发行测算利率参考2025年湖北省政府专项债券（第24期）20年期专项债券票面利率2.14%上浮1.2倍，按照2.57%进行测算。利息总计为17897.48万元，其中建设期利息2783.31万元，运营期利息15114.17万元。

详见下表：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年4-12月		**4400.00**		**4400.00**	**84.81**	**84.81**
2026年	4400.00	**40600.00**		**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2027年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2028年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2029年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2030年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2031年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2032年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2033年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2034年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2035年	45000.00		440.00	**44560.00**	1156.50	**1596.50**
2036年	44560.00		4500.00	**40060.00**	1145.19	**5645.19**
2037年	40060.00		4500.00	**35560.00**	1029.54	**5529.54**
2038年	35560.00		4500.00	**31060.00**	913.89	**5413.89**
2039年	31060.00		4500.00	**26560.00**	798.24	**5298.24**
2040年	26560.00		4500.00	**22060.00**	682.59	**5182.59**
2041年	22060.00		4500.00	**17560.00**	566.94	**5066.94**
2042年	17560.00		4500.00	**13060.00**	451.29	**4951.29**
2043年	13060.00		4500.00	**8560.00**	335.64	**4835.64**
2044年	8560.00		4500.00	**4060.00**	219.99	**4719.99**
2045年	4060.00		4060.00	**0.00**	104.34	**4164.34**
合计			45000.00		17897.48	62897.48

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入不含税	136067.34	18657.47	4515.30	5418.42	6321.57	7224.74	7224.82	7224.91	7225.00	7225.09
2	税金及附加	235.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	75098.17	4085.68	4487.70	4488.80	4488.80	4488.80	4488.80	4488.80	4489.96	4478.65
3	经营成本（不含税）	1612.35	71.81	88.33	89.43	89.43	89.43	89.43	89.43	90.59	90.59
3	财务费用	15114.17	771.00	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1145.19
3	折旧摊销	58371.65	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87
4	财政补贴	0.00									
5	利润总额（1-2-3+4）	60734.11	14571.79	27.60	929.62	1832.77	2735.94	2736.02	2736.11	2735.04	2746.44
	弥补以前年度亏损	0.00									
	应纳所得税额	60734.11	14571.79	27.60	929.62	1832.77	2735.94	2736.02	2736.11	2735.04	2746.44
6	所得税(25%)	15183.53	3642.95	6.90	232.41	458.19	683.98	684.01	684.03	683.76	686.61
7	净利润（5-6）	45550.58	10928.84	20.70	697.22	1374.58	2051.95	2052.02	2052.08	2051.28	2059.83
8	息税前利润	75848.28	15342.79	1184.10	2086.12	2989.27	3892.44	3892.52	3892.61	3891.54	3891.63
9	息税折旧摊销前利润	134219.93	18585.66	4426.97	5328.99	6232.14	7135.30	7135.39	7135.48	7134.41	7134.50

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营收入不含税	136067.34	7225.18	7225.27	7225.36	7225.46	7225.55	7225.65	7225.75	7225.84	7225.94
2	税金及附加	235.07	0.00	0.00	22.60	42.49	42.49	42.49	42.49	42.49	0.00
3	总成本费用	75098.17	4363.00	4247.35	4131.70	4017.26	3901.61	3785.96	3670.31	3554.66	3440.29
3	经营成本（不含税）	1612.35	90.59	90.59	90.59	91.80	91.80	91.80	91.80	91.80	93.08

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3	财务费用	15114.17	1029.54	913.89	798.24	682.59	566.94	451.29	335.64	219.99	104.34
3	折旧摊销	58371.65	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87	3242.87
4	财政补贴	0.00									
5	利润总额（1-2-3+4）	60734.11	2862.18	2977.92	3071.06	3165.70	3281.45	3397.19	3512.94	3628.68	3785.65
	弥补以前年度亏损	0.00									
	应纳所得税额	60734.11	2862.18	2977.92	3071.06	3165.70	3281.45	3397.19	3512.94	3628.68	3785.65
6	所得税(25%)	15183.53	715.55	744.48	767.77	791.43	820.36	849.30	878.23	907.17	946.41
7	净利润（5-6）	45550.58	2146.64	2233.44	2303.30	2374.28	2461.08	2547.89	2634.70	2721.51	2839.24
8	息税前利润	75848.28	3891.72	3891.81	3869.30	3848.29	3848.39	3848.48	3848.58	3848.68	3889.99
9	息税折旧摊销前利润	134219.93	7134.59	7134.68	7112.17	7091.16	7091.26	7091.35	7091.45	7091.55	7132.86

5.项目预期收益与融资平衡情况

本项目以运营收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在2045年偿还当年到期的债券本息后，将仍有64847.85万元的累计现金结余。

详见下表：

项目现金流量模拟测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动现金流量											
1	运营收入收到的现金	144717.54					20263.08	4786.22	5743.53	6700.86	7658.22	7658.31
2	运营成本费用支付的现金	1767.50					80.43	96.95	98.05	98.05	98.05	98.05
3	经营活动支付税费	17988.01					3642.95	6.90	232.41	458.19	683.98	684.01
4	经营活动现金净流量	124962.02					16539.70	4682.37	5413.07	6144.62	6876.19	6876.26
二	投资活动现金流量											
1	投资支付的现金	74415.31	10827.26	47728.65	11894.55	3964.85						
2	投资活动现金净流量	74415.31	10827.26	47728.65	11894.55	3964.85						
三	筹资活动现金流量											
1	投入的资本金	29415.31	6427.26	7128.65	11894.55	3964.85						
2	发行债券收到的	45000.00	4400.00	40600.00								

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	现金											
3	市场化融资收到的现金											
4	偿还债券本金支付的现金	45000.00										
5	偿还债券利息支付的现金	17897.48	84.81	1156.50	1156.50	385.50	771.00	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50
6	偿还市场化融资支付的现金											
7	偿还市场化融资利息支付的现金											
8	支付债券发行费用	4.40	4.40									
9	筹资活动现金净流量	14301.14	10827.26	47728.65	11894.55	3964.85	-771.00	-1156.50	-1156.50	-1156.50	-1156.50	-1156.50
四	本年现金净流量	64847.85					15768.70	3525.87	4256.57	4988.12	5719.69	5719.76
五	累计现金净流量	64847.85					15768.70	19294.57	23551.14	28539.26	34258.95	39978.70

续表：

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营活动现金流量													
1	运营收入收到的现金	144717.54	7658.41	7658.50	7658.60	7658.69	7658.79	7658.89	7658.99	7659.09	7659.19	7659.29	7659.39	7659.50
2	运营成本费用支付的现金	1767.50	98.05	99.21	99.21	99.21	99.21	99.21	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	101.70
3	经营活动支付税费	17988.01	684.03	683.76	686.61	715.55	744.48	767.77	1258.82	1287.77	1316.71	1345.65	1374.60	1413.84
4	经营活动现金净流量	124962.02	6876.33	6875.53	6872.78	6843.94	6815.10	6791.91	6299.74	6270.90	6242.06	6213.22	6184.38	6143.96
二	投资活动现金流量													
1	投资支付的现金	74415.31												
2	投资活动现金净流量	74415.31												
三	筹资活动现金流量													
1	投入的资本	29415.3												

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	金	1												
2	发行债券收到的现金	45000.00												
3	市场化融资收到的现金													
4	偿还债券本金支付的现金	45000.00		440.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4060.00
5	偿还债券利息支付的现金	17897.48	1156.50	1156.50	1145.19	1029.54	913.89	798.24	682.59	566.94	451.29	335.64	219.99	104.34
6	偿还市场化融资支付的现金													
7	偿还市场化融资利息支付的现金													
8	支付债券发行费用	4.40												
9	筹资活动现	14301.1	-1156.5	-1596.5	-5645.1	-5529.5	-5413.8	-5298.2	-5182.5	-5066.9	-4951.2	-4835.6	-4719.9	-4164.34

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	金净流量	4	0	0	9	4	9	4	9	4	9	4	9	
四	本年现金净流量	64847.85	5719.83	5279.03	1227.58	1314.40	1401.21	1493.67	1117.15	1203.95	1290.76	1377.57	1464.38	1979.61
五	累计现金净流量	64847.85	45698.53	50977.56	52205.14	53519.54	54920.75	56414.42	57531.56	58735.52	60026.28	61403.86	62868.24	64847.85

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	项目预计融资成本	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
			2025	2026	
江岸区建设世界一流城市电网项目	124962.02	17897.48	4400.00	40600.00	1.99

本项目总投资 74415.31 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的项目收益 124962.02 万元，累计支付债券本息 62897.48 万元，项目债券本息资金覆盖倍数为 1.99。

（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，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 64847.85 万元，且在债券本金偿还后仍有 64847.85 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

净收益变动情况敏感性分析							
0	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本金资金覆盖率	3.95	3.91	3.87	3.83	3.79	3.75	3.71
债券本息资金覆盖率	3.12	3.09	3.06	3.04	3.01	2.98	2.95
债券本息资金覆盖倍数	1.73	1.82	1.91	1.99	2.08	2.17	2.25
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	3.82	3.82	3.83	3.83	3.84	3.84	3.85
债券本息资金覆盖率	3.11	3.09	3.06	3.04	3.01	2.99	2.96
债券本息资金覆盖倍数	2.07	2.05	2.02	1.99	1.97	1.95	1.92

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江岸区建设世界一流城市电网项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的江岸区建设世界一流城市电网项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.99 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。

湖北中立有限责任会计师事务所

2026 年 1 月 1 日

营业执照

（副 本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420111714688337S

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　湖北中立浦胜有限责任会计师事务所

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴新文

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，资产评估，财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，企业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　1999年8月4日

住　　所　湖北省武汉市长江新区武湖街梅教街以东、创新路以北住宅楼(南德长江城)6-8#楼及配电房项目7栋1单元29层3号

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025 年 2 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：湖北中立有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：吴新文

经营场所：湖北省武汉市长江新区武湖街梅教街以东、创新路以北住宅楼(南德长江城)6-8#及配电房项目7栋1单元29层3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000019

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕554号

批准执业日期：1999年7月1日

证书序号：0017936

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　三　月十一　日

中华人民共和国财政部制

通津港及配套基础设施建设项目一期
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

2026 年 1 月

目录

一、项目概述 1
二、评估分析 7
1．资金充足性 7
1.1 投资估算 8
1.2 资金筹措 9
1.3 项目收益与融资平衡测算 10
1.4 小结 19
2．资金稳定性 19
三、风险分析 20
四、评估结论 20
附件一：项目经营收入测算表 22
附件二：项目经营成本测算表 26
附件三：债券还本付息表 30
附件四：现金流量模拟测算表 31
附件五：压力测试表 34

湖北正大会计师事务有限责任公司
报告专用章

通津港及配套基础设施建设项目一期
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[2026]第004号

我们接受委托，对通津港及配套基础设施建设项目一期（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

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

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

一、项目概述

1、项目名称：通津港及配套基础设施建设项目一期（以下简称“本项目”）。

2、项目单位

项目单位名称	武汉经开综合保税区及港口物流园管理办公室
法定代表人/负责人	陈文明
注册资本	/
地址	武汉经济技术开发区车城南路69号
统一社会信用代码	/
单位性质	行政单位

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

主要职责	（一）负责经开综保区及港口物流园概念性规划的编制，参与制定经开综保区及港口物流园控制性详规修建性规划及城市设计。负责协调经开综保区及港口物流园范围内国有土地征收（不含农场）和房屋征收等事务。 （二）负责财政预算编制、执行（调整）和决算工作。负责财政性资金的统筹管理。负责财政专项资金、生产扶持资金申报等管理工作。负责财源建设和护税工作。负责经开综保区及港口物流园国有资产监督管理和营运。 （三）负责政府投资项目的申报、协调和督办工作。负责组织协调园区内省市重大项目调度推进工作，负责项目落地、开工、投产和达产等服务工作。 （四）负责经开综保区及港口物流园建设项目安全文明施工监管及相关施工许可证前置条件的初审工作。负责经开综保区及港口物流园建设项目的综合协调工作。 （五）负责制定经开综保区及港口物流园产业规划和招商计划，负责招商项目的洽谈、推进、协调和服务工作；负责建立土地资源、企业信息和项目的信息库建设，负责企业咨询服务。 （六）负责武汉经开综合保税区内的保税加工、保税物流、金融服务、货物贸易、服务贸易等相关保税业务的指导、协调、服务和监督，参与有关外贸支持政策的拟定。 （七）负责为与综合保税区及区内口岸相关的海关、边检、海事、口岸、市场监管、知识产权、税务、外汇、金融等有关部门单位开展工作提供协调、支持和服务。 （八）协助开展经济指标的统计工作，监测经济运行状况，并分析和预测发展态势，提出政策建议。组织落实经济发展的扶持政策。 （九）负责企业、项目生产要素协调保障工作。协调解决经济运行中的突出问题。集中代办行政审批。负责经开综保区及港口物流园内安全生产和环境保护工作。 （十）负责经开综保区及港口物流园党的建设、精神文明建设、群团工作。负责维护企业稳定和生产秩序。承担上级下达的绩效和工作任务。 （十一）负责口岸日常工作。 （十二）承办上级交办的其他工作。。
行业主管部门	武汉市经济技术开发区（汉南区）人民政府
建设单位名称	武汉汉南城乡建设投资开发有限公司
建设单位股权结构	武汉经济技术开发区（汉南区）财政局（武汉经济技术开发区（汉南区）国有资产监督管理局）100.00%

3、项目建设地点与内容

本项目建设内容包括智慧物流产业园、配套市政道路、10KV 开闭所及汉南港区一类口岸保通工程四部分。其中，物流产业园位于江大路交通江一路西侧地块，占地面积约 200 亩；配套市政道路包含陡埠大道、通江一路、通江二路、幸福园路，具体建设方案如下：

（一）智慧物流产业园工程

报告专用章

园区占地约200亩，建设8栋物流仓库、1栋砂石料仓库、1栋加工厂房、1栋综合服务办公楼及其他辅助用房，总建筑面积8.9万平方米，设置停车位729个。

1、建筑和结构工程：1#钢材仓库、2#钢材仓库、沙石料仓库均采用单层门式刚架钢结构形式，建筑性质为单层仓库；加工厂房采用单层门式刚架钢结构形式，建筑性质为单层厂房；建材及零配件仓库、建材仓库、1#-4#仓库均采用二层钢筋混凝土框架结构形式，建筑性质为多层仓库；综合服务楼采用6层钢筋混凝土框架结构形式，建筑性质为多层民用建筑；公共厕所、地磅房、垃圾收集站和水电设备用房采用单层钢筋混凝块他框架结构形式，建筑性质为单层民用建筑。公共厕所、地磅房、垃圾收集站采用钢筋混凝土扩展基础，其他建筑采用桩基础。

2、给排水及消防工程：园区由市政道路引入DN200水管供水，生活给水采用直接供水和加压供水方式。仓库物品火灾危险等级和厂房物品火灾危险等级为戊级。室内外消火栓和自动喷水灭火系统采用临时高压系统，消防水源由综合楼屋顶高位水箱、消防水池供水，消防泵房设置消火栓泵和自动喷淋泵各2台。

3、电气工程：园区从市政电网引2路10KV线路供电，互为备用，新建1#、2#、3#配电室分别安装2台1000KVA、2000KVA、1000KVA变压器。

4、配套工程：同步建设暖通、照明、综合布线等配套工程。

（二）配套市政道路工程

1、陡埠大道：道路起于陡埠大道交江大路道口，止于规划的滨江路，道路全长约396米。道路等级为主干路，道路红线宽40米，双向6车道。

2、通江一路：道路起于通江一路交江二路道口，止于规划的滨江路，道路全长约990米。道路等级为次干路，道路红线宽40米，双向4车道。

3、通江二路：道路起于通江二路交江二路道口，止于规划的滨江路，道路全长约1,094米。道路等级为次干路，道路红线宽40米，双向4车道。

4、幸福园路：道路起于幸福园路交江大路道口，止于规划的滨江路，道路全长约678米。道路等级为次干路，道路红线宽50米，双向6车道。

5、通江四路：道路起于通江四路交江大路道口，止于规划的滨江路，道路全长约902米。道路等级为次干路，道路红线宽40米，双向6车道。

湖北正大会计师事务有限责任公司
报告专用章

6、道路结构工程：主干路机动车道路面结构为12cm沥青混凝土上面层+24cm水泥混凝土下面层+36cm水泥稳定碎石+20cm级配碎石垫层。次干路机动车道路面结构为12cm沥青混凝土上面层+24cm水泥混凝土下面层+32cm水泥稳定碎石+20cm级配碎石垫层。非机动车道采用沥青混凝土路面，人行道采用彩色步砖面层。

7、配套工程：同步配套建设给排水、照明、绿化、海绵城市等。

项目总挖方量25.48万立方，弃土9.49万立方，总填方30.74万立方（外进土方15.97万立方），根据城管局批准的土方调运方案，智慧物流产业园及市政道路工程取土运距暂按35公里计，弃土运距暂按25公里计。

（三）港口物流园10KV开闭所

位于汉南区S103省道和兴港二路交界处武汉清源管业科技有限公司旁，主要建设内容为土建工程、电缆通道工程及室外配套工程等，新建外线土建通道沿103省道旁由西向东建设至南王路延长线路口处。

（四）汉南港区一类口岸保通工程

1、邓南作业区保通工程：位于武汉市汉南区鄂江左线附近，共包含两条上下江堤保通路，其中社教路北起现状社教路，南至鄂江左线，设计全长97.139m；兴港二路北起现状兴港二路，南至鄂江左线，设计全长119.194m. 道路等级均为乡村支路，道路红线宽度为7m，双向单车道。

2、水洪口作业区保通工程：位于武汉市汉南区鄂江左线附近，共包含两条上下江堤保通路，其中洪兴二路起于现状洪兴二路，止于鄂江左线，设计全长138.968m；洪安路起于现状洪安路，止于鄂江左线，设计全长153.514m。道路等级均为乡村支路，道路红线宽度为7m，双向单车道。

项目总挖方量25.48万立方，弃土9.49万立方，总填方30.74万立方（外进土方15.97万立方），根据城管局批准的土方调运方案，智慧物流产业园及市政道路工程取土运距暂按35公里计，弃土运距暂按25公里计。

4、项目建设期

本项目已于2023年12月开工，预计将于2026年12月完工，建设工期36个月。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

5、项目属性

本项目建设内容包括智慧物流产业园、配套市政道路、10KV 开闭所及汉南港区一类口岸保通工程四部分，其中主体工程为智慧物流产业园，配套市政道路、10KV 开闭所及汉南港区一类口岸保通工程均为本项目智慧物流产业园为达到预期可使用状态所进行的必要配套基础设施建设。因此本项目本质上属于市政和产业园区基础设施类别中的产业园区基础设施领域。

本项目属于市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《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

本项目建设内容包括智慧物流产业园、配套市政道路、10KV 开闭所及汉南港区一类口岸保通工程四部分，其中主体工程为智慧物流产业园，配套市政道路、10KV 开闭所及汉南港区一类口岸保通工程均为本项目智慧物流产业园为达到预期可使用状态所进行的必要配套基础设施建设。因此本项目本质上属于市政和产业园区基础设施类别中的产业园区基础设施领域。

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

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

7、项目审批情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2022 年 9 月 21 日	武汉经济技术开发区发展和改革局	《关于通津港及配套基础设施建设项目一期可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武经开发改计〔2022〕105 号
子项目一：通津港及配套基础设施建设项目一期汉南港区一类口岸（水洪口作业区）保通工程及汉南港区一类口岸（邓南作业区）保通工程				
初设批复	2022 年 11 月 10 日	武汉经济技术开发区发展和改革局	《关于通津港及配套基础设施建设项目一期汉南港区一类口岸（水洪口作业区）保通工程及汉南港区一类口岸（邓南作业区）保通工程初步设计的审查意见》	

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
建设用地规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
国有土地使用证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
环评批复/备案登记	2022年11月24日	武汉汉南城乡建设投资开发有限公司	《通津港及配套基础设施建设项目一期汉南港区一类口岸保通工程》建设项目环境影响登记表	备案号：202242011300000708
建设工程规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
建筑工程施工许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
子项目二：港口物流园10KV开闭所				
初设批复	2022年11月10日	武汉经济技术开发区发展和改革局	《关于通津港及配套基础设施建设项目一期邓南港口物流园区10KV开闭所项目初步设计的审查意见》	/
建设用地规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
国有土地使用证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
环评批复/备案登记	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
建设工程规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
建筑工程施工许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
子项目三：智慧物流产业园工程				
用地预审与选址意见书	2022年9月20日	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	《通津港及配套基础设施建设项目一期物流园工程》用地预审与选址意见书	武自规（南）用[2022]007号
建设用地规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
国有土地使用证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
环评批复/备案登记	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
初步设计批复	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
建设工程规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
建筑工程施工许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/

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
子项目四：配套市政道路				
用地预审与选址意见书	2023 年 5 月 11 日	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	通津港及配套基础设施建设项目一期配套市政道路工程用地预审与选址意见书	武自规（南）用[2023]110 号
	2023 年 5 月 11 日	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	《通津港及配套基础设施建设项目一期配套绿化工程》用地预审与选址意见书	武自规（南）用[2022]008 号
建设用地规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
国有土地使用证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
环评批复/备案登记	2023 年 11 月 13 日	武汉市生态环境局武汉经济技术开发区（汉南区）分局	市生态环境局武汉经济技术开发区（汉南区）分局关于通津港及配套基础设施建设项目一期市政配套工程环境影响报告表的批复	/
初步设计批复	2023 年 8 月 17 日	武汉经济技术开发区发展和改革局	关于通津港及配套设施建设项目一期陡埠大道（江大路-滨江路）、通江四路（滨江路-江大路）市政道路建设工程初步设计的审查意见	/
建设工程规划许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/
建筑工程施工许可证	后续将根据项目建设进度逐步办理完成	/	/	/

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，对通津港及配套基础设施建设项目一期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，本次申请发行的通津港及配套基础设施建设项目一期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1.35〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

参考《关于通津港及配套基础设施建设项目一期可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，本项目调整后的总投资128,270.08万元，其中：其中：建设工程费用83,267.85万元，占比64.92%；建设工程其他费用9,201.90万元，占比7.17%；专项费用27,414.26万元，占比21.37%；预备费7,397.58万元，占比5.77%，静态总投资127,281.59万元，建设期利息928.49万元；债券发行费用60.00万元。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	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	**83,267.85**	**23,828.98**	-	**59,438.87**	-	-
1	**市政道路**	**40,392.51**	**5,641.13**	-	**34,751.38**	-	-
1.1	道路工程	20,398.34	1521.68	-	18,876.66	-	-
1.2	给排水工程	12,741.41			12,741.41	-	-
1.3	桥涵工程	628.63			628.63	-	-
1.4	强弱电管道（沟）	1,732.36			1,732.36	-	-
1.5	照明工程	865.95	865.95	-	0	-	-
1.6	交通工程	1,694.49	922.17	-	772.32	-	-
1.7	绿化工程	2,331.33	2,331.33	-		-	-
2	**智慧物流园建设项目**	**41,694.74**	**17,967.80**	-	**23,726.94**	-	-
2.1	厂房及仓库	23,726.94	-	-	23,726.94	-	-
2.2	综合政务办公楼	4,281.97	4,281.97	-	-	-	-
2.3	辅助用房	516.06	516.06	-	-	-	-
2.4	其他	13,169.77	13,169.77	-	-	-	-
3	**保通工程**	**361.47**		-	**361.47**	-	-
3.1	邓南港一类口岸(邓南作业区)保通工程	142.81	-	-	142.81	-	-
3.2	邓南港一类口岸(水洪口作业区)保通工程	218.66	-	-	218.66	-	-
4	**邓南港口物流区10kV开闭所**	**599.08**	-	-	**599.08**	-	-
5	**建筑工程实名制**	**132.03**	**132.03**	-	-	-	-
6	**智慧工地管理**	**88.02**	**88.02**	-	-	-	-

二	工程建设其他费用	**9,201.90**	**9,201.90**	-	-	-	-
三	预备费用	**7,397.58**	**7,397.58**	-	-	-	-
四	专项费用	**27,414.26**	**26,853.13**	-	**561.13**	-	-
4.1	外水电气接驳	2,981.84	2,420.71	-	561.13	-	-
4.2	管线改迁、保护或拆除	2,579.29	2,579.29	-	-	-	-
4.3	征地及拆迁费用	20,946.16	20,946.16	-	-	-	-
4.4	临时排水沟	124.24	124.24	-	-	-	-
4.5	临时便道	763.35	763.35	-	-	-	-
4.6	原有道路拆除	19.38	19.38	-	-	-	-
五	静态总投资	**127,281.59**	**62,281.59**		**60,000.00**	-	-
六	建设期利息	928.49	928.49	-	-	-	-
七	债券发行兑付费用	60	60	-	-	-	-
八	合计	**128,270.08**	**68,270.08**	-	**60,000.00**	-	-

1.2 资金筹措

本项目总投资 128,270.08 万元，其中 68,270.08 万元为财政资金，申请发行政府专项债券 60,000.00 万元。资本金已到位 18,870.37 万元，主要用于开闭所及汉南港区一类口岸保通工程、市政道路工程子项，已到位资本金已全部使用完毕。剩余资本金将在根据项目建设进度逐步落实到位，全部专项用于本项目建设。

本项目总投资 128,270.08 万元，其中 46.78%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 60,000.00 万元，其中 2023 年已发行专项债券 1,000.00 万元，发行利率为 2023 年已发行专项债券 1,000.00 万元，发行利率为 2023 年湖北省政府专项债券（四十四期）发行实际利率 3.07%。债券为 20 年期债券，每半年支付一次利息，债券存续期第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。已于 2024 年第 16 批湖北省政府补充财力专项债券发行 930.00 万元，发行利率为 2.15%，债券为 15 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。2026 年使用利率为估算利率，以 2025 年湖北省政府专项债券（六十期）发行利率 2.44%，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，20 年期债券暂按 2.69%进行测算，2026 年本期拟发行 58,070.00 万元，债券为 20 年期债券，每半年支付一次利息，债券存续期第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。债券发行计划如下表 2 所示：

表 2：债券发行计划表

发行年度	发行月份	发行金额	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

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

2023	5月	1,000.00	1,000.00	20年期	3.07%	每半年一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2024	12月	930.00	930.00	15年期	2.15%	每半年一次	到期一次性还本。
2026	/	58,070.00	/	20年期	2.69%	每半年一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

说明：本项目2023年已发行专项债券1,000.00万元，发行利率为2023年湖北省政府专项债券（四十四期）发行实际利率3.07%。已于2024年第16批湖北省政府补充财力专项债券发行930.00万元，发行利率为2.15%。2026年使用利率为估算利率，以2025年湖北省政府专项债券（六十期）发行利率2.44%，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，20年期债券暂按2.69%进行测算，2026年拟发行58,070.00万元（其中2026年绿色通道拟发行49,000.00万元）。

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	2023	2024	2025	2026	合计
1	**调整后的总投资**	**12,744.52**	**6,644.48**	**1,411.37**	**107,469.71**	**128,270.08**
1.1	建设投资	**12,728.17**	**6,612.85**	**1,360.67**	**106,579.90**	**127,281.59**
1.1.1	工程费用	8,326.79	4,326.13	890.15	69,724.78	83,267.85
1.1.2	工程建设其他费用	920.19	478.08	98.37	7,705.26	9,201.90
1.1.3	专项费用	2,741.43	1,424.30	293.07	22,955.46	27,414.26
1.1.3	预备费	739.76	384.34	79.08	6,194.40	7,397.58
1.2	建设期利息（债券）	15.35	30.7	50.7	831.74	928.49
1.3	债券发行费用	1	0.93	-	58.07	60
2	**资金筹措**	**12,744.52**	**6,644.48**	**1,411.37**	**107,469.71**	**128,270.08**
2.1	资本金	11,744.52	5,714.48	1,411.37	49,399.71	68,270.08
2.2	专项债券资金	1,000.00	930	-	58,070.00	60,000.00

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2027年1月至2046年12月。债券存续期内项目总收入为246,372.76万元，本项目市场分析如下：

根据项目所在区域产业调研情况，本项目所在地邓南-通津组团周边存量产业众多，以汽车零部件及配件制造、仓储物流、建筑业、家用电器零部件制造、环保、玻璃制造和加工为主的产业已在项目地区较为饱和，而对于相关的物资运输、工业厂房、办公用地等的有极高需求。所在区域目前已建汉南港商品汽车滚装、经开港等码头，共有生产性泊位20个，因此对仓储物流有较高需求；且项目地区已具备众多招商意向企业，详细情况如下表所示。综合上述分析结合招商情况，

本项目未来厂房、贸易、装卸、物流、办公等业态将具备较为广阔的市场前景和增长预期。

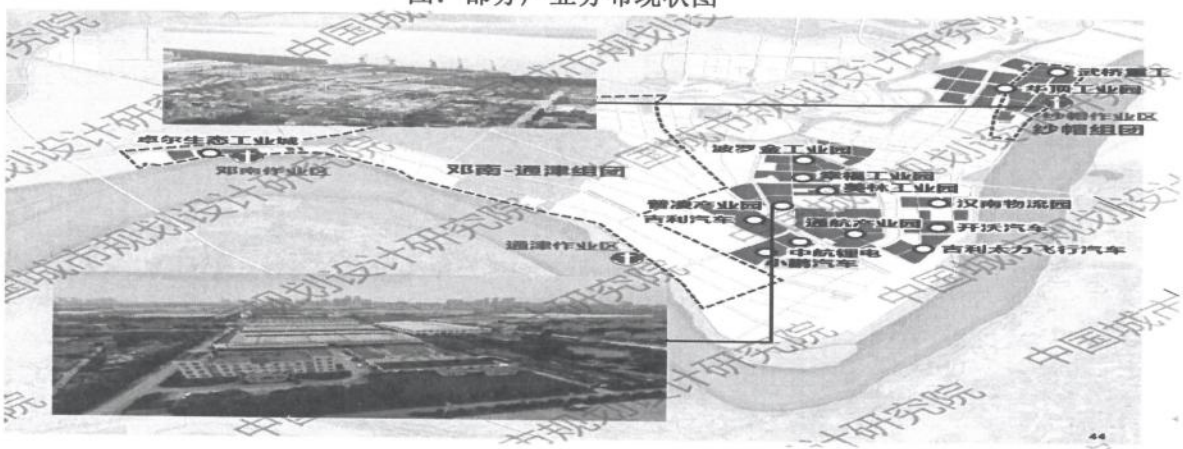
表：拟招商产业或项目情况表

序号	企业/项目名称	项目招商进展
1	京虹科技邦定项目	已达成初步合作意向。
2	红岸房车总装出口项目	已提交商业计划书，已初步确定选址。计划待综保区内相关厂房改造完毕后入1.0出口项目区开展保税仓储、物流和出口等业务。
3	吉利路特斯	拟开展整车出口项目，拟将汉南基地整车出口业务纳入经开综保区范围，正配合企业制定物流供应链方案。
4	英飞凌保税物流项目	正在注册区内企业，将在区内主要从事逆变器及太阳能电池板的保税物流业务。
5	深圳市中世供应链进出口贸易项目	已达成初步合作意向。
6	深圳国欧物流项目	建成后将达到约1亿美金进出口额，需要网内提供大面积室内仓库。
7	厦门信达广电科技有限公司	已达成初步合作意向。
8	象屿集团项目	象屿集团与经开区战略合作项目，现已落地投产，主要方向为：1.在宜港岸线陆域建设智慧物流园，布局华中地区贸易集散、仓储监管及加工节点，落地货物中转集散、堆场、贸易结算等业务。同时，利用武汉经开综保区对外开放平台优势保税物流和保税仓储等外贸进出口业务合作。2.依托集团城市运营开发能力和资金实力，参与武汉经开综合保税区及港口物流园的投资开发建设。
9	希磁科技项目	已达成初步合作意向。
10	湖北省交通集团	已达成初步合作意向，计划与经开区开展全方位站位合作，主要合作方向包括：①邓南港口新城市更新②汉洪高速新开出口③交通基础设施建设等。
11	盛吉盛SIC项目	项目计划租用新能源厂房，已报主任办公会评审。
12	大龙网项目	正在沟通项目落地具体模块，形成项目具体实施方案。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

13	冰轮环境武汉项目	拟在武汉设立"南方区域总部"，预计将于港口物流园进行选址。
14	小笨鸟项目	正在对接项目具体投资方案，项目计划打造大宗商品贸易数字化平台、跨境贸易服务平台、保税进口跨境电商平台等。
15	中世供应链智能物联模块 SMT 贴片	计划租用 C 栋 3 层厂房约 2,500 ㎡，正在完善项目方案。
16	湖北国控供应链集团总部项目	项目已落地投产，将开展铁矿石、煤炭、石油、棉纱等大宗商品，PTA 等化工原料，纸张纸浆等进口贸易业务，汽车、机电、有色金属、农产品的出口贸易业务，重点发展大宗商品、纺织服装、能源化工等供应链业务。

图：部分产业分布现状图



为了掌握项目周边产业园区经营现状，对周边园区进行调研，调研区域从三环线向西南辐射至汉南区域。

调研项目：34 个园区。联东 U 谷（汉南）、联东 U 谷（蔡甸）、中电光谷（蔡甸）、枫树产业园、经开智谷 2045、南太子湖创新谷、军山科技产业园、开发区人工智能产业园、龙王工业园（蔡甸）、经开区民营科技园、长丰工业园、李仙工业园、华中智谷、武汉设计广场、华中中交城、华中电子商务产业园、东风汽车技术中心、中电（武汉）数字经济产业园、同创产业园、中国城乡总部经济产业园、联东 U 谷汉阳科技总部港产业园、启迪协信武汉科创园、MAX 科技园-江夏阳光创谷、中电光谷武汉研创中心、联东 U 谷洪山生态科技产业园、联东 U 谷江夏智造园、金地威新江夏智造园、东湖高新光谷芯中心、第一工园、武汉智联创星中心、中南高科武汉东湖科创中心、东湖高新-产业创新基地

报告专用章

（江夏）、坤鼎国际智能医疗产业化基地（江夏）、东湖高新-武汉创智基地（蔡甸）、中电光谷-智造中心（新洲阳逻）。

本项目具体收入测算分析如下：

1.物流园运营收入

本项目物流园运营收入主要包括装卸收入、建材贸易加工营业收入、仓储物流营业收入、仓库、办公室租赁收入以及停车位收入。

（1）装卸收入

根据本项目可行性研究报告，装卸收入年货运周转量为285.00万吨/年。装卸收入单价参考本项目的可比案例——由湖北交投宜昌投资开发有限公司提供的《红花套综合码头件散货装卸作业包干费和库场堆存服务费（含商品车）公示收费标准》1，暂按2025年取10.00元/吨计算。另考虑物价上涨因素，2018-2023年武汉市GDP增长率分别为8.00%、7.40%、-4.70%、12.20%、4.00%、5.70%，六年平均增长率为5.43%，本项目从审慎严谨的角度出发，装卸收入单价的增长率按每年2.50%来计算，即本项目运营期第一年为10.51元/吨。根据上述市场分析，装卸收入负荷率由70.00%开始增加，每年增加10.00%，2029年及以后保持90.00%不变。债券运营期（2027年至2046年）内，本项目的物流园装卸收入（含税）为67,930.94万元。

（2）建材贸易加工收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后建材贸易加工收入主要包括砂石破碎、筛分等加工收入。砂石破碎、筛分等加工收入单价参考市场可比案例情况2如下表所示：

表:同区域砂石破碎、筛分等市场单价可比案例情况表

序号	地理位置	公司名称	碎石品种	单价
1	荆州市	硕隆矿产品加工厂	彩色	25.00元/吨
2	黄石市	远大云母厂	彩色	33.00元/吨
3	武汉市	永顺矿产品加工厂	黑色	45.00元/吨
平均数				34.33元/吨

[1]数据来源：http://www.hbjtyctz.com/news/1133.html。
[2]碎石加工-批发价格-优质货源-百度爱采购(baidu.com)

故本项目砂石破碎、筛分等加工收入单价按 2025 年 34.33 元/吨收取，加工量为 150.00 万吨/年。另考虑物价上涨因素，建材贸易加工收入单价的增长率按每年 2.50%来计算，即本项目运营期第一年为 35.19 元/吨。根据上述市场分析，生产负荷率由 70.00%开始增加，每年增加 10.00%，2029 年及以后年度保持 90.00%不变。债券运营期（2027 年至 2046 年）内，本项目的建材贸易加工收入（含税）为 122,746.95 万元。

（3）仓储物流收入

仓储物流收入包括一般货物仓库费用收入和一般货物堆场费用收入。根据本项目可行性研究报告，杂货仓储时间为 15 天，仓库仓储费用为第 1 至 4 天 0.20 元/吨·天，第 5 至 10 天 0.30 元/吨·天，第 11 至 15 天 0.40 元/吨·天；散货堆存时间考虑为 7 天，堆场费用为第 1 至 4 天 0.10 元/吨·天，第 5 至 7 天 0.20 元/吨·天，则本项目一般货物堆场费用 2025 年收入单价取 2.85 元/吨，一般货物仓库费用收入单价 2025 年收入单价取 4.60 元/吨。本项目仓库仓储量为 47.50 万吨/年，堆场堆存量为 190.00 万吨/年。另考虑到物价上涨因素，仓储物流收入单价的增长率按每年 2.50%来计算。根据上述市场分析，仓储物流生产负荷率由 70.00%开始增加，每年增加 10.00%，2029 年及以后保持 90.00%不变。

债券运营期（2027 年至 2046 年）内，本项目的仓储物流收入（含税）为 18,091.68 万元。

（4）仓库、办公室租赁收入

根据本项目可行性研究报告，本项目在完成物流园区自营物流量的基础上，考虑富余仓库、办公室对外租赁，仓库可租赁面积约 28,800.00 平方米，办公室可租赁面积 6,225.00 平方米。仓库和办公室出租单价参考武汉市同类仓库和办公室出租情况，从审慎严谨的角度出发，仓库出租单价 2025 年基年暂按 0.65 元/平方米/天计算，办公室出租单价 2025 年基年暂按 1.50 元/平方米/天计算。另考虑到物价上涨因素，仓库和办公室出租单价的增长率按每年 2.50%来计算。根据上述市场分析，仓库和办公室出租率由 70.00%开始增加，每年增加 10.00%，2029 年及以后保持 90.00%不变。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

表:周边仓库出租情况

项目	价格（元/平方米/天）
汉南城区通江二路	0.70
汉南城区武汉新区华顶工业园区 A 区	0.57
汉南城区通航产业园	0.73
均值	**0.67**

图:周边仓库出租情况图

项目 1	项目 2	项目 3
		
出租丨汉南钢构5000平出租高度13米 12.6万/月 押3付1回 0.7元/m²/天 日租金 6000m² 面积 位置 汉南-汉南城区 通江二路 类型 厂房 可办环评 是 押付 押3付1 起租期 3个月 租赁方式 分租 起租面积 2000m² 楼层 单层 首层层高 15米 厂房新旧 全新 厂房结构 钢结构、框架结构、其他 厂房特色 暂无数据 车辆限高咨询	出租丨汉南区钢结构厂房2500平米出租 4.25万/月 押3付1回 0.57元/m²/天 日租金 2500m² 面积 位置 汉南-汉南城区 武汉新区华顶工业园A区 类型 厂房 可办环评 是 押付 押3付1 起租期 24个月 租赁方式 分租 起租面积 2500m² 楼层 单层 首层层高 13米 厂房新旧 八成新 厂房结构 钢结构 厂房特色 暂无数据 车辆限高咨询 李梅 在线聊 打电话	出租丨汉南通航产业园单层钢构厂房出租 11万/月 押1付3回 0.73元/m²/天 日租金 5000m² 面积 位置 汉南-汉南城区 通航产业园 类型 厂房 可办环评 是 押付 押1付3 起租期 1个月 租赁方式 分租 起租面积 1000m² 楼层 单层 首层层高 14米 厂房新旧 全新 厂房结构 钢结构 厂房特色 暂无数据 车辆限高咨询 程万 在线聊 打电话

表:周边办公室出租情况

项目	价格 （元/平方米/天）
武汉市汉南城区纱帽正街滨河大道	5.00
武汉市沌口总部基地-华中电子商务产业园	1.83
武汉市兴城大道联东 U 谷武汉经开科技创新谷	1.00
均值	**2.61**

图:周边办公室出租情况图



报告专用章

债券运营期（2027年至2046年）内，本项目的仓库、办公室租赁收入（含税）为24,612.28万元。

（5）停车位收入

根据本项目可行性研究报告，本项目将建成729.00个停车位，均可对外运营获取运营收入。

根据武汉市发展和改革委员会网站发布《武汉市民生收费标准目录清单》3，停车泊位在100个以上（含100）的自然垄断和公共（益）性单位配套停车场激动车停放服务收费标准为：3元/小时（24小时最高限额45元）。

目前，武商量贩汉南店前广场收费标准已经公示：半小时内免费，超过半小时按3.00元/小时收费，24小时20.00元封顶，月停车费120.00元/月。

创谷停车场位于武汉经开区神龙大道南太子湖创新谷内，其现行收费标准为临停为半小时免费，之后收费为3.00元/时/辆，24小时封顶20.00元/辆；优惠活动为办理月卡400.00元/辆/月，赠送2天免费停车时长；办理半年度卡400.00元/辆/月，赠送1月免费停车时长；办理年卡400.00元/辆/月，赠送2个月免费停车时长；办理储值卡1,000.00元赠送200.00元，含400小时停车时长（折算后为2.50元/小时/辆），24小时封顶同为20.00元/辆，灵活方便，周末不停不扣费。

结合本项目的实际区位情况进行保守估算，预计项目建设期首年，单个停车位平均收费单价暂定按3.00元/小时收费、每辆车停车时长按6小时、车位周转率按照1.80次，一年按365天计算。同时考虑停车位使用率，考虑到产业园区内企业员工和行人的车流量较大，停车位紧张，因而运营期车位使用率暂按照70.00%考虑。

2020-2023年武汉市居民消费价格同比分别上涨2.40%、0.60%、2.30%、0.40%。考虑到CPI增速影响，同时结合收费单价增长周期规律，在本项目的运营期内，以运营期第一年为基期，停车位收取单价按每三年上浮2.50%来进行测算。

本项目的停车场车位租赁收入（含税）为12,990.91万元。

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。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

1.3.2 项目经营成本测算

根据本项目的《可行性研究报告》，本项目经营成本包括外购原材料和燃料动力费，人员工资及福利费、建材贸易加工营业成本、维修费以及其他费用。

1．外购原材料和燃料动力费

《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》，按单一制工商业及其他用电标准，工业用电的价格为 0.6907 元/千瓦时。水费单价参考武汉非居民用水标准，水费供应价格为 2.35 元/吨（不含污水处理费 0.80 元/吨），水费单价合计到户价格为 3.15 元/吨。电的价格和水费的价格为政府定价，故暂不考虑增长率。根据本项目可研报告，预计本项目建成后年耗水量为 30.03 万吨，年耗电量为 293.30 万千瓦时。

债券运营期（2027 年至 2046 年）内，本项目所需外购原材料及燃料动力费（含税）为 5,939.40 万元。

2、人员工资及福利

根据本项目的《可行性研究报告》，本项目物流园工作人员定员为 100 人。工资及福利费参考武汉市统计局发布的《关于 2024 年劳动工资统计数据的公告》2024 年武汉市城镇在岗职工年平均工资为 112,917.00 元。故本项目 2024 年工资及福利费暂按照 112,917.00 元/人进行计取。从审慎、严谨的角度出发，在本项目运营期内，人均年工资参考 2020-2024 年武汉市居民消费价格（2.40%、0.60%、2.30%、0.40%、0.80%），暂按照每年 2.50%增长率计算，即本项目运营期第一年（即 2027 年）物流园工作人员平均工资按 121,599.26 元/人/年计算

在债券运营期（2027 年至 2046 年）内，本项目工资及福利费合计为 31,062.11 万元。

3、建材贸易加工营业成本

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后建材贸易加工收入主要包括砂石破碎、筛分等加工收入。砂石需要外购，砂石原材料成本通常占砂石加工成本的 50%-60%，根据审慎原则，本次测算砂石成本按照 55.00%计算。

在债券运营期（2027 年至 2046 年）内，本项目建材贸易加工营业成本合计为 76,012.26 万元。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

4、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（扣除进项税后）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，本项目的年修理费按可直接按固定资产原值（扣除进项税后）年折旧额的2.00%进行估算。固定资产折旧额为3,765.27万元，年修理费为75.31万元。

在债券运营期（2027年至2046年）内，本项目维修费（含税）的合计为1,506.20万元。

5、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目经济评价方法与参数》第14页及77页，“其他费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），计算标准为适用于本项目的成本项中除其他费用以外的人员工资及福利费、维修费等费用的8%-12%。”

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：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

本项目其他费用按照外购原材料及燃料动力费、人员工资及福利以及维修费的10.00%计算。

在债券运营期（2027年至2046年）内，本项目其他费用（含税）合计为3,080.60万元。

综上，债券运营期（2027年至2046年）内，本项目的运营成本（含税）为117,600.57万元。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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 128,270.08 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 246,372.76 万元，扣除运营成本及相关税费 132,753.08 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 113,619.68 万元，累计支付债券本息 84,988.15 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
128,270.08	113,619.68	60,000.00	24,988.15	1.34	1.35

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 1.35〔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，本次申请发行的通津港及配套基础设施建设项目一期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

通津港及配套基础设施建设项目一期专项债券还本付息以运营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

报告专用章

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±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

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

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对通津港及配套基础设施建设项目一期的投资估算、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，本次评价的通津港及配套基础设施建设项目一期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有限责任公司

2026年1月

（本页无正文）

附件1. 项目收入测算表

2. 项目成本测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

附件一：项目经营收入测算表

项目经营收入测算表

单位：人民币万元

运营期	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
装卸收入	**2,096.75**	**2,455.56**	**2,831.76**	**2,903.58**	**2,975.40**	**3,049.79**	**3,126.74**	**3,203.69**
单价（元/吨）	10.51	10.77	11.04	11.34	11.6	11.89	12.19	12.49
数量（万吨/年）	285	285	285	285	285	285	285	285
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
负荷率（%）	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
建材贸易加工营业收入	**3,787.35**	**4,436.40**	**5,115.15**	**5,243.40**	**5,374.35**	**5,509.35**	**5,647.05**	**5,788.80**
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
负荷率（%）	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
砂石破碎、筛分等加工	5,410.50	5,545.50	5,683.50	5,826.00	5,971.50	6,121.50	6,274.50	6,432.00
单价（元/吨）	36.07	36.97	37.89	38.84	39.81	40.81	41.83	42.88
数量（万吨/年）	150	150	150	150	150	150	150	150
仓储物流营业收入	**558.6**	**653.6**	**754.11**	**773.35**	**792.59**	**811.83**	**831.49**	**852.87**
负荷率（%）	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
一般货物仓库费用	229.9	235.6	241.3	247.48	253.65	259.83	266.48	273.13
单价（元/吨次）	4.84	4.96	5.08	5.21	5.34	5.47	5.61	5.75
数量（万吨/年）	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5
一般货物堆场费用	568.1	581.4	596.6	611.8	627	642.2	657.4	674.5
单价（元/吨次）	2.99	3.06	3.14	3.22	3.3	3.38	3.46	3.55

数量（万吨/年）	190	190	190	190	190	190	190	190
仓库、办公室租赁收入	**759.03**	**891.54**	**1,030.10**	**1,057.19**	**1,084.29**	**1,111.40**	**1,138.50**	**1,167.65**
负荷率（%）	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
仓库租赁	725.33	746.35	767.38	788.4	809.42	830.45	851.47	872.5
单价（元/天·平方米）	0.69	0.71	0.73	0.75	0.77	0.79	0.81	0.83
数量（平方米）	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00
天数	365	365	365	365	365	365	365	365
办公室租赁	359	368.08	377.17	386.26	395.35	404.44	413.53	424.89
单价（元/天·平方米）	1.58	1.62	1.66	1.7	1.74	1.78	1.82	1.87
数量（平方米）	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00
天数	365	365	365	365	365	365	365	365
停车位收入	**603.48**	**603.48**	**603.48**	**619.57**	**619.57**	**619.57**	**635.67**	**635.67**
个数	729	729	729	729	729	729	729	729
单价（小时）	**3**	**3**	**3**	**3.08**	**3.08**	**3.08**	**3.16**	**3.16**
小时数（天）	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**
车位周转率（次）	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**
租金增长率（%）	**2.50%**			**2.50%**			**2.50%**	
使用率（%）	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**
收入合计（含增值税）	**7,805.21**	**9,040.58**	**10,334.60**	**10,597.09**	**10,846.20**	**11,101.94**	**11,379.45**	**11,648.68**

项目经营收入测算表（续一）

单位：人民币万元

运营期	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
装卸收入	**3,283.20**	**3,365.28**	**3,449.93**	**3,537.14**	**3,624.35**	**3,714.12**	**3,806.46**
单价（元/吨）	12.8	13.12	13.45	13.79	14.13	14.48	14.84
数量（万吨/年）	285	285	285	285	285	285	285
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
建材贸易加工营业收入	**5,933.25**	**6,081.75**	**6,234.30**	**6,389.55**	**6,548.85**	**6,712.20**	**6,879.60**
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
砂石破碎、筛分等加工	6,592.50	6,757.50	6,927.00	7,099.50	7,276.50	7,458.00	7,644.00
单价（元/吨）	43.95	45.05	46.18	47.33	48.51	49.72	50.96
数量（万吨/年）	150	150	150	150	150	150	150
仓储物流营业收入	**874.24**	**896.04**	**917.85**	**941.36**	**965.3**	**989.24**	**1,013.61**
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
一般货物仓库费用	279.78	286.9	294.03	301.15	308.75	316.35	324.43
单价（元/吨次）	5.89	6.04	6.19	6.34	6.5	6.66	6.83
数量（万吨/年）	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5
一般货物堆场费用	691.6	708.7	725.8	744.8	763.8	782.8	801.8
单价（元/吨次）	3.64	3.73	3.82	3.92	4.02	4.12	4.22
数量（万吨/年）	190	190	190	190	190	190	190

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

仓库、办公室租赁收入	**1,196.79**	**1,225.94**	**1,255.09**	**1,284.23**	**1,313.38**	**1,342.52**	**1,371.66**
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
仓库租赁	893.52	914.54	935.57	956.59	977.62	998.64	1,019.66
单价（元/天·平方米）	0.85	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95	0.97
数量（平方米）	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00
天数	365	365	365	365	365	365	365
办公室租赁	436.25	447.61	458.97	470.33	481.69	493.05	504.41
单价（元/天·平方米）	1.92	1.97	2.02	2.07	2.12	2.17	2.22
数量（平方米）	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00
天数	365	365	365	365	365	365	365
停车位收入	**635.67**	**651.76**	**651.76**	**651.76**	**667.85**	**667.85**	**667.85**
个数	729	729	729	729	729	729	729
单价（小时）	**3.16**	**3.24**	**3.24**	**3.24**	**3.32**	**3.32**	**3.32**
小时数（天）	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**
车位周转率（次）	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**
租金增长率（%）		**2.50%**			**2.50%**		
使用率（%）	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**
收入合计（含增值税）	**11,923.15**	**12,220.77**	**12,508.93**	**12,804.04**	**13,119.73**	**13,425.93**	**13,739.18**

项目经营收入测算表（续二）

单位：人民币万元

运营期	2042	2043	2044	2045	2046	合计
装卸收入	**3,901.37**	**3,998.84**	**4,098.87**	**4,201.47**	**4,306.64**	**67,930.94**
单价（元/吨）	15.21	15.59	15.98	16.38	16.79	
数量（万吨/年）	285	285	285	285	285	
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
建材贸易加工营业收入	**7,051.05**	**7,227.90**	**7,408.80**	**7,593.75**	**7,784.10**	**122,746.95**
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
砂石破碎、筛分等加工	7,834.50	8,031.00	8,232.00	8,437.50	8,649.00	
单价（元/吨）	52.23	53.54	54.88	56.25	57.66	
数量（万吨/年）	150	150	150	150	150	
仓储物流营业收入	**1,039.68**	**1,066.19**	**1,092.69**	**1,119.20**	**1,147.84**	**18,091.68**
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	
一般货物仓库费用	332.5	341.05	349.6	358.15	367.18	
单价（元/吨次）	7	7.18	7.36	7.54	7.73	
数量（万吨/年）	47.5	47.5	47.5	47.5	47.5	
一般货物堆场费用	822.7	843.6	864.5	885.4	908.2	
单价（元/吨次）	4.33	4.44	4.55	4.66	4.78	
数量（万吨/年）	190	190	190	190	190	

仓库、办公室租赁收入	**1,402.86**	**1,434.05**	**1,474.70**	**1,515.35**	**1,556.01**	**24,612.28**
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
价格增长率（%）	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	
仓库租赁	1,040.69	1,061.71	1,093.25	1,124.78	1,156.32	**19,268.49**
单价（元/天·平方米）	0.99	1.01	1.04	1.07	1.1	
数量（平方米）	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	
天数	365	365	365	365	365	
办公室租赁	518.04	531.68	545.31	558.94	572.58	**9,497.49**
单价（元/天·平方米）	2.28	2.34	2.4	2.46	2.52	
数量（平方米）	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	6,225.00	
天数	365	365	365	365	365	
停车位收入	**683.94**	**683.94**	**683.94**	**702.05**	**702.05**	**12,990.91**
个数	729	729	729	729	729	
单价（小时）	**3.4**	**3.4**	**3.4**	**3.49**	**3.49**	
小时数（天）	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	
车位周转率（次）	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	**1.8**	
租金增长率（%）	**2.50%**			**2.50%**		
使用率（%）	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	**70%**	
收入合计（含增值税）	**14,078.90**	**14,410.92**	**14,759.00**	**15,131.82**	**15,496.64**	**246,372.76**

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

名称	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
外购原材料、燃料动力费	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**
工业用电价格	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
耗电量（万千瓦时）	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3
水费单价（元/吨）	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
耗水量（万吨）	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03
人员工资及福利费	**1,215.99**	**1,246.39**	**1,277.55**	**1,309.49**	**1,342.23**	**1,375.78**	**1,410.18**	**1,445.43**
人数	100	100	100	100	100	100	100	100
人均年工资	121,599.26	124,639.24	127,755.22	130,949.10	134,222.83	137,578.40	141,017.86	144,543.31
增长率	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
建材贸易加工营业成本	**2,975.78**	**3,050.03**	**3,125.93**	**3,204.30**	**3,284.33**	**3,366.83**	**3,450.98**	**3,537.60**
碎石购置成本(元/吨)	19.84	20.33	20.84	21.36	21.9	22.45	23.01	23.58
碎石量（万吨/年)	150	150	150	150	150	150	150	150
维修费	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**
其他费用	**127.06**	**129.49**	**131.99**	**134.54**	**137.16**	**139.84**	**142.6**	**145.42**
运营成本	**4,691.11**	**4,798.19**	**4,907.75**	**5,020.61**	**5,136.00**	**5,254.73**	**5,376.04**	**5,500.73**

项目经营成本测算表（续一）

单位：人民币万元

名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
外购原材料、燃料动力费	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**
工业用电价格	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
耗电量（万千瓦时）	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3
水费单价（元/吨）	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
耗水量（万吨）	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03
人员工资及福利费	**1,481.57**	**1,518.61**	**1,556.57**	**1,595.49**	**1,635.37**	**1,676.26**	**1,718.17**
人数	100	100	100	100	100	100	100
人均年工资	148,156.89	151,860.81	155,657.33	159,548.76	163,537.48	167,625.92	171,816.57
增长率	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
建材贸易加工营业成本	**3,625.88**	**3,716.63**	**3,809.85**	**3,904.73**	**4,002.08**	**4,101.90**	**4,204.20**
碎石购置成本(元/吨)	24.17	24.78	25.4	26.03	26.68	27.35	28.03
碎石量（万吨/年)	150	150	150	150	150	150	150
维修费	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**
其他费用	**148.31**	**151.27**	**154.31**	**157.42**	**160.61**	**163.88**	**167.24**
运营成本	**5,628.04**	**5,758.79**	**5,893.01**	**6,029.92**	**6,170.34**	**6,314.32**	**6,461.89**

报告专用章

项目经营成本测算表（续二）

单位：人民币万元

名称	2042	2043	2044	2045	2046	合计
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
外购原材料、燃料动力费	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**296.97**	**5,939.40**
工业用电价格	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	
耗电量（万千瓦时）	293.3	293.3	293.3	293.3	293.3	
水费单价（元/吨）	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	
耗水量（万吨）	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	
人员工资及福利费	**1,761.12**	**1,805.15**	**1,850.28**	**1,896.53**	**1,943.95**	**31,062.11**
人数	100	100	100	100	100	
人均年工资	176,111.98	180,514.78	185,027.65	189,653.34	194,394.67	
增长率	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	
建材贸易加工营业成本	**4,308.98**	**4,417.05**	**4,527.60**	**4,640.63**	**4,756.95**	**76,012.26**
碎石购置成本(元/吨)	28.73	29.45	30.18	30.94	31.71	
碎石量（万吨/年)	150	150	150	150	150	
维修费	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**75.31**	**1,506.20**
其他费用	**170.67**	**174.19**	**177.8**	**181.5**	**185.3**	**3,080.60**
运营成本	**6,613.05**	**6,768.67**	**6,927.96**	**7,090.94**	**7,258.48**	**117,600.57**

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	债券期初余额	本年度发行	本金偿还	债券期末余额	利息金额	本期还款
2023	-	1,000.00	-	1,000.00	15.35	15.35
2024	1,000.00	930	-	1,930.00	30.7	30.7
2025	1,930.00	-	-	1,930.00	50.7	50.7
2026	1,930.00	58,070.00	-	60,000.00	831.74	831.74
2027	60,000.00		-	60,000.00	1,612.78	1,612.78
2028	60,000.00		-	60,000.00	1,612.78	1,612.78
2029	60,000.00		-	60,000.00	1,612.78	1,612.78
2030	60,000.00		-	60,000.00	1,612.78	1,612.78
2031	60,000.00		-	60,000.00	1,612.78	1,612.78
2032	60,000.00		-	60,000.00	1,612.78	1,612.78
2033	60,000.00		-	60,000.00	1,612.78	1,612.78
2034	60,000.00		100	59,900.00	1,611.25	1,711.25
2035	59,900.00		100	59,800.00	1,608.18	1,708.18
2036	59,800.00		100	59,700.00	1,605.11	1,705.11
2037	59,700.00		5,907.00	53,793.00	1,523.94	7,430.94
2038	53,793.00		5,907.00	47,886.00	1,364.66	7,271.66
2039	47,886.00		6,837.00	41,049.00	1,205.38	8,042.38
2040	41,049.00		5,907.00	35,142.00	1,026.10	6,933.10
2041	35,142.00		5,907.00	29,235.00	866.83	6,773.83
2042	29,235.00		5,907.00	23,328.00	707.55	6,614.55
2043	23,328.00		5,907.00	17,421.00	548.27	6,455.27
2044	17,421.00		5,807.00	11,614.00	390.52	6,197.52
2045	11,614.00		5,807.00	5,807.00	234.31	6,041.31
2046	5,807.00		5,807.00	-	78.1	5,885.10
合计		**60,000.00**	**60,000.00**	**-**	**24,988.15**	**84,988.15**

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入								
资本金流入	11,744.52	5,714.48	1,411.37	49,399.71	-	-	-	-
债券资金流入	1,000.00	930	-	58,070.00	-	-	-	-
经营活动现金流入	-	-		-	7,805.21	9,040.58	10,334.60	10,597.09
现金流入总额	**12,744.52**	**6,644.48**	**1,411.37**	**107,469.71**	**7,805.21**	**9,040.58**	**10,334.60**	**10,597.09**
现金流出								
建设期资金流出	12,728.17	6,612.85	1,360.67	106,579.90				
经营活动现金流出	-	-		-	4,691.11	4,798.19	4,907.75	5,020.61
支付的各项税费	-	-		-	145.06	170.11	196.43	201.53
债券发行费用	1	0.93	-	58.07	-	-	-	-
债券还本付息	15.35	30.7	50.7	831.74	1,612.78	1,612.78	1,612.78	1,612.78
现金流出总额	**12,744.52**	**6,644.48**	**1,411.37**	**107,469.71**	**6,448.95**	**6,581.08**	**6,716.96**	**6,834.92**
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	-	**1,356.26**	**2,459.50**	**3,617.64**	**3,762.17**
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	**1,356.26**	**3,815.76**	**7,433.40**	**11,195.57**

现金流量模拟测算表（续一）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
现金流入								
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金流入	10,846.20	11,101.94	11,379.45	11,648.68	11,923.15	12,220.77	12,508.93	12,804.04
现金流入总额	**10,846.20**	**11,101.94**	**11,379.45**	**11,648.68**	**11,923.15**	**12,220.77**	**12,508.93**	**12,804.04**
现金流出								
建设期资金流出								
经营活动现金流出	5,136.00	5,254.73	5,376.04	5,500.73	5,628.04	5,758.79	5,893.01	6,029.92
支付的各项税费	206.63	211.73	216.88	222.44	228	233.61	239.22	265.23
债券发行费用	-	-	-	-	-			
债券还本付息	1,612.78	1,612.78	1,612.78	1,711.25	1,708.18	1,705.11	7,430.94	7,271.66
现金流出总额	**6,955.41**	**7,079.24**	**7,205.70**	**7,434.42**	**7,564.22**	**7,697.51**	**13,563.17**	**13,566.81**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**3,890.79**	**4,022.70**	**4,173.75**	**4,214.26**	**4,358.93**	**4,523.26**	**-1,054.24**	**-762.77**
期末项目累计现金结存额	**15,086.36**	**19,109.06**	**23,282.81**	**27,497.07**	**31,856.00**	**36,379.26**	**35,325.02**	**34,562.25**

现金流量模拟测算表（续二）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入									
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	**68,270.08**
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	**60,000.00**
经营活动现金流入	13,119.73	13,425.93	13,739.18	14,078.90	14,410.92	14,759.00	15,131.82	15,496.64	**246,372.76**
现金流入总额	**13,119.73**	**13,425.93**	**13,739.18**	**14,078.90**	**14,410.92**	**14,759.00**	**15,131.82**	**15,496.64**	**374,642.84**
现金流出									
建设期资金流出									**127,281.59**
经营活动现金流出	6,170.34	6,314.32	6,461.89	6,613.05	6,768.67	6,927.96	7,090.94	7,258.48	**117,600.57**
支付的各项税费	477.96	993.61	1,580.29	1,690.72	1,797.47	1,908.71	2,026.42	2,140.46	**15,152.51**
债券发行费用									**60**
债券还本付息	8,042.38	6,933.10	6,773.83	6,614.55	6,455.27	6,197.52	6,041.31	5,885.10	**84,988.15**
现金流出总额	**14,690.68**	**14,241.03**	**14,816.01**	**14,918.32**	**15,021.41**	**15,034.19**	**15,158.67**	**15,284.04**	**345,082.82**
现金净流量									
当年项目现金净流入	**-1,570.95**	**-815.1**	**-1,076.83**	**-839.42**	**-610.49**	**-275.19**	**-26.85**	**212.6**	
期末项目累计现金结存额	**32,991.30**	**32,176.20**	**31,099.37**	**30,259.95**	**29,649.46**	**29,374.27**	**29,347.42**	**29,560.02**	

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%
经营净收益变动情况敏感性分析									
经营净收益资金覆盖率	1.04	1.12	1.2	1.27	1.35	1.42	1.5	1.58	1.65
经营净收益资金覆盖倍数	1.03	1.11	1.19	1.26	1.34	1.41	1.49	1.56	1.64
债券利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.42	1.4	1.38	1.37	1.35	1.33	1.31	1.3	1.28
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.39	1.37	1.35	1.34	1.32	1.3	1.29	1.27

报告专用章 湖北正大会计师事务有限责任公司



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

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　1996年10月16日

营业期限　1996年10月16日至2029年12月30日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

登记机关　武汉市洪山区行政审批局



2022 年 09 月 06 日



国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

报告专用章



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

浠水县农产品冷链物流整县推进项目

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

2026 年 1 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.....6
1.3 项目收益与融资平衡测算.....8
1.4 小结.....16
2．资金稳定性.....16
三、风险分析.....16
四、评估结论.....16
附件一：项目收入测算表.....19
附件二：项目成本测算表.....21
附件三：债券还本付息表.....24
附件四：现金流量模拟测算表.....26
附件五：压力测试表.....28

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

浠水县农产品冷链物流整县推进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[2026]第 019 号

浠水县商贸经济联合会：

我们接受委托，对浠水县农产品冷链物流整县推进项目（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。

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

一、项目概述

1、项目名称：浠水县农产品冷链物流整县推进项目（以下简称“本项目”）。

2、项目单位

表 1-1：项目实施单位情况表

项目单位名称	浠水县商贸经济联合会
法定代表人	李明
开办资金	98 万元人民币
地址	浠水县清泉镇新华正街 245-7 号
统一社会信用代码	12421125MB0R68931U
单位性质	事业单位
宗旨和业务范围	服务商贸企业，促进经济发展。 指导行业经营管理 参与行业安全生产监管工作 组织开展行业推介活动 承担所属国有企业改革改制的组织、申报、协调工作 妥善处理原所属破产改制企业遗留问题
成立日期	-
登记机关	浠水县事业单位登记管理局
登记状态	正常

3、项目建设地点

本项目的建设地点：全县各乡镇。

4、项目建设期

本项目的建设期为 24 个月（2025 年 5 月至 2027 年 4 月）。

5、项目建设内容

项目规划总用地面积 46790.00 平米(约 70.18 亩),建筑总面积 24907.65 平米，建设浠水冷链集配基地及团陂等十二个乡镇分配点，并完成水、电、路、气、网等基础配套设施及现代化、数字化、智慧化运营系统的建设。(1)浠水冷链集配基地占地 24966.00 平米(约 37.44 亩，含生猪屠宰车间前空地 12444.33 平米),总建筑面积 14681.75 平米，计容面积 18415.45 平米。其中：1#冷链辅助用房建筑占地面积 592.00 平方米，建筑面积 3603.75 平方米，框架六层，建筑高度 23.85 米。2#分拣包装车间建筑占地面积 2368.00 平方米，建筑面积 7704.00 平方米，框架 3 层，建筑高度 14.25 米。3#冷藏冷冻库建筑占地面积 3774.00 平方米，建筑面积 3774.00 平方米，计容建筑面积 7107.70 平方米，钢框架 1 层，建筑高度 10.20 米。4-5#楼总用地面积 12444.33 平米，建筑占地面积 1714.56 平米，建筑面积 10287.36 平米。4#冷链辅助用房占地面积 857.28 平米，建筑面积 5143.68 平米，框架 6 层，建筑高度 23.85 米。5#冷链辅助用房占地面积 857.28 平米，建筑面积 5143.68 平米，框架 6 层，建筑高度 23.85 米。(2)团陂等十二个乡镇分配点占地 21824 平米(约 32.73 亩),新建或改造配送点货物交易店 10225.9 平米平米(冷藏库容 1785 立方、冷冻库容 6465.9 立方)。(3)冷链运输车配置 4.2 米国六冷链运输车 6 辆，9.6 米国六冷链运输车 4 辆。

6、项目属性

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

7、项目领域

本项目投向领域为城乡冷链物流设施领域，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、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，对浠水县农产品冷链物流整县推进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，本次申请发行的浠水县农产品冷链物流整县推进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 1.30〔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）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.33 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农产品冷链物流整县推进项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2024〕262 号），“项目概算总投资为 11973.85 万元，其中工程费用为 9822.44 万元，工程建设其他费 1343.56 元，预备费 558.3 万元，建设期利息 249.55 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 11,938.68 万元，其中工程费用 9,822.44 万元，工程建设其他费用 1,343.56 万元，预备费 558.30 万元，建设期利息 207.38 万元，债券发行费 7.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 2-1 项目调整后总投资表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（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**	**9,822.44**	**2,822.44**	**7,000.00**		
1	团陂分配点	1,565.42	440.96	1,124.46		
1.1	团陂分配点货物交易店---建筑工程	948.91	24.45	924.46		
1.2	团陂分配点货物交易店---安装工程	196.44	196.44			
1.3	团陂分配点冷库---建筑工程	276.43	76.43	200.00		
1.4	团陂分配点冷库---安装工程	59.70	59.70			
1.5	团陂分配点---室外及配套工程	83.94	83.94			
2	汪岗分配点	182.19	82.19	100.00		
2.1	汪岗分配点货物交易店---建筑工程	71.50	21.50	50.00		
2.2	汪岗分配点货物交易店---安装工程	17.55	17.55			
2.3	汪岗分配点冷库---建筑工程	59.84	9.84	50.00		
2.4	注岗分配点冷库---安装工程	9.78	9.78			
2.5	汪岗分配点---室外及配套工程	23.52	23.52			
3	竹瓦分配点	249.40	99.40	150.00		
3.1	竹瓦分配点货物交易店---建筑工程	201.12	51.12	150.00		
3.2	竹瓦分配点货物交易店---安装工程	48.28	48.28			
4	兰溪分配点	94.44	44.44	50.00		
4.1	兰溪分配点货物交易店、冷库---建筑工程	71.48	21.48	50.00		
4.2	兰溪分配点货物交易店、冷库---安装工程	17.55	17.55			
4.3	兰溪分配点---室外及配套工程	5.41	5.41			
5	散花分配点	1.92	1.92	-		
5.1	散花分配点轻度改造	1.92	1.92			
6	丁司垱分配点	46.26	16.26	30.00		
6.1	丁司垱分配点冷库---建筑工程	31.35	1.35	30.00		
6.2	丁司垱分配点冷库---安装工程	7.15	7.15			
6.3	丁司垱分配点---室外及配套工程	7.76	7.76			
7	洗马分配点	330.40	130.40	200.00		
7.1	洗马分配点货物交易店---建筑工程	159.01	9.01	150.00		
7.2	洗马分配点货物交易店---安装工程	31.81	31.81			
7.3	洗马分配点冷库---建筑工程	93.63	43.63	50.00		
7.4	洗马分配点冷库---安装工程	11.87	11.87			
7.5	洗马分配点---室外及配套工程	34.08	34.08			
8	关口分配点	127.56	67.56	60.00		
8.1	关口分配点货物交易店---建筑工程	105.00	45.00	60.00		
8.2	关口分配点货物交易店---安装工程	22.56	22.56			
9	蔡河分配点	136.30	51.30	85.00		

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
9.1	蔡河分配点货物交易店---改造工程	94.38	34.38	60.00		
9.2	蔡河分配点冷库---建筑工程	34.77	9.77	25.00		
9.3	蔡河分配点冷库---安装工程	7.15	7.15			
10	绿杨分配点	44.18	44.18	-		
10.1	绿杨分配点货物交易店---改造工程	44.18	44.18			
11	巴河分配点	0.92	0.92	-		
11.1	巴河分配点轻度改造	0.92	0.92			
12	清泉分配点	0.54	0.54	-		
12.1	清泉分配点轻度改造	0.54	0.54			
13	1#冷链辅助用房 2#分拣包装车间	2,060.34	310.34	1,750.00		
13.1	1#冷链辅助用房 2#分拣包装车间---建筑工程	1,869.96	119.96	1,750.00		
13.2	1#冷链辅助用房 2#分拣包装车间---安装工程	190.38	190.38			
14	3#冷藏冷冻库	1,521.80	271.26	1,250.54		
14.1	3#冷藏冷冻库---建筑工程	1,068.08	68.08	1,000.00		
14.2	3#冷藏冷冻库---安装工程	203.18	203.18			
14.3	制冷设备	250.54	-	250.54		
15	4#5#冷链辅助用房	2,634.44	434.44	2,200.00		
15.1	4#5#冷链辅助用房---建筑工程	2,252.09	52.09	2,200.00		
15.2	4#5#冷链辅助用房---安装工程	382.35	382.35			
16	冷链基地室外工程	826.33	826.33	0.00		
16.1	道路及铺装工程	153.59	153.59			
16.2	绿化工程	19.61	19.61			
16.3	室外电气工程	251.45	251.45			
16.4	室外给排水工程	39.97	39.97			
16.5	室外消防工程	37.60	37.60			
16.6	围墙、岗亭、道闸	32.11	32.11			
16.7	冷链运输车	192.00	192.00			
16.8	信息化工程	100.00	100.00			
二	**工程建设其他费用**	**1,343.56**	**1,343.56**			
1	建设单位管理费	159.74	159.74			
2	工程建设监理费	172.40	172.40			
3	建设项目前期咨询费	35.77	35.77			
4	环境影响评价费	11.71	11.71			
5	工程勘察费	74.65	74.65			
6	工程设计费	240.12	240.12			
7	施工图设计审查咨询费	5.17	5.17			

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
8	施工图预算编制费	24.01	24.01			
9	竣工图编制费	19.21	19.21			
10	工程量清单及控制价编制费	33.78	33.78			
11	施工阶段全过程工程造价控制	29.22	29.22			
12	竣工决算编制	28.74	28.74			
13	场地准备及临时设施费	49.11	49.11			
14	工程保险费	29.47	29.47			
15	工程招标代理服务费	30.46	30.46			
16	土地费	400.00	400.00			
三	**预备费**	**558.30**	**558.30**			
四	**静态总投资**	**11,724.30**	**4,724.30**	**7,000.00**		
五	**建设期利息**	**207.38**	**207.38**			
六	**债券发行费**	**7.00**	**7.00**			
七	**项目建设总投资**	**11,938.68**	**4,938.68**	**7,000.00**		

1.2 资金筹措

本项目调整后的总投资为 11,938.68 万元，其中，项目资本金为 4,938.68 万元，占调整后总投资的比例为 41.36%，债务资金 7,000.00 万元，占项目总投资的 58.64%，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）文件中项目资本金比例最低不低于 20%的规定，资金结构合理，符合国家有关资本金比例规定。

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，计划发行 7,000.00 万元地方政府专项债券。本项目专项债券的发行期限为 20 年，每半年付息一次，分期还本，第 11 年一第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。专项债券资金将专项用于浠水县农产品冷链物流整县推进项目工程费用建设支出。

1.2.1 资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 4,938.68 万元，资本金来源于项目单位自筹资金，自筹资金来源为单位自有资金。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 270.00 万元，后续将根据项目建设进度逐步到位。

1.2.2 专项债券融资计划

本项目总筹措资金中 58.64%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，本项目拟于发行专项债券 7,000.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 2,700.00 万元，按照 2025 年湖北省政府专项债券（四十八期）的票面利率 2.36%计算财务费用。本次计划2026年发行剩余专项债券4,300.00万元，计划专项债发行利率以2025年湖北省政府专项债券（四十八期）实际发行利率 2.36%为基准，基于谨慎性原则，上浮 10%作为测算利率，暂按 2.60%进行测算，发行期限为 20 年，每半年付息一次，分期还本，第 11 年－第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

债券发行计划详见表 2-2，专项债券还本付息计划表（总发行）详见附件三，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2-3，项目建设期资金平衡情况详见表 2-4：

表 2-2 专项债券发行情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	测算利率	付息频次	还本方式
2025 年	2,700.00	2,700.00	20 年	2.36%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	4,300.00	/	20 年	2.60%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

表 2-3 项目分年投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年 1-4 月
1	**资本金**	**4,938.68**	270.00	1,481.60	3,187.08
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	**4,938.68**	270.00	1,481.60	3,187.08
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**7,000.00**	2,700.00	4,300.00	-
2.1	专项债券资金	**7,000.00**	2,700.00	4,300.00	
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**	**11,938.68**	**2,970.00**	**5,781.60**	**3,187.08**

表 2-4 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 5-12 月	2026 年	2027 年 1-4 月	合计
资金筹措				
资本金	270.00	1,481.60	3,187.08	**4,938.68**
债券发行	2,700.00	4,300.00		**7,000.00**
合计	**2,970.00**	**5,781.60**	**3,187.08**	**11,938.68**
资金使用	2,970.00	5,781.60	3,187.08	11,938.68
合计	**2,970.00**	**5,781.60**	**3,187.08**	**11,938.68**
资金余额（资金筹措－资金使用）				

基于以上资金筹措安排、投资计划，本项目建设期实现资金平衡。

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。

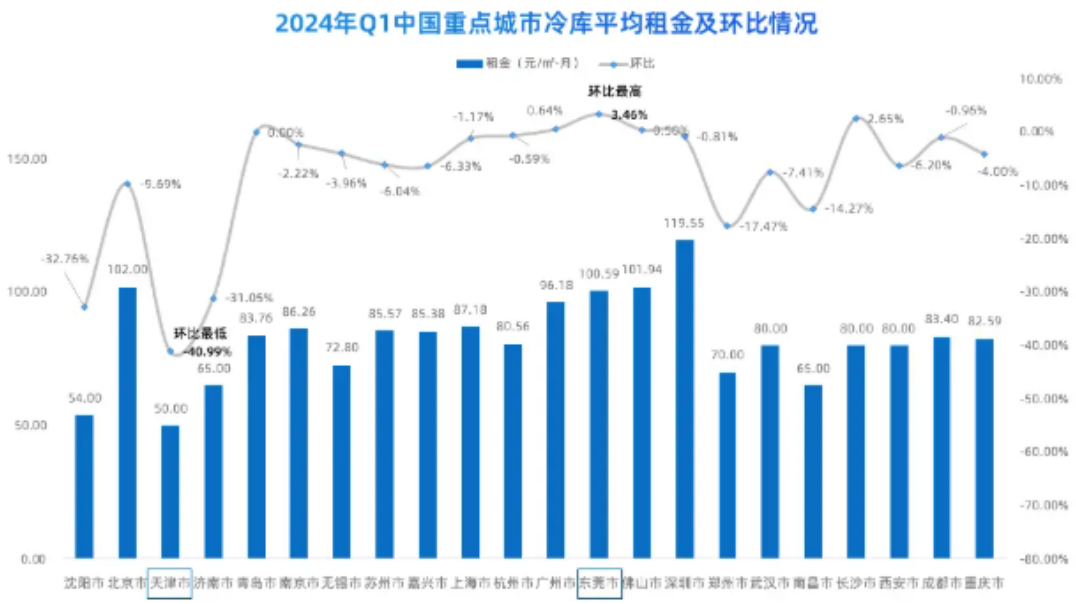
根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）要求，本次浠水县农产品冷链物流整县推进项目的运营收入均将纳入财政专项收入，将及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

本项目的收入来源主要为冷库出租收入。

1.冷库出租收入

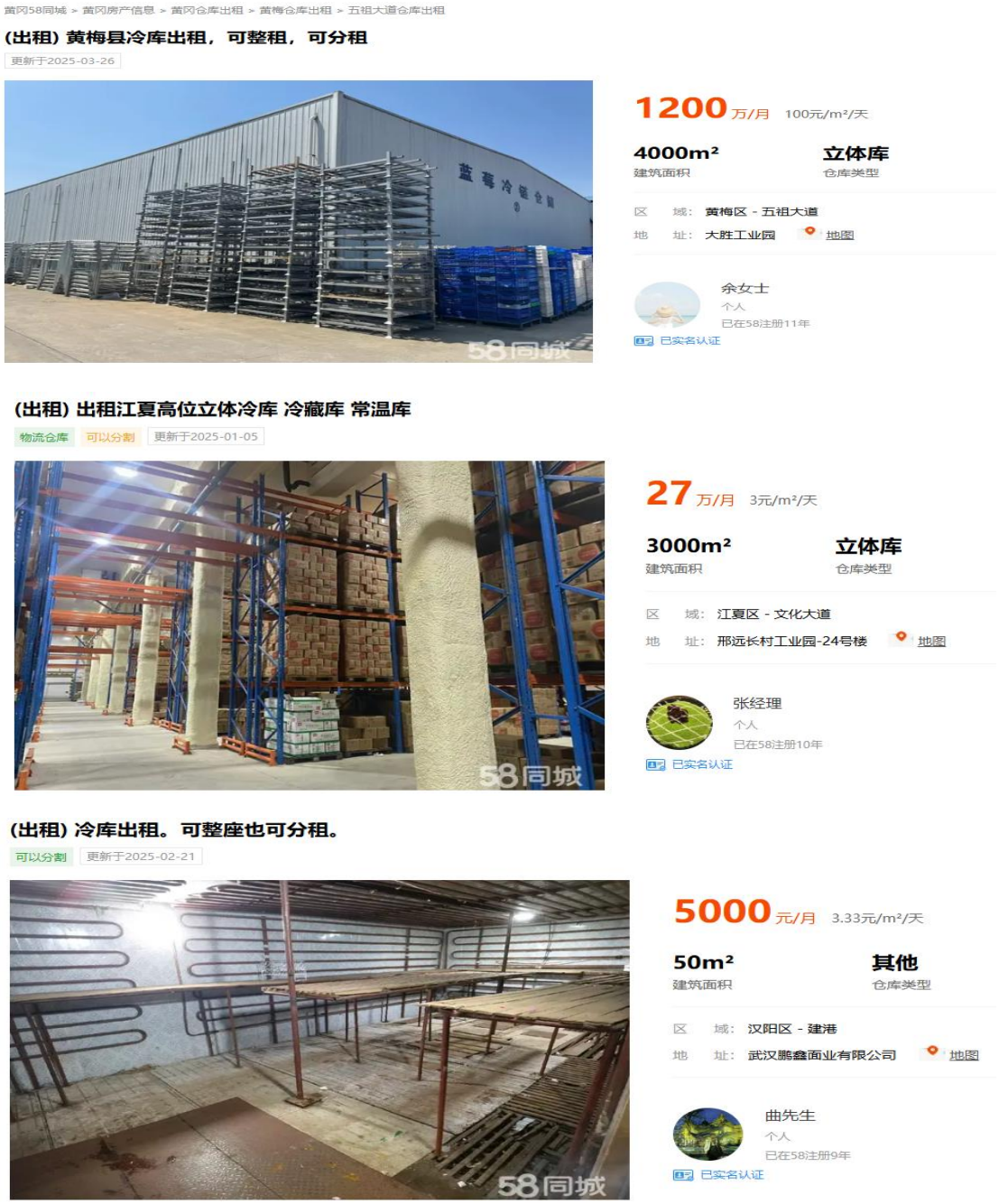
根据《县发改局关于浠水县农产品冷链物流整县推进项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2024〕262 号），本项目建设内容：“项目规划总用地面积 46790 ㎡，建筑总面积 24907.65 ㎡，其中冷库库容 24435.2m³ 。建设浠水冷链集配基地及团陂等十二个乡镇分配点，并完成水、电、路、气、网等基础配套设施及现代化、数字化、智慧化运营系统的建设。（1）浠水城区冷链集配基地。占地 24966.00 ㎡，总建筑面积 14681.75 ㎡（其中冷库库容 16184.3m³ ）。（2）团陂等十二个乡镇分配点。占地 21824 ㎡（其中冷库库容 8250.9m³ ）。（3）冷链运输车。配置 4.2m 国六冷链运输车 6 辆，9.6m 国六冷链运输车 4 辆。”故本项目冷库库容为 24435.2m³ 。

根据《2024 年第一季度冷库市场报告》https://www.sohu.com/a/778747534_121860702，2024 年一季度冷库平均租金为 75.04 元/m³ ·月，武汉市冷库平均租金为 80.00 元/m³ ·月。



同时参考黄冈市浠水县及周边冷库仓库市场租赁价格（https://www.58.com/hg/ckcz-10-hg/），可知浠水县及周边冷库出租单价在 0.27 元/m³/天-3.33 元/m³/天之间，则月出租单价为 8.1 元/m³·月-99.9 元/m³·月之间，平均租金为 54 元/m³·月。基于谨慎性原则，本项目冷库租金按 50 元/m³·月进行计算。





从审慎严谨的角度出发，考虑到 GDP 及物价上涨因素[1]，2022 年全年全国居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 2.00%，2023 年全年全国居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 0.2%，2024 年全年全国居民消费价格指数（CPI）比上年上涨

[1]2024 年物价上涨指数：https://www.gov.cn/lianbo/bumen/202501/content_6997572.htm
2023 年物价上涨指数：https://www.gov.cn/zhengce/202401/content_6925714.htm。
2022 年物价上涨指数：http://www.gov.cn/xinwen/2023-01/12/content_5736436.htm。

0.2%。在本项目的运营期内，价格每三年环比上涨 1.5%。

从审慎严谨的角度考虑，运营期第一年即 2027 年运营负荷率为 70%，第二年运营负荷率为 80%，第三年及之后运营负荷率按 85%来进行测算。

故本项目运营期内收入（不含税）合计为 23,941.79 万元。收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目成本测算

本项目经营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、外购设备费、租赁费、修理费及其他费用成本等部分，具体如下：

（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 15 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，福利费为工资的 14%。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水、电。根据《可行性研究报告》本项目年均消耗水量 7.30 万 m³，年均耗电量 432.43 万 kWh。

根据黄冈市水费收费标准（http://www.hbhgwater.com/html/sfbz.html），本项目水费按照非居民生活用水综合水价 3.250 元/m³ 计算。

项目	类别		收费标准	收费依据	征收范围
水价	居民生活用水	第一级	1.46元/m3	黄价环资规[2015]134号	根据用水类别征收
		第二级	2.19元/m3		
		第三级	2.92元/m3		
	非居民生活用水		1.85元/m3		
	特种用水		4.00元/m3		
代收费	居民用水污水处理费		0.95元/m3	黄价环资[2015]161号	根据用水类别征收
	非居民用水和特种行业用水污水处理费		1.40元/m3		
	居民生活垃圾处理费		5元/户/月	黄城管文[2017]34号	
综合水价（不含垃圾处理费）	居民生活用水	第一级	2.410元/m3		
		第二级	3.140元/m3		
		第三级	3.870元/m3		
	非居民生活用水		3.250元/m3		
	特种用水		5.400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〔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。

（3）外购设备费

运营期内会进行设备更新迭代（冷链运输车及制冷设备），设备原值 442.54 万元，设备迭代后需要采购新的设备仪器，将于 2037 年采购一批新的设备仪器。根据通货膨胀等因素，基于谨慎性原则，新设备价格按 1.1 倍估算。故设备暂定按照 486.79 万进行采购。

（4）租赁费

本项目对清泉分配点、散花分配点现有已建成门面房进行租赁及巴河分配点现有建筑改造用于乡镇农产品收储配送，冷链物流配送及配套服务。根据所签署的《清泉农贸批发市场门面租赁协议》清泉分配点总月租金为 5000 元/月；《散花农贸批发市场门面租赁协议》散花分配点总月租金为 4000 元/月；《巴河农贸批发市场门面租赁协议》巴河分配点总月租金为 4000 元/月。故本项目每月的租赁费支出共计 13000 元/月（即 1.3 万元/月）

（5）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。

（6）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

本项目预期成本费用估算表详见附件二。

1.3.3 项目税费测算

（1）增值税销项税

根据《中华人民共和国增值税法》和《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）的规定，仓储服务属于物流辅助服务，增值税税率为 6%。

（2）增值税进项税

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；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；水费按照 9%的税率计算；电费按照 13%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 5%、3%、2%。

（3）企业所得税

按照《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》，项目所得税税率为 25%。

1.3.4 财务费用

本项目共计划发行 7,000.00 万元地方政府专项债券，其中 2025 年已发行 2,700.00 万元，2026 年计划发行专项债券 4,300.00 万元。

2025 年已发行专项债券 2,700.00 万元，按照 2025 年湖北省政府专项债券（四十八期）的票面利率 2.36%计算财务费用。2026 年计划发行专项债券 4,300.00 万元，计划专项债发行利率以 2025 年湖北省政府专项债券（四十八期）实际发行利率 2.36%为基准，基于谨慎性原则，上浮 10%作为测算利率，暂按 2.60%进行测算，发行期限为 20 年，每半年付息一次，分期还本，第 11 年－第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。本项目专项债券还本付息情况详见附件三。

1.3.5 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。

1.3.6 项目收益与融资平衡测算

本项目偿债资金来源为冷库出租收入。项目预期收入总额（含税）为 25,378.35 万元，扣除运营成本 11,225.47 万元及相关税费 1,468.32 万元后，预计用

于资金平衡相关收益为 12,684.56 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30。

表 2-5 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：项目融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
浠水县农产品冷链物流整县推进项目	12,684.56	9,720.56	7,000.00	1.30

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 1.30〔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）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.33〔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农产品冷链物流整县推进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

浠水县农产品冷链物流整县推进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，当项目运营收入、运营成本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，我们对浠水县农产品冷链物流整县推进项目的投资估算、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，本次评价的浠水县农产品冷链物流整县推进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 1.30 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。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 1 月

（本页无正文）

附件：

1. 项目收入测算表
2. 项目成本测算表
3. 债券还本付息表
4. 现金流量模拟测算表
5. 压力测试表

附件一：项目收入测算表

项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	**收入合计(不含税）**	**23,941.79**	**645.46**	**1,106.50**	**1,175.66**	**1,193.29**	**1,193.29**	**1,193.29**	**1,211.16**	**1,211.16**	**1,211.16**	**1,229.27**
二	**销项税额**	**1,436.56**	**38.73**	**66.39**	**70.54**	**71.60**	**71.60**	**71.60**	**72.67**	**72.67**	**72.67**	**73.76**
（一）	**冷库出租收入(不含税）**	23,941.79	645.46	1,106.50	1,175.66	1,193.29	1,193.29	1,193.29	1,211.16	1,211.16	1,211.16	1,229.27
1	单价（元/m³·月）		50.00	50.00	50.00	50.75	50.75	50.75	51.51	51.51	51.51	52.28
2	库容（立方米）		24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20
3	运营负荷率		70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	销项税额 6%	1,436.56	38.73	66.39	70.54	71.60	71.60	71.60	72.67	72.67	72.67	73.76
三	**收入合计（含税）**	**25,378.35**	**684.19**	**1,172.89**	**1,246.20**	**1,264.89**	**1,264.89**	**1,264.89**	**1,283.83**	**1,283.83**	**1,283.83**	**1,303.03**

项目收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**收入合计(不含税）**	**23,941.79**	**1,229.27**	**1,229.27**	**1,247.61**	**1,247.61**	**1,247.61**	**1,266.42**	**1,266.42**	**1,266.42**	**1,285.46**	**1,285.46**
二	**销项税额**	**1,436.56**	**73.76**	**73.76**	**74.86**	**74.86**	**74.86**	**75.99**	**75.99**	**75.99**	**77.13**	**77.13**
（一）	**冷库出租收入(不含税）**	23,941.79	1,229.27	1,229.27	1,247.61	1,247.61	1,247.61	1,266.42	1,266.42	1,266.42	1,285.46	1,285.46
1	单价（元/m³·月）		52.28	52.28	53.06	53.06	53.06	53.86	53.86	53.86	54.67	54.67
2	库容（立方米）		24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20
3	运营负荷率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	销项税额 6%	1,436.56	73.76	73.76	74.86	74.86	74.86	75.99	75.99	75.99	77.13	77.13
三	**收入合计（含税）**	**25,378.35**	**1,303.03**	**1,303.03**	**1,322.47**	**1,322.47**	**1,322.47**	**1,342.41**	**1,342.41**	**1,342.41**	**1,362.59**	**1,362.59**

附件二：项目成本测算表

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	工资及福利费	2,465.29	72.24	108.35	108.35	113.77	113.77	113.77	119.46	119.46	119.46	125.43
2	外购燃料及动力费	6,000.50	203.41	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11
2.1	水费	466.69	15.82	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
	水费进项税（9%）	38.55	1.31	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96
2.2	电费	5,533.81	187.59	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38
	电费进项税（13%）	636.61	21.58	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37
3	外购设备费	486.79										
	外购设备进项税（13%）	56.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	租赁费	306.80	10.40	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60
	租赁费进项税（9%）	25.37	0.86	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
5	修理费	945.57	32.05	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08
6	其他费用	1,020.52	31.81	47.71	47.71	48.26	48.26	48.26	48.83	48.83	48.83	49.42
7	**经营成本(不含税)**	**10,468.94**	**326.16**	**489.23**	**489.23**	**495.20**	**495.20**	**495.20**	**501.46**	**501.46**	**501.46**	**508.02**
8	经营成本进项税	756.53	23.75	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62
9	**经营成本(含税)**	**11,225.47**	**349.91**	**524.85**	**524.85**	**530.82**	**530.82**	**530.82**	**537.08**	**537.08**	**537.08**	**543.64**

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
10	折旧费	4,326.79	145.36	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05
11	摊销费	759.73	25.76	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63
12	利息支出	2,513.18	87.76	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52
13	**总成本费用合计 (9+10+11+12)**	**18,825.17**	**608.79**	**957.05**	**957.05**	**963.02**	**963.02**	**963.02**	**969.28**	**969.28**	**969.28**	**975.84**

项目成本测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资及福利费	2,465.29	125.43	125.43	131.70	131.70	131.70	138.29	138.29	138.29	145.20	145.20
2	外购燃料及动力费	6,000.50	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11
2.1	水费	466.69	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
	水费进项税（9%）	38.55	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96
2.2	电费	5,533.81	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38
	电费进项税（13%）	636.61	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37
3	外购设备费	486.79	486.79									
	外购设备进项税（13%）	56.00	56.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	租赁费	306.80	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60
	租赁费进项税（9%）	25.37	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
5	修理费	945.57	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08	48.08
6	其他费用	1,020.52	98.10	49.42	50.05	50.05	50.05	50.71	50.71	50.71	51.40	51.40
7	**经营成本(不含税)**	**10,468.94**	**987.49**	**508.02**	**514.92**	**514.92**	**514.92**	**522.17**	**522.17**	**522.17**	**529.77**	**529.77**
8	经营成本进项税	756.53	91.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62
9	**经营成本(含税)**	**11,225.47**	**1,079.11**	**543.64**	**550.54**	**550.54**	**550.54**	**557.79**	**557.79**	**557.79**	**565.39**	**565.39**
10	折旧费	4,326.79	220.71	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03
11	摊销费	759.73	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63
12	利息支出	2,513.18	163.56	146.01	128.45	110.90	93.35	75.80	58.25	40.69	23.14	5.59
13	**总成本费用合计(9+10+11+12)**	**18,825.17**	**1,502.01**	**950.31**	**939.65**	**922.10**	**904.55**	**894.25**	**876.70**	**859.14**	**849.19**	**831.64**

附件三：债券还本付息表

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2025 年 5—12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初本金余额		2,700.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
本期新增本金	2,700.00	4,300.00									
本期偿还本金											
期末本金余额	2,700.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
当年偿还利息	0	119.62	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52
当年还本付息合计	0	119.62	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52

专项债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初本金余额	7,000.00	6,730.00	6,030.00	5,330.00	4,630.00	3,930.00	3,230.00	2,530.00	1,830.00	1,130.00	430	
本期新增本金												**7,000.00**
本期偿还本金	270	700	700	700	700	700	700	700	700	700	430	**7,000.00**
期末本金余额	6,730.00	6,030.00	5,330.00	4,630.00	3,930.00	3,230.00	2,530.00	1,830.00	1,130.00	430	0	
当年偿还利息	175.52	163.56	146.01	128.45	110.9	93.35	75.8	58.25	40.69	23.14	5.59	**2,720.56**
当年还本付息合计	445.52	863.56	846.01	828.45	810.9	793.35	775.8	758.25	740.69	723.14	435.59	**9,720.56**

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

现金流量模拟测算表	合计	建设期			运营期							
		2025 年 5—12 月	2026 年	2027 年 1—4 月	2027 年 5—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入												
资本金流入	4,938.68	270.00	1,481.60	3,187.08	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	7,000.00	2,700.00	4,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	25,378.35	-	-	-	684.19	1,172.89	1,246.20	1,264.89	1,264.89	1,264.89	1,283.83	1,283.83
现金流入总额	**37,317.03**	**2,970.00**	**5,781.60**	**3,187.08**	**684.19**	**1,172.89**	**1,246.20**	**1,264.89**	**1,264.89**	**1,264.89**	**1,283.83**	**1,283.83**
现金流出												
建设期资金流出	11,724.30	2,967.30	5,657.68	3,099.32	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	11,225.47	-	-	-	349.91	524.85	524.85	530.82	530.82	530.82	537.08	537.08
支付的各项税费	1,468.32	-	-	-	15.11	46.27	63.56	66.47	66.47	66.47	69.38	69.38
债券发行费用	7.00	2.70	4.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券还本付息	9,720.56	-	119.62	87.76	87.76	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52	175.52
现金流出总额	**34,145.65**	**2,970.00**	**5,781.60**	**3,187.08**	**452.78**	**746.64**	**763.93**	**772.81**	**772.81**	**772.81**	**781.98**	**781.98**
现金净流量												
经营活动现金净流量	**12,684.56**			**-**	**319.17**	**601.77**	**657.79**	**667.60**	**667.60**	**667.60**	**677.37**	**677.37**
当年项目现金净流入	**3,171.38**	**-**	**-**	**-**	**231.41**	**426.25**	**482.27**	**492.08**	**492.08**	**492.08**	**501.85**	**501.85**
期末项目累计现金结存额		-	-	-	**231.41**	**657.66**	**1,139.93**	**1,632.01**	**2,124.09**	**2,616.17**	**3,118.02**	**3,619.87**

项目现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

现金流量模拟测算表	合计	运营期											
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
现金流入													
资本金流入	4,938.68	-											
债券资金流入	7,000.00	-											
运营期现金流入	25,378.35	1,283.83	1,303.03	1,303.03	1,303.03	1,322.47	1,322.47	1,322.47	1,342.41	1,342.41	1,342.41	1,362.59	1,362.59
现金流入总额	**37,317.03**	**1,283.83**	**1,303.03**	**1,303.03**	**1,303.03**	**1,322.47**	**1,322.47**	**1,322.47**	**1,342.41**	**1,342.41**	**1,342.41**	**1,362.59**	**1,362.59**
现金流出													
建设期资金流出	11,724.30	-											
运营期现金流出	11,225.47	537.08	543.64	1,079.11	543.64	550.54	550.54	550.54	557.79	557.79	557.79	565.39	565.39
支付的各项税费	1,468.32	69.38	72.26	-	33.37	85.90	90.28	94.67	101.95	106.34	110.73	117.97	122.36
债券发行费用	7.00	-											
专项债券还本付息	9,720.56	175.52	445.52	863.56	846.01	828.45	810.90	793.35	775.80	758.25	740.69	723.14	435.59
现金流出总额	**34,145.65**	**781.98**	**1,061.42**	**1,942.67**	**1,423.02**	**1,464.89**	**1,451.72**	**1,438.56**	**1,435.54**	**1,422.38**	**1,409.21**	**1,406.50**	**1,123.34**
现金净流量													
经营活动现金净流量	**12,684.56**	**677.37**	**687.13**	**223.92**	**726.02**	**686.03**	**681.65**	**677.26**	**682.67**	**678.28**	**673.89**	**679.23**	**674.84**
当年项目现金净流入	**3,171.38**	**501.85**	**241.61**	**-639.64**	**-119.99**	**-142.42**	**-129.25**	**-116.09**	**-93.13**	**-79.97**	**-66.80**	**-43.91**	**239.25**
期末项目累计现金结存额		**4,121.72**	**4,363.33**	**3,723.69**	**3,603.70**	**3,461.28**	**3,332.03**	**3,215.94**	**3,122.81**	**3,042.84**	**2,976.04**	**2,932.13**	**3,171.38**

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	1.28	1.29	1.31	1.33	1.34	1.36	1.38
债券本息资金覆盖倍数	1.11	1.17	1.24	1.30	1.37	1.44	1.50
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.34	1.34	1.33	1.33	1.32	1.32	1.31
债券本息资金覆盖倍数	1.36	1.34	1.32	1.30	1.29	1.27	1.25

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　叁佰万圆人民币

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 20 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

再次复印无效

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

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

赤壁市环保装备智能制造产业园

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）

二〇二六年一月

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 2
二、项目收益及现金流入预测（设） 2
三、项目概况 2
（一）债券申报单位基本情况 2
（二）债券基本信息 7
（三）建设内容与规模 8
（四）债券发行计划 8
（五）项目建设计划进度 8
四、项目收益及现金流入预测编制说明 9
（一）债券应付本息情况 9
（二）投资估算与资金筹措 9
（三）资金筹措方案 12
（四）项目收益及现金流入预测说明 13
五、项目预期收益与融资平衡情况 41
六、执行的主要程序 44
七、财务评估结论 45

湖北省（赤壁市）政府专项债券
赤壁市环保装备智能制造产业园
项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

赤壁市高新产业投资集团有限公司：

我们接受委托，对赤壁市环保装备智能制造产业园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假设负责。这些假设已经在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，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。

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假设前提下，本次评价的赤壁市环保装备智能制造产业园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）

二〇二六年一月

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

本次预测以赤壁市环保装备智能制造产业园预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制2025年赤壁市环保装备智能制造产业园收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测（设）

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内不变；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

（一）债券申报单位基本情况

机构名称：赤壁市高新产业投资集团有限公司

住所：赤壁市经济开发区三楼（中伙村七组）

区域概况：

1.咸宁市概况

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%。

表3-1 咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	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.赤壁市概况

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%。

表 3-2 赤壁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	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. 赤壁市发展目标及发展规划

“十三五”时期是赤壁市发展进程中极不平凡的五年。面对世界百年未有之

大变局、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，尤其是新冠肺炎疫情带来的严重影响，赤壁市委、市政府全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府以及咸宁市委、市政府的决策部署，团结带领全市广大党员干部群众，迎难而上，逆势奋进，基本完成了“十三五”规划目标和任务，为“十四五”经济社会发展奠定了坚实基础。锚定到2035年基本实现社会主义现代化远景目标，考虑到赤壁市经济社会发展阶段、环境、条件，今后五年努力实现以下主要目标：

--综合实力迈上新台阶。全市经济总量突破800亿元，冲刺900亿元，主要经济指标实现新突破。力争到2025年，一般公共预算收入达到40亿元；规上工业增加值达到410亿元，年均增长21.67%；社会消费品零售总额达到270亿元，年均增长13.2%；固定资产投资增速超过15%。现代产业体系基本建立，创新驱动发展走在全省前列。农业农村现代化建设取得明显成效，区域性商贸流通网络重要节点功能进一步提升，城乡区域发展更加协调。

--改革开放赢得新优势。重要领域和关键环节改革取得重大进展，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。外向型经济突破性发展，对外合作空间进一步拓展，进出口总额达到45亿元，年均增长12%。

--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、科学文化素质和身心健康素质明显提高，诚信守法、向上向善的社会风尚更加浓厚。公共文化服务设施更加均衡，公共文化服务产品更加丰富，公共服务体系更加健全，群众精神文化生活日益丰富，文旅产业成为全市经济发展的支柱产业，文化软实力不断增强。

--生态文明建设取得新成效。“生态立市”战略深入实施，长江大保护赤壁片区提档升级取得显著成效，绿色生产生活方式广泛形成，资源能源利用效率稳步提升，主要污染物排放总量持续下降，城乡人居环境明显改善。

--民生福祉达到新水平。居民收入增长和经济增长基本同步。基本公共服务更加优质高效，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成为全省样板，巩固拓展脱贫攻坚成果，乡村振兴战略全面推进。

--基层治理能力得到新提升。城乡基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险能力和应急处置能力明显增强，民主法治建设深入推进，社会公平正义得到更好维护，基层治理各项体制机制更加完善。

4.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、期限结构明细如下：

表3-3本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年专项债限额	2024年专项债余额
赤壁市	74.96	70.24

表3-4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	赤壁市环保装备智能制造产业园
发行规模	50000.00万元
项目地址	项目位于赤壁高新区中伙镇，即西临规划路、 北邻光谷横六路、南临107外迁线、东临光谷纵三路北段
募集资金用途	赤壁市环保装备智能制造产业园
债券期限	20年
债券利率	2025年6月25日于2025年湖北省政府专项债券(三十一期)发行27,000.00万元，债券利率2.02%；2025年11月20日调节20,000.00万元专项债，发行利率参照原项目利率为2.60%；2026年预计还发行3,000万元专项债券,债券利率参考2025年湖北省政府专项债券(四十二期)票面利率2.27%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.50%(债券最终利率以市场价格为准)

还本付息方式	每半年支付一次利息，第一1 年一第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

（三）建设内容与规模

本项目建设地点位于赤壁高新区中伙镇，即西临规划路、 北邻光谷横六路、南临 107 外迁线、东临光谷纵三路北段。

项目规模及主要建设内容：规划总用地面积 1792.39 亩，其中本次建设园区建设用地 418509.42m²（约 627.77 亩）。总建筑面积 410049.52m²，其中厂房 A16 栋总建筑面积 147870.72m²、厂房 B13 栋总建筑面积 92064.96m²，厂房 C15 栋总建筑面积 90028.80m²、厂房 D12 栋总建筑面积 50423.04m²；综合楼建筑面积 21778m²、共享食堂及活动中心建筑面积 4480m²，动力中心建筑面积 2244m²、变电房消防水池及泵房建筑面积 760m²，门房 4 栋 400m²；停车位 1273 个，其中货车停车位 59 个，小车位 1214 个（充电桩位 130 个）。污水处理用房 7644m²；项目区域周边主要市政工程包括路面工程 60559m²、铺装工程 33466m²、排水工程 5187m、给水工程 5187m、照明工程 346 根、燃气工程 5187m、弱电工程 5187m、电力工程等。

（四）债券发行计划

本项目拟于 2025 年发行 50,000.00 万元的建设专项债券，用于赤壁市环保装备智能制造产业园，发行期限 20 年 2025 年 6 月 25 日于 2025 年湖北省政府专项债券（三十一期）发行 27,000.00 万元，债券利率 2.02%，年限为 20 年，每半年付息一次，还本方式为第 11 年一第 20 年每年等额偿还发行金额 10%；2025 年 11 月 20 日调节 20,000.00 万元专项债，发行利率参照原项目利率为 2.60%，年限为 20 年，每半年付息一次，还本方式为第 11 年一第 20 年每年等额偿还发行金额 10%；2026 年预计还发行 3,000 万元专项债券，债券利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率 2.27%，在此基础上上浮 10%，即债券发行利率为 2.50%（债券最终利率以市场价格为准），年限为 20 年，每半年付息一次，还本方式为第 11 年一第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

（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36个月，于2025年9月正式开工建设，并于2028年8月完成建设，并验收使用。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

本项目拟于2025年发行50000万元，用于赤壁市环保装备智能制造产业园，发行期限20年。2025年6月25日于2025年湖北省政府专项债券（三十一期）发行27,000.00万元，债券利率2.02%，年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年—第20年每年等额偿还发行金额10%；2025年11月20日调节20,000.00万元专项债，发行利率参照原项目利率为2.60%，年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年—第20年每年等额偿还发行金额10%；2026年预计还发行3,000万元专项债券，债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率2.27%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.50%（债券最终利率以市场价格为准），年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年—第20年每年等额偿还发行金额10%。

（二）投资估算与资金筹措

根据本项目初设批复（赤发改审批〔2025〕158号），本项目总投资108,852.64万元，结合发债额度及发债利率，经合理估算，本项目总投资估算108,188.84万元，其中：建设工程费用86,866.59万元，占比80.29%；建设工程其他费用13,183.54万元，占比12.19%；预备费5,002.51万元，占比4.62%，静态总投资105,052.64万元，建设期利息3,086.20万元；债券发行兑付费用50.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 4-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值			资金来源				
		建筑工程费	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	86,866.59	-	86,866.59	36,866.59		50,000.00		
1	厂房	54,395.42		54,395.42	14,395.42		40,000.00		
1.1	厂房 A	21,145.51		21,145.51	1,145.51		20,000.00		
1.2	厂房 B	13,165.29		13,165.29	3,165.29		10,000.00		
1.3	厂房 C	12,874.12		12,874.12	2,874.12		10,000.00		
1.4	厂房 D	7,210.49		7,210.49	7,210.49				
2	附属用房	4,292.03		4,292.03	4,292.03		-		
2.1	门房	58.00		58.00	58.00				
2.2	变电房消防水池及泵房	110.20		110.20	110.20				
2.3	动力中心	325.38		325.38	325.38				
2.4	共享食堂及活动中心	640.64		640.64	640.64				
2.5	地标综合楼	3,157.81		3,157.81	3,157.81				
3	污水处理用房	1,108.38		1,108.38	1,108.38				
4	厂区室外工程	10,778.27		10,778.27	778.27		10,000.00		
5	赤壁市高新区光谷横五路西段（横六路至纵四路）	2,224.93		2,224.93	2,224.93				
6	赤壁市高新区光谷纵三路市政工程（横四路～横六路）	3,195.62		3,195.62	3,195.62				
7	横六路西段（横四路至纵四路）	5,485.21		5,485.21	5,485.21				

8	赤壁市高新区光谷纵四路市政工程（横二路～横四路）	5,386.73		5,386.73	5,386.73				
二	工程建设其他费用		13,183.54	13,183.54	13,183.54		-		
1	工程前期咨询费		173.73	173.73	173.73				
2	环境影响咨询费		78.18	78.18	78.18				
3	建设单位管理费		1,042.40	1,042.40	1,042.40				
4	工程监理费		868.67	868.67	868.67				
5	工程勘察费		434.33	434.33	434.33				
6	工程设计费		1,303.00	1,303.00	1,303.00				
7	工程测量费		173.73	173.73	173.73				
8	施工图设计审查费		60.81	60.81	60.81				
9	全过程造价咨询费		390.90	390.90	390.90				
10	招标代理费		78.18	78.18	78.18				
11	工程质量检测费		868.67	868.67	868.67				
12	施工水电报装费		43.43	43.43	43.43				
13	工程保险费		260.60	260.60	260.60				
14	劳动安全卫生评审费		260.60	260.60	260.60				
15	场地准备费及临时设施费		868.67	868.67	868.67				
16	建设用地费		6,277.65	6,277.65	6,277.65				
三	预备费		5,002.51	5,002.51	5,002.51				
四	建设投资	86,866.59	18,186.05	105,052.64	55,052.64		50,000.00		
五	建设期利息		3,086.20	3,086.20	3,086.20				
六	发行登记费		50.00	50.00	50.00				
七	总投资	86,866.59	21,322.25	108,188.84	58,188.84		50,000.00		

（三）资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目总投资108,188.85万元，建设资金来源为财政安排资金0.00万元、项目单位自筹资金58,188.85万元、专项债券资金50,000.00万元、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47,603.09万元，其中财政安排资金0.00万元、项目单位自筹资金603.09万元、专项债券资金47,000.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

表4-2项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	**资本金**	**603.09**	**13,228.33**	**21,637.77**	**22,719.66**	**58,188.85**
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	603.09	13,228.33	21,637.77	22,719.66	**58,188.85**
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	**47,000.00**	**3,000.00**	**0.00**	**0.00**	**50,000.00**
2.1	专项债券资金	47,000.00	3,000.00			**50,000.00**
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**	**47,603.09**	**16,228.33**	**21,637.77**	**22,719.66**	**108,188.85**

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金58,188.85万元，占项目总投资53.78%，均为自筹资金，计划用于支付前期费用及工程款项，截至目前，本项目已到位并使用资本金603.09万元，主要用于项目前期费用支出。本项目资本金将专项用于赤壁市环保装备智能制造产业园建设支出。

3.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

表 4-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2025 年	27,000.00	27,000.00	20 年	2.02%	每半年付息一次	第 11—20 年每年偿还本金的 10%
2025 年	20,000.00	20,000.00	20 年	2.60%	每半年付息一次	第 11—20 年每年偿还本金的 10%
2026 年	3,000.00		20 年	2.50%	每半年付息一次	第 11—20 年每年偿还本金的 10%
合计	**50,000.00**	**47,000.00**				

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券资金 47,000.00 万元(其中 2025 年 6 月 25 日发行的 2025 年湖北省政府专项债券（三十一期）中发行 27,000.00 万元，2025 年 11 月 20 日调整发行 20,000.00 万元，调整信息为 42128122D000000015826 赤壁高新区电子科技产业园 2024 年 3 月 18 日于 2024 年湖北省政府专项债券（三期）中发行的 20,000.00 万元)。

（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）项目收益及现金流入预测说明

1.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2028 年 9 月至 2046 年。债券存续期内项目不含税总收入为 92,642.65 万元，其中：厂房出租收入 51,369.47 万元、综合楼租赁收入 6,235.09 万元、共享食堂及活动中心出租收入 3,421.00 万元、停车位租赁收入 18,481.73 万元、物业服务费收入 7,979.77 万元，充电桩收入 1,980.85 万元。具体测算如下：

1.1 项目定价分析

项目在价格定位方面，根据市场调研情况分析，项目区域同一区域不同物业、不同区域相同物业的价格差异性较大。本项目价格方面会受到市场供求、宏观经济等因素的影响。价格定位主要参照各板块类似项目物业价格以及充分考虑了城市发展前景、城市规划、房地产市场发展趋势、土地供求等因素而制定。

根据可行性研究报告中对于市场分析，根据市场调查情况，结合园区实际招

商情况及业态利率水平，基于谨慎原则，拟定运营期初期定价情况如下表：

序号	建筑	经营性质	项目初期定价	未来定价上涨
1	厂房	租赁	7.50 元/㎡/月	每三年上涨 1%
2	综合楼	租赁	15.00 元/㎡/月	每三年上涨 1%
3	共享食堂及活动中心	租赁	40.00 元/㎡/月	每三年上涨 1%
4	停车费	租赁	25 元/个/月	每三年上涨 1%
5	物业服务收入	服务	1.00 元/㎡/月	每三年上涨 1%
7	充电桩服务费收入	服务	0.8 元/kwh	每三年上涨 1%

注：结合湖北省 2022 年—2024 年，全年 CPI 同比涨幅为 2.10%、0.10%、0.40%，本项目考虑到物价上涨等因素，秉着谨慎的原则项目收费单价按每三年上涨 1% 计算。

1.2 经营收入

（1）园区租赁收入

①厂房租赁

根据初设批复，标准厂房可出租面积为 380,387.52 平方米（厂房 A16 栋、厂房 B13 栋、厂房 C15 栋、厂房 D12 栋），根据租房网站，赤壁市厂房租金均价为 0.25 元每平方米/天，基于谨慎性原则，本项目运营期第一年租金按含税 7.50 元/㎡/月的标准计算，随着时间推移，厂房租金将会上涨，租金考虑每三年上涨 1%，根据谨慎性原则，预计项目运营期第一年出租率 60.00%，第二年 70.00%，第三年 80.00%，第四年 90.00%，第五年及以后稳定为 95.00%。



湖北赤壁市斋公岭宝迅物流园，位于赤壁京港澳高速...

赤壁城区-赤壁市区

斋公岭村

1100㎡ 建筑面积　0.25元/㎡/天 8250元/月



层高11米，配有两台行吊，适合做重型机械加工

赤壁-其他

湖北省咸宁市赤壁市

1450㎡ | 可分租 建筑面积　0.27元/㎡/天 1.16万/月



自有标准化钢结构厂房出租

赤壁-其他

湖北省咸宁市赤壁市

1370㎡ | 可分租 建筑面积　0.23元/㎡/天 9590元/月

②综合楼租赁

根据初设批复，综合楼可出租面积为 21,778.00 平方米，根据租房网站，赤壁市写字楼租金均价为 0.52 元每平方米/天，基于谨慎性原则，本项目运营期第一年租金按含税 15.00 元/㎡/月的标准计算，随着时间推移，厂房租金将会上涨，租金考虑每三年上涨 1%，根据谨慎性原则，预计项目运营期第一年出租率 60.00%，

第二年70.00%，第三年80.00%，第四年90.00%，第五年及以后稳定为95.00%。



商铺位于赤壁市赤马港街道河北大道与银轮大道交叉路...

赤壁-赤壁城区　湖北省咸宁市赤壁市赤马港街道银轮大道　可容纳25-50工位

商业综合体 低区(共6层)

150㎡ 可分割 建筑面积　0.44元/㎡/天 2000元/月

免租1个月　商业综合体　新房　可注册　办公家具　免费车位



精装修，面积大小都有，环境优美，交通便利

赤壁城区-赤壁市区　漳水学堂　可容纳25-50工位

商业综合体 高区(共1层)

300㎡ 可分割 建筑面积　0.56元/㎡/天 5000元/月

免租1个月　商业综合体　新房　可注册　办公家具　免费车位



人民广场后面子敬路一线临街二楼170平出租

赤壁城区-赤壁市区　赤壁人民广场　可容纳14-29工位

商业综合体 中区(共3层)

96㎡ 可分割 建筑面积　0.56元/㎡/天 1600元/月

商业综合体　新房　可注册　办公家具　免费车位

③共享食堂及活动中心出租

根据可研批复，食堂可出租面积为 4,480.00 平方米，根据租房网站，赤壁市餐饮类商铺租金均价为1.36元每平方米/天，基于谨慎性原则，本项目运营期第一年租金按含税40.00元/㎡/月的标准计算，随着时间推移，厂房租金将会上涨，租金考虑每三年上涨1%，根据谨慎性原则，预计项目运营期第一年出租率60.00%，第二年70.00%，第三年80.00%，第四年90.00%，第五年及以后稳定为95.00%。



炸鸡/黑鸭卤味店低价转让

赤壁城区-赤壁市区　炸川焖鸡　经营中

临街门面 1层

40㎡ 建筑面积　1600元/月 1.33元/㎡/天

临街门面　临街　可餐饮　可明火　上水　下水　380V



新街口商圈门店出租转让

赤壁-赤壁城区　赤壁-永邦欧洲城　经营中

社区底商 1层

50㎡ 建筑面积　1250元/月 0.83元/㎡/天

免租1个月　社区底商　可餐饮　可明火　上水　下水　380V　外摆区



地理位置好，客源稳定，因个人原因转让

赤壁城区-赤壁市区　赤壁璟景新城　经营中

商业街店铺 1层

350㎡ 建筑面积　2万/月 1.91元/㎡/天

商业街店铺　临街　可餐饮　外摆区

（2）停车位租赁收入

根据赤壁市发改局2024年9月29日发布执行的《关于动态调整收费标准清单的通知》

http://www.chibi.gov.cn/bmlb/fgj/zwgk_6166/fgxx/202409/t20240929_3749948.shtml 中附件2《赤壁市政府定价的经营服务性收费目录清单》如下所示：

赤壁市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	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
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	详见文件	鄂价工服〔2016〕151号	市、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	
		政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费（包括道路临时停车收费）	收费标准在1.5-3元/小时之间							

本项目1,273.00个停车位全部对外出租，收取停车费。结合以上定价，根据谨慎性原则，预计25元/泊车/天，每三年上涨1%，预计项目运营期第一年车位利用率为60.00%，第二年70.00%，第三年80.00%，第四年90.00%，第五年及以后稳定为95.00%。

（3）物业服务收入

项目园区内物业管理费用分年收取，以实时管理面积（厂房、综合楼及共享食堂及活动中心实际租赁面积）为计费依据，收费价格按照赤壁市发改局2024年9月29日发布执行的《关于动态调整收费标准清单的通知》http://www.chibi.gov.cn/bmlb/fgj/zwgk_6166/fgxx/202409/t20240929_3749948.shtml中附件2《赤壁市政府定价的经营服务性收费目录清单》如下所示，运营初期暂按1.00元/平方米/月计算，每三年上涨1%。运营率比照房屋出租率，第一年60.00%，第二年70.00%，第三年80.00%，第四年90.00%，第五年及以后稳定为95.00%。

赤壁市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	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
其他特定	十、住房物业管理费		住宅（前期）物业管理费：0.50-1.60元/平方米·月。	咸发改价格〔2023〕25号	市、县人民政府制定	住房城乡建设部门	否	否	否	

（4）充电桩收入

根据初设批复，项目园区内设130个充电桩，根据湖北省人民政府2024年4月8日发布的《人民日报》：“4月7日获悉，今年一季度，国网湖北电力运营充电桩充电量突破1亿千瓦时，达1.11亿千瓦时”；暂定本项目每个充电桩年充电量为2.9万千瓦时。

https://www.hubei.gov.cn/hbfb/rdgz/202404/t20240408_5151045.shtml



中国政府网 EN FR 无障碍阅读 长者专区

湖北省人民政府
WWW.HUBEI.GOV.CN

搜索你想要了解的政策、服务 搜索

首页 省政府 省长 政府信息公开 政务服务 政民互动 知音湖北 登录 注册

当前位置：热点关注

一季度国网湖北充电桩充电量破1亿千瓦时

发布时间：2024-04-08 09:47 来源：湖北日报 【字体大小： 大 中 小 】

4月7日获悉，今年一季度，国网湖北电力运营充电桩充电量突破1亿千瓦时，达1.11亿千瓦时，同比增长63.94%，较2023年提前50天突破1亿千瓦时大关。

目前，全省有国网充电站4121个、15130台充电桩。随着新能源汽车进入快速发展期，全省国网充电设施的充电量逐年走高。据统计，2021年国网湖北电力运营充电桩充电量3022.82万千瓦时，2023年充电量达到3.3亿千瓦时，同比上升93.67%，与2021年相比增加近2.7倍。

为适应猛增的充电需求，国网湖北电力正在全省加快建成“城市面状、公路线状、乡村点状”的充换电网络，已在全省1172个乡镇（街道）实现公共充电设施全覆盖，持续优化全省充换电基础设施网络和绿色出行服务体系，确保省内中心城区2公里找到桩、县域城区4公里充上电、农村区域6公里能补电。

清明假期，为确保新能源车有桩可用、有电可充，国网湖北电力安排专人对全省运营的充换电站进行现场巡查和管理，提供多模式服务。国网湖北电动汽车公司运营服务部负责人邓柯介绍，该公司按需配置移动充电设备，在充换电站安排专人引导高峰时段短时补电、随充随走，减少车主排队等待时长，确保重点区域、重点保障车辆充电服务需求实时响应。在一些热门高速公路收费站出口处，国网湖北电力还设有移动应急充电服务站，充电服务人员和移动应急车24小时待命。据统计，今年4月4日至4月6日，公司完成充电量462.87万千瓦时，同比增长102.33%，充电次数20.13万次，增长93.7%。（彭一苇、刘都、彭实）

编辑：梁唯雅

责编：胡芳华

审核：姚 盼

扫一扫在手机上查看当前页面

各省、市政府网站 国家部委网站 市、州、林区网站 省直部门网站

政府网站标识码：4200000093 鄂ICP备05011090号-1 鄂公网安备42010602000665号
湖北省人民政府办公厅主办 政务服务咨询：12345
网站声明 专题归档 网站地图

微信公众号 政务微博 移动客户端

赤壁市周边部分充电桩收费标准

名称	运营方	充电桩数量
赤壁市官塘供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市官塘供电所 107 国道		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		

赤壁市神山供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市神山供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市中伙供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市中伙供电所中兴路		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市开发区充电站	**国家电网**	**8**
【地址】赤壁市蒲圻大道富康路口		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
赤壁市龙翔山供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市龙翔山供电所河北大道 238 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市沁园小区充电站	**国家电网**	**8**
【地址】赤壁市沁园小区停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
京港澳高速赤壁服务区（港澳方向）充电站	**国家电网**	**4**

【地址】京港澳高速赤壁服务区（港澳方向）		
【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		
京港澳高速赤壁服务区（北京方向）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】京港澳高速赤壁服务区（北京方向）		
【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		
赤壁市赤马港供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市赤马港供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市陆水湖供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市陆水湖供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市蕊川供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市供电公司蕊川供电所金鸡山路 68 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市凤凰城充电站	**国家电网**	**8**
【地址】赤壁市凤凰城小区		

【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
赤壁市车埠供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市车埠供电所新世纪大道		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市茶庵供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市茶庵供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.05 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市新店供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市新店供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市赵李桥供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市赵李桥供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.05 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁古战场充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省咸宁市赤壁古战场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		

【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个

每度电收费暂定为 1.5 元/度，扣除代收电费，则充电桩服务费单价为 0.80 元/度，根据谨慎原则，单价按照每 3 年增长 5.00%进行计算。预计项目运营期第一年出租率 20.00%，第二年 30.00%，第三年 40.00%，第四年及以后稳定为 40.00%。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目总收入测算如下：

表 4-4 项目预期收入测算表

单价：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计	92,642.65					1,062.55	3,736.73	4,285.79	4,858.40	5,122.31	5,122.31	5,175.26	5,175.26
二	销项税额	7,701.94					93.56	329.85	378.94	429.02	452.08	452.08	456.77	456.77
三	标准厂房收入	51,369.47					628.16	2,198.57	2,512.65	2,856.88	3,015.60	3,015.60	3,047.43	3,047.43
1	单价（㎡/月）						7.50	7.50	7.50	7.58	7.58	7.58	7.66	7.66
2	面积（㎡）						380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52
3	出租率						60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	4,908.97					56.53	197.87	226.14	257.12	271.40	271.40	274.27	274.27
四	附属配套用房租赁收入	6,235.09					71.93	251.75	287.71	326.91	345.07	345.07	348.49	348.49
1	单价（㎡/月）						15.00	15.00	15.00	15.15	15.15	15.15	15.30	15.30
2	面积（㎡）						21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00
3	出租率						60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	561.15					6.47	22.66	25.89	29.42	31.06	31.06	31.36	31.36
五	员工食堂出租收入	3,421.00					39.46	138.10	157.83	179.33	189.29	189.29	191.17	191.17
1	单价（㎡/月）						40.00	40.00	40.00	40.40	40.40	40.40	40.80	40.80
2	面积（㎡）						4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00
3	出租率						60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	307.92					3.55	12.43	14.20	16.14	17.04	17.04	17.21	17.21
六	停车费收入	18,481.73					213.14	745.99	852.56	968.72	1,022.54	1,022.54	1,032.66	1,032.66
1	价格（元/个/天）						25.00	25.00	25.00	25.25	25.25	25.25	25.50	25.50
2	数量（个）						1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00

3	使用率						60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	1,663.34					19.18	67.14	76.73	87.18	92.03	92.03	92.94	92.94
七	物业服务收入	7,979.77					92.07	322.25	368.28	418.46	441.71	441.71	446.08	446.08
1	单价（元/m²/月）						1.00	1.00	1.00	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02
2	面积（m²）						406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52
3	出租率						60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 6%	478.77					5.52	19.34	22.10	25.11	26.50	26.50	26.76	26.76
八	充电桩收入	1,980.85					17.79	80.07	106.76	108.10	108.10	108.10	109.43	109.43
1	充电桩台数（个）						130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
2	年充电量（万 kwh）						2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
3	价格（元/kwh）						0.80	0.80	0.80	0.81	0.81	0.81	0.82	0.82
4	使用率						20.00%	30.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
5	销项税额 13%	257.52					2.31	10.41	13.88	14.05	14.05	14.05	14.23	14.23

表 4-4 项目预期收入测算表续表

单价：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	收入合计	92,642.65	5,175.26	5,228.65	5,228.65	5,228.65	5,282.06	5,282.06	5,282.06	5,335.74	5,335.74	5,335.74	5,389.43
二	销项税额	7,701.94	456.77	461.50	461.50	461.50	466.22	466.22	466.22	470.98	470.98	470.98	475.73
三	标准厂房收入	51,369.47	3,047.43	3,079.25	3,079.25	3,079.25	3,111.08	3,111.08	3,111.08	3,142.91	3,142.91	3,142.91	3,174.74
1	单价（㎡/月）		7.66	7.74	7.74	7.74	7.82	7.82	7.82	7.90	7.90	7.90	7.98
2	面积（㎡）		380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52	380,387.52
3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	4,908.97	274.27	277.13	277.13	277.13	280.00	280.00	280.00	282.86	282.86	282.86	285.73
四	附属配套用房租赁收入	6,235.09	348.49	351.90	351.90	351.90	355.32	355.32	355.32	358.97	358.97	358.97	362.61
1	单价（㎡/月）		15.30	15.45	15.45	15.45	15.60	15.60	15.60	15.76	15.76	15.76	15.92
2	面积（㎡）		21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00	21,778.00
3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	561.15	31.36	31.67	31.67	31.67	31.98	31.98	31.98	32.31	32.31	32.31	32.63
五	员工食堂出租收入	3,421.00	191.17	193.09	193.09	193.09	195.01	195.01	195.01	196.98	196.98	196.98	198.95
1	单价（㎡/月）		40.80	41.21	41.21	41.21	41.62	41.62	41.62	42.04	42.04	42.04	42.46
2	面积（㎡）		4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00	4,480.00
3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	307.92	17.21	17.38	17.38	17.38	17.55	17.55	17.55	17.73	17.73	17.73	17.91
六	停车费收入	18,481.73	1,032.66	1,043.19	1,043.19	1,043.19	1,053.72	1,053.72	1,053.72	1,064.25	1,064.25	1,064.25	1,074.78
1	价格（元/个/天）		25.50	25.76	25.76	25.76	26.02	26.02	26.02	26.28	26.28	26.28	26.54
2	数量（个）		1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00

3	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	1,663.34	92.94	93.89	93.89	93.89	94.83	94.83	94.83	95.78	95.78	95.78	96.73
七	物业服务收入	7,979.77	446.08	450.46	450.46	450.46	454.83	454.83	454.83	459.20	459.20	459.20	463.58
1	单价（元/m²/月）		1.02	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06
2	面积（m²）		406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52	406,645.52
3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 6%	478.77	26.76	27.03	27.03	27.03	27.29	27.29	27.29	27.55	27.55	27.55	27.81
八	充电桩收入	1,980.85	109.43	110.76	110.76	110.76	112.10	112.10	112.10	113.43	113.43	113.43	114.77
1	充电桩台数（个）		130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
2	年充电量（万 kwh）		2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
3	价格（元/kwh）		0.82	0.83	0.83	0.83	0.84	0.84	0.84	0.85	0.85	0.85	0.86
4	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
5	销项税额 13%	257.52	14.23	14.40	14.40	14.40	14.57	14.57	14.57	14.75	14.75	14.75	14.92

2.项目预期成本预测

项目债券存续期内运营成本共计8,111.79万元，其中人员职工薪酬为3,129.26万元，维修费用为1,582.53万元，外购燃料及动力成本为2,617.63万元，管理及其他费用为782.37万元，根据可研报告具体测算如下：

2.1经营成本

（1）人员职工薪酬

根据项目《可行性研究报告》P89，本项目建成后，新增项目建设劳动定员25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"；其中：保洁和保安11名，工资按45,000.00元/人•年计算；推广人员5人，工资按70,000.00元/人•年计算；管理人员5人，工资按100,000.00元/人•年计算；后勤人员4人，工资按60,000.00元/人•年计算；本项目25人的福利费按3,000.00元/人•年计算，每三年增幅1.00%测算。

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、鄂西县、竹山县、竹溪县、房县、鄂阳区、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）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固定资产原值的0.1%

估算。

（3）外购燃料和动力费

根据项目《可行性研究报告》P77，园区年耗电量为 169.09 万 KWh。根据《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），湖北省 1KV 以下单一制工商业及其他用电价为 0.6907 元/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		

根据项目《可行性研究报告》P77，园区年用水量为 26.86 万立方米。根据《关于规范赤壁市城区自来水供水价格管理的通知》（赤价管〔2017〕14 号），参考非居民经营用水 1.6 元/t。

赤壁市城区自来水价格表

单位：元/吨

用水分类		基本水价
生活用水	第一级基数为0-20立方米（含20立方米）	1.4
	第二级基数为21-25立方米（含25立方米）	2.1
	第三级基数为25立方米以上	4.2
行政用水		1.5
经营用水		1.6
特种行业用水		2.4

赤壁市供水有限公司水价计算依据：

一．各类用水划分

1. 根据《关于规范赤壁市城区自来水供水价格管理的通知》（赤价管〔2017〕14号）文执行：

（1）.居民生活用水实行阶梯价格制度：每户每月用水量的第一级基数为0-20立方米（含20立方米），价格为1.40元/立方米；第二级水量基数为21-25立方米（含25立方米），价格为2.1元/立方米；第三级水量基数为25立方米以上；

（2）.非居民生活用水：行政单位用水1.5元/吨；经营服务用水1.6元/吨。

（3）.特种用水2.4元/吨。

2. 供水类别的界定

（1）.居民生活用水是指居民住宅中居家生活的用水。包括部队、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、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（含用于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。

（2）.特种用水主要包括营业性歌舞厅、保龄球馆、夜总会、桑拿、洗浴、洗车用水等。

（3）.非居民生活用水：①行政单位用水是指党政机关及其所属事业单位，教科文教卫组织、传媒机构、社会团体和不以盈利为目的的中介机构用水。②经营服务用水是指上述用水以外的各种用水。

（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、薪金总额的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工薪酬的25%估算。

2.2 折旧摊销费

新增固定资产折旧费按直线法分摊折旧、房屋建筑物折旧年限50年，残值率5.00%测算；其他设备折旧年限为20年，残值率10.00%测算；长期待摊费用分20年摊销，无形资产摊销年限为20年，无残值。新增房屋建筑物原值82,224.40万元，设备原值4,097.48万元，长期待摊费用原值14,453.86万元。根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内具体测算如下：

表 4-5 项目预期成本测算表

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	人员职工薪酬	3,129.26	55.33	166.00	166.00	167.66	167.66	167.66	169.34	169.34	169.34
2	外购原材料及动力费	2,617.63	47.59	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78
2.1	水费	722.88	13.14	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43
2.2	电费	1,894.75	34.45	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35
3	维修费	1,582.53	28.77	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32
4	管理及其他费用	782.37	13.83	41.50	41.50	41.92	41.92	41.92	42.34	42.34	42.34
5	经营成本（1+2+3+4）	8,111.79	145.52	436.60	436.60	438.68	438.68	438.68	440.78	440.78	440.78
6	折旧费	32,021.91	582.21	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65
7	摊销费	13,215.03	240.27	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82
8	利息支出	13,810.00	570.20	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1114.40	1035.13
8.1	长期借款利息	13,810.00	570.20	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1114.40	1035.13
8.2	流动资金借款利息	0.00									
9	总成本费用合计（5+6+7+8）	67,158.73	1538.20	4044.47	4044.47	4046.55	4046.55	4046.55	4048.65	4022.65	3943.38
9.1	其中：变动成本（2）	2,617.63	47.59	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78
9.2	固定成本	64,541.10	1490.61	3901.69	3901.69	3903.77	3903.77	3903.77	3905.87	3879.87	3800.60

表 4-5 项目预期成本测算表续表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	人员职工薪酬	3,129.26	171.03	171.03	171.03	172.74	172.74	172.74	174.47	174.47	174.47	176.21
2	外购原材料及动力费	2,617.63	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78
2.1	水费	722.88	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43	39.43
2.2	电费	1,894.75	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35	103.35
3	维修费	1,582.53	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32	86.32
4	管理及其他费用	782.37	42.76	42.76	42.76	43.19	43.19	43.19	43.62	43.62	43.62	44.05
5	经营成本（1+2+3+4）	8,111.79	442.89	442.89	442.89	445.03	445.03	445.03	447.19	447.19	447.19	449.36
6	折旧费	32,021.91	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65	1746.65
7	摊销费	13,215.03	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82	720.82
8	利息支出	13,810.00	924.84	810.80	696.76	582.72	468.68	354.64	240.60	126.56	38.52	3.75
8.1	长期借款利息	13,810.00	924.84	810.80	696.76	582.72	468.68	354.64	240.60	126.56	38.52	3.75
8.2	流动资金借款利息	0.00										
9	总成本费用合计（5+6+7+8）	67,158.73	3835.20	3721.16	3607.12	3495.22	3381.18	3267.14	3155.26	3041.22	2953.18	2920.58
9.1	其中：变动成本（2）	2,617.63	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78	142.78
9.2	固定成本	64,541.10	3692.42	3578.38	3464.34	3352.44	3238.40	3124.36	3012.48	2898.44	2810.40	2777.80

2.3 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，涉及园区厂房租赁收入、停车位租赁收入增值税税率为 9.00%，涉及物业管理收入增值税税率为 6.00%，涉及充电桩收入增值税税率 13.00%。

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%，涉及运营成本为电费水费税率分别为 13.00%、9.00%。

债券存续期内预计将累计产生增值税销项税额 8,177.67 万元，进项税额 7,761.90 万元，经测算累计应交增值税金额为 415.77 万元。

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 5.00%、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 41.58 万元。

物业管理收入无需缴纳印花税，租赁收入印花税按 0.1%计，印花税合计 64.20 万元。

按房屋租赁收入的 12.00%计提，债券存续期内累计产生房产税 7,704.04 万元。

③所得税

所得税按照应纳税所得额的 25.00%进行计提，出于谨慎性，未考虑可抵扣亏损影响，测算详见模拟利润表，债券存续期内累计产生所得税费用 4,418.51 万元。

表 4-6 项目预期税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入销项税	8,177.67		93.56	329.85	378.94	429.02	452.08	452.08	456.77	456.77	456.77
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	7,761.90	7,450.60	5.66	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98
2.1	工程费用进项税	7,059.70	7,059.70									
2.2	工程建设其他费进项税	390.90	390.90									
2.3	经营成本进项税	311.30		5.66	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98
3	应交增值税（=1-2）	7,866.37		87.90	312.87	361.96	412.04	435.10	435.10	439.79	439.79	439.79
4	留抵进项税		7,450.60	7,362.70	7,049.83	6,687.87	6,275.83	5,840.73	5,405.63	4,965.84	4,526.05	4,086.26
5	当年应缴纳增值税额	415.77										
6	当年应缴纳增值税附加	7,809.82		89.49	313.20	357.94	406.93	429.55	429.55	434.04	434.04	434.04
6.1	城市维护建设税	20.79		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2	教育费附加	12.47		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.3	地方教育费附加	8.32		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.4	房产税	7,704.04		88.75	310.61	354.98	403.57	426.00	426.00	430.45	430.45	430.45
6.5	印花税	64.20		0.74	2.59	2.96	3.36	3.55	3.55	3.59	3.59	3.59
7	增值税及附加（5+6）	8,225.59		89.49	313.20	357.94	406.93	429.55	429.55	434.04	434.04	434.04
8	所得税	4,418.51		-	-	-	-	-	98.66	173.14	179.64	199.46
9	税费合计（7+8）	12,644.10		89.49	313.20	357.94	406.93	429.55	528.21	607.18	613.68	633.50

表 4-6 项目预期税费测算表续表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入销项税	8,177.67	461.50	461.50	461.50	466.22	466.22	466.22	470.98	470.98	470.98	475.73
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	7,761.90	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98
2.1	工程费用进项税	7,059.70										
2.2	工程建设其他费进项税	390.90										
2.3	经营成本进项税	311.30	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98
3	应交增值税（=1-2）	7,866.37	444.52	444.52	444.52	449.24	449.24	449.24	454.00	454.00	454.00	458.75
4	留抵进项税		3,641.74	3,197.22	2,752.70	2,303.46	1,854.22	1,404.98	950.98	496.98	42.98	
5	当年应缴纳增值税额	415.77										415.77
6	当年应缴纳增值税附加	7,809.82	438.53	438.53	438.53	443.03	443.03	443.03	447.56	447.56	447.56	493.68
6.1	城市维护建设税	20.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.79
6.2	教育费附加	12.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.47
6.3	地方教育费附加	8.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.32
6.4	房产税	7,704.04	434.91	434.91	434.91	439.37	439.37	439.37	443.86	443.86	443.86	448.36
6.5	印花税	64.20	3.62	3.62	3.62	3.66	3.66	3.66	3.70	3.70	3.70	3.74
7	增值税及附加（5+6）	8,225.59	438.53	438.53	438.53	443.03	443.03	443.03	447.56	447.56	447.56	909.45
8	所得税	4,418.51	238.73	267.24	295.75	335.95	364.46	392.97	433.23	461.74	483.75	493.79
9	税费合计（7+8）	12,644.10	677.26	705.77	734.28	778.98	807.49	836.00	880.79	909.30	931.31	1,403.24

2.4 项目财务费用预测

（1）专项债券融资

本项目计划发行专项债券融资50,000.00万元，债券期限为20年。其中2025年6月25日已发行27,000.00万元，2025年11月20日调整发行20,000.00万元，拟于2026年继续发行3,000.00万元的专项债券。

2025年6月25日于2025年湖北省政府专项债券(三十一期)发行27,000.00万元，债券利率2.02%，年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年一第20年每年等额偿还发行金额10%；2025年11月20日调节20,000.00万元专项债，发行利率参照原项目利率为2.60%，年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年一第20年每年等额偿还发行金额10%;2026年预计还发行3,000万元专项债券，债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率2.27%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.50%（债券最终利率以市场价格为准），年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年一第20年每年等额偿还发行金额10%。专项债券应还本付息情况如下：

表4-7 项目还本付息情况表总表

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	0.00	47,000.00	0.00	47,000.00	272.70	272.70
2026年	47,000.00	3,000.00	0.00	50,000.00	1,102.90	1,102.90
2027年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2028年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2029年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2030年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2031年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2032年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2033年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2034年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,140.40	1,140.40
2035年	50,000.00	0.00	2,000.00	48,000.00	1,114.40	3,114.40
2036年	48,000.00	0.00	4,700.00	43,300.00	1,035.13	5,735.13

2037年	43,300.00	0.00	5,000.00	38,300.00	924.84	5,924.84
2038年	38,300.00	0.00	5,000.00	33,300.00	810.80	5,810.80
2039年	33,300.00	0.00	5,000.00	28,300.00	696.76	5,696.76
2040年	28,300.00	0.00	5,000.00	23,300.00	582.72	5,582.72
2041年	23,300.00	0.00	5,000.00	18,300.00	468.68	5,468.68
2042年	18,300.00	0.00	5,000.00	13,300.00	354.64	5,354.64
2043年	13,300.00	0.00	5,000.00	8,300.00	240.60	5,240.60
2044年	8,300.00	0.00	5,000.00	3,300.00	126.56	5,126.56
2045年	3,300.00	0.00	3,000.00	300.00	38.52	3,038.52
2046年	300.00	0.00	300.00	0.00	3.75	303.75
合计	0.00	50,000.00	50,000.00	0.00	16,896.20	66,896.20

2025年6月25日于2025年湖北省政府专项债券(三十一期)发行27,000.00万元，债券利率2.02%，年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年—第20年每年等额偿还发行金额10%。专项债券应还本付息情况如下：

表4-7-1项目还本付息情况表分表

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		27,000.00		27,000.00	272.70	272.70
2026年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2027年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2028年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2029年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2030年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2031年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2032年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2033年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2034年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40
2035年	27,000.00			27,000.00	545.40	545.40

2036 年	27,000.00		2,700.00	24,300.00	518.13	3,218.13
2037 年	24,300.00		2,700.00	21,600.00	463.59	3,163.59
2038 年	21,600.00		2,700.00	18,900.00	409.05	3,109.05
2039 年	18,900.00		2,700.00	16,200.00	354.51	3,054.51
2040 年	16,200.00		2,700.00	13,500.00	299.97	2,999.97
2041 年	13,500.00		2,700.00	10,800.00	245.43	2,945.43
2042 年	10,800.00		2,700.00	8,100.00	190.89	2,890.89
2043 年	8,100.00		2,700.00	5,400.00	136.35	2,836.35
2044 年	5,400.00		2,700.00	2,700.00	81.81	2,781.81
2045 年	2,700.00		2,700.00	0.00	27.27	2,727.27
2046 年						
合计		27,000.00	27,000.00		8,453.70	35,453.70

2025 年 11 月 20 日调节 20,000.00 万元专项债，发行利率参照原项目利率为 2.60%，年限为 20 年，每半年付息一次，自 2024 年 3 月 19 至 2025 年 9 月 19 日期间的利息由赤壁高新区电子科技产业园的实施单位承担，自 2025 年 9 月 20 日起由赤壁市高新产业投资集团有限公司支付利息，每年 3 月 19 日、9 月 19 日支付利息，还本方式为第 11 年一第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。专项债券应还本付息情况如下：

表 4-7-2 项目还本付息情况表分表

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		20,000.00		20,000.00		0.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00

2032年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2033年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2034年	20,000.00			20,000.00	520.00	520.00
2035年	20,000.00		2,000.00	18,000.00	494.00	2,494.00
2036年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	442.00	2,442.00
2037年	16,000.00		2,000.00	14,000.00	390.00	2,390.00
2038年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	338.00	2,338.00
2039年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	286.00	2,286.00
2040年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	234.00	2,234.00
2041年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	182.00	2,182.00
2042年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	130.00	2,130.00
2043年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	78.00	2,078.00
2044年	2,000.00		2,000.00	0.00	26.00	2,026.00
2045年	0.00			0.00	0.00	0.00
2046年						
合计		20,000.00	20,000.00		7,280.00	27,280.00

2026年预计还发行3,000万元专项债券，债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率2.27%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.50%（债券最终利率以市场价格为准），年限为20年，每半年付息一次，还本方式为第11年一第20年每年等额偿还发行金额10%。专项债券应还本付息情况如下：

表4-7-3项目还本付息情况表分表

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				0.00	0.00	0.00
2026年	0.00	3,000.00		3,000.00	37.50	37.50
2027年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2028年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00

2029年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2030年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2031年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2032年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2033年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2034年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2035年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2036年	3,000.00			3,000.00	75.00	75.00
2037年	3,000.00		300.00	2,700.00	71.25	371.25
2038年	2,700.00		300.00	2,400.00	63.75	363.75
2039年	2,400.00		300.00	2,100.00	56.25	356.25
2040年	2,100.00		300.00	1,800.00	48.75	348.75
2041年	1,800.00		300.00	1,500.00	41.25	341.25
2042年	1,500.00		300.00	1,200.00	33.75	333.75
2043年	1,200.00		300.00	900.00	26.25	326.25
2044年	900.00		300.00	600.00	18.75	318.75
2045年	600.00		300.00	300.00	11.25	311.25
2046年	300.00		300.00	0.00	3.75	303.75
合计		3,000.00	3,000.00		1,162.50	4,162.50

（2）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

2.5 模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计92,642.65万元，预测总成本合计67,158.73万元，税金及附加合计7,809.82万元，所得税应纳税额合计4,418.51万元。

表 4-8 项目模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	92,642.65					1,062.55	3,736.73	4,285.79	4,858.40	5,122.31	5,122.31	5,175.26	5,175.26
2	税金及附加	7,809.82					89.49	313.20	357.94	406.93	429.55	429.55	434.04	434.04
3	总成本费用	67,158.73					1,538.20	4,044.47	4,044.47	4,046.55	4,046.55	4,046.55	4,048.65	4,022.65
4	利润总额（1-2-3-4）	17,674.10					-565.14	-620.94	-116.62	404.92	646.21	646.21	692.57	718.57
5	弥补以前年度亏损	-1,302.70								-404.92	-646.21	-251.57		
6	应纳税所得额	17,674.10								-	-	394.64	692.57	718.57
7	所得税	4,418.51					-	-	-	-	-	98.66	173.14	179.64
8	净利润	13,255.59					-565.14	-620.94	-116.62	404.92	646.21	547.55	519.43	538.93
9	期初未分配利润	-								-	-	-	-	-
10	可供分配的利润	13,255.59					-565.14	-620.94	-116.62	404.92	646.21	547.55	519.43	538.93
11	提取法定盈余公积金	-					-	-	-	-	-	-	-	-
12	可供投资者分配的利润	13,255.59					-565.14	-620.94	-116.62	404.92	646.21	547.55	519.43	538.93
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	13,255.59					-565.14	-620.94	-116.62	404.92	646.21	547.55	519.43	538.93
17	息税前利润（利润总额+利息支出）	31,484.10					5.06	519.46	1,023.78	1,545.32	1,786.61	1,786.61	1,832.97	1,832.97
18	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	76,721.04					827.54	2,986.93	3,491.25	4,012.79	4,254.08	4,254.08	4,300.44	4,300.44

表 4-8 项目模拟利润表续表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	92,642.65	5,175.26	5,228.65	5,228.65	5,228.65	5,282.06	5,282.06	5,282.06	5,335.74	5,335.74	5,335.74	5,389.43
2	税金及附加	7,809.82	434.04	438.53	438.53	438.53	443.03	443.03	443.03	447.56	447.56	447.56	493.68
3	总成本费用	67,158.73	3,943.38	3,835.20	3,721.16	3,607.12	3,495.22	3,381.18	3,267.14	3,155.26	3,041.22	2,953.18	2,920.58
4	利润总额（1-2-3-4）	17,674.10	797.84	954.92	1,068.96	1,183.00	1,343.81	1,457.85	1,571.89	1,732.92	1,846.96	1,935.00	1,975.17
5	弥补以前年度亏损	-1,302.70											
6	应纳税所得额	17,674.10	797.84	954.92	1,068.96	1,183.00	1,343.81	1,457.85	1,571.89	1,732.92	1,846.96	1,935.00	1,975.17
7	所得税	4,418.51	199.46	238.73	267.24	295.75	335.95	364.46	392.97	433.23	461.74	483.75	493.79
8	净利润	13,255.59	598.38	716.19	801.72	887.25	1,007.86	1,093.39	1,178.92	1,299.69	1,385.22	1,451.25	1,481.38
9	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	可供分配的利润	13,255.59	598.38	716.19	801.72	887.25	1,007.86	1,093.39	1,178.92	1,299.69	1,385.22	1,451.25	1,481.38
11	提取法定盈余公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	可供投资者分配的利润	13,255.59	598.38	716.19	801.72	887.25	1,007.86	1,093.39	1,178.92	1,299.69	1,385.22	1,451.25	1,481.38
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	13,255.59	598.38	716.19	801.72	887.25	1,007.86	1,093.39	1,178.92	1,299.69	1,385.22	1,451.25	1,481.38
17	息税前利润（利润总额+利息支出）	31,484.10	1,832.97	1,879.76	1,879.76	1,879.76	1,926.53	1,926.53	1,926.53	1,973.52	1,973.52	1,973.52	1,978.92
18	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	76,721.04	4,300.44	4,347.23	4,347.23	4,347.23	4,394.00	4,394.00	4,394.00	4,440.99	4,440.99	4,440.99	4,446.39

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。

表 5-1 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 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	100820.32					1156.11	4066.58	4664.73	5287.42	5574.39	5574.39	5632.03	5632.03
经营活动现金流出	8423.09					151.18	453.58	453.58	455.66	455.66	455.66	457.76	457.76
支付的税费	12644.10					89.49	313.20	357.94	406.93	429.55	528.21	607.18	613.68
1.增值税	415.77					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.附加税	7809.82					89.49	313.20	357.94	406.93	429.55	429.55	434.04	434.04
3.企业所得税	4418.51					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	98.66	173.14	179.64
经营活动现金净流量	79753.13					915.44	3299.80	3853.21	4424.83	4689.18	4590.52	4567.09	4560.59
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	105052.65	47283.39	15122.43	20497.37	22149.46								
投资活动现金净流量	-105052.65	-47283.39	-15122.43	-20497.37	-22149.46								
三、融资活动产生的现金													
投入的资本金	58188.85	603.09	13228.33	21637.77	22719.66								
债券融资收到的现金	50000.00	47000.00	3000.00	0.00	0.00								
市场化融资收到的现金													
偿还债券利息支付的现金	16896.20	272.70	1102.90	1140.40	570.20	570.20	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1140.40	1114.40
偿还市场化融资支付的现金													
偿还债券本金支付的现金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00
支付债券发行费用	50.00	47.00	3.00	0.00	0.00								
融资活动现金净流量	41242.65	47283.39	15122.43	20497.37	22149.46	-570.20	-1140.40	-1140.40	-1140.40	-1140.40	-1140.40	-1140.40	-3114.40
四、本年现金净流量	15943.13	0.00	0.00	0.00	0.00	345.24	2159.40	2712.81	3284.43	3548.78	3450.12	3426.69	1446.19
五、累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	0.00	345.24	2504.64	5217.45	8501.88	12050.66	15500.78	18927.47	20373.66

表 5-1 项目现金流预测表续表

单位：万元

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	100820.32	5632.03	5690.15	5690.15	5690.15	5748.28	5748.28	5748.28	5806.72	5806.72	5806.72	5865.16
经营活动现金流出	8423.09	457.76	459.87	459.87	459.87	462.01	462.01	462.01	464.17	464.17	464.17	466.34
支付的税费	12644.10	633.50	677.26	705.77	734.28	778.98	807.49	836.00	880.79	909.30	931.31	1403.24
1.增值税	415.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	415.77
2.附加税	7809.82	434.04	438.53	438.53	438.53	443.03	443.03	443.03	447.56	447.56	447.56	493.68
3.企业所得税	4418.51	199.46	238.73	267.24	295.75	335.95	364.46	392.97	433.23	461.74	483.75	493.79
经营活动现金净流量	79753.13	4540.77	4553.02	4524.51	4496.00	4507.29	4478.78	4450.27	4461.76	4433.25	4411.24	3995.58
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产支付的现金	105052.65											
投资活动现金净流量	-105052.65											
三、融资活动产生的现金												
投入的资本金	58188.85											
债券融资收到的现金	50000.00											
市场化融资收到的现金												
偿还债券利息支付的现金	16896.20	1035.13	924.84	810.80	696.76	582.72	468.68	354.64	240.60	126.56	38.52	3.75
偿还市场化融资支付的现金												
偿还债券本金支付的现金	50000.00	4700.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	3000.00	300.00
支付债券发行费用	50.00											
融资活动现金净流量	41242.65	-5735.13	-5924.84	-5810.80	-5696.76	-5582.72	-5468.68	-5354.64	-5240.60	-5126.56	-3038.52	-303.75
四、本年现金净流量	15943.13	-1194.36	-1371.82	-1286.29	-1200.76	-1075.43	-989.90	-904.37	-778.84	-693.31	1372.72	3691.83
五、累计现金净流量		19179.30	17807.48	16521.19	15320.43	14245.00	13255.10	12350.73	11571.89	10878.58	12251.30	15943.13

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收益。项目预期收入总额为100,820.32万元，扣除运营成本及相关税费21,067.19万元后预计用于资金平衡相关收益为79,753.13万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.19倍。

表5-2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
79,753.13	66,896.20	50,000.00	1.19

（三）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5-3压力测试表

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**71,777.82**	**75,765.47**	**79,753.13**	**83,740.79**	**87,728.44**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31
债券利率变动	2.25%	2.38%	2.50%	2.63%	2.75%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19

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、执行的主要程序

1.获取并检查了赤壁市环保装备智能制造产业园可行性研究报告、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假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内。

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

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

七、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假设前提下，本次申报的赤壁市环保装备智能制造产业园政府专项债券的经营净收益79,753.13万元，能够合理保障偿还融资本金及利息66,896.20万元，债券本息资金覆盖倍数为1.19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园区租赁收入、停车费收入、物业管理收入和充电桩服务费收入等为基础，在考虑还本付息后，赤壁市环保装备智能制造产业园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2046年到期还本付息后，期末累计现金结存为15,943.13万元，项目资金稳定性较可靠。

经上述测算，本次评价的赤壁市环保装备智能制造产业园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1.19，综上所述赤壁市环保装备智能制造产业园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。

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）

此件再次复印无效

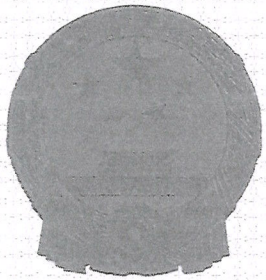
出　资　额　伍拾万圆人民币

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

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年 8月 11日



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日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097

2025 年已通过

谢波平 420002043500

此件再次复印无效

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.

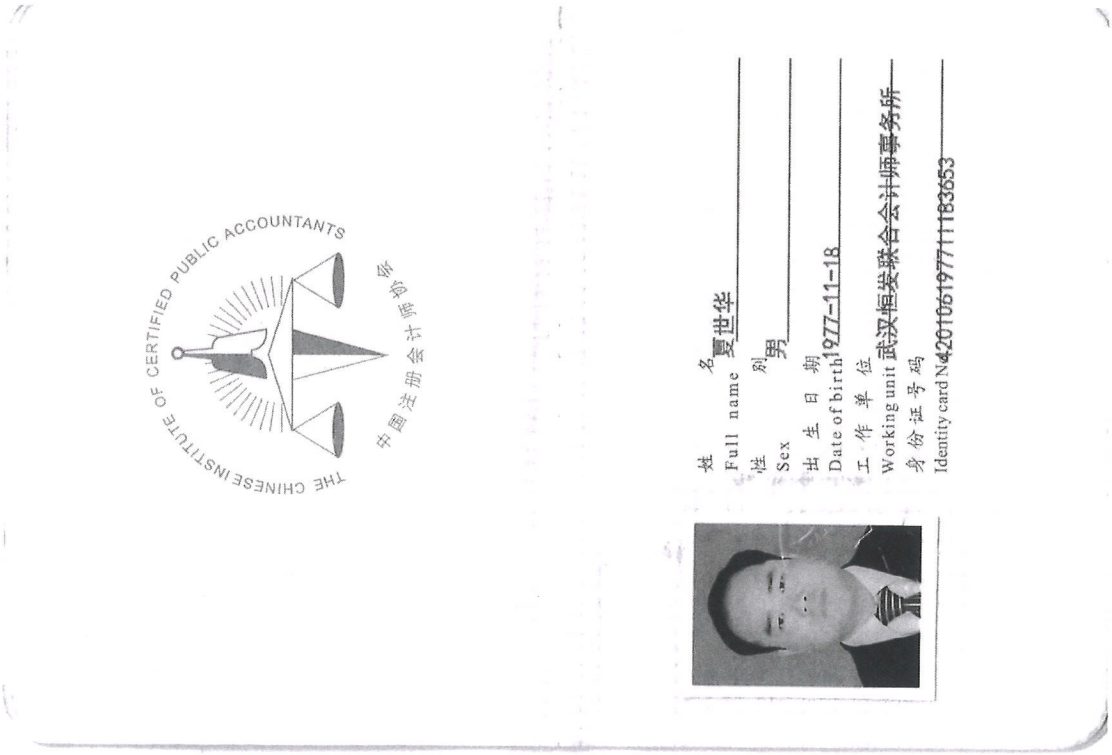
武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年 /y 07 月 /m 31 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d





2025年已通过

夏世华 420100430002

大悟县2024年老旧小区改造项目

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

大悟县2024年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2026]第12号

大悟县住房和城乡建设局：

我们接受贵局委托，对大悟县2024年老旧小区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

大悟县2024年老旧小区改造项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的大悟县2024年老旧小区改造项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为大悟县2024年老旧小区改造项目发改委批复、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销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制大悟县2024年老旧小区改造项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 本期发行专项债券应付本息情况

本项目发行债券总额为15,000.00万元，其中已于2024年发行债券3,000.00万元，已于2025年发行7,000.00万元，计划于2026年发行5,000.00万元，债券期限均为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。2024年已发行债券按照实际发行利率2.61%计算，2025年已发行债券按照实际发行利率2.14%计算，2026年计划发行债券利率参考2025年已发行利率，从客观、谨慎角度出发，上浮1.1倍，暂按2.35%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用，本项目发行债券还本付息表如下：

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
2024年		3,000.00	-	3,000.00	39.15	39.15
2025年	3,000.00	7,000.00	-	10,000.00	153.20	153.20
2026年	10,000.00	5,000.00	-	15,000.00	286.85	286.85
2027年	15,000.00	-	-	15,000.00	345.60	345.60
2028年	15,000.00		-	15,000.00	345.60	345.60
2029年	15,000.00		-	15,000.00	345.60	345.60
2030年	15,000.00		-	15,000.00	345.60	345.60
2031年	15,000.00		-	15,000.00	345.60	345.60
2032年	15,000.00		-	15,000.00	345.60	345.60
2033年	15,000.00		-	15,000.00	345.60	345.60
2034年	15,000.00		-	15,000.00	345.60	345.60
2035年	15,000.00		300.00	14,700.00	341.69	641.69

2036 年	14,700.00		1,000.00	13,700.00	326.37	1,326.37
2037 年	13,700.00		1,500.00	12,200.00	297.69	1,797.69
2038 年	12,200.00		1,500.00	10,700.00	263.13	1,763.13
2039 年	10,700.00		1,500.00	9,200.00	228.57	1,728.57
2040 年	9,200.00		1,500.00	7,700.00	194.01	1,694.01
2041 年	7,700.00		1,500.00	6,200.00	159.45	1,659.45
2042 年	6,200.00		1,500.00	4,700.00	124.89	1,624.89
2043 年	4,700.00		1,500.00	3,200.00	90.33	1,590.33
2044 年	3,200.00		1,500.00	1,700.00	55.77	1,555.77
2045 年	1,700.00		1,200.00	500.00	25.12	1,225.12
2046 年	500.00		500.00	-	5.88	505.88
合计		**15,000.00**	**15,000.00**		**5,356.90**	**20,356.90**

（二） 项目实施单位基本情况

1.项目债券申请单位

机构名称：大悟县住房和城乡建设局

2.项目建设单位

机构名称：大悟县住房和城乡建设局

住所：大悟县城关镇前进大道 60 号

负责人：徐诗泽

统一社会信用代码：11420922MB16073220

（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。

表 1-1 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

项目	2022 年	2023 年	2024 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	4.16	4.37	4.62
3.农村居民人均可支配收入（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
5.2 政府性基金支出	194.75	154.61	172.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	97.38	102.40	/

2.大悟县概况及财政经济情况

大悟县，隶属于湖北省孝感市、地处湖北省东北部鄂豫边界，大别山脉西南段，南北长 48.8 公里，东西宽 42.2 公里，总面积 1,985.71 平方公里。大悟县原名礼山县，建县于 1933 年，1952 年更名为大悟县。截至 2018 年年末全县总人口 628,742 人，辖 17 个乡镇，359 个村，境内地形特征大体上是“七山一水二分田”。

表 1-2 大悟县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	171.36	225.43	241.20
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,180	38.246	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,447	16,788	/
4.地方财政总收入	13.34	21.41	/
4.1 地方公共预算收入	10.97	14.57	16.07

其中：税收收入	8.34	11.04	12.63
非税收入	2.63	3.53	3.44
4.2 政府性基金收入	2.37	6.85	/
其中：国有土地使用权出让金	2.03	5.98	6.66
5.地方财政总支出	58.75	51.61	/
5.1 一般公共预算支出	45.04	51.61	56.31
5.2 政府性基金支出	7.61	7.14	/
其中：国有土地使用权出让金	1.82	4.00	/

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
孝感市	536.856	519.948
大悟县	41.9053	39.7131

2.项目建设地点

大悟县城区。

3.项目建设规模及内容

项目改造涉及 15 个片区，7201 户，491 栋，总建筑面积 78.56 万㎡，涉及 32 个小区。主要改造内容如下：改造供水管道 79658m；改造排水管道 93130m；改造燃气管道 12435m；改造供电管线 40924m，通信管线 42910m；铺设及修补混凝土路面 84296 ㎡，铺设沥青路面 165444 ㎡；建设机动车停车场 12225 ㎡，设置新能源充电桩 80 座，建设非机动车停车场 1352 ㎡，并配备相应的防雨棚及充电站，铺设人行道 1930 ㎡；更新消防管线 1440m，更新消火栓 188 个，灭火器 1400 个；安装监控摄像头 328 个，配置监控设备 60 套，设置 90 个单元门禁；屋面改造 11253 ㎡，外墙改造 16673 ㎡，设置垃圾分类亭 85 座，更新室外路灯共 689 盏，楼道路灯 502 盏，设置居民健身点 38 处；改造绿化面积 27138 ㎡。

4.项目建设期

项目建设周期为 24 个月，从 2024 年 12 月至 2026 年 12 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目可研批复，项目静态总投资 21,355.00 万元，对建设期利息和发行费进行调整后的项目估算总投资 21,849.20 万元，其中：建设工程费用 18,656.50 万元，建设工程其他费用 1,681.60 万元，预备费 1,016.90 万元，建设期利息 479.20 万元，债券发行费用 15.00 万元。

本项目总投资 21,849.20 万元，建设资金来源为财政安排资金 6,849.20 万元、专项债券资金 15,000.00 万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

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

1.收入分析预测

大悟县 2024 年老旧小区改造项目主要收入来源于充电桩服务费收入和停车位收入，本项目收益预测期间为 2027 年至 2046 年。

各项收入预测详细说明如下：

（1）充电桩服务费收入

本项目建设新能源充电桩 80 座，充电桩均为快充桩，选用单次耗能为 120kwh 的充电桩，日使用时长为 12h，年可对外运营天数为 365 天。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943 号）等文件精神，电费按国家和省价格部门规定执行，充电服务费设为 0.8 元/度，出于谨慎性考虑，项目运营期使用率第一年预测为 40.00%，每年上涨 10%，增加到 60%后不再上涨。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市电动汽车充电服务费有关问题明确如下:

一、充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用。快充上限标准暂定为每千瓦时0.80元，慢充上限标准暂定为每千瓦时0.60元。

四、上述标准自发文之日起试行。试行期一年，试行期满后，根据成本监审数据和本地区充电设施服务市场发展情况重新核定价格。充换电设施经营企业应在收费场所醒目位置公示收费标准，接受社会监督。

2、充电桩一般分为交流装和直流桩两类：交流装：一般是7KW标配有些厂家购车送的充电宝或三插线只有2-3KW不是标准桩；直流桩：也就是快充桩一般是130、460、100、150、200、250、300KW。

（2）停车位收入

本项目建设机动车停车场 12225 ㎡，预计可建设停车位 400 个。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）、《关于孝昌县机动车停放服务收费管理的通告（征求意见稿）》（http://www.xiaochang.gov.cn/gsgk/1526111.jhtml），本项目停车位收取的停车费按 300 元/月/个计算，停车场营业时间一年按 12 个月测算，项目进入运营期第一年使用率预测为 80%，每年增加 5%，增加到 95%之后不再增加。

1、道路（含人行道）停车泊位收费标准

路段或区域等级	收费时间	收费标准	单日内单次封顶金额
一类区域	8:00-20:00	1 小时内 3 元，1 小时后每小时每车位加收 2 元（前 30 分钟内免费）	20 元
二类区域	8:00-20:00	1 小时内 2 元，1 小时后每小时每车位加收 1.5 元（前 30 分钟内免费）	15 元
备注 1.计费单位不足一个计费单位的按一个计费单位计算；2.小型车按上述停车收费标准收取，中型车和大型车分别按上述停车分类收费标准的 2 倍和 3 倍收取。			

根据测算，项目在经营期内含税总收入为 42,049.66 万元，各年度收入详见下表：

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.充电桩服务费收入											
充电桩单次能耗（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
充电服务费单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
使用率	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
天可对外运营时间（h）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
年运营天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
收入（不含增值税）	1,190.74	1,488.42	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11
销项税额	154.80	193.50	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19
收入（含增值税）	1,345.54	1,681.92	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30
2.停车位收入											
数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
停车费单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

使用率	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
年运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收入（不含增值税）	105.69	112.29	118.90	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50
销项税额	9.51	10.11	10.70	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30
收入（含增值税）	115.20	122.40	129.60	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
收入合计（不含增值税）	**1,296.43**	**1,600.71**	**1,905.01**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**
销项税额	**164.31**	**203.61**	**242.89**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**
收入合计（含增值税）	**1,460.74**	**1,804.32**	**2,147.90**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**

续表

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
1.充电桩服务费收入										
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	
数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
充电服务费单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
天可对外运营时间（h）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
年运营天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	

收入（不含增值税）	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	1,786.11	**34,829.14**
销项税额	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	232.19	**4,527.72**
收入（含增值税）	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	2,018.30	**39,356.86**
2.停车位收入										
数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
停车费单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
使用率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
年运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
收入（不含增值税）	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	125.50	**2,470.38**
销项税额	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	**222.42**
收入（含增值税）	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	**2,692.80**
收入合计（不含增值税）	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,911.61**	**1,786.11**	37,174.02
销项税额	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**243.49**	**232.19**	**4,738.84**
收入合计（含增值税）	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**2,155.10**	**42,049.66**

2.项目预期成本预测

本项目运营期间费用包括人员工资及福利、维修费和其他费用支出。

（1）人员工资及福利费

本项目运营期间计划配置人员5人，参考《2023年孝感统计年鉴》（https://www.xiaogan.gov.cn/u/cms/www/202312/15175417u7ao.pdf），考虑技工、维修工、专业人才等因素，本项目人均综合年薪按6.00万元计算，按工资薪酬的14%计提员工福利。

3-5 企业单位从业人员、在岗职工和工资情况

单位：人、万元、元

	单位年末从业人员	在岗职工年末人数	年平均从业人员数	年平均在岗职工数	从业人员工资总额	在岗职工工资总额	从业人员平均工资	在岗职工平均工资
孝感市	229022	199187	219400	204181	1537656	1458751	70085	71444
孝南区	68301	56263	62193	55615	391956	356291	63023	64064
孝昌县	10790	8909	9968	8229	69897	58481	70121	71067
大悟县	20237	19093	21180	18900	117612	105931	55530	56048
云梦县	24950	21413	24218	22117	149153	138495	61588	62619
应城市	17004	14376	14703	13962	100106	96246	68085	68934
安陆市	13456	12522	12894	12466	79763	78248	61861	62769
汉川市	22147	23350	22233	22046	163241	163525	73423	74174
市　直	52137	43261	52011	50846	465928	461534	89583	90771

（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总额的0.5%估算。

（3）其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国市政基础设施领域部组织

编制的《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 1 至 7 项之和为基数，按照一定的费率提取。”因此，本项目其他费用按前两项成本之和的 8%进行每年计提。

（4）折旧摊销

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为 5%，建（构）筑物折旧年限为 30 年，设备折旧年限为 10 年，每 10 年更新一次。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：

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.工资薪酬及福利费	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20
职工人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.维修费	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	8,685.70	98.31
3.其他费用	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	697.59	10.60
经营成本（不含增值税）	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	8,660.84	134.39
经营成本进项税	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	756.65	8.72
经营成本（含增值税）	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	9,417.49	143.11
折旧和摊销	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92
财务成本	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	341.69	326.37	297.69
总成本费用	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,618.00	10,129.13	1,574.00

续表

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
1.工资薪酬及福利费	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	**684.00**

职工人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
人均工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
2.维修费	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	98.31	**10,553.59**
3.其他费用	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	**898.99**
经营成本（不含增值税）	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	**11,214.25**
经营成本进项税	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	**922.33**
经营成本（含增值税）	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	**12,136.58**
折旧和摊销	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	1,141.92	**22,838.40**
财务成本	263.13	228.57	194.01	159.45	124.89	90.33	55.77	25.12	5.88	**4,877.70**
总成本费用	1,539.44	1,504.88	1,470.32	1,435.76	1,401.20	1,366.64	1,332.08	1,301.43	1,282.19	**38,930.35**

3.项目税费预测

（1）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。

增值税计算中，本项目充电桩服务费收入和停车位收入适用税率为 13%、9%。项目可抵扣的进项税额为修理费和其他费用，适用税率暂按 6%、9%。建设投资进项税额可抵扣部分（建设投资可抵扣部分暂按照工程费用、工程建设其他费用和预备费用考虑，适用税率分别为 9%、6%、6%）。

（2）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号），企业所得税税率为 25%。

（3）税金附加

本项目运营期内按下列税率考虑，城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。税费测算详见下表：

单位：人民币万元

项目	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
销项税	-	-	-	164.31	203.61	242.89	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49
进项税（当年可抵扣增值税额）	271.23	697.45	724.51	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72
建筑安装工程费进项税	246.76	634.53	659.15									
工程建设其他费进项税	15.25	39.21	40.73									
预备费进项税	9.22	23.71	24.63									
外购燃料动力及服务进项税			-	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72
当年抵扣进项税			-	164.31	203.61	242.89	243.49	243.49	243.49	243.49	178.18	8.72
留抵进项税	271.23	968.68	1,693.19	1,537.60	1,342.71	1,108.54	873.77	639.00	404.23	169.46	0.00	0.00
当年应缴纳增值税额										-	65.31	234.77
当年应缴纳增值税附加										-	6.53	23.48
当年实际缴纳增值税及附加										-	71.84	258.25

续表

项目	运营期											合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
销项税	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49	243.49	232.19	**4,738.84**

进项税（当年可抵扣增值税额）	756.65	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	1,646.84
建筑安装工程费进项税												659.15
工程建设其他费进项税												40.73
预备费进项税												24.63
外购燃料动力及服务进项税	756.65	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	922.33
当年抵扣进项税	243.49	243.49	243.49	52.34	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	2,615.52
留抵进项税	513.16	278.39	43.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,603.67
当年应缴纳增值税额	-	-	-	191.15	234.77	234.77	234.77	234.77	234.77	234.77	223.47	2,123.32
当年应缴纳增值税附加	-	-	-	19.12	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	22.35	212.36
当年实际缴纳增值税及附加	-	-	-	210.27	258.25	258.25	258.25	258.25	258.25	258.25	245.82	2,335.68

4.项目利润测算

债券存续期内本项目不含税总营业收入为37,174.02万元，总成本38,930.35万元，税金及附加212.36万元，财务费用4,877.70万元，项目设施折旧摊销22,838.40万元，模拟利润总额-1,968.69万元，应交所得税1,070.32万元。

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：

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	1,296.43	1,600.71	1,905.01	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	6.53	23.48	-	-
总成本费用	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,621.91	1,618.00	10,129.13	1,574.00
利润总额	-325.48	-21.20	283.10	289.70	289.70	289.70	289.70	283.17	270.13	-8,217.52	337.61
弥补以前年度亏损			283.10	63.58							337.61
应纳税所得额	-	-	-	226.12	289.70	289.70	289.70	283.17	270.13	-	-
所得税	-	-	-	56.53	72.43	72.43	72.43	70.79	67.53	-	-
净利润	-325.48	-21.20	283.10	233.17	217.27	217.27	217.27	212.38	202.60	-8,217.52	337.61
息税前利润（利润总额＋利息支出）	20.12	324.40	628.70	635.30	635.30	635.30	635.30	628.77	611.82	-7,891.15	635.30
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	1,162.04	1,466.32	1,770.62	1,777.22	1,777.22	1,777.22	1,777.22	1,770.69	1,753.74	-6,749.23	1,777.22

续表

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
经营收入（不含税）	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,911.61	1,786.11	**37,174.02**
税金及附加	-	19.12	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	22.35	**212.36**
总成本费用	1,539.44	1,504.88	1,470.32	1,435.76	1,401.20	1,366.64	1,332.08	1,301.43	1,282.19	**38,930.35**

利润总额	372.17	387.61	417.81	452.37	486.93	521.49	556.05	586.70	481.57	-1,968.69
弥补以前年度亏损	372.17	387.61	417.81	452.37						2,314.25
应纳税所得额	-	-	-	-	486.93	521.49	556.05	586.70	481.57	4,281.26
所得税	-	-	-	-	121.73	130.37	139.01	146.68	120.39	1,070.32
净利润	372.17	387.61	417.81	452.37	365.20	391.12	417.04	440.02	361.18	-3,039.01
息税前利润（利润总额＋利息支出）	635.30	616.18	611.82	611.82	611.82	611.82	611.82	611.82	487.45	2,909.01
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	1,777.22	1,758.10	1,753.74	1,753.74	1,753.74	1,753.74	1,753.74	1,753.74	1,629.37	25,747.41

5.项目资金充足性

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.30。

单位：人民币万元

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
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	-	-	-	1,460.74	1,804.32	2,147.90	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10
运营成本费用支付的现金	-	-	-	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11
经营活动支付税金	-	-	-	-	-	-	56.53	72.43	72.43	72.43	142.63	325.78
经营活动现金净流量	-	-	-	1,317.63	1,661.21	2,004.79	1,955.46	1,939.56	1,939.56	1,939.56	1,869.36	1,686.21
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	3,457.85	8,839.80	9,062.35									
投资活动现金净流量	-3,457.85	-8,839.80	-9,062.35									
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资金	500.00	2,000.00	4,349.20									
发行债券收到的现金	3,000.00	7,000.00	5,000.00									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300.00
偿还债券利息支付的现金	39.15	153.20	286.85	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	341.69
支付发行费用	3.00	7.00										
筹资活动现金净流量	3,457.85	8,839.80	9,062.35	-345.60	-345.60	-345.60	-345.60	-345.60	-345.60	-345.60	-345.60	-641.69
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	972.03	1,315.61	1,659.19	1,609.86	1,593.96	1,593.96	1,593.96	1,523.76	1,044.52
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	972.03	2,287.64	3,946.83	5,556.69	7,150.65	8,744.61	10,338.57	11,862.33	12,906.85

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	2,155.10	42,049.66
运营成本费用支付的现金	9,417.49	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	143.11	12,136.58
经营活动支付税金	-	-	-	210.27	258.25	258.25	379.98	388.62	397.26	404.93	366.21	3,406.00
经营活动现金净流量	-7,262.39	2,011.99	2,011.99	1,801.72	1,753.74	1,753.74	1,632.01	1,623.37	1,614.73	1,607.06	1,645.78	26,507.08
二、投资活动现金流量										-		-
投资支付的现金										-		21,360.00
投资活动现金净流量										-		-21,360.00
三、筹资活动现金流量										-		-
单位自筹资金										-		6,849.20
发行债券收到的现金										-		15,000.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,200.00	500.00	15,000.00
偿还债券利息支付的现金	326.37	297.69	263.13	228.57	194.01	159.45	124.89	90.33	55.77	25.12	5.88	5,356.90
支付发行费用										-		10.00
筹资活动现金净流量	-1,326.37	-1,797.69	-1,763.13	-1,728.57	-1,694.01	-1,659.45	-1,624.89	-1,590.33	-1,555.77	-1,225.12	-505.88	1,482.30
四、本年现金净流量	-8,588.76	214.30	248.86	73.15	59.73	94.29	7.12	33.04	58.96	381.94	1,139.90	6,629.38

五、累计现金净流量	4,318.09	4,532.39	4,781.25	4,854.40	4,914.13	5,008.42	5,015.54	5,048.58	5,107.54	5,489.48	6,629.38	

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）=26,507.08/20,356.90=1.30

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1.30，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

大悟县2024年老旧小区改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，在债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为26,507.08万元，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。

大悟县2024年老旧小区改造项目压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.10	1.20	1.30	1.41	1.51
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.36	1.33	1.30	1.27	1.24
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.34	1.32	1.30	1.29	1.27

三、 综合风险分析

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

四、 评价结论

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1.30，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的大悟

县 2024 年老旧小区改造项目在债券存续期间内，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

大悟县粮食应急储备保障中心建设项目

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

大悟县粮食应急储备保障中心建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2026]第 5 号

大悟县发展和改革局：

我们接受贵单位委托，对大悟县粮食应急储备保障中心建设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。

大悟县粮食应急储备保障中心建设项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的大悟县粮食应急储备保障中心建设项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为大悟县粮食应急储备保障中心建设项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制大悟县粮食应急储备保障中心建设项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 本期发行专项债券应付本息情况

本项目发行债券总额为5,000.00万元，其中2023年已发行2,000.00万元，实际发行利率3.32%；2024年已发行500.00万元，实际发行利率2.60%；2025年已发行1,300.00万元，实际发行利率2.14%。以上发行期限均为20年，每半年支付一次利息，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%。

2026年拟发行1,200.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%。债券发行利率参考最新相同期限的2025年中债国债收益率，从客观、谨慎角度出发进行上浮，暂按2.70%进行测算，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
2023年		2,000.00	-	2,000.00	33.20	33.20
2024年	2,000.00	500.00	-	2,500.00	72.90	72.90
2025年	2,500.00	1,300.00	-	3,800.00	93.31	93.31
2026年	3,800.00	1,200.00	-	5,000.00	123.42	123.42
2027年	5,000.00		-	5,000.00	139.62	139.62
2028年	5,000.00		-	5,000.00	139.62	139.62
2029年	5,000.00		-	5,000.00	139.62	139.62
2030年	5,000.00		-	5,000.00	139.62	139.62
2031年	5,000.00		-	5,000.00	139.62	139.62
2032年	5,000.00		-	5,000.00	139.62	139.62
2033年	5,000.00		-	5,000.00	139.62	139.62

2034 年	5,000.00		200.00	4,800.00	136.30	336.30
2035 年	4,800.00		250.00	4,550.00	129.01	379.01
2036 年	4,550.00		380.00	4,170.00	119.68	499.68
2037 年	4,170.00		500.00	3,670.00	107.34	607.34
2038 年	3,670.00		500.00	3,170.00	93.38	593.38
2039 年	3,170.00		500.00	2,670.00	79.41	579.41
2040 年	2,670.00		500.00	2,170.00	65.45	565.45
2041 年	2,170.00		500.00	1,670.00	51.49	551.49
2042 年	1,670.00		500.00	1,170.00	37.53	537.53
2043 年	1,170.00		500.00	670.00	23.57	523.57
2044 年	670.00		300.00	370.00	12.92	312.92
2045 年	370.00		250.00	120.00	6.25	256.25
2046 年	120.00		120.00	-	1.62	121.62
合计		**5,000.00**	**5,000.00**		**2,164.12**	**7,164.12**

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：大悟县发展和改革局

2、项目建设单位

机构名称：大悟县发展和改革局

住所：大悟县城关镇兴华路 202 号

负责人：卢频

统一社会信用代码：11420922747662803F

（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。

表 2 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	141.22	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
5.2 政府性基金支出	194.75	154.61	172.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	97.38	102.40	/

大悟县，隶属于湖北省孝感市、地处湖北省东北部鄂豫边界，大别山脉西南段，南北长 48.8 公里，东西宽 42.2 公里，总面积 1,985.71 平方公里。大悟县原名礼山县，建县于 1933 年，1952 年更名为大悟县。截至 2018 年年末全县总人口 628,742 人，辖 17 个乡镇，359 个村，境内地形特征大体上是“七山一水二分田”。

表 3 大悟县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	171.36	225.43	241.20
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,180	38.246	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,447	16,788	/
4.地方财政总收入	13.34	21.41	/
4.1 地方公共预算收入	10.97	14.57	16.07
其中：税收收入	8.34	11.04	12.63

非税收入	2.63	3.53	3.44
4.2 政府性基金收入	2.37	6.85	/
其中：国有土地使用权出让金	2.03	5.98	6.66
5.地方财政总支出	58.75	51.61	/
5.1 一般公共预算支出	45.04	51.61	56.31
5.2 政府性基金支出	7.61	7.14	/
其中：国有土地使用权出让金	1.82	4.00	/

表 4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	**2024 年限额**	**2024 年余额**
孝感市	536.856	519.948
大悟县	41.9053	39.7131

2、项目建设地点

该项目选址位于湖北省大悟县高店乡北站村。

3、项目建设规模及内容

本项目总建筑面积 15,445.69 ㎡，其中：14 栋粮食平房仓建筑面积 13,212.56 ㎡，1 栋检测中心建筑面积 1,800.00 ㎡，门房建筑面积 60.00 ㎡，粮食烘干车间建筑面积 373.13 ㎡：建筑物占地面积 15,445.69 ㎡。配套建设供配电综合布线，安装给排水、消防、道路、绿化等配套设施。

4、项目建设期

本项目工期自 2023 年 11 月至 2026 年 6 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目初设批复，静态总投资为 7,100.79 万元。本项目调整后的总投资为 7,366.91 万元，其中：工程费用 6,192.46 万元，建设工程其他费用 570.20 万元，预备费 338.13 万元；建设期利息 261.12 万元，债券发行兑付费用 5.00 万元。

本项目总投资 7,366.91 万元，建设资金来源为单位自筹资金 2,366.91 万元，占比 32.13%；专项债券资金 5,000.00 万元，占比 67.87%。

（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

项目运营期按照 2026 年 7 月至 2046 年 12 月测算。该项目营业收入主要来源于储备粮保管收入、粮食加工收入。

（1）储备粮保管收入

本项目共计建设 14 栋粮仓，仓容量为 3.50 万吨（3500.00 万公斤）。根据公开信息查询，《关于大悟县县级成品粮储备存储企业遴选公告》（http://www.hbdawu.gov.cn/tzgg/1895667.jhtml），大悟县代储费用是 0.29 元/公斤，而国家储备粮食保管费 0.12 元/公斤。出于谨慎性，本项目储备粮保管费按照 0.10 元/公斤计算。运营期首年利用率设为 50%，往后每年增加 5%，直至增加到 85%时不再增加。



（2）粮食价格收入

根据建设内容，本项目年可烘干 3,500.00 万公斤，参考大悟县娘娘米业加工费 0.50 元/公斤，出于谨慎性，本项目加工费暂定以 0.20 元/公斤估算。运营期首年利用率设为 50%，往后每年增加 5%，直至增加到 85%时不再增加。

大悟娘娘米业大米代加工收费标准

大悟县娘娘米业大米加工收费标准 25 元/100 斤。

大悟县三里娘娘米业有限责任公司

2024 年 2 月 18 日星期日

具体测算详见下表：

表 5 收入测算表

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、储备粮保管收入											
保管粮食数量（万公斤）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
保管单价（元/公斤）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
利用率	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85
收入（不含增值税）	82.55	181.60	198.11	214.62	231.13	247.64	264.15	280.66	280.66	280.66	280.66
销项税额	4.95	10.90	11.89	12.88	13.87	14.86	15.85	16.84	16.84	16.84	16.84
收入（含增值税）	87.50	192.50	210.00	227.50	245.00	262.50	280.00	297.50	297.50	297.50	297.50
2、粮食加工收入											
保管粮食数量（万公斤）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
加工单价（元/公斤）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
利用率	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85
收入（不含增值税）	165.09	363.21	396.23	429.25	462.26	495.28	528.30	561.32	561.32	561.32	561.32
销项税额	9.91	21.79	23.77	25.75	27.74	29.72	31.70	33.68	33.68	33.68	33.68
收入（含增值税）	175.00	385.00	420.00	455.00	490.00	525.00	560.00	595.00	595.00	595.00	595.00
运营收入（不含增值税）	**247.64**	**544.81**	**594.34**	**643.87**	**693.39**	**742.92**	**792.45**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**
销项税额	**14.86**	**32.69**	**35.66**	**38.63**	**41.61**	**44.58**	**47.55**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**
运营收入（含增值税）	**262.50**	**577.50**	**630.00**	**682.50**	**735.00**	**787.50**	**840.00**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**

续表

项目											
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、储备粮保管收入											
保管粮食数量（万公斤）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
保管单价（元/公斤）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	

利用率	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
收入（不含增值税）	280.66	280.66	280.66	280.66	280.66	280.66	280.66	280.66	280.66	280.66	**5,349.04**
销项税额	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	**320.96**
收入（含增值税）	297.50	297.50	297.50	297.50	297.50	297.50	297.50	297.50	297.50	297.50	**5,670.00**
2、粮食加工收入											
保管粮食数量（万公斤）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
加工单价（元/公斤）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
利用率	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
收入（不含增值税）	561.32	561.32	561.32	561.32	561.32	561.32	561.32	561.32	561.32	561.32	**10,698.10**
销项税额	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	**641.90**
收入（含增值税）	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	**11,340.00**
运营收入（不含增值税）	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**841.98**	**16,047.14**
销项税额	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**50.52**	**962.86**
运营收入（含增值税）	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**892.50**	**17,010.00**

2、项目预期成本预测

本项目运营期间费用包括工资及福利费、维修费、设备更新费用、其他费用等。

（1）工资及福利费

本项目定员 14 人，参考大悟县人均工资水平，本项目人均工资取值为 8 万元/年/人，每年上涨 2%，福利费按工资薪酬的 14%计提。

（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固定资产原值 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%估算。

（3）设备更新费用

根据本项目总投资估算表，设备费用以及安装工程共 2,550.79 万元。出于谨慎性，本项目收入单价未设置上涨率，因此成本单价亦不上涨。生产性设备使用年限为 10 年，本项目 2026 年开始运营，则 2037 年需要进行设备更新，其费用取值为 2,550.79 万元。

（4）其他费用

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

（5）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，设备折旧年限为 10 年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

本项目建设期进项税 562.72 万元，资产原值 6,538.07 万元，其中建筑物原值 4,197.90 万元，建筑物年折旧 207.04 万元；设备原值 2,340.17 万元，设备年折旧 222.32 万元。

项目运营期内总成本费用具体测算如下：

表 6 成本测算表

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、工资及福利费	63.84	130.23	132.79	135.50	138.21	140.93	143.80	146.67	149.55	152.58	155.61
职工人数	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
人均工资（万元/年）	8.00	8.16	8.32	8.49	8.66	8.83	9.01	9.19	9.37	9.56	9.75
人均福利费（万元/年）	0.56	1.14	1.16	1.19	1.21	1.24	1.26	1.29	1.31	1.34	1.37
2、修理费	32.69	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38
3、设备更新费用											
4、其他费用	9.65	19.56	19.82	20.09	20.36	20.63	20.92	21.21	21.49	21.80	22.10
经营成本（不含增值税）	103.78	210.36	213.17	216.13	219.10	222.07	225.22	228.36	231.50	234.83	238.14
经营成本进项税	2.40	4.81	4.82	4.84	4.85	4.87	4.88	4.90	4.92	4.93	4.95
经营成本（含增值税）	106.18	215.17	217.99	220.97	223.95	226.94	230.10	233.26	236.42	239.76	243.09
折旧和摊销	214.68	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36
财务成本	61.71	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	136.30	129.01	119.68
总成本费用	380.17	779.34	782.15	785.11	788.08	791.05	794.20	797.34	797.16	793.20	787.18

续表

项目	运营期										
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、工资及福利费	158.80	161.99	165.19	168.54	171.89	175.40	178.91	182.42	186.09	189.76	**3,228.70**
职工人数	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
人均工资（万元/年）	9.95	10.15	10.35	10.56	10.77	10.99	11.21	11.43	11.66	11.89	
人均福利费（万元/年）	1.39	1.42	1.45	1.48	1.51	1.54	1.57	1.60	1.63	1.66	
2、修理费	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	65.38	**1,340.29**
3、设备更新费用	2,550.79										**2,550.79**

4、其他费用	277.50	22.74	23.06	23.39	23.73	24.08	24.43	24.78	25.15	25.51	**712.00**
经营成本（不含增值税）	2,888.68	245.12	248.62	252.29	255.96	259.80	263.64	267.48	271.50	275.51	**7,571.26**
经营成本进项税	163.79	4.99	5.01	5.02	5.04	5.06	5.08	5.10	5.12	5.14	**260.52**
经营成本（含增值税）	3,052.47	250.11	253.63	257.31	261.00	264.86	268.72	272.58	276.62	280.65	**7,831.78**
折旧和摊销	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	429.36	**8,801.88**
财务成本	107.34	93.38	79.41	65.45	51.49	37.53	23.57	12.92	6.25	1.62	**1,903.00**
总成本费用	3,425.38	767.86	757.39	747.10	736.81	726.69	716.57	709.76	707.11	706.49	**18,276.14**

3、项目税费预测

（1）增值税及附加

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）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率 6.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 5.00%计提，教育费附加按增值税的 3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的 2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、6.00%，经营期内的可抵扣进项税按增值税及附加估算表计算。

（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 7 增值税及附加测算表

单位：人民币万元

项目	建设期				运营期								
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-6 月	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、增值税													
销项税	-				14.86	32.69	35.66	38.63	41.61	44.58	47.55	50.52	50.52
进项税（当年可抵扣增值税额）	192.52	76.38	137.50	156.32	2.40	4.81	4.82	4.84	4.85	4.87	4.88	4.90	4.92
建筑安装工程费进项税	174.93	69.40	124.93	142.03									
工程建设其他费进项税	11.04	4.38	7.89	8.97									
预备费进项税	6.55	2.60	4.68	5.32									
外购燃料动力及服务进项税					2.40	4.81	4.82	4.84	4.85	4.87	4.88	4.90	4.92
当年抵扣进项税					14.86	32.69	35.66	38.63	41.61	44.58	47.55	50.52	50.52
留抵进项税	192.52	268.90	406.40	562.72	550.26	522.38	491.54	457.75	420.99	381.28	338.61	292.99	247.39
当年应缴纳增值税额					-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年应缴纳增值税附加					-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年实际缴纳增值税及附加					-	-	-	-	-	-	-	-	-

续表

项目	运营期												
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、增值税													
销项税	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	**962.86**
进项税（当年可抵扣增值税额）	4.93	4.95	163.79	4.99	5.01	5.02	5.04	5.06	5.08	5.10	5.12	5.14	**260.52**
建筑安装工程费进项税													-
工程建设其他费进项税													-

预备费进项税													-
外购燃料动力及服务进项税	4.93	4.95	163.79	4.99	5.01	5.02	5.04	5.06	5.08	5.10	5.12	5.14	**260.52**
当年抵扣进项税	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	50.52	47.10	5.10	5.12	5.14	**823.24**
留抵进项税	201.80	156.23	269.50	223.97	178.46	132.96	87.48	42.02	0.00	0.00	0.00	0.00	
当年应缴纳增值税额	-	-	-	-	-	-	-	-	3.42	45.42	45.40	45.38	**139.62**
当年应缴纳增值税附加	-	-	-	-	-	-	-	-	0.34	4.54	4.54	4.54	**13.96**
当年实际缴纳增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	3.76	49.96	49.94	49.92	**153.58**

4、收支结余测算

债券存续期内本项目不含税总营业收入为16,047.14万元,不含税总成本18,276.14万元，税金及附加13.96万元，应缴所得税295.29万元。

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 8 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营收入（不含税）	247.64	544.81	594.34	643.87	693.39	742.92	792.45	841.98	841.98	841.98	841.98
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总成本费用	380.17	779.34	782.15	785.11	788.08	791.05	794.20	797.34	797.16	793.20	787.18
补贴收入											
利润总额（1—2—3+4）	-132.53	-234.53	-187.81	-141.24	-94.69	-48.13	-1.75	44.64	44.82	48.78	54.80
弥补以前年度亏损											
应纳税所得额（5—6）	-	-	-	-	-	-	-	44.64	44.82	48.78	54.80
所得税	-	-	-	-	-	-	-	11.16	11.21	12.20	13.70
净利润（5—8）	-132.53	-234.53	-187.81	-141.24	-94.69	-48.13	-1.75	33.48	33.61	36.58	41.10
息税前利润（利润总额+利息支出）	-70.82	-94.91	-48.19	-1.62	44.93	91.49	137.87	184.26	181.12	177.79	174.48
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	143.86	334.45	381.17	427.74	474.29	520.85	567.23	613.62	610.48	607.15	603.84

续表

项目	运营期										
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营收入（不含税）	841.98	841.98	841.98	841.98	841.98	841.98	841.98	841.98	841.98	841.98	**16,047.14**
税金及附加	-	-	-	-	-	-	0.34	4.54	4.54	4.54	**13.96**
总成本费用	3,425.38	767.86	757.39	747.10	736.81	726.69	716.57	709.76	707.11	706.49	**18,276.14**
补贴收入											**-**

利润总额（1－2－3＋4）	-2,583.40	74.12	84.59	94.88	105.17	115.29	125.07	127.68	130.33	130.95	**-2,242.96**
弥补以前年度亏损											-
应纳税所得额（5－6）	-	74.12	84.59	94.88	105.17	115.29	125.07	127.68	130.33	130.95	**1,181.12**
所得税	-	18.53	21.15	23.72	26.29	28.82	31.27	31.92	32.58	32.74	**295.29**
净利润（5－8）	-2,583.40	55.59	63.44	71.16	78.88	86.47	93.80	95.76	97.75	98.21	**-2,538.25**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	-2,476.06	167.50	164.00	160.33	156.66	152.82	148.64	140.60	136.58	132.57	**-339.96**
息税摊销前利润	-2,046.70	596.86	593.36	589.69	586.02	582.18	578.00	569.96	565.94	561.93	**8,461.92**

5、项目资金充足性

本项目偿债资金来源为储备粮保管收入、粮食加工收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 17,010.00 万元，扣除运营成本及相关税费 8,280.65 万元后预计用于资金平衡相关收益为 8,729.35 万元，应计本息及发行费 7,164.12 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

表 9 债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	建设期					运营期			
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-6 月	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动现金流量									
年总收入收到的现金	-		-		262.50	577.50	630.00	682.50	735.00
运营成本费用支付的现金	-		-		106.18	215.17	217.99	220.97	223.95
经营活动支付税金	-		-		-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-		-		156.32	362.33	412.01	461.53	511.05
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	2,485.28	926.60	1,705.39	1,983.52					
投资活动现金净流量	-2,485.28	-926.60	-1,705.39	-1,983.52					
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金	520.48	500.00	500.00	846.43					
发行债券收到的现金	2,000.00	500.00	1,300.00	1,200.00					
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	33.20	72.90	93.31	61.71	61.71	139.62	139.62	139.62	139.62
支付发行费用	2.00	0.50	1.30	1.20					
筹资活动现金净流量	2,485.28	926.60	1,705.39	1,983.52	-61.71	-139.62	-139.62	-139.62	-139.62
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	94.61	222.71	272.39	321.91	371.43
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	94.61	317.32	589.71	911.62	1,283.05

续表

项目	运营期								
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动现金流量									

年总收入收到的现金	787.50	840.00	892.50	892.50	892.50	892.50	892.50	892.50	892.50
运营成本费用支付的现金	226.94	230.10	233.26	236.42	239.76	243.09	3,052.47	250.11	253.63
经营活动支付税金	-	-	11.16	11.21	12.20	13.70	-	18.53	21.15
经营活动现金净流量	560.56	609.90	648.08	644.87	640.54	635.71	-2,159.97	623.86	617.72
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									
投资活动现金净流量									
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金									
发行债券收到的现金									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	200.00	250.00	380.00	500.00	500.00	500.00
偿还债券利息支付的现金	139.62	139.62	139.62	136.30	129.01	119.68	107.34	93.38	79.41
支付发行费用									
筹资活动现金净流量	-139.62	-139.62	-139.62	-336.30	-379.01	-499.68	-607.34	-593.38	-579.41
四、本年现金净流量	420.94	470.28	508.46	308.57	261.53	136.03	-2,767.31	30.48	38.31
五、累计现金净流量	1,703.99	2,174.27	2,682.73	2,991.30	3,252.83	3,388.86	621.55	652.03	690.34

续表

项目	运营期							
	2040 年	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	合计
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金	892.50	892.50	892.50	892.50	892.50	892.50	892.50	**17,010.00**
运营成本费用支付的现金	257.31	261.00	264.86	268.72	272.58	276.62	280.65	**7,831.78**
经营活动支付税金	23.72	26.29	28.82	35.03	81.88	82.52	82.66	**448.87**
经营活动现金净流量	611.47	605.21	598.82	588.75	538.04	533.36	529.19	**8,729.35**
二、投资活动现金流量								-
投资支付的现金								**7,100.79**
投资活动现金净流量								**-7,100.79**
三、筹资活动现金流量								-

单位自筹资金								**2,366.91**
发行债券收到的现金								**5,000.00**
偿还债券本金支付的现金	500.00	500.00	500.00	500.00	300.00	250.00	120.00	**5,000.00**
偿还债券利息支付的现金	65.45	51.49	37.53	23.57	12.92	6.25	1.62	**2,164.12**
支付发行费用								**5.00**
筹资活动现金净流量	-565.45	-551.49	-537.53	-523.57	-312.92	-256.25	-121.62	**197.79**
四、本年现金净流量	46.02	53.72	61.29	65.18	225.12	277.11	407.57	**1,826.35**
五、累计现金净流量	736.36	790.08	851.37	916.55	1,141.67	1,418.78	1,826.35	

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）

= 8,729.35 /7,164.12= 1.22

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 1.22 ，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。

6、项目资金稳定性

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，债券存续期经营净现金 8,729.35 万元，期末累计净现金结余为 1,826.35 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。

7、压力测试

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

表 10 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.26	1.24	1.22	1.20	1.18

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

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测算，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 1.22 ，达到财政部的相关规定；

营业执照

（副 本）

1-2

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

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

名　　称　湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　胡友兴

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

成立日期　2021年07月15日

合伙期限　长期

主要经营场所　武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　07　15

年　月　日

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经营场所：武昌区徐家棚街道三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年七月三十日

中华人民共和国财政部制

建始县城郊配电网扩容提升项目
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）

2026 年 1 月

报告说明

建始县科学技术和经济信息化局：

我们接受委托，对建始县城郊配电网扩容提升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。

建始县城郊配电网扩容提升项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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，本次评价的建始县城郊配电网扩容提升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。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月

目录

一、项目概况 2
（一）区域概况 2
（二）项目背景 6
（三）建设规模及内容 7
二、项目收益及现金流入预测 7
（一）收益预测 10
（二）税收政策 12
（三）总成本费用 13
三、项目收益和融资自求平衡测算 18
四、风险分析 21
五、结论 22

建始县城郊配电网扩容提升项目
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

1.恩施州概况

恩施市，湖北省辖县级市，恩施州州府。全州政治、经济、文化和交通枢纽，位于鄂西南武陵山区，清江中上游，西连湖北省利川市，北接重庆市奉节县，东邻湖北省建始县、鹤峰县，南接湖北省宣恩县，总面积3971.58平方千米。[1]2023年末，恩施市常住人口89万人，[57]共有45个民族，其中少数民族44个，主要是土家族、苗族、侗族等。少数民族人口占总人口的比例为41.12%。2024年，恩施市地区生产总值达到1,661.36亿元。

恩施州财政经济情况表

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	
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

恩施州专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.7

2.建始县概况

建始县位于湖北南边陲、武陵山腹地，居北纬 30°03′至 30°54′、东经 109°32′至 110°12′，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市奉节、巫山两县接壤。县域版图形似蘑菇，国土面积 2664.9 平方公里，南北长 89 千米，东西最宽 64.5 千米，最窄 12.5 千米。海拔高 213 米至 2090 米，平均海拔 1152 米。属亚热带季风湿润性山地气候，年均气温 10℃～16℃。

全县现辖 7 个镇、3 个乡，179 个村（社区）。2024 年末户籍人口 49.42 万人，其中，乡村 36.67 万人，城镇 12.74 万人，年末总户数 16.88 万户。根据 2020 年第七次人口普查数据，常住人口 41.16 万人，各少数民族占全县常住人口的 36.7%，是一个以土家族、苗族为主的典型的民族地区。

建始钟灵毓秀、人文荟萃，具有悠久的历史文化和光荣的革命传统。建始是贺龙领导红军建立的湘鄂西革命根据地和湘鄂边苏区的重要组成部分。建始是辛亥革命元老朱和中、民国政府要员吴国桢和著名作家韦君宜的出生地。建始民歌《黄四姐》入选世界百首优秀名歌，享誉海内外。拥有丝弦锣鼓、南乡锣鼓、土家背鼓舞、喜花鼓等一批非物质文化遗产。中国科学院在建始县巨猿洞发现的距今 195 万-215 万年的“建始直立人”化石，被认定为中国乃至亚洲最早的古人类。

建始有众多的资源，其中许多资源在国际国内享有盛誉。县境内硒资源出露面积近 480 平方公里，是国内连片面积最大、平均硒水平含量最高的富硒生物圈，土壤平均硒水平含量 17.7ppm，有“富硒王国”之称；全县已发现的有开采价值的矿藏有煤、硫、铁、硒、铅、锌、铀、石灰石、陶土、硅石、铝土、紫色砂岩、

大理石、东湖砂岩、石英砂岩、五花岩、磷石、石膏等20余种，占全县已发现矿产109种的19%，占全州60种的31%。2023年年末森林覆盖率达67.8%，森林蓄积量1695.3万立方米。境内水资源丰富，2023年年降雨量1496.7毫米，境内共有大小河流104条，总长934.8公里，其中主要河流有清江景阳河段、野三河、马水河、太阳河、东龙河、闸木水河、火龙河、刀龙河、伍家河、猪耳河共10条，县内水能达17.9万千瓦。位于鄂西生态文化旅游圈核心旅游板块，有全国罕见的原生态河谷野三河、八百里清江画廊最美河段景阳河、巴盐古道石门河等，是理想居住地和休闲度假胜地；现已经建成野三峡旅游区、地心谷旅游区、朝阳观景区、长岭岗景区、鸡公岭攀岩运动基地、店子坪红色教育基地等景区，全县共有省级生态乡镇10个，省级生态村89个，中国气象学会授予建始县“中国生态气候康养基地”称号。地处国内连片面积最大的富硒生物圈，建香猕猴桃、关口葡萄、景阳核桃、马坡茶等富硒特色产品远负盛名。

近年来，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、坚持“两个确立”，做到“两个维护”，坚决贯彻党中央决策部署和省、州工作要求，积极抢抓发展机遇，妥善应对风险挑战，经济结构取得多元性调整，县域经济社会发展总体呈现“经济总量稳步增长，产业结构渐趋合理，转型升级有序推进，民生福祉保障有力”的特点。初步核算，2024年实现县域生产总值（GDP）175.19亿元（现价），按可比价计算，同比增长5.8%。其中：第一产业完成增加值37.79亿元，同比增长3.3%；第二产业完成增加值31.97亿元，同比增长11.2%；第三产业完成增加值105.44亿元，同比增长5.0%。全县财政收入总体保持稳定增长，2024年地方财政总收入14.16亿元，增长9.6%。

建始财政经济情况表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	144.67	151.99	175.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,239.00	36451	38215
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,291.00	15526	16527
4.地方财政总收入	11.19	15.77	14.16
4.1地方公共预算收入	6.37	7.59	8.7
其中：税收收入	4.66	5.19	5.31
非税收入	1.71	2.40	3.39
4.2政府性基金收入	4.82	8.18	8.73
其中：国有土地使用权出让收益	4.42	7.95	7.66
5.地方财政总支出	62.45	60.85	69.82
5.1一般公共预算支出	48.24	48.73	51.04
5.2政府性基金支出	14.21	12.12	17.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.44	3.98	1.72

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
建始县	52.22	50.65

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	
2年期	
3年期	
5年期	0.89
7年期	4.22
10年期	14.97
15年期	13.86
20年期	10.38

30 年期	6.34

（二）项目背景

国家政府支持，政府和相关部门对建设此项目的高度重视和积极帮助；选取位置地形规整，工程地质和水文地质条件较好，环境安静，远离污染源，应远离易燃、易爆物品的生产和储存区、高压线路及其设施；市政基础设施完善，交通便利；临东龙河自然环境资源良好；项目符合相关上位规划，不影响建始县城市规划发展方向；根据建始县城市总体规划（2021—2030 年），项目所在区域范围线在上位规划为产业发展预留用地，本项目用地性质为公共管理与公共服务用地中的体育训练用地。用地范围性质需要调整。

当前，我国配电网相对于主干网仍较薄弱。长久以来，我国电力系统存在“重‘发’、轻‘供’、不管‘用’”的发展惯性，导致配电网建设相对滞后。根据中电联统计，2011 年以前，配电网投资仅占全国电网投资金额 40%以下。“十三五”期间，随着全国新一轮农网改造升级工程的大力推进，配电网投资占比提升至近 60%。“十四五”期间，配电网投资仍然有所滞后，2020—2023 年全国主网投资复合增速达到 4%，而配电网投资复合增速仅有 1.3%。与美国、欧洲等国家或地区相比，我国主干输电网线路长度显著高于其他地区，但配电网发展却相对滞后。

配电网高质量发展可期，未来相关领域投资空间广阔。2024 年 2 月，国家发展改革委、国家能源局印发《关于新形势下配电网高质量发展的指导意见》，提出到 2025 年配电网具备 5 亿千瓦左右分布式新能源、1200 万台左右充电桩的接入能力，到 2030 年基本完成配电网柔性化、智能化、数字化转型。2024 年 10 月，国家能源局印发《配电网高质量发展行动实施方案（2024—2027 年）》，进一步要求各省市编制《配电网发展实施方案》。在国家政策指导下，笔者认为，展望

“十四五”末期以及“十五五”看，电网投资或将逐步向配网环节倾斜，着力提高配电网承载能力和智能化水平。

实施配电网建设改造提升，既是“稳增长、防风险”的重要举措，又是推进新型城镇化的重要动力与保障，还是推动能源技术革命、带动产业升级、实现创新发展的战略选择，将为我国全面建成小康社会奠定坚实的基础。

（三）建设规模及内容

1.建设内容

新建双回路总降压三里乡 110 千伏变电站 1 座，电压等级 110/10kV，设计用电负荷 110500kW，占地 10131 平方米。新建双电源杆线 60km；建设 5MW/10Mwh 的储能系统 1 套；建设 56 个充电车位的光储充一体化系统 1 套；建设智能电网系统，配建新型电力系统。

2.项目规模

新建双回路总降压三里乡 110 千伏变电站 1 座，电压等级 110/10kV，设计用电负荷 110500kW，占地 10131 平方米。新建双电源杆线 60km；建设 5MW/10Mwh 的储能系统 1 套；建设 56 个充电车位的光储充一体化系统 1 套；建设智能电网系统，配建新型电力系统。

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。

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

根据项目初设批复，该项目工程费用18,384.80万元，工程建设其他费用4,002.79万元，预备费284.22万元，项目静态总投资22,671.81万元。经调整后，项目静态总投资22,671.81万元，建设期利息370.40万元，债券发行费12.80万元，动态总投资23,055.01万元。具体投资估算明细如下表所示：

具体投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（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**	**18,384.80**	**5,584.80**	**12,800.00**		
1.1	**建始三里110kV变电站新建工程**	**5,402.04**	**602.04**	**4,800.00**		
1.1.1	建始三里110kV变电站建筑工程	2,383.05	383.05	2,000.00		
1.1.2	建始三里110kV变电站安装工程	970.03	170.03	800.00		
1.1.3	建始三里110kV变电站设备购置工程	2,048.97	48.97	2,000.00		
1.2	**220kV建始变电站 110kV间隔扩建工程**	**271.94**	**271.94**	**0.00**		
1.2.1	220kV建始变电站 110kV间隔扩建工程建筑工程	10.34	10.34			
1.2.2	220kV建始变电站 110kV回隔扩建工程安装工程	71.18	71.18			
1.2.3	220kV建始变电站 110kV间隔扩建工程设备购置工程	190.42	190.42			
1.3	**220kV桑园坝变电站 110kV间隔扩建工程**	**247.82**	**247.82**	**0.00**		
1.3.1	220kV桑园坝变电站 110kV间隔扩建工程建筑工程	19.36	19.36			
1.3.2	220kV桑园坝变电站 110kV回隔扩建工程安装工程	82.35	82.35			
1.3.3	220kV桑园坝变电站 110kV间隔扩建工程设备购置工程	146.11	146.11			
1.4	**湖北恩施建始三里 110kV输变电工程（线路部分）**	**8,963.00**	**2,963.00**	**6,000.00**		
1.4.1	湖北恩施建始三里 110kV输变电工程（线路部分）建筑工程	428.74	428.74			
1.4.2	湖北恩施建始三里	7,994.67	1,994.67	6,000.00		

	110kV 输变电工程（线路部分）安装工程					
1.4.3	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）设备购置工程	539.59	539.59			
1.5	电化学储能电站	2,100.00	100.00	2,000.00		
1.6	光储充一体化系统	1,400.00	1,400.00			
二	**工程建设其他费用**	**4,002.79**	**4,002.79**			
1	建设场地征用及清理费	1,454.98	1,454.98			
2	项目建设管理费	807.70	807.70			
2.1	项目法人管理费	253.93	253.93			
2.2	招标费	117.20	117.20			
2.3	工程监理费	323.08	323.08			
2.4	设备材料监造费	19.32	19.32			
2.5	施工过程造价咨询及竣工结算审核费	73.73	73.73			
2.6	工程保险费	20.44	20.44			
3	项目建设技术服务费	1,563.46	1,563.46			
3.1	项目前期工作费	267.10	267.10			
3.1.1	可行性研究费用	79.92	79.92			
3.1.2	接入系统报告编制费	20.00	20.00			
3.1.3	环境影响评价费用	34.49	34.49			
3.1.4	建设项目规划选址费	15.00	15.00			
3.1.5	水土保持方案编审费用	16.69	16.69			
3.1.6	地质灾害危险性评估费用	10.00	10.00			
3.1.7	地震安全性评价费用	25.00	25.00			
3.1.8	文物调查费用	8.00	8.00			
3.1.9	矿产压覆评估费用	8.00	8.00			
3.1.10	用地预审费用	12.00	12.00			
3.1.11	节能评估费用	5.00	5.00			
3.1.12	社会稳定风险评估费用	10.00	10.00			
3.1.13	使用林地可行性研究费用	5.00	5.00			
3.1.14	前期工作管理费用	16.00	16.00			
3.1.16	劳动安全卫生预评价费用	2.00	2.00			
3.2	勘察设计费	991.93	991.93			
3.2.1	勘察费	103.57	103.57			
3.2.2	测量费	105.06	105.06			
3.2.3	设计费	752.00	752.00			
3.2.4	三维设计费	31.30	31.30			
3.3	设计文件评审费	98.47	98.47			
3.3.1	可行性研究文件评审费	23.34	23.34			
3.3.2	初步设计文件评审费	33.17	33.17			
3.3.3	施工图文件评审费	41.96	41.96			
3.4	项目后评价费	58.88	58.88			
3.5	工程建设检测费	135.13	135.13			
3.5.1	电力工程质量检测费	29.07	29.07			
3.5.2	环境监测及环境保护验收费	41.87	41.87			
3.5.3	水土保持监测及验收费	64.19	64.19			
3.6	电力工程技术经济标准编制费	11.96	11.96			
4	生产准备费	136.65	136.65			
4.1	管理车辆购置费	34.37	34.37			
4.2	工器具及办公家具购置费	70.04	70.04			
4.3	生产职工培训及提前进场费	32.25	32.25			
5	地调扩充费	5.00	5.00			

6	电能量主站扩容	5.00	5.00			
7	市政管网施工接口费	5.00	5.00			
8	监控系统安全评估及等级保护测评费用	5.00	5.00			
9	运维自动化对点调试费用	10.00	10.00			
10	集控站接入调试费	10.00	10.00			
三	**预备费**	**284.22**	284.22			
1	基本预备费	284.22	284.22			
四	**静态总投资**	**22,671.81**	**9,871.81**	**12,800.00**		
五	建设利息	**370.40**	370.40			
六	发行费用	**12.80**	**12.80**			
七	**总投资合计**	**23,055.01**	**10,255.01**	**12,800.00**		

2.资金筹措

本项目资本金共计10,255.01万元，已到位资本金10.00万元，主要用于工程款项的支付，目前已使用资本金10.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	建设期			合计
		2025年	2026年	2027年	
1	**资本金**	**611.00**	**7,338.51**	**2,305.50**	**10,255.01**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	611.00	7,338.51	2,305.50	10,255.01
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**4,000.00**	**8,800.00**	**0.00**	**12,800.00**
2.1	专项债券资金	4,000.00	8,800.00		
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	**4,611.00**	**16,138.51**	**2,305.50**	**23,055.01**

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。

（一）收益预测

1.项目收入预测

建始县城郊配电网扩容提升项目收益来源于销售电费收入。项目预计2027年9月建成，2027年10月投入使用。因本项目专项债发行期限为20年，最后一笔债券于2046年到期，因此项目收益预测期为2027年10月至2046年9月。

各项收入预测详细说明如下：

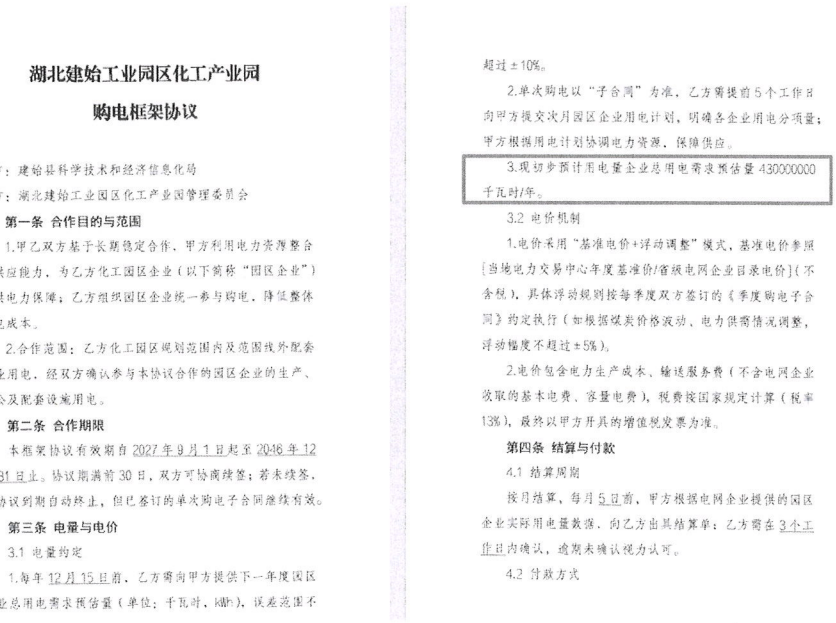
（1）销售电费收入

根据本项目《湖北建始工业园区化工产业园购电框架协议》可知，本项目建成后的每年供电量为430,000,000.00千瓦时。

根据《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》，本项目供电价格按0.6元/千瓦时计算。

从审慎严谨的角度考虑，运营期的运营负荷率暂定按照80%计算。

综合考虑本项目部分收益还会用于本单位其他项目的补贴，结合本项目实际情况，使用本项目收入的30%用于项目还本付息即已满足需求，所以将分配给开发区的收益分配率定为30%。



湖北建始工业园区化工产业园

购电框架协议

甲方：建始县科学技术和经济信息化局

乙方：湖北建始工业园区化工产业园管理委员会

第一条 合作目的与范围

1.甲乙双方基于长期稳定合作，甲方利用电力资源整合与供应能力，为乙方化工园区企业（以下简称“园区企业”）提供电力保障；乙方组织园区企业统一参与购电，降低整体用电成本。

2.合作范围：乙方化工园区规划范围内及范围线外配套企业用电，经双方确认参与本协议合作的园区企业的生产、办公及配套设施用电。

第二条 合作期限

本框架协议有效期自2027年9月1日起至2046年12月31日止。协议期满前30日，双方可协商续签；若未续签，本协议到期自动终止，但已签订的单次购电子合同继续有效。

第三条 电量与电价

3.1 电量约定

1.每年12月15日前，乙方需向甲方提供下一年度园区企业总用电需求预估量（单位：千瓦时，kWh），误差范围不超过±10%。

2.单次购电以“子合同”为准，乙方需提前5个工作日向甲方提交次月园区企业用电计划，明确各企业用电分项量；甲方根据用电计划协调电力资源，保障供应。

3.现初步预计用电量企业总用电需求预估量430000000千瓦时/年。

3.2 电价机制

1.电价采用“基准电价+浮动调整”模式，基准电价参照[当地电力交易中心年度基准价/省级电网企业目录电价]（不含税），具体浮动规则按每季度双方签订的《季度购电子合同》约定执行（如根据煤炭价格波动、电力供需情况调整，浮动幅度不超过±5%）。

2.电价包含电力生产成本、输送服务费（不含电网企业收取的基本电费、容量电费），税费按国家规定计算（税率13%），最终以甲方开具的增值税发票为准。

第四条 结算与付款

4.1 结算周期

按月结算，每月5日前，甲方根据电网企业提供的园区企业实际用电量数据，向乙方出具结算单；乙方需在3个工作日内确认，逾期未确认视为认可。

4.2 付款方式

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7月1日-2025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	0.7190	0.4026	0.0224	0.2103	0.0452	0.0385	1.1440	0.9273	0.7190	0.4853	-	
		1-10（20）千伏	0.6990			0.1903			1.1240	0.9073	0.6990	0.4653		
		35千伏	0.6790			0.1703			1.1040	0.8873	0.6790	0.4453		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6350			0.1263			1.0600	0.8433	0.6350	0.4013	42	26.3
		35千伏	0.6152			0.1065			1.0402	0.8235	0.6152	0.3815		
		110千伏	0.5971			0.0884			1.0221	0.8054	0.5971	0.3634	39	24.4
		220千伏及以上	0.5781			0.0894			1.0031	0.7864	0.5781	0.3444		

详见附表3项目收入测算表见下表

（二）税收政策

本项目债券存续期内税费合计预计5,494.23万元，其中增值税2,281.17万元，附加税金228.14万元，所得税金2,984.92万元。

1.增值税：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》可知，2019年4月1日后，部分增值税税率进行了重新调整。结合本项目实际情况，销售电费收入增值税税率为13.00%。

可用于抵扣的工程建设费及预备费增值税率为9.00%，可用于抵扣的设备购置及安装费增值税率为13.00%，可用于抵扣的工程建设其他费用增值税率为6.00%。

本项目运营成本可用于抵扣增值税，其中外购燃料及动力费中水费增值税率为9.00%，电费增值税率为13.00%，修缮费增值税率为9.00%，管理及其他费用增值税率为6%。

2.附加税金：根据《省人民政府办公厅关于降低企业成本激发市场活力的意见》（鄂政办发〔2016〕27号）的相关规定，本项目城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税的5.00%、3.00%、2.00%。

3.所得税金：本项目所得税金按25.00%计提。

详见附表4税费测算见下表。

（三）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。

项目债券存续期内总成本费用合计101,454.55万元，其中人员工资费用为1,330.00万元，外购设备及动力费用为69,495.16万元，维修费用为1,799.11万元，管理及其他费用为5,810.01万元，折旧摊销费用为8,919.37万元，财务费用为4,592.00万元。其中：

1.人员工资

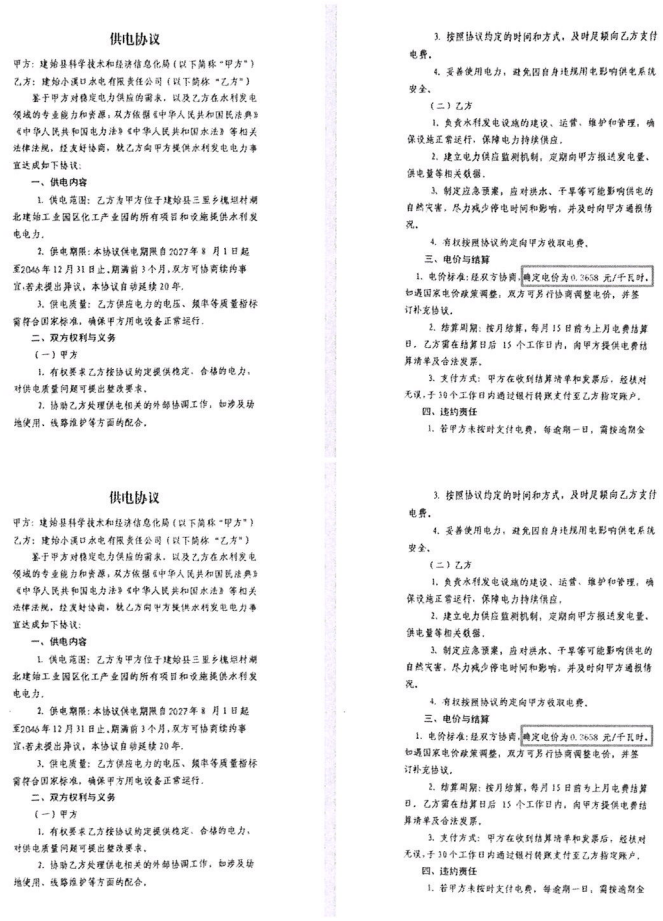
根据《可研报告》，本项目建成运营稳定后，将新增劳动定员10人，并结合《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发〔2021〕33号）文件精神，按照不低于建始县全日制就业劳动者最低工资标准的水平，本项目运营期按人均工资及福利费按70,000.00元/人/年。

2.外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费用主要为电费和水费，本项目债券存续期年内用电量、年用水量测算如下所示：

①电费消耗：本项目电费消耗分为两部分。一部分是该项目向电力公司采购电费，暂定全年采购电量按照430,000,000.00*0.8*0.3=103,200,000千瓦时计算。

本项目电价依据与电力公司签订的供电协议，单价暂定按照0.4元/kwh计算。



供电协议

甲方：建始县科学技术和经济信息化局（以下简称“甲方”）

乙方：建始小溪口水电有限责任公司（以下简称“乙方”）

鉴于甲方对稳定电力供应的需求，以及乙方在水利发电领域的专业能力和资源，双方依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国电力法》《中华人民共和国水法》等相关法律法规，经友好协商，就乙方向甲方提供水利发电电力事宜达成如下协议：

一、供电内容

1. 供电范围：乙方为甲方位于建始县三里乡槐坦村湖北建始工业园区化工产业园的所有项目和设施提供水利发电电力。

2. 供电期限：本协议供电期限自2027年8月1日起至2046年12月31日止，期满前3个月，双方可协商续约事宜；若未提出异议，本协议自动延续20年。

3. 供电质量：乙方供应电力的电压、频率等质量指标需符合国家标准，确保甲方用电设备正常运行。

二、双方权利与义务

（一）甲方

1. 有权要求乙方按协议约定提供稳定、合格的电力，对供电质量问题可提出整改要求。

2. 协助乙方处理供电相关的外部协调工作，如涉及场地使用、线路维护等方面的配合。

3. 按照协议约定的时间和方式，及时足额向乙方支付电费。

4. 妥善使用电力，避免因自身违规用电影响供电系统安全。

（二）乙方

1. 负责水利发电设施的建设、运营、维护和管理，确保设施正常运行，保障电力持续供应。

2. 建立电力供应监测机制，定期向甲方报送发电量、供电量等相关数据。

3. 制定应急预案，应对洪水、干旱等可能影响供电的自然灾害，尽力减少停电时间和影响，并及时向甲方通报情况。

4. 有权按照协议约定向甲方收取电费。

三、电价与结算

1. 电价标准：经双方协商，确定电价为0.3658元/千瓦时，如遇国家电价政策调整，双方可另行协商调整电价，并签订补充协议。

2. 结算周期：按月结算，每月15日前与上月电费结算日，乙方需在结算日后15个工作日内，向甲方提供电费结算清单及合法发票。

3. 支付方式：甲方在收到结算清单和发票后，经核对无误，于30个工作日内通过银行转账支付至乙方指定账户。

四、违约责任

1. 若甲方未按时支付电费，每逾期一日，需按逾期金

供电协议

甲方：建始县科学技术和经济信息化局（以下简称“甲方”）

乙方：建始小溪口水电有限责任公司（以下简称“乙方”）

鉴于甲方对稳定电力供应的需求，以及乙方在水利发电领域的专业能力和资源，双方依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国电力法》《中华人民共和国水法》等相关法律法规，经友好协商，就乙方向甲方提供水利发电电力事宜达成如下协议：

一、供电内容

1. 供电范围：乙方为甲方位于建始县三里乡槐坦村湖北建始工业园区化工产业园的所有项目和设施提供水利发电电力。

2. 供电期限：本协议供电期限自2027年8月1日起至2046年12月31日止，期满前3个月，双方可协商续约事宜；若未提出异议，本协议自动延续20年。

3. 供电质量：乙方供应电力的电压、频率等质量指标需符合国家标准，确保甲方用电设备正常运行。

二、双方权利与义务

（一）甲方

1. 有权要求乙方按协议约定提供稳定、合格的电力，对供电质量问题可提出整改要求。

2. 协助乙方处理供电相关的外部协调工作，如涉及场地使用、线路维护等方面的配合。

3. 按照协议约定的时间和方式，及时足额向乙方支付电费。

4. 妥善使用电力，避免因自身违规用电影响供电系统安全。

（二）乙方

1. 负责水利发电设施的建设、运营、维护和管理，确保设施正常运行，保障电力持续供应。

2. 建立电力供应监测机制，定期向甲方报送发电量、供电量等相关数据。

3. 制定应急预案，应对洪水、干旱等可能影响供电的自然灾害，尽力减少停电时间和影响，并及时向甲方通报情况。

4. 有权按照协议约定向甲方收取电费。

三、电价与结算

1. 电价标准：经双方协商，确定电价为0.3658元/千瓦时，如遇国家电价政策调整，双方可另行协商调整电价，并签订补充协议。

2. 结算周期：按月结算，每月15日前与上月电费结算日，乙方需在结算日后15个工作日内，向甲方提供电费结算清单及合法发票。

3. 支付方式：甲方在收到结算清单和发票后，经核对无误，于30个工作日内通过银行转账支付至乙方指定账户。

四、违约责任

1. 若甲方未按时支付电费，每逾期一日，需按逾期金

另一部分电费消耗是维持配电厂正常运营，根据项目业主提供资料，预计全年耗电量0.55万千瓦时。

该部分电价依据湖北省电网销售电价表，单价暂定按照0.65元/kw.h计算。

附件2

湖北省电网销售电价表（2021年1月1日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.3587	0.3387	0.3187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级及售电价				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9.62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0.67分钱，可再生能源电价附加3.9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.执行趸售用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

②水费消耗：根据可研报告可知，本项目年用水量合计1.295万吨，本项目水价按照湖北省人民政府网站发布的《湖北省自来水公司收费标准及收费依据公示》的相关规定，按照非居民生活用水3.25元/m^3设定。

收费项目		计算单位	收费标准
水费	居民生活用水	m^3	一级：1.50元 二级：2.25元 三级：3.00元
	非居民生活用水	m^3	1.93元
	特种行业用水	m^3	2.69元
污水处理费	居民	m^3	0.85元/m^3
	非居民		1.20元/m^3
自来水工程维修工时费		元/小时	26.00元/小时

3.维修维护费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，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，出于谨慎性考虑，可直接按资本化后固定资产原值（扣除进项税后）的一定百分数估算。

出于客观和谨慎的考虑，本项目修理费按固定资产原值的0.5%来进行估算。

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、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。

5.折旧及摊销费

本项目固定资产分为建筑工程与机器设备，其中建筑工程原值为18,956.33万元，折旧年限为50年，残值率为5%；机器设备原值为1,686.68万元，折旧年限为20年，残值率为10%；无形资产原值为625.58万元，按20年进行摊销，无残值。

详见附表5项目成本测算表见下表

6.债券还本付息情况

本项目计划发行12,800.00万元地方政府专项债券。其中，2025年已于2025年湖北省政府专项债券（四十八期）成功发行政府专项债券4,000.00万元，发债期限20年，发行利率2.36%，每半年付息一次，第11～20年每年偿还10.00%。

计划2026年发行8,800.00万元，发行利率参照2025年湖北省政府专项债券（四十八期）票面利率2.36%，基于谨慎性原则，在此基础上上涨1.1倍，作为本次发行债券的测算利率，按2.60%计算，发行期限为20年，每半年付息一次，分期还本，第11年一第20年每年等额偿还发行金额的10.00%。

项目已发行债券还本付息表

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		4,000.00		4,000.00	0.00	0.00
2026年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2027年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2028年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2029年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2030年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2031年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2032年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2033年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2034年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2035年	4,000.00			4,000.00	94.40	94.40
2036年	4,000.00		400.00	3,600.00	89.68	489.68
2037年	3,600.00		400.00	3,200.00	80.24	480.24
2038年	3,200.00		400.00	2,800.00	70.80	470.80
2039年	2,800.00		400.00	2,400.00	61.36	461.36
2040年	2,400.00		400.00	2,000.00	51.92	451.92
2041年	2,000.00		400.00	1,600.00	42.48	442.48
2042年	1,600.00		400.00	1,200.00	33.04	433.04
2043年	1,200.00		400.00	800.00	23.60	423.60
2044年	800.00		400.00	400.00	14.16	414.16
2045年	400.00		400.00	0.00	4.72	404.72
2046年	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
合计		**4,000.00**	**4,000.00**		**1,416.00**	**5,416.00**

项目拟发行债券还本付息表

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		0.00		0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	8,800.00		8,800.00	114.40	114.40
2027 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2028 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2029 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2030 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2031 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2032 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2033 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2034 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2035 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2036 年	8,800.00			8,800.00	228.80	228.80
2037 年	8,800.00		880.00	7,920.00	217.36	1,097.36
2038 年	7,920.00		880.00	7,040.00	194.48	1,074.48
2039 年	7,040.00		880.00	6,160.00	171.60	1,051.60
2040 年	6,160.00		880.00	5,280.00	148.72	1,028.72
2041 年	5,280.00		880.00	4,400.00	125.84	1,005.84
2042 年	4,400.00		880.00	3,520.00	102.96	982.96
2043 年	3,520.00		880.00	2,640.00	80.08	960.08
2044 年	2,640.00		880.00	1,760.00	57.20	937.20
2045 年	1,760.00		880.00	880.00	34.32	914.32
2046 年	880.00		880.00	0.00	11.44	891.44
合计		**8,800.00**	**8,800.00**		**3,546.40**	**12,346.40**

项目发行债券还本付息汇总表

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	0.00	4,000.00	0.00	4,000.00	0.00	0.00
2026 年	4,000.00	8,800.00	0.00	12,800.00	208.80	208.80
2027 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2028 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2029 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2030 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2031 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2032 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2033 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2034 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2035 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	323.20	323.20
2036 年	12,800.00	0.00	400.00	12,400.00	318.48	718.48

2037 年	12,400.00	0.00	1,280.00	11,120.00	297.60	1,577.60
2038 年	11,120.00	0.00	1,280.00	9,840.00	265.28	1,545.28
2039 年	9,840.00	0.00	1,280.00	8,560.00	232.96	1,512.96
2040 年	8,560.00	0.00	1,280.00	7,280.00	200.64	1,480.64
2041 年	7,280.00	0.00	1,280.00	6,000.00	168.32	1,448.32
2042 年	6,000.00	0.00	1,280.00	4,720.00	136.00	1,416.00
2043 年	4,720.00	0.00	1,280.00	3,440.00	103.68	1,383.68
2044 年	3,440.00	0.00	1,280.00	2,160.00	71.36	1,351.36
2045 年	2,160.00	0.00	1,280.00	880.00	39.04	1,319.04
2046 年	880.00	0.00	880.00	0.00	11.44	891.44
合计		**12,800.00**	**12,800.00**		**4,962.40**	**17,762.40**

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表模拟测算

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		2025 年	2026 年	2027 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	117,647.99				1,548.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00
经营活动现金流出	87,943.18				1,157.32	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58
支付的税费	5,494.23				14.73	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72	143.32
经营活动现金净流量	**24,210.58**				**375.95**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,420.10**
二、投资活动产生的现金	0.00												
购建固定资产支付的现金	22,671.81	4,607.00	15,920.91	2,143.90									
投资活动现金净流量	**-22,671.81**	**-4,607.00**	**-15,920.91**	**-2,143.90**									
三、融资活动产生的现金	0.00												
投入的资本金	10,255.01	611.00	7,338.51	2,305.50									
债券融资收到的现金	12,800.00	4,000.00	8,800.00	0.00									
偿还债券利息支付的现金	4,962.40	0.00	208.80	161.60	161.60	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	12.80	4.00	8.80										
融资活动现金净流量	**5,279.81**	**4,607.00**	**15,920.91**	**2,143.90**	**-161.60**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**
四、本年现金净流量	**6,818.58**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**214.35**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,096.90**
五、累计现金净流量		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**214.35**	**1,314.85**	**2,415.35**	**3,515.85**	**4,616.35**	**5,716.85**	**6,817.35**	**7,917.85**	**9,014.75**

现金流量模拟测算表（续表）

单位：万元

项目	合计	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	117,647.99	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	4,643.99
经营活动现金流出	87,943.18	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	3,471.42
支付的税费	5,494.23	368.69	373.91	381.99	390.07	398.15	406.23	414.31	422.39	430.47	438.55	333.38
经营活动现金净流量	**24,210.58**	**1,194.73**	**1,189.51**	**1,181.43**	**1,173.35**	**1,165.27**	**1,157.19**	**1,149.11**	**1,141.03**	**1,132.95**	**1,124.87**	**839.19**
二、投资活动产生的现金	0.00											
购建固定资产支付的现金	22,671.81											
投资活动现金净流量	**-22,671.81**											
三、融资活动产生的现金	0.00											
投入的资本金	10,255.01											
债券融资收到的现金	12,800.00											
偿还债券利息支付的现金	4,962.40	318.48	297.60	265.28	232.96	200.64	168.32	136.00	103.68	71.36	39.04	11.44
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	400.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	880.00
支付债券发行费用	12.80											
融资活动现金净流量	**5,279.81**	**-718.48**	**-1,577.60**	**-1,545.28**	**-1,512.96**	**-1,480.64**	**-1,448.32**	**-1,416.00**	**-1,383.68**	**-1,351.36**	**-1,319.04**	**-891.44**
四、本年现金净流量	**6,818.58**	**476.25**	**-388.09**	**-363.85**	**-339.61**	**-315.37**	**-291.13**	**-266.89**	**-242.65**	**-218.41**	**-194.17**	**-52.25**
五、累计现金净流量		**9,491.00**	**9,102.91**	**8,739.06**	**8,399.45**	**8,084.08**	**7,792.95**	**7,526.06**	**7,283.41**	**7,065.00**	**6,870.83**	**6,818.58**

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

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
24,210.58	17,762.40	12,800.00	1.36

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	21,789.52	23,000.05	24,210.58	25,421.11	26,631.64
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.29	1.36	1.43	1.50
债券利率变动	2.34%	2.47%	2.60%	2.73%	2.86%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.44	1.36	1.28	1.22

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。

五、结论

根据《实施方案》内容所述，申报项目为能源—城乡电网领域，投向领域符合《关于做好地方政府专项债发行及项目配套工作的通知》，不属于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号文）所列负面清单项目。本次申报项目尚待按照法律法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。根据《预算管理办法》和《实施方案》，本项目的收入是合法、合规的，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。债券存续期间本期债券偿债保障措施符合相关要求。

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

根据实施方案，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

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24,210.58万元，累计需要偿还本金12,800.00万元，债券利息4,962.40万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.36倍。对本项目可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.36，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

本项目绩效目标指向明确，与相应的财力支出范围、方向、效果

紧密相关，项目绩效可执行性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。

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，并以营业收入作为充足、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。因此，我们认为在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

（本页无正文，为武汉恒发联合会计师事务所关于《建始县城郊配电网扩容提升项目财务咨询评估报告》的签字盖章页）

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

签署日期：2026 年 1 月

附表 1：项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（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	**18,384.80**	**5,584.80**	**12,800.00**		
1.1	**建始三里 110kV 变电站新建工程**	**5,402.04**	**602.04**	**4,800.00**		
1.1.1	建始三里 110kV 变电站建筑工程	2,383.05	383.05	2,000.00		
1.1.2	建始三里 110kV 变电站安装工程	970.03	170.03	800.00		
1.1.3	建始三里 110kV 变电站设备购置工程	2,048.97	48.97	2,000.00		
1.2	**220kV 建始变电站 110kV 间隔扩建工程**	**271.94**	**271.94**	**0.00**		
1.2.1	220kV 建始变电站 110kV 间隔扩建工程建筑工程	10.34	10.34			
1.2.2	220kV 建始变电站 110kV 回隔扩建工程安装工程	71.18	71.18			
1.2.3	220kV 建始变电站 110kV 间隔扩建工程设备购置工程	190.42	190.42			
1.3	**220kV 桑园坝变电站 110kV 间隔扩建工程**	**247.82**	**247.82**	**0.00**		
1.3.1	220kV 桑园坝变电站 110kV 间隔扩建工程建筑工程	19.36	19.36			
1.3.2	220kV 桑园坝变电站 110kV 回隔扩建工程安装工程	82.35	82.35			
1.3.3	220kV 桑园坝变电站 110kV 间隔扩建工程设备购置工程	146.11	146.11			
1.4	**湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）**	**8,963.00**	**2,963.00**	**6,000.00**		
1.4.1	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）建筑工程	428.74	428.74			
1.4.2	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）安装工程	7,994.67	1,994.67	6,000.00		
1.4.3	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程 （线路部分）设备购置工程	539.59	539.59			
1.5	电化学储能电站	2,100.00	100.00	2,000.00		
1.6	光储充一体化系统	1,400.00	1,400.00			
二	**工程建设其他费**	**4,002.79**	**4,002.79**			
1	建设场地征用及清理费	1,454.98	1,454.98			
2	项目建设管理费	807.70	807.70			
2.1	项目法人管理费	253.93	253.93			
2.2	招标费	117.20	117.20			
2.3	工程监理费	323.08	323.08			
2.4	设备材料监造费	19.32	19.32			
2.5	施工过程造价咨询及竣工结算审核费	73.73	73.73			
2.6	工程保险费	20.44	20.44			
3	项目建设技术服务费	1,563.46	1,563.46			
3.1	项目前期工作费	267.10	267.10			
3.1.1	可行性研究费用	79.92	79.92			
3.1.2	接入系统报告编制费	20.00	20.00			
3.1.3	环境影响评价费用	34.49	34.49			

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
3.1.4	建设项目规划选址费	15.00	15.00			
3.1.5	水土保持方案编审费用	16.69	16.69			
3.1.6	地质灾害危险性评估费用	10.00	10.00			
3.1.7	地震安全性评价费用	25.00	25.00			
3.1.8	文物调查费用	8.00	8.00			
3.1.9	矿产压覆评估费用	8.00	8.00			
3.1.10	用地预审费用	12.00	12.00			
3.1.11	节能评估费用	5.00	5.00			
3.1.12	社会稳定风险评估费用	10.00	10.00			
3.1.13	使用林地可行性研究费用	5.00	5.00			
3.1.14	前期工作管理费用	16.00	16.00			
3.1.16	劳动安全卫生预评价费用	2.00	2.00			
3.2	勘察设计费	991.93	991.93			
3.2.1	勘察费	103.57	103.57			
3.2.2	测量费	105.06	105.06			
3.2.3	设计费	752.00	752.00			
3.2.4	三维设计费	31.30	31.30			
3.3	设计文件评审费	98.47	98.47			
3.3.1	可行性研究文件评审费	23.34	23.34			
3.3.2	初步设计文件评审费	33.17	33.17			
3.3.3	施工图文件评审费	41.96	41.96			
3.4	项目后评价费	58.88	58.88			
3.5	工程建设检测费	135.13	135.13			
3.5.1	电力工程质量检测费	29.07	29.07			
3.5.2	环境监测及环境保护验收费	41.87	41.87			
3.5.3	水土保持监测及验收费	64.19	64.19			
3.6	电力工程技术经济标准编制费	11.96	11.96			
4	生产准备费	136.65	136.65			
4.1	管理车辆购置费	34.37	34.37			
4.2	工器具及办公家具购置费	70.04	70.04			
4.3	生产职工培训及提前进场费	32.25	32.25			
5	地调扩充费	5.00	5.00			
6	电能量主站扩容	5.00	5.00			
7	市政管网施工接口费	5.00	5.00			
8	监控系统安全评估及等级保护测评费用	5.00	5.00			
9	运维自动化对点调试费用	10.00	10.00			
10	集控站接入调试费	10.00	10.00			
三	**预备费**	**284.22**	284.22			
1	基本预备费	284.22	284.22			
四	**静态总投资**	**22,671.81**	**9,871.81**	**12,800.00**		
五	建设利息	**370.40**	370.40			
六	**发行费用**	**12.80**	**12.80**			
七	**总投资合计**	**23,055.01**	**10,255.01**	**12,800.00**		

附表 2：专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	发债利率											
1.1	建设期利息	370.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	期初发债余额	0.00	0.00	4,000.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00
1.1.2	当期发债金额	12,800.00	4,000.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	当期应计利息	4,962.40	0.00	208.80	161.60	161.60	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20
1.1.4	当期还本付息	17,762.40	0.00	208.80	161.60	161.60	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20
	其中：还本	12,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	付息	4,962.40	0.00	208.80	161.60	161.60	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20
1.1.5	期末发债余额		4,000.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00

附表 2：专项债券还本付息续表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	发债利率														
1.1	建设期利息	370.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	期初发债余额	0.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,400.00	11,120.00	9,840.00	8,560.00	7,280.00	6,000.00	4,720.00	3,440.00	2,160.00	880.00
1.1.2	当期发债金额	12,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	当期应计利息	4,962.40	323.20	323.20	318.48	297.60	265.28	232.96	200.64	168.32	136.00	103.68	71.36	39.04	11.44
1.1.4	当期还本付息	17,762.40	323.20	323.20	718.48	1,577.60	1,545.28	1,512.96	1,480.64	1,448.32	1,416.00	1,383.68	1,351.36	1,319.04	891.44
	其中：还本	12,800.00	0.00	0.00	400.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	880.00
	付息	4,962.40	323.20	323.20	318.48	297.60	265.28	232.96	200.64	168.32	136.00	103.68	71.36	39.04	11.44
1.1.5	期末发债余额		12,800.00	12,800.00	12,400.00	11,120.00	9,840.00	8,560.00	7,280.00	6,000.00	4,720.00	3,440.00	2,160.00	880.00	0.00

附表 3：项目收入测算表

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	2036 年
一	收入合计（含税）	117,647.99	1,548.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00
二	销项税额	13,534.65	178.09	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35
三	不含税收入合计	104,113.34	1,369.91	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65
1	供电销售收入（不含税）	104,113.34	1,369.91	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65
1.1	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2	年处理能力	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000
1.3	运营负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	收益分配率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.5	销项税额 13%	13,534.65	178.09	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35

附表 3：项目收入测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	收入合计（含税）	117,647.99	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	4,643.99
二	销项税额	13,534.65	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	534.26
三	不含税收入合计	104,113.34	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	4,109.73
1	供电销售收入（不含税）	104,113.34	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	4,109.73
1.1	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2	年处理能力	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000.000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000
1.3	运营负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	收益分配率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.5	销项税额 13%	13,534.65	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	534.26

附表 4：项目成本测算表

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	2036 年
1	工资及福利费	1,330.00	17.50	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	外购原材料及动力费	69,495.16	914.41	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64
2.1	电费	69,415.17	913.36	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43
	电费进项税（13%）	9,024.05	118.74	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95
2.2	水费	79.99	1.05	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21
	水费进项税（9%）	7.21	0.09	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
3	修理费	1,799.11	23.67	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69
	修理费进项税（9%）	148.75	2.13	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82
4	管理及其他费用	5,810.01	76.45	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79
	管理及其他费用进项税（6%）	328.89	4.33	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31
5	**经营成本（不含税）（1+2+3+4）**	**78,434.28**	**1,032.03**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**
	经营成本进项税	**9,508.90**	**125.29**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**
	经营成本（含税）	**87,943.18**	**1,157.32**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**
6	折旧费	8,285.34	109.02	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07
7	摊销费	634.03	8.34	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37
8	利息支出	4,592.00	161.60	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	318.48
8.1	长期借款利息	4,592.00	161.60	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	318.48
8.2	流动资金借款利息	0.00										
9	**总成本费用合计（5+6+7+8）**	**101,454.55**	**1,436.28**	**5,421.22**	**5,421.22**	**5,421.22**	**5,421.22**	**5,421.22**	**5,421.22**	**5,421.22**	**5,421.22**	**5,416.50**

附表 4：项目成本测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资及福利费	1,330.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	52.50
2	外购原材料及动力费	69,495.16	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	3,657.64	2,743.23
2.1	电费	69,415.17	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	3,653.43	2,740.07
	电费进项税（13%）	9,024.05	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	474.95	356.21
2.2	水费	79.99	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	3.16
	水费进项税（9%）	7.21	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.28
3	修理费	1,799.11	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	71.02
	修理费进项税（9%）	148.75	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	7.82	5.86
4	管理及其他费用	5,810.01	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	305.79	229.34
	管理及其他费用进项税（6%）	328.89	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	17.31	12.98
5	**经营成本（不含税）（1+2+3+4）**	**78,434.28**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**4,128.12**	**3,096.09**
	经营成本进项税	**9,508.90**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**500.46**	**375.33**
	经营成本（含税）	**87,943.18**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**4,628.58**	**3,471.42**
6	折旧费	8,285.34	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	327.06
7	摊销费	634.03	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	25.03
8	利息支出	4,592.00	297.60	265.28	232.96	200.64	168.32	136.00	103.68	71.36	39.04	11.44
8.1	长期借款利息	4,592.00	297.60	265.28	232.96	200.64	168.32	136.00	103.68	71.36	39.04	11.44
8.2	流动资金借款利息	0.00										
9	**总成本费用合计（5+6+7+8）**	**101,454.55**	**5,395.62**	**5,363.30**	**5,330.98**	**5,298.66**	**5,266.34**	**5,234.02**	**5,201.70**	**5,169.38**	**5,137.06**	**3,834.95**

附表 5：现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		2025 年	2026 年	2027 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	117,647.99				1,548.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00
经营活动现金流出	87,943.18				1,157.32	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58
支付的税费	5,494.23				14.73	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72	143.32
经营活动现金净流量	**24,210.58**				**375.95**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,423.70**	**1,420.10**
二、投资活动产生的现金	0.00												
购建固定资产支付的现金	22,671.81	4,607.00	15,920.91	2,143.90									
投资活动现金净流量	**-22,671.81**	**-4,607.00**	**-15,920.91**	**-2,143.90**									
三、融资活动产生的现金	0.00												
投入的资本金	10,255.01	611.00	7,338.51	2,305.50									
债券融资收到的现金	12,800.00	4,000.00	8,800.00	0.00									
偿还债券利息支付的现金	4,962.40	0.00	208.80	161.60	161.60	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	12.80	4.00	8.80										
融资活动现金净流量	**5,279.81**	**4,607.00**	**15,920.91**	**2,143.90**	**-161.60**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**	**-323.20**
四、本年现金净流量	**6,818.58**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**214.35**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,100.50**	**1,096.90**
五、累计现金净流量		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**214.35**	**1,314.85**	**2,415.35**	**3,515.85**	**4,616.35**	**5,716.85**	**6,817.35**	**7,917.85**	**9,014.75**

附表 5：现金流量模拟测算表（续表）

单位：万元

项目	合计	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	117,647.99	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	4,643.99
经营活动现金流出	87,943.18	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	4,628.58	3,471.42
支付的税费	5,494.23	368.69	373.91	381.99	390.07	398.15	406.23	414.31	422.39	430.47	438.55	333.38
经营活动现金净流量	**24,210.58**	**1,194.73**	**1,189.51**	**1,181.43**	**1,173.35**	**1,165.27**	**1,157.19**	**1,149.11**	**1,141.03**	**1,132.95**	**1,124.87**	**839.19**
二、投资活动产生的现金	0.00											
购建固定资产支付的现金	22,671.81											
投资活动现金净流量	**-22,671.81**											
三、融资活动产生的现金	0.00											
投入的资本金	10,255.01											
债券融资收到的现金	12,800.00											
偿还债券利息支付的现金	4,962.40	318.48	297.60	265.28	232.96	200.64	168.32	136.00	103.68	71.36	39.04	11.44
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	400.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	880.00
支付债券发行费用	12.80											
融资活动现金净流量	**5,279.81**	**-718.48**	**-1,577.60**	**-1,545.28**	**-1,512.96**	**-1,480.64**	**-1,448.32**	**-1,416.00**	**-1,383.68**	**-1,351.36**	**-1,319.04**	**-891.44**
四、本年现金净流量	**6,818.58**	**476.25**	**-388.09**	**-363.85**	**-339.61**	**-315.37**	**-291.13**	**-266.89**	**-242.65**	**-218.41**	**-194.17**	**-52.25**
五、累计现金净流量		**9,491.00**	**9,102.91**	**8,739.06**	**8,399.45**	**8,084.08**	**7,792.95**	**7,526.06**	**7,283.41**	**7,065.00**	**6,870.83**	**6,818.58**

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

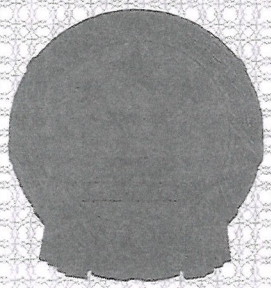
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

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

此件再次复印无效

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

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

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097

2025 年已通过

谢波平 420002043500

此件再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

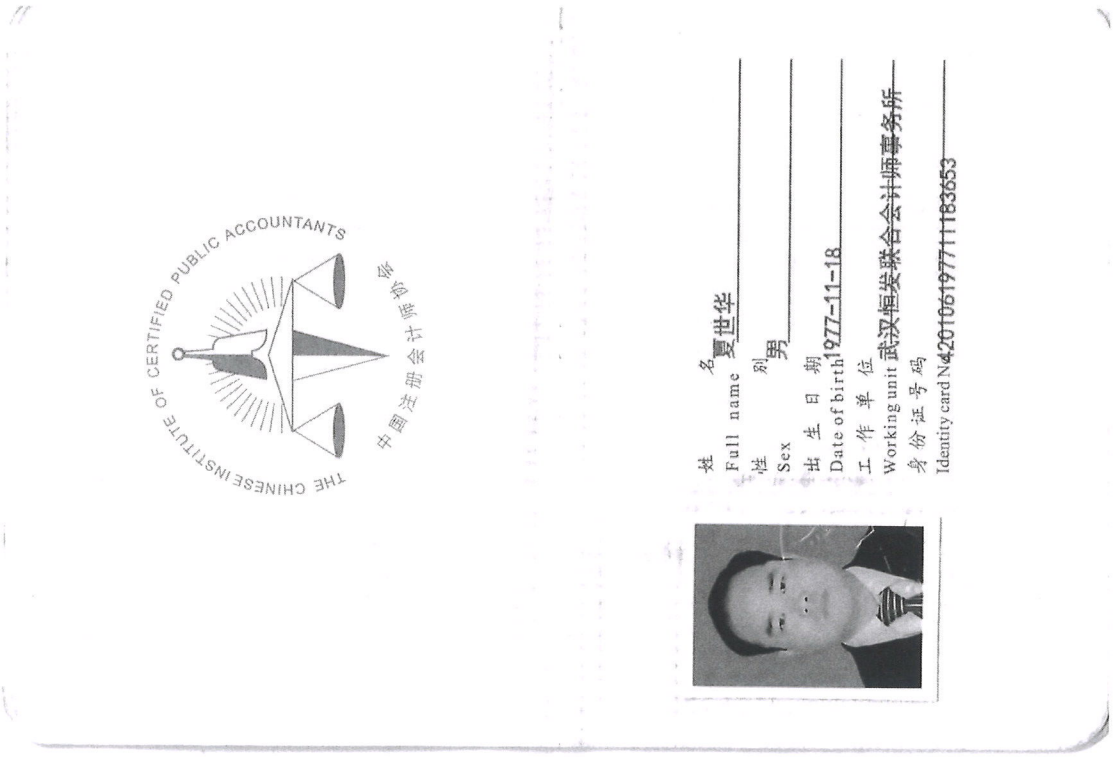
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年 /y 07 月 /m 31 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



此件再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 420100430002

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年/y 2019 月/m 07 日/d 23

2025 年已通过

夏世华 420100430002

江汉区2025年老旧小区消防及配套基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

地址：湖北省武汉市武昌区水岸国际K6-1栋601室

电话：027-87339861 传真：027-88866822

江汉区2025年老旧小区消防及配套基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2026]第3号

武汉市江汉区住房和城市更新局：

我们接受贵单位委托，对江汉区2025年老旧小区消防及配套基础设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

江汉区2025年老旧小区消防及配套基础设施建设项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的江汉区2025年老旧小区消防及配套基础设施建设项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为江汉区 2025 年老旧小区消防及配套基础设施建设项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制江汉区 2025 年老旧小区消防及配套基础设施建设项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 本期发行专项债券应付本息情况

本项目发行债券总额为 28,000.00 万元，2025 年已发行 2,000.00 万元，实际发现利率 2.44%，2026 年拟发行 26,000.00 万元，拟发行利率 3.00%，债券期限均为 20 年，每半年支付一次利息，第 10 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。拟发行利率参考最新相同期限的 2025 年湖北省专项债券实际发行利率，从客观、谨慎角度出发进行上浮，暂按 3.00%进行测算。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		2,000.00	-	2,000.00	-	-
2026 年	2,000.00	26,000.00	-	28,000.00	438.80	438.80
2027 年	28,000.00	-	-	28,000.00	828.80	828.80
2028 年	28,000.00	-	-	28,000.00	828.80	828.80
2029 年	28,000.00		-	28,000.00	828.80	828.80
2030 年	28,000.00		-	28,000.00	828.80	828.80
2031 年	28,000.00		-	28,000.00	828.80	828.80
2032 年	28,000.00		-	28,000.00	828.80	828.80
2033 年	28,000.00		-	28,000.00	828.80	828.80
2034 年	28,000.00		-	28,000.00	828.80	828.80
2035 年	28,000.00		-	28,000.00	828.80	828.80
2036 年	28,000.00		200.00	27,800.00	828.80	1,028.80
2037 年	27,800.00		2,800.00	25,000.00	784.92	3,584.92
2038 年	25,000.00		2,800.00	22,200.00	702.04	3,502.04

2039 年	22,200.00		2,800.00	19,400.00	619.16	3,419.16
2040 年	19,400.00		2,800.00	16,600.00	536.28	3,336.28
2041 年	16,600.00		2,800.00	13,800.00	453.40	3,253.40
2042 年	13,800.00		2,800.00	11,000.00	370.52	3,170.52
2043 年	11,000.00		2,800.00	8,200.00	287.64	3,087.64
2044 年	8,200.00		2,800.00	5,400.00	204.76	3,004.76
2045 年	5,400.00		2,800.00	2,600.00	121.88	2,921.88
2046 年	2,600.00		2,600.00	-	39.00	2,639.00
合计		**28,000.00**	**28,000.00**		**12,846.40**	**40,846.40**

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：武汉市江汉区住房和城市更新局

2、项目建设单位

机构名称：武汉市江汉区住房和城市更新局

住所：湖北省武汉市江汉区北湖街新华路 263 号

负责人：余忠泽

统一社会信用代码：11420103MB0857741H

（三） 项目概况

1、区域概况

（1）湖北省概况

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

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

2024 年，湖北省实现生产总值 60012.97 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.8%。分产业看，第一产业增加值 5462.18 亿元，增长 3.1%；第二产业增

加值 21573.76 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 32977.03 亿元，增长 5.9%。

（2）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积 8,569.15 平方公里，2019 年末常住人口 1,121.20 万人。

武汉位于东经 113° 41′ ～115° 05′，北纬 29° 58′ ～31° 22′，在平面直角坐标上，东西最大横距为 134 千米，南北最大纵距为 155 千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2024 年，武汉市地区生产总值（GDP）为 21106.23 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 506.82 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 6584.45 亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 14014.96 亿元，增长 6.1%。全市三次产业结构为 2.4∶31.2∶66.4。

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

表 1 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	18,866	20,012	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61,693.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	2,961.42	4,481.06
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	2,995.45
其中：税收收入	1,239.56	1,319.02	/
非税收入	265.18	282.18	/
4.2 政府性基金收入	1,330.41	1,288.77	1,485.61
5.地方财政总支出	4,278.97	3,831.64	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,204.08	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,051.73	1,627.56	1,934.71

（3）江汉区概况

江汉区，位于汉口地区中部，南临长江、汉江交汇处，分别与武昌区、汉阳区隔江相望；北抵张公堤，与东西湖区接壤，东、西两面各与江岸区、硚口区相邻，隶属湖北省武汉市，辖区面积 28.29 平方公里，截至 2022 年，辖区内常住人口 64.79 万。全区下辖 13 个街道、1 个开发区、1 个管委会区。地势北高南低，属亚热带湿润季风气候，日照充足、雨量充沛，淡水资源充足。

2024 年，江汉区预计地区生产总值完成 1740 亿元，增长 6.5%，预计完成社会消费品零售总额 811 亿元，预计完成固定资产投资 295 亿元，增长 6.3%。

表 2 2022-2024 年江汉区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（亿元）	1,526.96	1,627.11	1,740.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	66,000	70,716	73,675
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560	33,529
4.地方财政总收入（万元）	2,097,952	暂未公布	暂未公布
4.1 地方公共预算收入（万元）	1,200,000	1,060,000	1,110,900
其中：税收收入（万元）	1,096,055	997,118	1,002,032
非税收入（万元）	100,500	84,200	87,600
4.2 政府性基金收入（万元）	90,362	83,706	382,200(调整预算数)
5.地方财政总支出（万元）	1,920,348	2,024,441	暂未公布
5.1 一般公共预算支出（万元）	1,456,000	1,523,000	暂未公布
5.2 政府性基金支出（万元）	310,488	286,141	373,500（调整预算数）

表 3 江汉区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市	59,306,671	57,617,560
江汉区	939,861	921,500

表 4 江汉区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	205,000.00

期限	2024 年
3 年期	1,329.98
5 年期	997,492.50
7 年期	157,201.50
10 年期	355,963.00
15 年期	193,104.00
20 年期	883,409.00
30 年期	416,700.00

2、项目建设地点

本项目建设地点位于武汉市江汉区。

3、项目建设规模及内容

建设内容和规模：主要针对 12 个街道的老旧小区进行消防改造，并配套基础设施，具体如下：

（1）对区内 2882 栋消防隐患严重的老旧小区房屋进行整体改造，涉及小区公共部分更新老化电线约 86.46 万米，增设消防栓及消防报警设施 2882 组，消防应急设施灭火器 8002 组，消防喷淋改建 12.18 万平方米，消防隐患房屋托底治理 6208.35 平方米；

（2）对江汉路 35 号老旧小区 21 套火灾房整体改造；

（3）更新改造新华西路片区过街天桥，长 4500 米；

（4）新增老旧小区停车位 1500 个、充电桩 500 个。

4、项目建设期

本项目建设期 24 个月，计划于 2025 年 12 月-2027 年 11 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目投资估算，静态总投资 35,363.70 万元。因项目申报专项债券，因申报额度变更，需对建设期利息进行调整。本项目调整后项目投资估算总额为 36,659.30 万元，其中：工程费用 31,181.15 万元，工程建设其他费用 2,498.56 万元，预备费 1,683.99 万元，建设期利息 1,267.60 万元，融资费用 28.00 万元。

本项目总投资 36,659.30 万元，建设资金来源为自筹资金 8,659.30 万元、专项债券资金 28,000.00 万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

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

1、收入分析预测

本项目收益预测期间为 2028 年至 2046 年。债券存续期内项目收入来源于充电桩服务费收入，总收入为 90,050.40 万元，具体测算如下：

（1）停车位收入

本项目建设停车位 1500 个，其中 500 个采取临时停车模式运营，1000 个采取月租模式运营。

参考江汉区实际车位出租情况，本项目月租车位单价取 250 元/月，年运营 12 个月。运营期内单价暂不上涨，使用率取 60.00%。



万科汉口传奇唐樾，地下停车场 广告

江汉-汉口火车站

万科汉口传奇唐樾

18㎡ 建筑面积　0.65元/㎡/天 350元/月



车位（独立）出租汉口传奇10栋负一楼电梯旁 02-12

江汉-唐家墩

万科汉口传奇

20㎡ 建筑面积　0.67元/㎡/天 400元/月



武汉江汉区新华路越秀国际金融汇四期车位出租 01-14

江汉-新华路

越秀·国际金融汇四期-9A栋

35㎡ 建筑面积　0.67元/㎡/天 700元/月



王家墩CBD 竹海园电梯口地下车位 出租 02-07

江汉-王家墩CBD

泛海国际竹海园

45㎡ 建筑面积　0.52元/㎡/天 700元/月



紧急出租三眼桥福星惠誉星誉国际云居崭新地下车位 03-12

江汉-唐家墩

三眼桥路176号

15㎡ 建筑面积　1.11元/㎡/天 500元/月



海马公园，负二层，车位出租 02-26

江汉-汉口火车站

海马公园-地下停车场

15㎡ 建筑面积　0.93元/㎡/天 420元/月



江汉路车位、包物业、招长租、出售可谈。 01-28

江汉-江汉周边

武汉市江汉区民生路花楼街198号

13㎡ 建筑面积　1.28元/㎡/天 500元/月

根据《武汉市民生收费标准目录清单》，武汉市大型室内或地下停车场停车泊位超过 100 个的，停车位收费单价为 3 元/小时，出于谨慎性，本项目临时停车位单价取 2 元/小时。每天运营 8 小时，年运营 320 天，运营期内使用率取 60%。

大型室内或地下全封闭停车场；停车泊位在100个以下，并安装经验收合格的计时系统，配有消防设施及保管人员，管理制度和收费程序规范。	2元/小时（24小时最高限额30元）		小型机动车
停车泊位在100个以上（含100），其他同上。	3元/小时（24小时最高限额45元）		

（2）充电桩服务费收入

根据本项目建设内容，本项目建设新增 500 个直流充电桩，运营期内将产生收益。本项目直流充电桩功率暂定 120kW。

充电桩收费包含电费和充电服务费，本项目电费实行代收代付，本次测算只收取充电服务费。根据《武汉市发展和改革委员会关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2015〕240 号），武汉市内充电桩充电服务费收费上限为 0.95 元/千瓦时。参考武汉市内各充电站充电桩实际运营情况，本项目直流充电桩充电服务费平均单价取 0.50 元/千瓦时。

本项目充电桩预计每天运营 8 小时，年运营 320 天。运营期第 1 年使用率为 40.00%，每年增长 5.00%，至 60.00%趋于稳定。

市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知

来源： 发布时间：2015-06-29 08:38 【打印】【下载】 字号：【大】【中】【小】 分享：

武发改价格〔2015〕240号

各区发改委、物价局，各电动汽车充电设施建设运营单位：

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）和《省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策的有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153号）文件精神，现将我市电动汽车充电服务费用有关问题通知如下：

一、充电设施经营企业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部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，上限标准暂定为每千瓦时0.95元。

四、上述标准试行两年。试行期满后，由物价部门根据充电设施服务市场发展情况重新核定价格。充换电设施经营企业应在收费场所醒目位置公示收费标准，接受社会监督。

武汉中核国际酒店充电站

电桩数： 快充：2个，慢充：0个
充电费： 00:00~24:00:1.0300
服务费： 00:00~24:00 : 0.6500元/小时
支付方式： 特来电APP
详细地址： 湖北省武汉市蔡甸区湖北中核国际酒店地面

武汉全力北公寓充电站

电桩数： 快充：1个，慢充：8个
充电费： 00:00~24:00:1.3000
服务费： 00:00~24:00 : 0.6500元/小时
支付方式： 特来电APP
详细地址： 湖北省武汉市蔡甸区全力北路与大全路交叉口

湖北省武汉市东西湖区塔西路径河停车场充电站

电桩数： 快充：8个，慢充：0个
充电费： 按峰谷电价执行
服务费： 0.8元/度
支付方式： 国网充电卡/e充电APP
详细地址： 湖北省武汉市东西湖区塔西路径河停车场

湖北省武汉市蔡甸区知音湖大道蔡甸区政府充电站

电桩数： 快充：8个，慢充：0个
充电费： 按峰谷电价执行
服务费： 0.8元/度
支付方式： 国网充电卡/e充电APP
详细地址： 湖北省武汉市蔡甸区知音湖大道18号蔡甸区政府院外停车场

具体测算详见下表：

表 5 收入测算表

单位：人民币万元

项目	运营期								
	2028 年	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**
1、停车位收入									
（1）月租停车位收入									
停车位数量	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
停车费单价（元/个/月）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
（2）临时停车位收入									
停车位数量	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
停车费单价（元/个/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
日运营时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
年运营天数（天）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
收入（不含增值税）	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**
销项税额	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**
收入（含增值税）	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**
2、充电桩服务费									
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
数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
充电服务费单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
使用率	0.40	0.45	0.50	0.55	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
天可对外运营时间（8:00-20:00）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

年运营天数（天）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
收入（不含增值税）	**2,718.58**	**3,058.41**	**3,398.23**	**3,738.05**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**
销项税额	**353.42**	**397.59**	**441.77**	**485.95**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**
收入（含增值税）	**3,072.00**	**3,456.00**	**3,840.00**	**4,224.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**
总收入合计（不含增值税）	**3,024.64**	**3,364.47**	**3,704.29**	**4,044.11**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**
总销项税额合计	**380.96**	**425.13**	**469.31**	**513.49**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**
总收入合计（含增值税）	**3,405.60**	**3,789.60**	**4,173.60**	**4,557.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**

续表

项目	运营期										
	2037 年	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	合计
1、停车位收入											
（1）月租停车位收入											
停车位数量	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	
停车费单价（元/个/月）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
（2）临时停车位收入											
停车位数量	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
停车费单价（元/个/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
日运营时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
年运营天数（天）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
收入（不含增值税）	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**306.06**	**5,815.14**
销项税额	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**27.54**	**523.26**
收入（含增值税）	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**333.60**	**6,338.40**
2、充电桩服务费											
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	
数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	

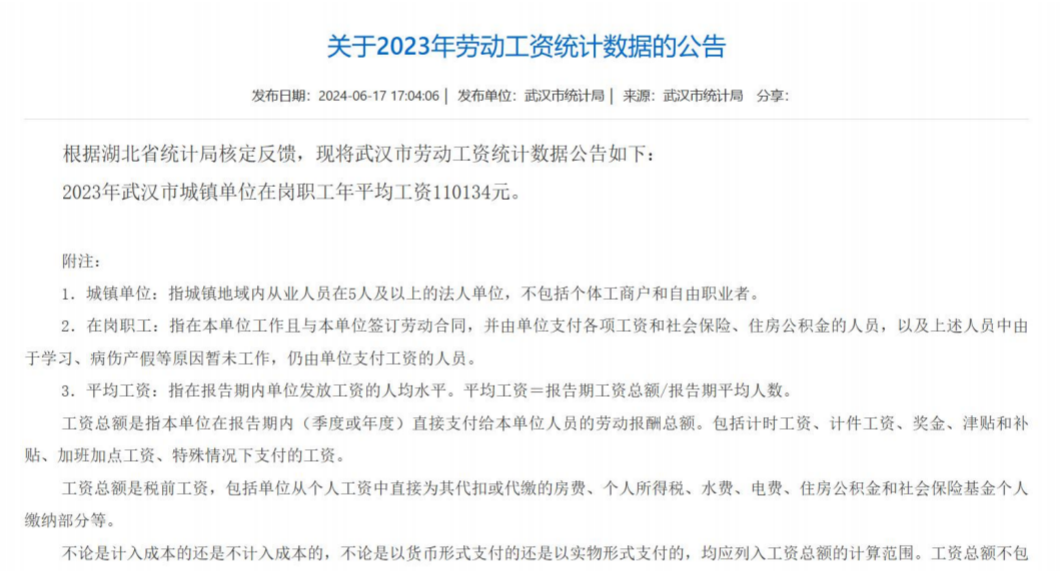
充电服务费单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
天可对外运营时间（8:00-20:00）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
年运营天数（天）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
收入（不含增值税）	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**4,077.88**	**74,081.47**
销项税额	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**530.12**	**9,630.53**
收入（含增值税）	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**4,608.00**	**83,712.00**
总收入合计（不含增值税）	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**4,383.94**	**79,896.61**
总销项税额合计	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**557.66**	**10,153.79**
总收入合计（含增值税）	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**4,941.60**	**90,050.40**

2、项目预期成本预测

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按工资薪酬及福利费、维修费、其他费用、设备更新费用、折旧费、财务费用等成本要素进行测算。

（1）工资及福利费

本项目预计管理和维护工作人员 30 人，根据武汉市平均工资水平，人均工资按 12.00 万元/人/年估算，福利费按工资的 14%计提。



关于2023年劳动工资统计数据的公告

发布日期：2024-06-17 17:04:06 | 发布单位：武汉市统计局 | 来源：武汉市统计局 分享：

根据湖北省统计局核定反馈，现将武汉市劳动工资统计数据公告如下：

2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资110134元。

附注：

1．城镇单位：指城镇地域内从业人员在5人及以上的法人单位，不包括个体工商户和自由职业者。

2．在岗职工：指在本单位工作且与本单位签订劳动合同，并由单位支付各项工资和社会保险、住房公积金的人员，以及上述人员中由于学习、病伤产假等原因暂未工作，仍由单位支付工资的人员。

3．平均工资：指在报告期内单位发放工资的人均水平。平均工资＝报告期工资总额/报告期平均人数。

工资总额是指本单位在报告期内（季度或年度）直接支付给本单位人员的劳动报酬总额。包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。

工资总额是税前工资，包括单位从个人工资中直接为其代扣或代缴的房费、个人所得税、水费、电费、住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等。

不论是计入成本的还是不计入成本的，不论是以货币形式支付的还是以实物形式支付的，均应列入工资总额的计算范围。工资总额不包

（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固定资产原值 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%估算。

（3）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、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，其他费用按工资及福利费与维修费总和的 10%测算。

（4）设备更新费用

根据查询，汽车充电桩的使用寿命平均在 7-15 年间，假设本项目充电桩及其相关设备使用年限为 10 年，运营期自 2028 年开始，则 2038 年需要设备更新，根据项目总投估算表，本项目设备设施购置费用为 6,393.19 万元，考虑物价上涨因素，暂定 2038 年设备购置费用支出为 7,000.00 万元。

（5）折旧摊销费

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，设备折旧年限取 10 年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

经估算，项目运营期内总成本费用具体测算如下：

表 6 成本测算表

单位：人民币万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 工资及福利费	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40
人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
人均工资（万元/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
年福利费	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
2. 修理费	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52
3. 其他费用	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59
4. 设备更新费用										
经营成本（不含增值税）	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92
经营成本进项税	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59
经营成本（含增值税）	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51
折旧和摊销	1,824.83	1,824.83	1,824.83	1,824.83	1,824.83	1,824.83	1,824.83	1,824.83	1,824.83	1,824.83
财务费用	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	784.92
总成本费用	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,396.67

续表

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1. 工资及福利费	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	410.40	**7,797.60**
人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
人均工资（万元/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
年福利费	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	
2. 修理费	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	325.52	**6,184.88**
3. 其他费用	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	73.59	**1,398.21**
4. 设备更新费用	7,000.00									**7,000.00**

经营成本（不含增值税）	6,981.61	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	786.92	**21,146.17**
经营成本进项税	827.90	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	**1,234.52**
经营成本（含增值税）	7,809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	**22,380.69**
折旧和摊销	1,856.13	1,856.13	1,856.13	1,856.13	1,856.13	1,856.13	1,856.13	1,856.13	1,856.13	**34,953.47**
财务费用	702.04	619.16	536.28	453.40	370.52	287.64	204.76	121.88	39.00	**11,578.80**
总成本费用	9,539.78	3,262.21	3,179.33	3,096.45	3,013.57	2,930.69	2,847.81	2,764.93	2,682.05	**67,678.44**

3、项目税费预测

1.增值税及附加

本项目按照销售电力产品缴纳增值税，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）有关规定，原适用 16%税率的货物调整为 13%，因此本项目经营收入增值税适用税率为 13.00%和 9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 7.00%计提，教育费附加按增值税的 3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的 2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、6.00%，经营期内的可抵扣进项税按增值税及附加估算表计算。

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 7 增值税及附加测算表

单位：人民币万元

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
销项税	-		-	380.96	425.13	469.31	513.49	557.66	557.66	557.66	557.66
进项税（当年可抵扣增值税额）	1,280.88	1,082.64	447.82	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59
建筑安装工程费进项税	1,173.01	991.47	410.11								
工程建设其他费进项税	64.44	54.46	22.53								
预备费进项税	43.43	36.71	15.18								
外购燃料动力及服务进项税				22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59
当年抵扣进项税				380.96	425.13	469.31	513.49	557.66	557.66	65.26	22.59
留抵进项税	1,280.88	2,363.52	2,811.34	2,452.97	2,050.43	1,603.71	1,112.81	577.74	42.67	0.00	0.00
当年应缴纳增值税额				-	-	-	-	-	-	492.40	535.07
当年应缴纳增值税附加				-	-	-	-	-	-	59.09	64.21
当年实际缴纳增值税及附加				-	-	-	-	-	-	551.49	599.28

续表

项目	运营期											
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税	557.66	557.66	557.66	557.66	557.66	557.66	557.66	557.66	557.66	557.66	557.66	**10,153.79**
进项税（当年可抵扣增值税额）	22.59	22.59	827.90	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	**4,045.86**
建筑安装工程费进项税												**2,574.59**
工程建设其他费进项税												**141.43**
预备费进项税												**95.32**
外购燃料动力及服务进项税	22.59	22.59	827.90	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	**1,234.52**
当年抵扣进项税	22.59	22.59	557.66	292.83	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	**4,045.86**
留抵进项税	0.00	0.00	270.24	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	535.07	535.07	-	264.83	535.07	535.07	535.07	535.07	535.07	535.07	535.07	**6,107.93**

当年应缴纳增值税附加	64.21	64.21	-	31.78	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	**732.97**
当年实际缴纳增值税及附加	599.28	599.28	-	296.61	599.28	599.28	599.28	599.28	599.28	599.28	599.28	**6,840.90**

4、收支结余测算

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按工资及福利费、修理费、其他费用、设备更新费、折旧费、财务费用等成本要素进行测算。

根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下：

表 8 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	3,024.64	3,364.47	3,704.29	4,044.11	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94
税金及附加	-	-	-	-	-	-	59.09	64.21	64.21	64.21
总成本费用	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,440.55	3,396.67
补贴收入										
利润总额（1—2—3+4）	-415.91	-76.08	263.74	603.56	943.39	943.39	884.30	879.18	879.18	923.06
弥补以前年度亏损				603.56	943.39	-1,318.70				
应纳税所得额（5—6）	-	-	263.74	-	-	2,262.09	884.30	879.18	879.18	923.06
所得税	-	-	65.94	-	-	565.52	221.08	219.80	219.80	230.77
净利润（5—8）	-415.91	-76.08	197.80	603.56	943.39	377.87	663.22	659.38	659.38	692.29
息税前利润（利润总额+利息支出）	412.89	752.72	1,092.54	1,432.36	1,772.19	1,772.19	1,713.10	1,707.98	1,707.98	1,707.98
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	2,237.72	2,577.55	2,917.37	3,257.19	3,597.02	3,597.02	3,537.93	3,532.81	3,532.81	3,532.81

续表

项目	运营期									运营期
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营收入（不含税）	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	4,383.94	**79,896.61**
税金及附加	-	31.78	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	**732.97**
总成本费用	9,539.78	3,262.21	3,179.33	3,096.45	3,013.57	2,930.69	2,847.81	2,764.93	2,682.05	**67,678.44**
补贴收入										-
利润总额（1—2—3+4）	-5,155.84	1,089.95	1,140.40	1,223.28	1,306.16	1,389.04	1,471.92	1,554.80	1,637.68	**11,485.20**
弥补以前年度亏损		1,089.95	1,140.40	1,223.28	1,306.16	1,389.04				**6,377.08**
应纳税所得额（5—6）	-	-	-	-	-	-	1,471.92	1,554.80	1,637.68	**10,755.95**

所得税	-	-	-	-	-	-	367.98	388.70	409.42	**2,689.01**
净利润（5—8）	-5,155.84	1,089.95	1,140.40	1,223.28	1,306.16	1,389.04	1,103.94	1,166.10	1,228.26	**8,796.19**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	-4,453.80	1,709.11	1,676.68	1,676.68	1,676.68	1,676.68	1,676.68	1,676.68	1,676.68	**23,064.00**
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	-2,597.67	3,565.24	3,532.81	3,532.81	3,532.81	3,532.81	3,532.81	3,532.81	3,532.81	**58,017.47**

5、项目资金充足性

本项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩服务费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 90,050.40 万元，扣除运营成本及相关税费 31,910.61 万元后预计用于资金平衡相关收益为 58,139.79 万元，应计本息 40,846.40 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍。

表 9 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	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	-			3,405.60	3,789.60	4,173.60	4,557.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60
运营成本费用支付的现金	-			809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51
经营活动支付税金	-			-	-	65.94	-	-	565.52	772.58	819.08
经营活动现金净流量	-			2,596.09	2,980.09	3,298.15	3,748.09	4,132.09	3,566.57	3,359.51	3,313.01
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	3,998.00	26,535.20	4,830.50								
投资活动现金净流量	-3,998.00	-26,535.20	-4,830.50								
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	2,000.00	1,000.00	5,659.30								
发行债券收到的现金	2,000.00	26,000.00	-								
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	438.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80	828.80
支付发行费用	2.00	26.00	-								
筹资活动现金净流量	3,998.00	26,535.20	4,830.50	-828.80	-828.80	-828.80	-828.80	-828.80	-828.80	-828.80	-828.80
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,767.29	2,151.29	2,469.35	2,919.29	3,303.29	2,737.77	2,530.71	2,484.21
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,767.29	3,918.58	6,387.93	9,307.22	12,610.51	15,348.28	17,878.99	20,363.20

续表

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

一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	4,941.60	90,050.40
运营成本费用支付的现金	809.51	809.51	7,809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	809.51	22,380.69
经营活动支付税金	819.08	830.05	-	296.61	599.28	599.28	599.28	599.28	967.26	987.98	1,008.70	9,529.92
经营活动现金净流量	3,313.01	3,302.04	-2,867.91	3,835.48	3,532.81	3,532.81	3,532.81	3,532.81	3,164.83	3,144.11	3,123.39	58,139.79
二、投资活动现金流量												-
投资支付的现金												35,363.70
投资活动现金净流量												-35,363.70
三、筹资活动现金流量												-
单位自筹资金												8,659.30
发行债券收到的现金												28,000.00
偿还债券本金支付的现金	200.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	28,000.00
偿还债券利息支付的现	828.80	784.92	702.04	619.16	536.28	453.40	370.52	287.64	204.76	121.88	39.00	12,846.40

金												
支付发行费用												28.00
筹资活动现金净流量	-1,028.80	-3,584.92	-3,502.04	-3,419.16	-3,336.28	-3,253.40	-3,170.52	-3,087.64	-3,004.76	-2,921.88	-2,639.00	-4,215.10
四、本年现金净流量	2,284.21	-282.88	-6,369.95	416.32	196.53	279.41	362.29	445.17	160.07	222.23	484.39	18,560.99
五、累计现金净流量	22,647.41	22,364.53	15,994.58	16,410.90	16,607.43	16,886.84	17,249.13	17,694.30	17,854.37	18,076.60	18,560.99	

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）

=58,139.79/40,846.40=1.42

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1.42，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

据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，结合江汉区2025年老旧小区消防及配套基础设施建设项目，对项目申请新增债券资金情况分析。项目专项债券到期时，在2046年偿还当年到期的债券本息后，将仍有18,560.99万元的累计现金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

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

表10 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金倍数	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56
债券利率变动					
债券本息资金倍数	1.46	1.44	1.42	1.40	1.37

三、综合风险分析

本项目的风险主要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、影响经济社会环境的风险、影响项目现金流按时还本付息的风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、评价结论

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

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.42，达到财政部的相关规定。

营业执照

（副 本）

1-2

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

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

名　　称　湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　胡友兴

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

成立日期　2021年07月15日

合伙期限　长期

主要经营场所　武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　07　15

年　月　日

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经营场所：武昌区徐家棚街道三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年七月三十日

中华人民共和国财政部制

江汉区北湖正街老旧街区改造项目
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

二零二六年一月

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

附件：

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
（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 6
（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 9
（一）用于资金平衡相关收益 9
（二）项目资金充足性 25
（三）项目资金稳定性 25
六、项目综合风险分析 26
（一）还本付息风险 28
（二）预期不确定风险 28
（三）关注到的其他风险 28
七、评价咨询结论 29

江汉区北湖正街老旧街区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2026]第 FC26006 号

武汉市江汉区住房与城市更新局：

我们接受委托，对江汉区北湖正街老旧街区改造项目（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，为发行江汉区北湖正街老旧街区改造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，江汉区北湖正街老旧街区改造项目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江汉区财政实际情况，本项目拟计划申请专项债券总金额 7,100.00 万元分批发行，已于 2025 年发行 1,500.00 万元、2026 年发行 5,600.00 万元，债券期限为 20 年。债券还本付息详见下表：

还本付息表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2025 年		1,500.00				1,500.00
2026 年	1,500.00	5,600.00	104.06	104.06		7,100.00
2027 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2028 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2029 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2030 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2031 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2032 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2033 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2034 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2035 年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2036 年	7,100.00		320.01	170.01	150.00	6,950.00
2037 年	6,950.00		869.60	159.60	710.00	6,240.00
2038 年	6,240.00		852.42	142.42	710.00	5,530.00
2039 年	5,530.00		835.24	125.24	710.00	4,820.00
2040 年	4,820.00		818.05	108.05	710.00	4,110.00

2041 年	4,110.00		800.87	90.87	710.00	3,400.00
2042 年	3,400.00		783.69	73.69	710.00	2,690.00
2043 年	2,690.00		766.51	56.51	710.00	1,980.00
2044 年	1,980.00		749.33	39.33	710.00	1,270.00
2045 年	1,270.00		732.14	22.14	710.00	560.00
2046 年	560.00		566.78	6.78	560.00	0.00
合计		7,100.00	9,745.06	2,645.06	7,100.00	

二、项目产生的净现金流入

本项目主要收入为剧院收入、充电桩收入、广告收入以及停车位收入，成本费用包括人职工工资福利费、燃料动力费、维修及管护费用、其他管理费用、设备更新费用等。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 11,053.73 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

江汉区北湖正街老旧街区改造项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.13 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

2026 年 1 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）《江汉区北湖正街老旧街区改造项目可行性研究报告》及《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（江发改局批〔2025〕2号）；《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目初步设计的批复》（江发改局批〔2025〕24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、债券申请单位基本情况

项目实施单位是武汉市江汉城市更新有限公司，法定代表人丁佳军，统一社会信用代码 91420103MAD9QCA82R，注册地址湖北省武汉市江汉区新华路 8 号 18 楼。

四、项目基本情况

（一）建设地点

项目位于江汉区北湖正街，东起台北路，西至新华路，具体点位涉及北湖正街及周边片区。

（二）项目建设范围

建设内容：针对北湖正街的老旧街区进行改造，改造内容包括老旧建筑、道路、停车设施、公共环境、供电设施及消防设施等方面。主要内容如下：

1.建筑修缮工程：屋面防水改造约 9252 平方米，墙面改造约 30162 平方米，结构加固约 7015 平方米，局部恢复改造约 22003 平方米等。

2.道路改造工程：车行道沥青路面恢复约 10394 平方米，人行道沥青路面恢复约 9260 平方米，盲道恢复约 650 平方米等。

3.停车设施工程：新建机械车位 30 个，改造非机动车停车区域约 500 平方米，并施划交通标线等。

4.消防设施工程：新建室外 DN100 消防给水管约 80 米、DN150 消防给水管约

150 米；新建室内喷淋及消火栓管道（热镀锌钢管）约 3010 米，新建室内外消火栓、配置灭火器等。

5.公共环境工程：环境改造涉及乔木修剪、新建树池，定制花箱等，新增地面标识约 500 平方米；公共场地设施主要包括设置导览牌、座凳、垃圾桶，新建轻钢采光顶约 1700 平方米，地面石材铺装约 840 平方米，地面沥青铺装约 2080 平方米等。

6.供电设施工程：增设建筑外立面照明约 31500 平方米，增设 14 套 60kW 机动车快充充电桩、发光 logo、庭院灯等；在主要节点增设 LED 装置，电缆及管线的敷设、增设火灾应急系统等。

（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）可研报告批复

2025 年 2 月，本项目已取得江汉区发展和改革局文件《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（江发改局批〔2025〕2 号）。

（2）用地预审与选址意见书

2025 年 2 月，本项目已取得武汉市自然资源和城乡建设局《关于武汉市江汉区北湖正街老旧街区改造项目规划手续的情况说明》，因江汉区北湖正街老旧街区改造项目属于老旧小区改造项目，故本项目无需取得用地预审与选址意见书。

（3）环境影响评价备案或审批

2025 年 2 月，本项目已取得建设项目环境影响评价。

（4）建设用地规划许可证

正在办理。

（5）初设批复

2025 年 8 月，本项目已取得江汉区发展和改革局文件《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目初步设计的批复》江发改局批〔2025〕24 号。

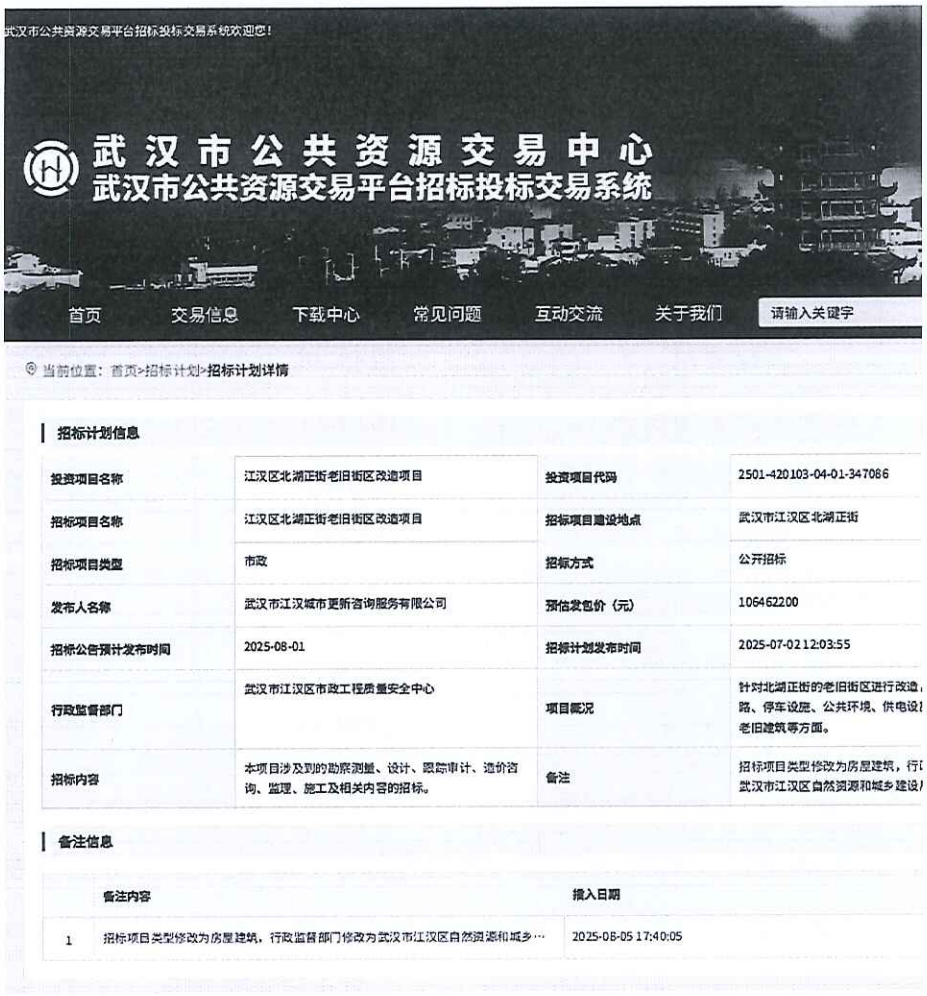
（6）建设工程规划许可证

正在办理。

（7）建筑工程施工许可证

正在办理

（8）挂网招标



（四）项目进展描述

项目现已开工。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

根据武汉市江汉区发展和改革局《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目初步设计的批复》（江发改局批〔2025〕24号），“项目概算总投资为8922.32万

元，其中，工程费用为7283.78万元，工程建设其他费用1014.11万元，预备费414.89万元，专项费用75.00万元(暂列，据实结算)，建设期利息及发行费用134.54万元。资金来源为区财政性资金及上级政策性资金。”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8,898.94万元，工程费用为7283.78万元，工程建设其他费用1014.11万元，预备费414.89万元，专项费用75.00万元(暂列，据实结算)，建设期利息104.06万元，债券发行费7.10万元。项目总投资汇总详见下表：

项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	占总投资比重
1	工程费用	7283.78	81.74%
2	工程建设其他费用	1014.11	11.38%
3	基本预备费	414.89	4.66%
4	专项费用	75.00	0.84%
5	建设期债券发行利息	104.06	1.30%
6	债券发行费用	7.10	0.10%
7	项目总投资	8,898.94	100.00%

注：本项目拟发行20年期专项债券7,100.00万元，已于2025年发行1,500.00万元、拟于2026年发行5,600.00万元（本次发行3,000.00万元），债券发行期限20年。本次债券发行利率参考中国债券信息网发布的2025年11月6日湖北省政府专项债券（四十八期）20年期利率水平2.36%上浮20bp，即本次20年期债券利率暂按2.56%测算；每半年支付一次利息，假设自2026年开始计息，从第11年起到第20年，每年等额偿还发行金额10%。

债券发行计划如下表所示：

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

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	1,500.00	1,500.00	20	2.42	每半年一次	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
2026（本次）	3,000.00	0.00	20	2.42	每半年一次	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
2026（后续）	2,600.00	0.00	20	2.42	每半年一次	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
合计	7,100.00	1,500.00				

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 8,898.94 万元。其中，项目资本金 1,798.94 万元，占项目总投资的 20.32%，项目资本金由武汉市江汉城市更新有限公司自筹，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 7,100.00 万元，占项目总投资的 79.68%，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 3,000.00 万元，发行期限为 20 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江汉区北湖正街老旧街区改造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

本项目主要收入为剧院收入、充电桩收入、广告收入以及停车位收入。经计算，项目经营期内总营业收入（含税）21,128.30 万元。其中：剧院收入 8,102.24 万元，充电桩收入 3,241.91 万元，广告收入 9,457.88 万元，停车位收入 326.28 万元。具体明细如下：

（1）剧院收入

项目现已取得北湖正街 16 号中 2741.33m² 的经营权用以补充项目收入，详见

附件《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目北湖正街16号资产的情况说明》以及《武汉市行政事业单位调拨申请单》。参考本地的剧场报价，基于谨慎性原则考虑，价格暂按5元/平方米/天计（一年按365天计）。依据2020年至2024年CPI涨幅分别为2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出单价每3年增长率为3.0%。项目建成后剧院出租率运营期第一年按65%计算，以后每年上涨5%，最高增长至75%。

（2）充电桩收入

根据可研报告，本项目虑设置60KW充电桩14个，根据《市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2015〕240号）文件规定，新能源汽车充电服务收费实行政府定价，上限为0.95元/千瓦时，本项目保守暂定运营期第一年充电桩服务费为0.7元/千瓦时，每3年增长3%。电费按照相关规定执行不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费。本项目充电桩每个充电桩日使用时长按10小时计算。充电桩使用率参照停车位使用率，按照首年60%，年增长5%直至70%饱和。

（3）广告收入

根据可研报告，本项目拟新增多媒体广告牌面积800.00平方米，参考北湖正街周边地区多媒体广告屏幕报价，其中报价多为10万元/周，15s/次，120次/天，开屏时间为7:00-22:00，面积约为300m2，考虑到测算地区地理位置和人流量等诸多方面考虑，基于谨慎性考虑，价格按20.00元/平方米/天计（一年按365天计）。依据2020年至2024年CPI涨幅分别为2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出多媒体广告牌单价每3年增长率为3.0%。项目建成后广告位使用率运营期第一年按65%计算，以后每年上涨5%，最高增长至75%。

（4）停车位收入

根据初设批复，项目范围内拟新增机械车位30个。参考武汉市发展和改革委员会网站发布《武汉市民生收费标准目录清单》中停车泊位在100个以下的，单价为2元/小时，日运营时间设置为10小时。依据2020年至2024年CPI涨幅分

别为2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出车位单价每3年增长率为3.0%。运营期第一年使用率为60%，以后每年上涨5%，最高增长至70%。

江汉区北湖正街老旧街区改造项目收入测算表

单位：万元

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1.剧院收入	**8,102.24**	**325.19**	**350.20**	**375.22**	**386.48**	**386.48**	**386.48**	**398.07**	**398.07**	**398.07**	**410.01**
单价（元/㎡/天）		5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.46
数量（㎡）		2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33
出租率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	881.56	35.38	38.10	40.83	42.05	42.05	42.05	43.31	43.31	43.31	44.61
2.充电桩收入	**3,241.91**	**128.77**	**139.50**	**150.23**	**154.74**	**154.74**	**154.74**	**159.38**	**159.38**	**159.38**	**164.16**
功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（元/kwh）		0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.74	0.74	0.74	0.76
充电桩数量（个）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额		16.53	17.90	19.28	19.86	19.86	19.86	20.45	20.45	20.45	21.07
3.广告收入	**9,457.88**	**379.60**	**408.80**	**438.00**	**451.14**	**451.14**	**451.14**	**464.67**	**464.67**	**464.67**	**478.61**
单价（元/㎡/天）		20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85
数量（㎡）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

出租率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	780.93	31.34	33.75	36.17	37.25	37.25	37.25	38.37	38.37	38.37	39.52
4.停车位收入	**326.28**	**12.96**	**14.04**	**15.12**	**15.57**	**15.57**	**15.57**	**16.04**	**16.04**	**16.04**	**16.52**
单价（元/个/小时）		2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.19
数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额	26.95	1.07	1.16	1.25	1.29	1.29	1.29	1.32	1.32	1.32	1.36
营业收入合计	**21,128.30**	**846.52**	**912.55**	**978.57**	**1,007.93**	**1,007.93**	**1,007.93**	**1,038.17**	**1,038.17**	**1,038.17**	**1,069.31**

（续表）

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1.剧院收入	**8,102.24**	**410.01**	**410.01**	**422.31**	**422.31**	**422.31**	**434.98**	**434.98**	**434.98**	**448.03**	**448.03**
单价（元/㎡/天）		5.46	5.46	5.63	5.63	5.63	5.80	5.80	5.80	5.97	5.97
数量（㎡）		2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33
出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	881.56	44.61	44.61	45.95	45.95	45.95	47.33	47.33	47.33	48.75	48.75
2.充电桩收入	**3,241.91**	**164.16**	**164.16**	**169.09**	**169.09**	**169.09**	**174.16**	**174.16**	**174.16**	**179.39**	**179.39**
功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（元/kwh）		0.76	0.76	0.79	0.79	0.79	0.81	0.81	0.81	0.84	0.84

充电桩数量（个）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额		21.07	21.07	21.70	21.70	21.70	22.35	22.35	22.35	23.02	23.02
3.广告收入	**9,457.88**	**478.61**	**478.61**	**492.97**	**492.97**	**492.97**	**507.76**	**507.76**	**507.76**	**522.99**	**522.99**
单价（元/㎡/天）		21.85	21.85	22.51	22.51	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88
数量（㎡）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	780.93	39.52	39.52	40.70	40.70	40.70	41.93	41.93	41.93	43.18	43.18
4.停车位收入	**326.28**	**16.52**	**16.52**	**17.02**	**17.02**	**17.02**	**17.53**	**17.53**	**17.53**	**18.05**	**18.05**
单价（元/个/小时）		2.19	2.19	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39	2.39
数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额	26.95	1.36	1.36	1.41	1.41	1.41	1.45	1.45	1.45	1.49	1.49
营业收入合计	**21,128.30**	**1,069.31**	**1,069.31**	**1,101.39**	**1,101.39**	**1,101.39**	**1,134.43**	**1,134.43**	**1,134.43**	**1,168.47**	**1,168.47**

江汉区北湖正街老旧街区改造项目债券存续期内总成本共计 10,892.30 万元，其中职工工资福利费 3,835.63 万元，燃料动力费 212.52 万元，维修及管护费用 739.49 万元，其他管理费用 182.24 万元，设备更新成本 189 万元，折旧费用 3,077.00 万元，财务费用 2,541.00 万元，具体测算如下：

1.职工工资福利费

本项目运营期预计需要工作人员共 22 名，主要用于停车场、广告运营、剧院运营及管理工作。人员工资水平参考《2021 年武汉统计年鉴》中 2019-2021 年城镇在岗职工平均工资水平，预计本项目人均工资自 2025 年起按 8 万/年计。依据 2020 年至 2024 年 CPI 涨幅分别为 2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出人均职工工资及福利费每 3 年增长率为 3.0%。

2.燃料动力费

本项目的年耗电量分来员工运营消耗，2024 年人均用电量接近 7000 千瓦时，则年用电量暂设置为 22*7000/10000=15.4 万千瓦时，电费单价暂按湖北省电网销售电价表中工商业及其他用电单一制的最高单价，按 0.69 元/千瓦时进行测算。运营期内暂不考虑电费上涨因素。

3.维修及管护费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：“修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（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，本项目建成后固定资产修理维护主要包含广告位、停车场等相关设施的日常清理维护，考虑到维护频次较高，按每年营业收入的 3.5%计。

4.其他管理费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国市政基础设施领域部组织编制的《项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用及其他费用是指运行维护过

程中发生的除职工薪酬、直接材料以外的与生产经营活动直接相关的支出，因此，本项目运营期内设置其他管理费用并按前三项项成本之和的5%进行每年计提。

5.设备更新成本

为确保项目正常运营，拟于2036年和2045年将汽车充电桩分别重置一次，重置费按现价值5万元的60KW充电桩价格上浮20%和50%估算，既设备更新成本为189万元。

6.折旧费

根据《企业会计准则第4号——固定资产》，本项目选用的折旧方法为年限平均法。

项目建设成本根据项目计算期年限计提摊销及折旧费。固定资产采用分类折旧，摊销按平均年限法摊销。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定：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：（1）房屋、建筑物，为20年；（2）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；（3）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为5年，等等。

本项目采用平均年限法计提固定资产折旧，公共配套建筑物原值为2767.49万元，折旧年限30年，残值率为5%；设备原值为1429万元，折旧年限20年，残值率为0%。项目运营期内折旧费为3,077.00万元。

本项目无形资产原值为0万元，年摊销费为0万元。

综上，项目债券存续期内，折旧费合计3,077.00万元，摊销费合计0万元。

7.财务费用

本项目已于2025年发行债券金额为1,500万元和拟于2026年发行债券金额为5,600万元（本次发行3,000万元），本次债券发行利率参考中国债券信息网发布的2025年11月6日湖北省政府专项债券（四十八期）20年期利率水平2.36%上浮20bp，即本次20年期债券利率暂按2.56%测算；每半年支付一次利息，假设自2026年开始计息，从第11年起到第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券存续期内，专项债利息合计2,645.06万元，其中建设期利息104.06万元，运营期专项债利息为财务费用2,541.00万元。经计算，本息合计费用9,745.06万元。

江汉区北湖正街老旧街区改造项目成本费用估算

单位：万元

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1.职工工资福利费	3,835.63	176.00	176.00	176.00	181.28	181.28	181.28	186.72	186.72	186.72	192.32
人数		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
平均年薪		8.00	8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74
2.燃料动力费	212.52	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63
年用电量（万·kwh）	308.00	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40
电价（元/kwh）		0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
3.维修及管护费用	739.49	29.63	31.94	34.25	35.28	35.28	35.28	36.34	36.34	36.34	37.43
4.其他管理费用	182.24	10.81	8.20	8.28	8.52	8.52	8.52	8.76	8.76	8.76	9.01
5.设备更新费用	189.00										

运营成本合计	5,277.88	227.07	226.76	229.16	235.70	235.70	235.70	242.44	242.44	242.44	249.39
财务费用	2,541.00	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	170.01
付现成本合计	7,699.88	398.89	398.58	400.98	407.52	407.52	407.52	414.26	414.26	414.26	419.39
折旧费用	3,094.28	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71
税金及附加	98.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本合计	**10,892.30**	**553.60**	**553.30**	**555.69**	**562.24**	**562.24**	**562.24**	**568.98**	**568.98**	**568.98**	**574.11**

（续表）

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1.职工工资福利费	**3,835.63**	**192.32**	**192.32**	**198.09**	**198.09**	**198.09**	**204.03**	**204.03**	**204.03**	**210.15**	**210.15**
人数		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
平均年薪		8.74	8.74	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55

2.燃料动力费	**212.52**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**
年用电量（万·kwh）	308.00	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40
电价（元/kwh）		0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
3.维修及管护费用	**739.49**	**37.43**	**37.43**	**38.55**	**38.55**	**38.55**	**39.71**	**39.71**	**39.71**	**40.90**	**40.90**
4.其他管理费用	**182.24**	**9.01**	**9.01**	**9.27**	**9.27**	**9.27**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.81**	**9.81**
5.设备更新费用	**189.00**	**84.00**									**105.00**
运营成本合计	5,277.88	333.39	249.39	256.54	256.54	256.54	263.90	263.90	263.90	271.49	376.49
财务费用	2,541.00	159.60	142.42	125.24	108.05	90.87	73.69	56.51	39.33	22.14	6.78
付现成本合计	7,699.88	492.98	391.80	381.77	364.59	347.41	337.59	320.41	303.23	293.63	383.26
折旧费用	3,094.28	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71
税金及附加	98.14	7.54	9.67	9.67	9.96	9.96	9.96	10.27	10.27	10.27	10.57
总成本合计	**10,892.30**	**655.24**	**556.19**	**546.16**	**529.26**	**512.08**	**502.27**	**485.39**	**468.21**	**458.62**	**548.55**

增值税税率：

该项目收入增值税销项税适用税率为9%、11%、13%，。增值税进项税适用税率为9%、13%。

城市维护建设税7%，教育税附加3%，地方教育税附加2%.

债券存续期内，应缴纳增值税817.73万元，应交税金及附加98.14万元。

企业所得税：

本项目企业所得税率25%，经估算本项目经营期内应缴纳企业所得税2,127.27万元。

表 5-3 江汉区北湖正街老旧街区改造项目税金明细表

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
增值税	817.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销项税	1,989.04			84.32	90.91	97.53	100.45	100.45	100.45	103.45	103.45	103.45
建设期进项税	682.30	142.15	540.15									
经营期进项税	489.01			23.59	23.56	23.76	24.47	24.47	24.47	25.20	25.20	25.20
税金及附加	98.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
城建税	57.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	24.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	16.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税	2,127.27			62.18	77.45	92.10	97.39	97.39	97.39	102.85	102.85	102.85

（续表）

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
增值税	817.73	62.82	80.60	80.60	83.02	83.02	83.02	85.52	85.52	85.52	88.08	88.08
销项税	1,989.04	106.56	106.56	106.56	109.76	109.76	109.76	113.06	113.06	113.06	116.44	116.44
建设期进项税	682.30											
经营期进项税	489.01	25.96	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.36	28.36
税金及附加	98.14	7.54	9.67	9.67	9.96	9.96	9.96	10.27	10.27	10.27	10.57	10.57
城建税	57.25	4.40	5.64	5.64	5.81	5.81	5.81	5.99	5.99	5.99	6.17	6.17
教育费附加	24.54	1.88	2.42	2.42	2.49	2.49	2.49	2.57	2.57	2.57	2.64	2.64
地方教育费附加	16.35	1.26	1.61	1.61	1.66	1.66	1.66	1.71	1.71	1.71	1.76	1.76
所得税	2,127.27	108.92	88.64	113.40	123.48	127.70	132.00	142.25	146.47	150.76	161.20	138.72

江汉区北湖正街老旧街区改造项目债券存续期模拟利润测算表

单位：万元

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
运营收入	21128.30	846.52	912.55	978.57	1007.93	1007.93	1007.93	1038.17	1038.17	1038.17	1069.31
项目经营收入（不含税）	19438.86	778.73	839.54	900.32	927.34	927.34	927.34	955.17	955.17	955.17	983.82
总成本费用	10276.79	530.01	529.73	531.93	537.77	537.77	537.77	543.77	543.77	543.77	548.15
运营成本（不含税）	4641.50	203.48	203.20	205.40	211.23	211.23	211.23	217.24	217.24	217.24	223.43
折旧摊销	3094.28	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71
财务费用	2541.00	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	170.01
税金及附加	98.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	9063.93	248.72	309.80	368.39	389.58	389.58	389.58	411.40	411.40	411.40	435.68
弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳所得税额	9063.93	248.72	309.80	368.39	389.58	389.58	389.58	411.40	411.40	411.40	435.68
所得税（25%）	2265.98	62.18	77.45	92.10	97.39	97.39	97.39	102.85	102.85	102.85	108.92
净利润	6797.95	186.54	232.35	276.29	292.18	292.18	292.18	308.55	308.55	308.55	326.76
息税前利润	11604.93	420.54	481.62	540.21	561.40	561.40	561.40	583.22	583.22	583.22	605.68
息税折旧摊销前利润	14699.22	575.25	636.34	694.92	716.11	716.11	716.11	737.93	737.93	737.93	760.40

（续表）

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
运营收入	21128.30	1069.31	1069.31	1101.39	1101.39	1101.39	1134.43	1134.43	1134.43	1168.47	1168.47
项目经营收入（不含税）	19438.86	983.82	983.82	1013.33	1013.33	1013.33	1043.72	1043.72	1043.72	1075.05	1075.05
总成本费用	10276.79	621.74	520.56	509.75	492.57	475.38	464.77	447.58	430.40	419.98	509.61
运营成本（不含税）	4641.50	307.43	223.43	229.80	229.80	229.80	236.36	236.36	236.36	243.12	348.12
折旧摊销	3094.28	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71	154.71
财务费用	2541.00	159.60	142.42	125.24	108.05	90.87	73.69	56.51	39.33	22.14	6.78
税金及附加	98.14	7.54	9.67	9.67	9.96	9.96	9.96	10.27	10.27	10.27	10.57
利润总额	9063.93	354.54	453.60	493.91	510.81	527.99	569.00	585.87	603.05	644.80	554.86
弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳所得税额	9063.93	354.54	453.60	493.91	510.81	527.99	569.00	585.87	603.05	644.80	554.86
所得税（25%）	2265.98	88.64	113.40	123.48	127.70	132.00	142.25	146.47	150.76	161.20	138.72
净利润	6797.95	265.91	340.20	370.44	383.11	395.99	426.75	439.40	452.29	483.60	416.15
息税前利润	11604.93	514.14	596.01	619.15	618.86	618.86	642.69	642.38	642.38	666.94	561.64
息税折旧摊销前利润	14699.22	668.86	750.73	773.86	773.57	773.57	797.40	797.09	797.09	821.65	716.35

（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 7,100.00 万元，预计 2046 年到期，模拟现金流中假设 2046 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 1.13。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以剧院收入、充电桩、广告收入以及停车位收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 1,412.73 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。

江汉区北湖正街老旧街区改造项目债券存续期模拟现金流量表

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
资本金流入	1,798.94	332.29	1,466.65									
债券资金流入	7,100.00	1,500.00	5,600.00									
其他融资资金流入	-											
运营期现金流入	21,128.30			846.52	912.55	978.57	1,007.93	1,007.93	1,007.93	1,038.17	1,038.17	1,038.17
现金流入总额	30,027.24	1,832.29	7,066.65	846.52	912.55	978.57	1,007.93	1,007.93	1,007.93	1,038.17	1,038.17	1,038.17
现金流出	-											
建设期资金流出	8,898.94	1,832.29	7,066.65									
运营期现金流出	10,074.57			461.07	476.03	493.08	504.92	504.92	504.92	517.11	517.11	517.11
债券发行费用	7.10	1.50	5.60									
债券还本付息	9,745.06	-	104.06	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82
其他融资资金流出	-											
现金流出总额	28,724.17	1,832.29	7,176.31	632.89	647.85	664.90	676.74	676.74	676.74	688.93	688.93	688.93
当年项目现金净流入	1,412.73			213.64	264.70	313.68	331.19	331.19	331.19	349.24	349.24	349.24
期末项目累计现金结存额				213.64	478.33	792.01	1,123.20	1,454.40	1,785.59	2,134.83	2,484.06	2,833.30

（续表）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
资本金流入	1,798.94											
债券资金流入	7,100.00											
其他融资资金流入	-											
运营期现金流入	21,128.30	1,069.31	1,069.31	1,069.31	1,101.39	1,101.39	1,101.39	1,134.43	1,134.43	1,134.43	1,168.47	1,168.47
现金流入总额	30,027.24	1,069.31	1,069.31	1,069.31	1,101.39	1,101.39	1,101.39	1,134.43	1,134.43	1,134.43	1,168.47	1,168.47
现金流出	-											
建设期资金流出	8,898.94											
运营期现金流出	10,074.57	535.85	591.29	514.87	515.21	502.25	489.36	490.11	477.15	464.26	465.40	532.55
债券发行费用	7.10											
债券还本付息	9,745.06	320.01	869.60	852.42	835.24	818.05	800.87	783.69	766.51	749.33	732.14	566.78
其他融资资金流出	-											
现金流出总额	28,724.17	855.86	1,460.89	1,367.29	1,350.45	1,320.30	1,290.24	1,273.80	1,243.65	1,213.59	1,197.54	1,099.33
当年项目现金净流入	1,412.73	213.46	-391.58	-297.98	-249.05	-218.91	-188.84	-139.36	-109.22	-79.15	-29.08	69.14
期末项目累计现金结存额		3,046.76	2,655.18	2,357.21	2,108.15	1,889.24	1,700.40	1,561.04	1,451.82	1,372.67	1,343.59	1,412.73

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。

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	1.42	1.50	1.58	1.65	1.73
本息资金覆盖倍数	1.03	1.09	1.13	1.20	1.26
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.72	1.65	1.58	1.50	1.43
本息资金覆盖倍数	1.25	1.20	1.13	1.09	1.04

（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

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1.13倍，且在债券本金偿还后仍有1,412.73万元的期末结余，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。

武汉大公会计师事务有限责任公司

2026年1月

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

副本章印无效

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》。

再次复印无效

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

利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和祺咨字[2026]002 号

湖北和祺会计师事务所（普通合伙）

湖北·宜昌

湖北和祺会计师事务所（普通合伙）

通讯地址：湖北省宜昌市西陵区大连路 33 号清华科技园 11 号楼 717 室

电话：13545756931　　邮政编码：443000

利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和祺咨字[2026]002 号

利川市保障性用房投资发展有限公司：

我们接受贵公司委托，对利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）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。

利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）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，本次评价的利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）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

湖北和祺会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月 1 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利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）项目的发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）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

本项目计划发行专项债券 8,000.00 万元，期限为 20 年，2025 年已发行 7,000.00 万元（票面利率 2.20%/2.44%）；2026 年拟发行 1,000.00 万元根据中国债券信息网 2025 年湖北省政府专项债券（六十期）同期限债券利率为 2.44%，依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮 20bp，按 2.64%测算；每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。还本付息详情如下：

表 1-还本付息表

单位：万元

年份	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	本期付息	还本付息合计
2025 年	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	72.80	394.50
2026 年	7,000.00	1,000.00	0.00	8,000.00	158.80	789.00
2027 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2028 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2029 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00

年份	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	本期付息	还本付息合计
2030 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2031 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2032 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2033 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2034 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2035 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	172.00	789.00
2036 年	8,000.00	0.00	700.00	7,300.00	164.72	3,749.55
2037 年	7,300.00	0.00	800.00	6,500.00	148.84	3,670.65
2038 年	6,500.00	0.00	800.00	5,700.00	131.64	3,591.75
2039 年	5,700.00	0.00	800.00	4,900.00	114.44	3,512.85
2040 年	4,900.00	0.00	800.00	4,100.00	97.24	3,433.95
2041 年	4,100.00	0.00	800.00	3,300.00	80.04	3,355.05
2042 年	3,300.00	0.00	800.00	2,500.00	62.84	3,276.15
2043 年	2,500.00	0.00	800.00	1,700.00	45.64	3,197.25
2044 年	1,700.00	0.00	800.00	900.00	28.44	3,172.95
2045 年	900.00	0.00	800.00	100.00	11.24	3,175.95
2046 年	100.00	0.00	100.00	0.00	1.32	1,068.75
合计		**8,000.00**	**8,000.00**		**2,666.00**	**10,666.00**

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：利川市保障性用房投资发展有限公司

2、项目建设单位

机构名称：利川市保障性用房投资发展有限公司

住所：利川市东城街道关东社区凉桥路 83 号（办公楼 4 楼）

负责人：朱阳

统一社会信用代码：91422802MAC2W2GP7P

（三） 项目概况

1、区域概况

1-1.恩施州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的 13 个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经 108° 23′ 12″～110° 38′ 08″、北纬 29° 07′ 10″～31° 24′ 13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于 1983 年 8 月 19 日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等 29 个民族。

2022 年，恩施州财政总收入 170.99 亿元，比上年增长 1.3%。其中，地方一般公共预算收入 76.81 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 8.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 54.37 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 4.9%。全州一般公共预算支出 425.05 亿元，同比增长 12.9%。其中，教育支出 76.10 亿元，同比增长 6.5%；卫生健康支出 49.40 亿元，同比增长 7.6%；社会保障和就业支出 64.30 亿元，同比增长 9.4%；灾害防治及应急管理支出 4.94 亿元，同比增长 22.5%；农林水支出 76.31 亿元，同比增长 12.9%。

2023 年，恩施州财政总收入 188.96 亿元，比上年增长 10.5%。其中，地方一般公共预算收入 93.07 亿元，增长 21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 60.63 亿元，增长 11.5%。全年一般公共预算支出 473.00 亿元，增长 11.3%。其中，一般公共服务支出 43.55 亿元，下降 0.6%；教育支出 77.11 亿元，增长 1.3%；卫生健康支出 53.57 亿元，增长 8.4%；社会保障和就业支出 76.54 亿元，增长 19.0%。

2024 年，恩施州财政总收入 201.34 亿元，比上年增长 6.55%。其中，地方一般公共预算收入 102.04 亿元，增长 9.64%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 63.39 亿元，增长 4.55%。全年一般公共预算支出 501.34 亿元，增长 5.99%。

经省政府批准，省财政厅核定 2024 年政府专项债务限额 912.85 亿元，余额 830.78 亿元。

1-2.利川市概况

利川市，隶属湖北省恩施土家族苗族自治州，地处湖北省西南边陲，西靠蜀渝，东接恩施，南邻潇湘，北依三峡，与重庆四县两区交界，是恩施土家族苗族自治州面积最大、人口最多的县级市，利川土地肥沃，物产丰富，素有“银利川”、“贡米之乡”称号，自古以来为“有利之川”、“大利之川”，故名“利川”。全市东西距宽 92 千米，南北长 105 千米，总面积 4,605.53 平方千米，辖 2 街道、8 镇、4 乡。

2022 年，利川市全市完成财政总收入 20.71 万元，比上年增长 8.4%。其中，地方一般公共财政预算收入 11.72 万元，增长 15.9%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 8.16 万元，增长 3.5%。全年一般公共预算支出 63.88 万元，下降 1.5%。

2023 年，实现地区生产总值 273.39 亿元，同比增长 7%；实现农林牧渔业总产值 101 亿元，同比增长 4.8%；新增规模以上工业企业 21 家，规模以上工业增加值同比增长 10%；接待游客突破 2000 万人次，旅游综合收入达 145 亿元，同比分别增长 11%、46%；固定资产投资同比增长 16%；实现社会消费品零售总额 123.5 亿元，同比增长 9%；实现地方一般公共预算收入 11.89 亿元，同比增长 28%；金融机构存贷款余额同比分别增长 10%、9%。招商引资新签约亿元以上产业项目 63 个，引进省外资金 40 亿元，外商直接投资 550 万美元。

2024 年，实现地区生产总值 300.74 亿元，同比增长 10%；实现地方一般公共预算收入 18.1639 亿元，同比增长 52.77%。

经省政府批准，省财政厅核定利川市 2024 年政府专项债务限额为 1,342,173 万元，余额 1,278,099 万元。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 2 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	1661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,757.00	38,248.00	40015
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,305.00	15,571.00	16571
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	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	34.6	29.92

表 3 利川市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	243.37	273.39	300.74
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,059	37,793.44	40,130
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,364	15,466.2	16,642
4.地方财政总收入	20.71	20.61	28.17
4.1 地方公共预算收入	11.7	11.89	18.1639
其中：税收收入	8.1	8.03	10.6179
非税收入	3.6	4.18	7.5460
4.2 政府性基金收入	11.11	11.34	11.68
其中：国有土地使用权出让收益	9.5	9.44	10.0038
5.地方财政总支出	79.57	79.06	122.2834
5.1 一般公共预算支出	65.14	62.88	83.6004
5.2 政府性基金支出	19.31	24.38	38.683
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.26	10.2	8.1839

表 4 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州（亿元）	912.85	830.78
其中：利川市（万元）	1,342,173	1,278,099

表 5 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	0
7 年期	0
10 年期	29600
15 年期	20900
20 年期	123800
30 年期	155000

2、项目建设地点

该项目选址位于利川市岩洞寺社区二、三组。

3、项目建设规模及内容

项目用地面积约 12000 平方米，总建筑面积约 46300 平方米。新建保障性住房约 252 套，其中地下车库面积约 10300 平方米，配套建设社区公共服务用房、小区道路、给排水以及充电桩、供配电、停车位 230 个等。

4、项目建设期

项目建设期 24 个月，2025 年 5 月-2027 年 5 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目初步设计批复，项目静态总投资为 17,618.34 万元，其中：工程费用10,685.32万元，建设工程其他费用811.13万元，预备费521.89万元，前期费用 5,600.00 万元;根据本次测算，债券发行兑付费用 10.00 万元，建设期利息370.40万元,调整后项目总投资金额为17,998.74万元。

本项目总投资 17,998.74 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,998.74 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，无增发国债和超长期国债资金。

（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、项目预期收入

本项目资产及收益归属于利川市保障性用房投资发展有限公司，由其进行运营管理，在债券存续期间，项目收益纳入政府性基金收入或专项收入管理，优先用于偿还本项目专项债券本金和利息。

本项目收益预测期间为 2027 年 7 月至 2046 年 6 月。债券存续期内项目主要收入为保障性住房和商铺出租收入、物业管理收入、停车位收入。

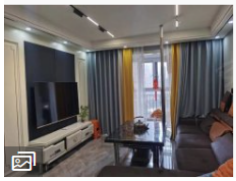
具体测算如下：

（1）安置性住房出租收入

2021年11月5日，湖北省住房和城乡建设厅发布的《关于加快发展保障性租赁住房的通知》，建立科学的保障性租赁住房租金定价机制，按照“可负担、可持续”原则确定租金标准，既让租户租得起，又让企业可持续经营，租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金。

根据本项目可行性研究报告，保障性住房建筑面积为 31,285.00 ㎡，建成后将对外出租。经查询利川市区域内普通住宅出租单价约为 16.67-20.83 元（见下图），平均出租 18.76 元/㎡/月；本项目安置住房出租单价按低于市场平

均价取值，按 15.00 元/㎡/月测算。运营期首年出租率按照 70%计算，此后每年增长 10%，至 2031 年增长至 95%不再增长，后期空置率 5%。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），本项目出租单价按每 3 年上涨 5.00%测算。



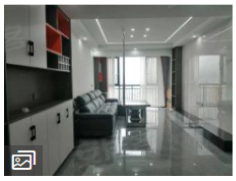
御景壹两室两厅家具家电齐全，拎包入...

2室2厅 | 90平米 | 中层(共31层)

中泰御景壹号 利川 | 清江大道 | 滨江北路

整租 南北 有电梯

1700元/月



滨江一号两室两厅一卫家具家电齐全，...

2室2厅 | 90平米 | 高层(共33层)

滨江壹号 利川 | 腾龙大道 | 凉桥路

整租 南北 有电梯

1500元/月



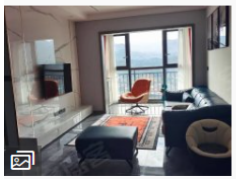
半岛国际三室两厅两卫家具家电齐全，...

3室2厅 | 115平米 | 低层(共30层)

时代半岛国际 利川 | 清江大道 | 滨江大道近蓝天路

整租 南北 有电梯

2000元/月



观澜国际两室两厅精装修家具家电齐全

2室2厅 | 72平米 | 高层(共31层)

观澜国际 利川 | 清江大道 | 南环大道

整租 南北 有电梯

1500元/月



飞洋华府 3室1厅1卫

3室1厅 | 90平米 | 高层(共33层)

飞洋华府 利川-南环大道 南环大道11号

整租 朝西 有电梯

1800元/月

（2）商铺出租收入

根据本项目可行性研究报告，配套临街商铺建筑面积为 4,650.00 ㎡，建成后将对外出租。根据利川市人民法院关于利川市滨江南路“龙船天街”B 区二

层商铺的 5 年承租经营权（第一次拍卖）的公告（详见：利川市人民法院关于利川市滨江南路“龙船天街”B 区二层商铺的 5 年承租经营权（第一次拍卖）的公告_利川市人民法院 (rmfysszc.gov.cn)），“位于利川市滨江南路“龙船天街”B 区二层商铺的 5 年（即 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）承租经营权，商铺建筑面积：14435.16 平方米，装修面积 13769.60 平方米，商铺面积 9164 平方米，租期自 2016 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，评估租金月平均价格水平为人民币 37 元/平方米。”，经查询小区临街商铺平均市场租赁价格约为 1.14-1.19 元/㎡/天，折合月租金约 35.40 元/㎡/月（见下图）。本项目按照市场评估单价的 85%测算，即 31.45 元/㎡/月（低于同类型市场平均价）。运营期首年出租率按照 70%计算，此后每年增长 10%，至 2031 年增长至 95%不再增长，后期空置率 5%。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），本项目出租单价按每 3 年上涨 5.00%测算。



（3）物业管理收入

按照《恩施州普通住宅小区前期物业服务等级指导标准（试行）》的通知>(恩施州住建发〔2020〕10 号)文件要求，实行分级收费管理。经测算，兼顾经营者和业主双方利益的基础上，顺加合理的税金 3%、利润 5%，拟定城区住

宅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。本项目物业管理面积为 35,935.00 ㎡，根据本项目实际情况，物业管理费按照一级标准加合理利润测算，即 1.15 元/㎡/月。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），本项目物业管理单价按每 3 年上涨 5.00%测算。

（4）停车位收入

根据本项目可行性研究报告，本项目设有 230 个小车停车位，根据《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》及利川市发展和改革局《关于制定靓利慧泊下辖停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》（利发改价格〔2020〕8 号），小型车辆每日每车累计收费不超过 30 元，本项目停车位分别按临停和月租方式收费，车位数量预计各占 50%。临停按 3 元/个/h 测算，日平均停车时间 8 小时。运营期首年车位使用率按照 60%计算，此后每年增长 10%，至 2031 年增长至 95%不再增长，后期空置率 5%。包月按 300 元/月/个测算，包月车位不考虑出租率问题。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），本项目出租单价按每 3 年上涨 5.00%测算。

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单

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

运营收入具体测算如下：

表 6 收入测算表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、保障性住房出租收入											
可供出租面积（㎡）	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00
单价（元/年）	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	208.37	208.37
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
收入（不含增值税）	154.99	361.64	413.31	488.22	488.22	488.22	512.63	512.63	512.63	538.26	538.26
销项税额	13.95	32.55	37.20	43.94	43.94	43.94	46.14	46.14	46.14	48.44	48.44
收入（含增值税）	168.94	394.19	450.50	532.16	532.16	532.16	558.77	558.77	558.77	586.70	586.70
2、商铺出租收入											
可供出租面积（㎡）	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00
单价（元/年）	355.20	355.20	355.20	372.96	372.96	372.96	391.61	391.61	391.61	411.19	411.19
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
收入（不含增值税）	45.46	106.07	121.22	143.20	143.20	143.20	150.36	150.36	150.36	157.87	157.87
销项税额	4.09	9.55	10.91	12.89	12.89	12.89	13.53	13.53	13.53	14.21	14.21
收入（含增值税）	49.55	115.62	132.13	156.08	156.08	156.08	163.89	163.89	163.89	172.08	172.08
3、物业管理收入											
物业服务面积（㎡）	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00
单价（元/年）	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89

出租率	0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
收入（不含增值税）	12.20	28.48	32.54	38.44	38.44	38.44	40.37	40.37	40.37	42.38	42.38
销项税额	0.73	1.71	1.95	2.31	2.31	2.31	2.42	2.42	2.42	2.54	2.54
收入（含增值税）	12.94	30.19	34.50	40.75	40.75	40.75	42.79	42.79	42.79	44.93	44.93
4、停车位出租收入											
停车位数量（个）	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
单价（元/h）	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47
年可对外运营时间（h）	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
收入（不含增值税）	55.45	129.39	147.88	174.68	174.68	174.68	183.41	183.41	183.41	192.58	192.58
销项税额	4.99	11.65	13.31	15.72	15.72	15.72	16.51	16.51	16.51	17.33	17.33
收入（含增值税）	60.44	141.04	161.18	190.40	190.40	190.40	199.92	199.92	199.92	209.91	209.91
收入合计（不含增值税）	**268.11**	**625.58**	**714.95**	**844.54**	**844.54**	**844.54**	**886.76**	**886.76**	**886.76**	**931.10**	**931.10**
销项税额合计	**23.76**	**55.45**	**63.37**	**74.85**	**74.85**	**74.85**	**78.60**	**78.60**	**78.60**	**82.53**	**82.53**
收入合计（含增值税）	**291.87**	**681.03**	**778.32**	**919.39**	**919.39**	**919.39**	**965.36**	**965.36**	**965.36**	**1,013.63**	**1,013.63**

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
1、保障性住房出租收入										
可供出租面积（㎡）	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	31,285.00	
单价（元/年）	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22	241.22	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
收入（不含增值税）	538.26	565.17	565.17	565.17	593.43	593.43	593.43	623.10	311.55	**9,957.74**

销项税额	48.44	50.87	50.87	50.87	53.41	53.41	53.41	56.08	28.04	**896.20**
收入（含增值税）	586.70	616.04	616.04	616.04	646.84	646.84	646.84	679.18	339.59	**10,853.93**
2、商铺出租收入										
可供出租面积（㎡）	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	
单价（元/年）	411.19	431.75	431.75	431.75	453.34	453.34	453.34	476.00	476.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
收入（不含增值税）	157.87	165.77	165.77	165.77	174.06	174.06	174.06	182.76	91.38	**2,920.64**
销项税额	14.21	14.92	14.92	14.92	15.67	15.67	15.67	16.45	8.22	**262.86**
收入（含增值税）	172.08	180.69	180.69	180.69	189.72	189.72	189.72	199.21	99.60	**3,183.50**
3、物业管理收入										
物业服务面积（㎡）	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	35,935.00	
单价（元/年）	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
收入（不含增值税）	42.38	44.50	44.50	44.50	46.73	46.73	46.73	49.06	24.53	**784.10**
销项税额	2.54	2.67	2.67	2.67	2.80	2.80	2.80	2.94	1.47	**47.05**
收入（含增值税）	44.93	47.17	47.17	47.17	49.53	49.53	49.53	52.01	26.00	**831.15**
4、停车位出租收入										
停车位数量（个）	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	
单价（元/h）	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02	
年可对外运营时间（h）	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
收入（不含增值税）	192.58	202.21	202.21	202.21	212.32	212.32	212.32	222.94	111.47	**3,562.74**
销项税额	17.33	18.20	18.20	18.20	19.11	19.11	19.11	20.06	10.03	**320.65**

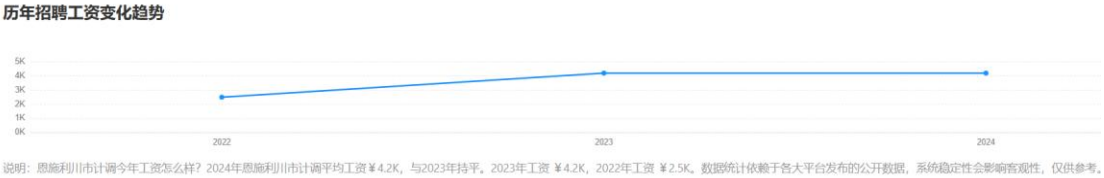
收入（含增值税）	209.91	220.41	220.41	220.41	231.43	231.43	231.43	243.00	121.50	3,883.38
收入合计（不含增值税）	931.10	977.66	977.66	977.66	1,026.54	1,026.54	1,026.54	1,077.87	538.93	17,225.21
销项税额合计	82.53	86.65	86.65	86.65	90.99	90.99	90.99	95.54	47.77	1,526.75
收入合计（含增值税）	1,013.63	1,064.31	1,064.31	1,064.31	1,117.52	1,117.52	1,117.52	1,173.40	586.70	18,751.96

2、项目预期成本预测

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

1.工资薪酬

本项目建成后预计配备 15 名人员进行运营管理及日常维护，经查询 2024 年利川市招聘平均工资为 4,200.00 元（见下图），本项目人员工资按 4,200.00 元/月测算。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），本项目出租单价按每 3 年上涨 5.00%测算。



2.维修维护费

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

3.其他费用

包括办公费、会议费、水电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》，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.折旧和摊销

本项目的投资资金将全部予以资本化形成固定资产，固定资产原值按项目总投资扣减建设期进项税额后的金额暂估，按直线法分 20 年折旧，净残值率为 5.00%。

运营成本具体测算如下。

表 7　项目预期成本测算表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资薪酬	37.80	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52
维修维护费	2.92	6.81	7.78	9.19	9.19	9.19	9.65	9.65	9.65	10.14	10.14
其他费用	4.07	8.24	8.34	8.86	8.86	8.86	9.30	9.30	9.30	9.77	9.77
经营成本（不含进项税额）	44.39	89.80	90.81	96.41	96.41	96.41	101.23	101.23	101.23	106.29	106.29
经营成本进项税额	0.40	0.85	0.91	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.13	1.13
经营成本（含进项税额）	44.79	90.65	91.72	97.43	97.43	97.43	102.30	102.30	102.30	107.42	107.42
折旧和摊销	397.40	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81
财务费用	112.40	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80	217.52	199.00
总成本费用	554.20	1,109.41	1,110.41	1,116.02	1,116.02	1,116.02	1,120.84	1,120.84	1,120.84	1,118.62	1,100.10

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
工资薪酬	87.52	91.89	91.89	91.89	96.49	96.49	96.49	96.49	96.49	**1,697.85**
维修维护费	10.14	10.64	10.64	10.64	11.18	11.18	11.18	11.73	5.87	**187.52**
其他费用	9.77	10.25	10.25	10.25	10.77	10.77	10.77	10.82	10.24	**188.54**
经营成本（不含进项税	106.29	111.61	111.61	111.61	117.19	117.19	117.19	117.77	111.68	**2,052.62**

额）										
经营成本进项税额	1.13	1.18	1.18	1.18	1.24	1.24	1.24	1.28	0.91	**21.29**
经营成本（含进项税额）	107.42	112.79	112.79	112.79	118.43	118.43	118.43	119.04	112.59	**2,073.90**
折旧和摊销	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	794.81	397.40	**15,101.31**
财务费用	176.52	154.04	131.56	109.08	86.60	64.12	41.64	19.16	3.96	**3,114.00**
总成本费用	1,077.62	1,060.45	1,037.97	1,015.49	998.59	976.11	953.63	931.73	513.04	**20,267.93**

3、项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 613.90 万元，其中增值税 239.48 万元，附加税 23.95 万元，房产税 350.48 万元，所得税 0 万元。

1.增值税及附加：

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

2.房产税：

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，我国房产税实行比例税率，分为从价计征和从租计征两种方式。结合本项目实际情况，按照从租计征测算房产税，税率为12%；根据相关规定，对廉租住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的免征房产税，因此本项目只考虑商铺的房产税。

3.所得税：

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

表 8 项目预期税费（增值税及附加）测算表

单位：万元

项目	建设期	运营期									
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税额		23.76	55.45	63.37	74.85	74.85	74.85	78.60	78.60	78.60	82.53
进项税额		0.40	0.85	0.91	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.13
工程建设费进项税额	882.27										
工程建设其他费进项税额	45.91										
预备费进项税额	29.54										
前期费用进项税额	308.26										
外购燃料动力及服务进项税		0.40	0.85	0.91	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.13
当年抵扣进项税		23.76	55.45	63.37	74.85	74.85	74.85	78.60	78.60	78.60	82.53
留抵进项税	1,265.98	1,242.62	1,188.02	1,125.56	1,051.73	977.90	904.07	826.54	749.02	671.49	590.09
当年应缴纳增值税额											
当年应缴纳增值税附加											
当年实际缴纳增值税及附加											

续表：

项目	运营期									合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
销项税额	82.53	82.53	86.65	86.65	86.65	90.99	90.99	90.99	95.54	47.77	**1,526.75**

进项税额	1.13	1.13	1.18	1.18	1.18	1.24	1.24	1.24	1.28	0.91	**21.29**
工程建设费进项税额											**882.27**
工程建设其他费进项税额											**45.91**
预备费进项税额											
前期费用进项税额											
外购燃料动力及服务进项税	1.13	1.13	1.18	1.18	1.18	1.24	1.24	1.24	1.28	0.91	**21.29**
当年抵扣进项税	82.53	82.53	86.65	86.65	86.65	90.99	82.37	1.24	1.28	0.91	**1,287.27**
留抵进项税	508.69	427.29	341.82	256.35	170.87	81.13					
当年应缴纳增值税额							8.61	89.74	94.26	46.86	**239.48**
当年应缴纳增值税附加							0.86	8.97	9.43	4.69	**23.95**
当年实际缴纳增值税及附加							9.48	98.72	103.69	51.54	**263.42**

表 9 项目预期税费（房产税）测算表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
计税租金收入	45.46	106.07	121.22	143.20	143.20	143.20	150.36	150.36	150.36	157.87	157.87
适用税率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
税额	5.46	12.73	14.55	17.18	17.18	17.18	18.04	18.04	18.04	18.94	18.94

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
计税租金收入	157.87	165.77	165.77	165.77	174.06	174.06	174.06	182.76	91.38	**2,920.64**
适用税率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	
税额	18.94	19.89	19.89	19.89	20.89	20.89	20.89	21.93	10.97	**350.48**

4、项目财务费用预测

本项目计划发行专项债券10,000.00万元，期限为20年，2025年已发行7,000.00万元（票面利率 2.20%/2.44%）；2026 年拟发行 3,000.00 万元，根据中国债券信息网2025年湖北省政府专项债券（六十期）同期限债券利率为2.44%，依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮20bp，按2.64%测算；每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

还本付息详情如下：

表10　还本付息情况表

单位：万元

年份	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	本期付息	还本付息合计
2025年	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	72.80	394.50
2026年	7,000.00	3,000.00	0.00	10,000.00	185.20	789.00
2027年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2028年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2029年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2030年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2031年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2032年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2033年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2034年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2035年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	224.80	789.00
2036年	10,000.00	0.00	700.00	9,300.00	217.52	3,749.55
2037年	9,300.00	0.00	1,000.00	8,300.00	199.00	3,670.65
2038年	8,300.00	0.00	1,000.00	7,300.00	176.52	3,591.75
2039年	7,300.00	0.00	1,000.00	6,300.00	154.04	3,512.85
2040年	6,300.00	0.00	1,000.00	5,300.00	131.56	3,433.95
2041年	5,300.00	0.00	1,000.00	4,300.00	109.08	3,355.05
2042年	4,300.00	0.00	1,000.00	3,300.00	86.60	3,276.15
2043年	3,300.00	0.00	1,000.00	2,300.00	64.12	3,197.25

2044 年	2,300.00	0.00	1,000.00	1,300.00	41.64	3,172.95
2045 年	1,300.00	0.00	1,000.00	300.00	19.16	3,175.95
2046 年	300.00	0.00	300.00	0.00	3.96	1,068.75
合计		**10,000.00**	**10,000.00**		**3,484.40**	**13,484.40**

5、模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计17,225.21万元，预测不含税总成本费用合计 20,267.93 万元，房产税及附加税合计 374.42 万元，利润总额合计-3,417.14 万元，所得税应纳税额合计 0 万元。

表 12 项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入	268.11	625.58	714.95	844.54	844.54	844.54	886.76	886.76	886.76	931.10	931.10
税金及附加	5.46	12.73	14.55	17.18	17.18	17.18	18.04	18.04	18.04	18.94	18.94
总成本费用	554.20	1,109.41	1,110.41	1,116.02	1,116.02	1,116.02	1,120.84	1,120.84	1,120.84	1,118.62	1,100.10
利润总额	-291.55	-496.55	-410.01	-288.66	-288.66	-288.66	-252.12	-252.12	-252.12	-206.46	-187.94
弥补以前年度亏损											
应纳税所得额											
所得税费用											
净利润	-291.55	-496.55	-410.01	-288.66	-288.66	-288.66	-252.12	-252.12	-252.12	-206.46	-187.94

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
经营收入	931.10	977.66	977.66	977.66	1,026.54	1,026.54	1,026.54	1,077.87	538.93	**17,225.21**
税金及附加	18.94	19.89	19.89	19.89	20.89	21.75	29.86	31.36	15.65	**374.42**
总成本费用	1,077.62	1,060.45	1,037.97	1,015.49	998.59	976.11	953.63	931.73	513.04	**20,267.93**
利润总额	-165.46	-102.69	-80.21	-57.73	7.06	28.68	43.04	114.78	10.24	**-3,417.14**
弥补以前年度亏损					7.06	28.68	43.04	114.78	10.24	**203.80**
应纳税所得额					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
所得税费用					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
净利润	-165.46	-102.69	-80.21	-57.73	7.06	28.68	43.04	114.78	10.24	**-3,417.14**

5、项目资金充足性

本项目偿债资金来源为保障性住房出租收入、商铺出租收入、物业管理收入、停车位收入。项目预期收入总额为 18,751.96 万元，扣除运营成本 2,073.90 万元、相关税费 613.90 万元后预计用于资金平衡相关收益为 16,064.16 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 1.19 倍。

表 13 债券存续期现金流模拟测算表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	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				291.87	681.03	778.32	919.39	919.39	919.39	965.36	965.36	965.36
运营成本费用支付的现金				44.79	90.65	91.72	97.43	97.43	97.43	102.30	102.30	102.30
经营活动支付税金				5.46	12.73	14.55	17.18	17.18	17.18	18.04	18.04	18.04
经营活动现金净流量				241.62	577.65	672.05	804.78	804.78	804.78	845.01	845.01	845.01
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	7,120.20	7,811.80	2,686.34									
投资活动现金净流量	-7,120.20	-7,811.80	-2,686.34									
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资金	200.00	5,000.00	2,798.74									
发行债券收到的现金	7,000.00	3,000.00										
偿还债券本金支付的现金												
偿还债券利息支付的现金	72.80	185.20	112.40	112.40	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80	224.80
支付发行费用	7.00	3.00										
筹资活动现金净流量	7,120.20	7,811.80	2,686.34	-112.40	-224.80	-224.80	-224.80	-224.80	-224.80	-224.80	-224.80	-224.80
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**129.22**	**352.85**	**447.25**	**579.98**	**579.98**	**579.98**	**620.21**	**620.21**	**620.21**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**129.22**	**482.07**	**929.33**	**1,509.30**	**2,089.28**	**2,669.25**	**3,289.47**	**3,909.68**	**4,529.90**

续表：

项目	运营期	合计

	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	1,013.63	1,013.63	1,013.63	1,064.31	1,064.31	1,064.31	1,117.52	1,117.52	1,117.52	1,173.40	586.70	**18,751.96**
运营成本费用支付的现金	107.42	107.42	107.42	112.79	112.79	112.79	118.43	118.43	118.43	119.04	112.59	**2,073.90**
经营活动支付税金	18.94	18.94	18.94	19.89	19.89	19.89	20.89	30.36	119.61	125.62	62.51	**613.90**
经营活动现金净流量	887.27	887.27	887.27	931.63	931.63	931.63	978.21	968.73	879.49	928.74	411.60	**16,064.16**
二、投资活动现金流量												**0.00**
投资支付的现金												**17,618.34**
投资活动现金净流量												**-17,618.34**
三、筹资活动现金流量												**0.00**
单位自筹资金												**7,998.74**
发行债券收到的现金												**10,000.00**
偿还债券本金支付的现金	700.00	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	300.00	**10,000.00**
偿还债券利息支付的现金	217.52	199.00	176.52	154.04	131.56	109.08	86.60	64.12	41.64	19.16	3.96	**3,484.40**
支付发行费用												**10.00**
筹资活动现金净流量	-917.52	-1,199.00	-1,176.52	-1,154.04	-1,131.56	-1,109.08	-1,086.60	-1,064.12	-1,041.64	-1,019.16	-303.96	**4,504.34**
四、本年现金净流量	**-30.25**	**-311.73**	**-289.25**	**-222.41**	**-199.93**	**-177.45**	**-108.39**	**-95.39**	**-162.15**	**-90.42**	**107.64**	**2,950.16**
五、累计现金净流量	**4,499.64**	**4,187.91**	**3,898.65**	**3,676.24**	**3,476.31**	**3,298.86**	**3,190.47**	**3,095.08**	**2,932.93**	**2,842.51**	**2,950.16**	

本息覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）
= 16,064.16/13,484.40=1.19

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 1.19，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

利川市保障性住房建设项目（岩洞寺片区）专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为 16,064.16 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 2,950.16 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 14 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.05	1.12	1.19	1.26	1.33
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.21	1.20	1.19	1.18	1.18
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.22	1.21	1.19	1.18	1.16

8、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等，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

三、评价结论

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测算，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 1.19，达到财政部的相关规定。

湖北和祺会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月 1 日

营业执照

（副 本）

1 － 1

统一社会信用代码

91420502MADDDJ1H0G

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　湖北和祺会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　郑茂

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：财务咨询;税务服务;市场调查（不含涉外调查）;商务代理代办服务;市场主体登记注册代理;政府采购代理服务;采购代理服务;破产清算服务;企业管理咨询;财政资金项目预算绩效评价服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　叁拾万圆人民币

成立日期　2024年3月7日

主要经营场所　宜昌市西陵区夷陵大道16-9号

再次复印无效

登记机关

2024　年3　7月　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：湖北和祺会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：郑茂

主任会计师：

经营场所：宜昌市西陵区夷陵大道16-9号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050323

批准执业文号：鄂财会发〔2024〕13号

批准执业日期：2024年7月1日

再次复印无效

证书序号：0017854

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

二〇二四年七月九日

中华人民共和国财政部制

十堰市东风老工业基地四四老旧厂区
基础设施改造提升项目
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

2026 年 1 月

目 录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 2
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3
项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流入预测编制说明 5
四、项目基本情况 5
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 7
（一）用于资金平衡相关收益 8
（二）项目资金充足性 16
（三）项目资金稳定性 16
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 20
七、评价咨询结论 21

十堰市东风老工业基地四四老旧厂区
基础设施改造提升项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2026]第 FC26001 号

十堰市茅箭区城乡建设投资有限公司：

我们接受委托，对十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目（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，为发行十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升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，十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升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十堰市茅箭区财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资 13,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 500 万元，计划 2026 年发行 12,500.00 万元，债券期限 20 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		500.00	2.44%	6.10	6.10	6.10		500.00
2026 年	500.00	12,500.00	2.64%	177.20	177.20	177.20		13,000.00
2027 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2028 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2029 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2030 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2031 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2032 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2033 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2034 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2035 年	13,000.00			342.20	342.20	342.20		13,000.00
2036 年	13,000.00			341.59	391.59	341.59	50.00	12,950.00
2037 年	12,950.00			323.87	1,623.87	323.87	1,300.00	11,650.00
2038 年	11,650.00			289.65	1,589.65	289.65	1,300.00	10,350.00
2039 年	10,350.00			255.43	1,555.43	255.43	1,300.00	9,050.00
2040 年	9,050.00			221.21	1,521.21	221.21	1,300.00	7,750.00

2041 年	7,750.00			186.99	1,486.99	186.99	1,300.00	6,450.00
2042 年	6,450.00			152.77	1,452.77	152.77	1,300.00	5,150.00
2043 年	5,150.00			118.55	1,418.55	118.55	1,300.00	3,850.00
2044 年	3,850.00			84.33	1,384.33	84.33	1,300.00	2,550.00
2045 年	2,550.00			50.11	1,350.11	50.11	1,300.00	1,250.00
2046 年	1,250.00			16.50	1,266.50	16.50	1,250.00	0.00
合计		13,000.00		5,304.10	18,304.10	5,304.10	13,000.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目实施方案》（以下简称“实施方案”）、《十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”）。本项目收入主要为房屋租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、物业费收入。本项目运营成本主要为外购燃料及动力费、人员工资及福利费、维护费、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 27,752.72 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.52 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

2026 年 1 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）金诺亚规划设计院（武汉）有限公司出具的《十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目可行性研究报告》及《关于十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目可行性研究报告的批复》（茅发改审批〔2025〕14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

项目实施单位是十堰市茅箭区城乡建设投资有限公司。注册地位于湖北省十堰市茅箭区武当路71号，统一社会信用代码为91420302MACE865DXH，单位性质为国有企业。

四、项目基本情况

1.建设地点

十堰市东风老工业基地四四老旧厂区。

2.项目建设范围及内容

1.基础设施：包括配套道路1006m、总面积13796㎡，绿化工程33480㎡，照明工程90套，供电工程1106.6m，消防工程56163㎡（包括消防管网、消火栓、微型消防站、消防报警系统、应急广播等），安防工程75576㎡（包括监控、道闸等）等。

2.公共服务设施：包括社区综合服务中心4385㎡，邻里文化中心6550㎡、养老服务中心6950㎡、托育中心7500㎡、社区卫生服务中心1200㎡，停车设施4700㎡,便民体育设施3500㎡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 1 月 20 日，项目获得十堰市茅箭区发展和改革局《关于十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目可行性研究报告的批复》（茅发改审批〔2025〕14 号）

（二）初设批复。2025 年 1 月 20 日，项目获得十堰市茅箭区发展和改革局《关于十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目初步设计及概算的批复》（茅发改审批〔2025〕29 号）

（三）用地预审与环评无需办理，建筑工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证均出具无需办理说明。

4.项目手续办理及进展描述

项目计划于 2025 年 12 月开工，2026 年 12 月竣工，建设周期 12 个月。运营期从 2027 年 1 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 17,558.50 万元，其中工程费用 14,327.07 万元，工程建设其他费用 2,208.36 万元，预备费 826.77 万元，建设期利息 183.30 万元，债券发行费 13.00 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	
			2025.12-2025.12	2026.1-2026.12
1	**总投资使用计划**	**17,558.50**	**1,342.15**	**16,216.35**
1.1	建设投资	17,362.20	1,335.55	16,026.65
1.2	建设期利息	183.30	6.10	177.20
1.3	债券发行费用	13.00	0.50	12.50
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**17,558.50**	**1,342.15**	**16,216.35**
2.1	**自有资金**	**4,558.50**	**842.15**	**3,716.35**
2.1.1	用于建设投资	4,362.20	835.55	3,526.65

2.1.2	用于建设期利息	183.30	6.10	177.20
2.1.3	用于债券发行费用	13.00	0.50	12.50
2.2	**专项债券资金**	**13,000.00**	**500.00**	**12,500.00**
2.2.1	用于建设投资	13,000.00	500.00	12,500.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00

注：2025 年发行利率参考最近一期发行同期利率 2.44%上浮 20 个 bp 即 2.64%测算。另外，本项目按 0.1%费率计算债券发行费用。本期专项债券计划发行 13,000.00 万元，每半年付息一次，第 11-20 年，每年按照发债额度的 10%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	500.00	500.00	20	2.44%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2026	12,500.00	-	20	2.64%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 17,558.50 万元，其中，单位自筹资金 4,558.50 万元，占项目总投资的 25.96%；发行专项债券 13,000.00 万元，占项目总投资的 74.06%。共发行 13,000.00 万元，发行期限为 20 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十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设

施改造提升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 27,752.72 万元。现金收入合计 39,496.12 万元，付现成本费用合计 11,743.41 万元。

根据可研报告及实施方案估算，现金收入合计 39,496.12 万元，具体明细如下：

表 3-十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目收入测算表

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）	**39,496.12**	**1,431.95**	**1,431.95**	**1,487.04**	**1,619.24**	**1,743.30**	**1,801.14**	**1,891.36**	**1,891.36**	**1,960.89**
销项税额（万元）	**2,810.58**	**101.26**	**101.26**	**105.76**	**115.78**	**124.27**	**128.99**	**135.46**	**135.46**	**139.39**
1. 托育中心	**10,151.81**	**354.06**	**354.06**	**379.35**	**424.87**	**451.43**	**477.98**	**501.96**	**501.96**	**501.96**
出租面积㎡		7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
租赁单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
出租率		70%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**838.20**	**29.23**	**29.23**	**31.32**	**35.08**	**37.27**	**39.47**	**41.45**	**41.45**	**41.45**
2. 邻里文化中心	**4,732.69**	**165.06**	**165.06**	**176.85**	**198.07**	**210.45**	**222.83**	**234.01**	**234.01**	**234.01**
出租面积㎡		6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00
租赁单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
出租率		70%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**390.76**	**13.63**	**13.63**	**14.60**	**16.35**	**17.38**	**18.40**	**19.32**	**19.32**	**19.32**
3. 养老服务中心	**5,714.26**	**205.14**	**205.14**	**217.65**	**241.67**	**254.80**	**267.94**	**281.37**	**281.37**	**281.37**
出租面积㎡		6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00
租赁单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
出租率		70%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**471.78**	**16.94**	**16.94**	**17.97**	**19.95**	**21.04**	**22.12**	**23.23**	**23.23**	**23.23**
4. 停车位收入	**1,549.38**	**54.04**	**54.04**	**57.90**	**64.85**	**68.90**	**72.95**	**76.60**	**76.60**	**76.60**
停车位数量		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
停车单价（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21

机动车位个数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
月租车位个数		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
月租价格（元/月）		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
负荷率		70%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**127.89**	**4.46**	**4.46**	**4.78**	**5.35**	**5.69**	**6.02**	**6.32**	**6.32**	**6.32**
5. 物业费收入	**657.50**	**22.93**	**22.93**	**24.57**	**27.52**	**29.24**	**30.96**	**32.51**	**32.51**	**32.51**
物业服务面积		14,700.00	14,700.00	15,750.00	16,800.00	17,850.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00
物业费单价（元/㎡/月）		1.30	1.30	1.30	1.37	1.37	1.37	1.43	1.43	1.43
销项税额（6%）	**37.23**	**1.30**	**1.30**	**1.39**	**1.56**	**1.66**	**1.75**	**1.84**	**1.84**	**1.84**
6. 充电桩收入	**16,690.48**	**630.72**	**630.72**	**630.72**	**662.26**	**728.48**	**728.48**	**764.91**	**764.91**	**834.44**
充电桩数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
服务费（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
度/天		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
负荷率		50%	50%	50%	50%	55%	55%	55%	55%	60%
销项税额（9%）	**944.72**	**35.70**	**35.70**	**35.70**	**37.49**	**41.23**	**41.23**	**43.30**	**43.30**	**47.23**
不含税收入合计	**36,685.54**	**1,330.69**	**1,330.69**	**1,381.28**	**1,503.46**	**1,619.03**	**1,672.15**	**1,755.90**	**1,755.90**	**1,821.50**

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
含税收入合计（万元）	**2,058.80**	**2,058.80**	**2,058.80**	**2,161.86**	**2,161.86**	**2,161.86**	**2,269.84**	**2,269.84**	**2,269.84**	**2,383.19**	**2,383.19**
销项税额（万元）	**146.35**	**146.35**	**146.35**	**153.67**	**153.67**	**153.67**	**161.35**	**161.35**	**161.35**	**169.42**	**169.42**
1. 托育中心	**526.99**	**526.99**	**526.99**	**553.40**	**553.40**	**553.40**	**581.01**	**581.01**	**581.01**	**609.99**	**609.99**
出租面积㎡	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00

租赁单价（元/㎡/月）	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**43.51**	**43.51**	**43.51**	**45.69**	**45.69**	**45.69**	**47.97**	**47.97**	**47.97**	**50.37**	**50.37**
2.邻里文化中心	**245.68**	**245.68**	**245.68**	**257.99**	**257.99**	**257.99**	**270.86**	**270.86**	**270.86**	**284.37**	**284.37**
出租面积㎡	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00
租赁单价（元/㎡/月）	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**20.29**	**20.29**	**20.29**	**21.30**	**21.30**	**21.30**	**22.36**	**22.36**	**22.36**	**23.48**	**23.48**
3.养老服务中心	**295.41**	**295.41**	**295.41**	**310.21**	**310.21**	**310.21**	**325.69**	**325.69**	**325.69**	**341.94**	**341.94**
出租面积㎡	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00
租赁单价（元/㎡/月）	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**24.39**	**24.39**	**24.39**	**25.61**	**25.61**	**25.61**	**26.89**	**26.89**	**26.89**	**28.23**	**28.23**
4.停车位收入	**80.43**	**80.43**	**80.43**	**84.45**	**84.45**	**84.45**	**88.68**	**88.68**	**88.68**	**93.11**	**93.11**
停车位数量	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
停车单价（元/小时）	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68	2.68
机动车位个数	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
月租车位个数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
月租价格（元/月）	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26	268.02	268.02
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	**6.64**	**6.64**	**6.64**	**6.97**	**6.97**	**6.97**	**7.32**	**7.32**	**7.32**	**7.69**	**7.69**
5.物业费收入	**34.13**	**34.13**	**34.13**	**35.84**	**35.84**	**35.84**	**37.63**	**37.63**	**37.63**	**39.51**	**39.51**
物业服务面积	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00	18,900.00
物业费单价（元/㎡/月）	1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74	1.74

销项税额（6%）	**1.93**	**1.93**	**1.93**	**2.03**	**2.03**	**2.03**	**2.13**	**2.13**	**2.13**	**2.24**	**2.24**
6.充电桩收入	**876.16**	**876.16**	**876.16**	**919.97**	**919.97**	**919.97**	**965.97**	**965.97**	**965.97**	**1,014.27**	**1,014.27**
充电桩数量	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
服务费（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80
度/天	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额（9%）	**49.59**	**49.59**	**49.59**	**52.07**	**52.07**	**52.07**	**54.68**	**54.68**	**54.68**	**57.41**	**57.41**
不含税收入合计	**1,912.45**	**1,912.45**	**1,912.45**	**2,008.19**	**2,008.19**	**2,008.19**	**2,108.49**	**2,108.49**	**2,108.49**	**2,213.77**	**2,213.77**

表 4-十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目成本费用估算

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	2036 年
1	外购燃料及动力费	789.95	28.64	28.64	29.74	32.38	34.87	36.02	37.83	37.83	39.22	41.18
2	工资及福利费用	581.74	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17
3	维护费用	1,755.85	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79
4	管理费用	62.53	2.83	2.83	2.85	2.93	2.98	3.01	3.07	3.07	3.10	3.16
5	设备更新成本	631.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58
6	**经营成本**	3,821.65	**176.04**	**176.04**	**177.16**	**181.14**	**183.68**	**184.86**	**188.05**	**188.05**	**189.47**	**192.88**
7	财务费用	5,120.80	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	341.59
8	资产折旧与摊销	8,071.30	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57
9	**总成本费用**	17,013.75	**921.81**	**921.81**	**922.93**	**926.91**	**929.45**	**930.63**	**933.82**	**933.82**	**935.24**	**938.04**

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	外购燃料及动力费	41.18	41.18	43.24	43.24	43.24	45.40	45.40	45.40	47.66	47.66
2	工资及福利费用	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16	33.77	33.77
3	维护费用	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79	87.79
4	管理费用	3.16	3.16	3.23	3.23	3.23	3.31	3.31	3.31	3.38	3.38
5	设备更新成本	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58
6	**经营成本**	**192.88**	**192.88**	**196.47**	**196.47**	**196.47**	**200.24**	**200.24**	**200.24**	**204.18**	**204.18**
7	财务费用	323.87	289.65	255.43	221.21	186.99	152.77	118.55	84.33	50.11	16.50
8	资产折旧与摊销	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57	403.57
9	**总成本费用**	**920.32**	**886.10**	**855.47**	**821.25**	**787.03**	**756.58**	**722.36**	**688.14**	**657.86**	**624.25**

表 5-十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升项目税金明细表

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	2036 年
1	**增值税**	**1,167.02**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-0.00**
1.1	销项税	2,810.58	101.26	101.26	105.76	115.78	124.27	128.99	135.46	135.46	139.39	146.35
1.2	建设期进项税	1,449.78	92.84	92.84	97.21	106.91	115.12	119.71	125.97	125.97	129.73	136.46
1.3	经营期进项税	193.78	8.42	8.42	8.55	8.87	9.15	9.28	9.49	9.49	9.66	9.89
2	**税金及附加**	**2,384.46**	**79.74**	**79.74**	**85.20**	**95.19**	**100.92**	**106.65**	**112.00**	**112.00**	**112.00**	**117.59**
2.1	城建税	**58.35**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.00
2.2	教育费附加	**35.01**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.00
2.3	地方教育费附加	**23.34**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.00
2.4	房产税	**2,267.76**	79.74	79.74	85.20	95.19	100.92	106.65	112.00	112.00	112.00	117.59
3	**所得税**	**4,370.28**	**84.39**	**84.39**	**95.43**	**122.56**	**149.45**	**161.04**	**179.89**	**179.89**	**195.98**	**216.68**

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**增值税**	**-0.00**	**-0.00**	**109.45**	**143.55**	**143.55**	**150.97**	**150.97**	**150.97**	**158.78**	**158.78**
1.1	销项税	146.35	146.35	153.67	153.67	153.67	161.35	161.35	161.35	169.42	169.42
1.2	建设期进项税	136.46	136.46	34.10							
1.3	经营期进项税	9.89	9.89	10.12	10.12	10.12	10.38	10.38	10.38	10.64	10.64
2	**税金及附加**	**117.59**	**117.59**	**134.42**	**137.83**	**137.83**	**144.74**	**144.74**	**144.74**	**151.98**	**151.98**
2.1	城建税	-0.00	-0.00	5.47	7.18	7.18	7.55	7.55	7.55	7.94	7.94
2.2	教育费附加	-0.00	-0.00	3.28	4.31	4.31	4.53	4.53	4.53	4.76	4.76
2.3	地方教育费附加	-0.00	-0.00	2.19	2.87	2.87	3.02	3.02	3.02	3.18	3.18
2.4	房产税	117.59	117.59	123.48	123.48	123.48	129.64	129.64	129.64	136.11	136.11
3	**所得税**	**221.11**	**229.66**	**257.10**	**264.81**	**273.36**	**304.39**	**312.94**	**321.50**	**353.64**	**362.05**

（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 13,000.00 万元，预计 2046 年到期，模拟现金流中 2046 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 1.52。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以房屋租赁收入、停车位收入、充电桩收入、物业费收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 22,131.92 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 6-十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升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	2036 年
现金流入													
资本金流入	**4,558.50**	842.15	3,716.35										
债券资金流入	**13,000.00**	500.00	12,500.00										
运营期现金流入	**39,496.12**			1,431.95	1,431.95	1,487.04	1,619.24	1,743.30	1,801.14	1,891.36	1,891.36	1,960.89	2,058.80
现金流入总额	**57,054.62**	1,342.15	16,216.35	1,431.95	1,431.95	1,487.04	1,619.24	1,743.30	1,801.14	1,891.36	1,891.36	1,960.89	2,058.80
现金流出	**0.00**												
建设期资金流出	**4,862.20**	1,335.55	3,526.65										
运营期现金流出	**11,743.41**			340.17	340.17	357.78	398.89	434.05	452.55	479.94	479.94	497.45	527.15
债券发行费用	**13.00**	0.50	12.50										
债券还本付息	**18,304.10**	6.10	177.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	342.20	391.59
现金流出总额	**34,922.71**	1,342.15	3,716.35	682.37	682.37	699.98	741.09	776.25	794.75	822.14	822.14	839.65	918.74
当年项目现金净流入	**22,131.92**	0.00	12,500.00	749.58	749.58	787.06	878.15	967.05	1,006.39	1,069.21	1,069.21	1,121.24	1,140.06
期末项目累计现金结存额		0.00	12,500.00	13,249.58	13,999.16	14,786.22	15,664.37	16,631.42	17,637.81	18,707.02	19,776.24	20,897.47	22,037.53

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入											
资本金流入	**4,558.50**										
债券资金流入	**13,000.00**										
运营期现金流入	**39,496.12**	2,058.80	2,058.80	2,161.86	2,161.86	2,161.86	2,269.84	2,269.84	2,269.84	2,383.19	2,383.19
现金流入总额	**57,054.62**	2,058.80	2,058.80	2,161.86	2,161.86	2,161.86	2,269.84	2,269.84	2,269.84	2,383.19	2,383.19
现金流出	**0.00**										

建设期资金流出	**4,862.20**										
运营期现金流出	**11,743.41**	531.58	540.13	697.45	742.66	751.22	800.34	808.89	817.45	868.59	876.99
债券发行费用	**13.00**										
债券还本付息	**18,304.10**	1,623.87	1,589.65	1,555.43	1,521.21	1,486.99	1,452.77	1,418.55	1,384.33	1,350.11	1,266.50
现金流出总额	**34,922.71**	2,155.45	2,129.78	2,252.88	2,263.87	2,238.21	2,253.11	2,227.44	2,201.78	2,218.70	2,143.49
当年项目现金净流入	**22,131.92**	-96.65	-70.98	-91.02	-102.01	-76.35	16.73	42.40	68.06	164.50	239.70
期末项目累计现金结存额		21,940.89	21,869.90	21,778.89	21,676.87	21,600.52	21,617.26	21,659.66	21,727.72	21,892.22	22,131.92

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	1.92	2.03	2.13	2.24	2.35
本息资金覆盖倍数	1.36	1.44	1.52	1.59	1.67
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.23	2.18	2.13	2.09	2.04
本息资金覆盖倍数	1.58	1.55	1.52	1.48	1.45

（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，本次评价的十堰市东风老工业基地四四老旧厂区基础设施改造提升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 1.52 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

变更登记

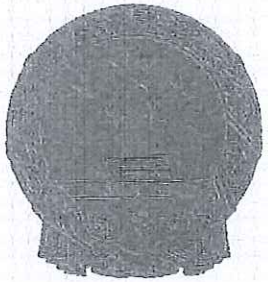
登记机关

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》。

再次复印无效

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

十堰市茅箭区南部山区引调水工程
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

二零二六年一月

目　　录

十堰市茅箭区南部山区引调水工程.....2

一、本项目应付本息情况.....3
二、项目产生的净现金流入.....1
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况.....1

附件：.....2

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据.....2
二、项目收益及现金流入预测编制说明.....2
三、债券申请单位基本情况.....3
四、项目基本情况.....3
（一）建设地点.....3
（二）项目建设范围.....3
（三）项目报批手续及进展.....4
（四）项目进展描述.....4
（五）项目总投资及筹措方案.....4
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析.....6
（一）用于资金平衡相关收益.....6
（二）项目资金充足性.....25
（三）项目资金稳定性.....25
六、项目综合风险分析.....28
（一）还本付息风险.....28
（二）预期不确定风险.....28
（三）关注到的其他风险.....28
七、评价咨询结论.....30

十堰市茅箭区南部山区引调水工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2026]第 FC26005 号

十堰市茅箭区水利和湖泊局：

我们接受委托，对十堰市茅箭区南部山区引调水工程（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，为发行十堰市茅箭区南部山区引调水工程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，十堰市茅箭区南部山区引调水工程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十堰市财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资 3,800.00 万元，其中 2025 年发行 2,000.00 万元，2026 年发行 1,800.00 万元。债券还本付息详见下表：

表 4-2 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	0.00	0.00
2026 年	2,000.00	1,800.00		3,800.00	70.76	70.76
2027 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2028 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2029 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2030 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2031 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2032 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2033 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2034 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2035 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2036 年	3,800.00		200.00	3,600.00	92.72	292.72
2037 年	3,600.00		380.00	3,220.00	85.64	465.64
2038 年	3,220.00		380.00	2,840.00	76.37	456.37
2039 年	2,840.00		380.00	2,460.00	67.10	447.10
2040 年	2,460.00		380.00	2,080.00	57.83	437.83
2041 年	2,080.00		380.00	1,700.00	48.56	428.56
2042 年	1,700.00		380.00	1,320.00	39.28	419.28
2043 年	1,320.00		380.00	940.00	30.01	410.01
2044 年	940.00		380.00	560.00	20.74	400.74
2045 年	560.00		380.00	180.00	11.47	391.47
2046 年	180.00		180.00	0.00	2.20	182.20
合计		3,800.00	3,800.00		1,437.16	5,237.16

二、项目产生的净现金流入

本项目营业收入来自农村生活用水、滑雪场用水、风鸣山景区用水、大川村周边开设的农家乐用水销售收入。本项目运营成本主要为人员工资及福利费、药剂费、电费、管理费、维护修理费等。根据上述项目总投资、运营收入、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析。项目预期收入总额为 7,893.50 万元，扣除相关税费及经营成本 1,520.71 万元，预计用于资金平衡相关收益为 6,372.79 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

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，本次评价的十堰市茅箭区南部山区引调水工程通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.22 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。

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

2026 年 1 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）《十堰市茅箭区南部山区引调水工程可行性研究报告》；

（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、债券申请单位基本情况

项目单位名称	十堰市茅箭区水利和湖泊局
法定代表人/负责人	
注册资本	
注册地址	十堰市茅箭区武当路108号
统一社会信用代码	114203024201411840
单位性质	党政机关
行业主管部门	十堰市人民政府

四、项目基本情况

（一）建设地点

本项目建设地点位于十堰市茅箭区。

（二）项目建设范围

本项目位于大川镇，从百二河引水至五条岭，主要建设内容为七座加压供水泵站、一条主干供水管道、两座蓄水池以及相关供水输水系统。供水管道总长25.3km，供水管道采用DN300、DN400涂塑钢管和DN400不锈钢管。沿途共设7座加压泵站，其中1#岸边式取水泵站，2#为浮船泵站，其余均为泵站。在4#泵站、6#泵站各设置一座

200m³、100m³的调节池，以便沿途需水点取水。在引水终点和大川镇滑雪场各设置一座1000m³的蓄水池。

（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：

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				
可行性研究报告批复	2025年1月21日	茅箭区发展和改革局	关于对十堰市茅箭区南部山区引调水工程可行性研究报告的批复	茅发改审批〔2025〕12号
初步设计批复	2025年9月30日	茅箭区发展和改革局	关于对十堰市茅箭区南部山区引调水工程初步设计的批复	茅发改审批〔2025〕131号
环保审查意见	2025年8月4日	十堰市生态环境局茅箭分局	关于茅箭区南部山区引调水工程建设项目的环保审查意见	/
用地预审与选址意见书				
用地规划				
工程规划				
施工许可证				

（四）项目进展描述

整个项目建设期约为16个月，从2025年11月至2027年2月。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

依据项目批复的初步设计，项目静态总投资为4,758.56万元，考虑建设期利息和发行费用后的总投资为4,848.57万元。其中：建设工程费用4,285.03万元，占比88.38%；建设工程其他费用248.37万元，占比5.12%；预备费225.16万元，占比4.64%，建设

期利息 86.21 万元，占比 1.78%；债券发行兑付费用 3.80 万元，占比 0.08%。投资估算如下：

表 4-1 项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2025（11-12）	2026	2027（1-2）
1	**总投资使用计划**	**4848.57**	**2381.28**	**2213.91**	**253.38**
1.1	建设投资	**4758.56**	2379.28	2141.35	237.93
1.2	建设期利息	**86.21**	-	70.76	15.45
1.3	债券发行费用	**3.80**	2.00	1.80	-
1.4	流动资金				
2	**资金筹措及使用**	**4848.57**	**2381.28**	**2213.91**	**253.38**
2.1	自有资金	**1048.57**	381.28	413.91	253.38
2.1.1	用于建设投资	**958.56**	379.28	341.35	237.93
2.1.2	用于建设期利息	**86.21**	-	70.76	15.45
2.1.3	用于债券发行费用	**3.80**	2.00	1.80	-
2.1.4	用于流动资金	-			
2.2	专项债券资金	**3800.00**	2000.00	1800.00	-
2.2.1	用于建设投资	**3800.00**	2000.00	1800.00	-
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	-			

注：本项目计划发行金额为 3,800.00 万元，其中 2025 年度已发行金额为 2,000.00 万元，2026 年计划发行金额为 1,800.00 万元，发行期限 20 年。本次拟发行专项债券利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（六十期）发行利率 2.44%，债券年利率按 2.44%计算，按半年付息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

表 4-2 专项债券融资情况表

单位：万元

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

2025年	2,000.00	2,000.00	20年	2.44%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2026年	1,800.00		20年	2.44%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资4,848.57万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,048.57万元、项目单位拟申请发行3,800.00万元地方政府专项债券，项目资本金由十堰市茅箭区水利和湖泊局自筹，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3,800.00万元，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2026年发行1,800.00万元,发行期限为20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十堰市茅箭区南部山区引调水工程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6,372.79万元。付现成本费用合计6,564.07万元。

本项目营业收入来自农村生活用水、滑雪场用水、风鸣山景区用水、大川村周边开设的农家乐用水销售收入。按照用水对象的不同，分为居民用水、非居民用水、特种用水。

根据初步设计报告第三章3.1用水量预测。根据大川镇境内地势地形，本次设计主

要考虑新建设国际滑雪场、凤鸣山景区、六个高山村水源，并兼顾大川村周边开设的农家乐；其次十堰市作为旅游城市，须考虑游客用水；并考虑一定量的漏损和未预见水量。故本次调水规模至少满足：滑雪场用水量（场地造雪需水、游客需水、绿化需水、并考虑一定量的漏损和未预见水），凤鸣山景区用水量（公共建筑用水、游客用水、绿化用水、并考虑一定量的漏损和未预见水），周边农家乐需水（游客用水、并考虑一定量的漏损和未预见水），农村用水量（包括居民生活用水、公共建筑用水、企业用水、畜禽饲养用水，并考虑一定量的漏损和未预见水量）。现状水平年为 2022 年，设计水平年为 2035 年。

1、服务范围及人口预测

（1）服务范围

本次引调水工程主要为沿途乡村居民、南部山区高山村居民、大川镇滑雪场、大川集镇以及集镇周边饮水设施。

（2）服务人口

根据《茅箭区国土空间总体规划（2021—2035 年）》《茅箭区 2020—2023 年国民经济和社会发展统计公报》和《十堰市水库汇总（审定 2019.6.12）》，以 2023 年作为基准年限，2023 年常住人口 3336 人，从 2015 年到 2023 年，人口平均增长率为 2.27%。

根据 2023 年常住人口数量及规划 2035 年常住人口数量，采用综合增长率法预测项目区规划年常住人口数：

$P=P0(1+\gamma)n$

其中：P0—基准年常住人口数（2023 年）；

γ—设计年限内人口年均增长率，参照总规及大川镇服务区内近年来发展现状，人口年均增长率取 1.33%；

n—预测年限。

预测结果显示，大川镇服务区内设计水平年 2035 年人口达 5910 人。

2、生活用水量预测

根据《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824-2024），湖北十堰市属于气候和地域

分区中的一区，一区在24h连续供水，有洗涤设施，卫生设施齐全的情况下，日供水量为100~200L/人，考虑到项目区为农村地区，需水量较城镇小，本次项目农村日居民生活用水定额100L/人/d。由此计算居民生活用水量Q1=人口数×用水定额。

即居民生活用水量Q1为59.10万m³/a。

3、畜禽饲养用水量

由于缺乏相关畜禽饲养资料，根据其他地区相关经验，本项目畜禽饲养用水量按居民生活用水量的10%进行预测。畜禽饲养用水量Q2=Q1×10%。

即禽饲养用水量Q2为5.91万m³/a。

4、公共建筑用水量预测

公共建筑用水量主要包括学校、幼儿园、政府机关等用水，集镇和乡镇政府所在地公共建筑用水量可按居民生活用水量的10%~15%，建制镇可按15%~25%。本项目按生活用水量的15%考虑，公共建筑用水量Q3=Q1×15%。

即公共建筑用水量Q3为8.87万m³/a。

5、道路、绿化用水量

浇洒道路，绿化用水量，本次采用生活用水量的10%计算，Q4=Q1×5%。

即浇洒道路，绿化用水量Q4为5.91万m³/a。

6、旅游用水量预测

（1）农家乐用水量

茅箭区大川镇因山清水秀被誉为十堰的城市“后花园”。2000年前后，曾经的十房路大川沿线，农家乐异常火爆。每逢周末或节假日，有大批市民来这里休闲。据不完全统计，目前大川路沿线农家乐数量有20家。每家设计床位20个，年接待游客量为20万人次。

由设计可知周边农家乐年接待游客可达20万人次，农家乐数量有20家。每家设计床位20个，床位平均利用率按70%来算。参考《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）中景区供水标准，及湖北省地方标准《用水定额》（DB43/T388-2014）中旅馆用水定额，确定大川镇旅游住宿用水定额：取250L/床·d；1日游游客用水定额：按150L/

（人·d）。由此计算游客生活用水量Q。

Q=床位数×住宿用水定额+1日游游客数×用水定额

计算得出大川农家乐用水量为4.06万m³/a。

（2）冰雪小镇用水量

大川冰雪小镇依托茅箭区大川镇大川村独特的气候条件和便利的交通条件，以冰雪为基本载体，延伸度假、休闲、观光产业链，打造滑雪运动与冰上运动产品体系；开展冰雪运动健身活动、竞技活动；打造冰雪文化场景，科普冰雪的历史和发展，带动三亿人参加冰雪运动，年接待游客可达8万人次，该项目占地约150亩。滑道占地面积约为84亩，其他场地占地约66亩。

1）造雪所需水量

根据《室外人工滑雪场节水技术规范》（GB/T30684-2014），十堰市地处华中地区，华中地区滑雪场造雪取水定额为0.55m³/m²/a，该旅游区滑雪场开放月份大约为每年的12月到次年3月份，大约为3个月份，武当国际滑雪场年造雪取水量：

Q=84×0.55×667=30815m³/a

2）绿化所需水量

根据《室外人工滑雪场节水技术规范》（GB/T30683-2014），滑道外绿化取水定额为0.3m³/m²/a，滑雪场每年绿化所需水量约为

Q=66×667×0.3=13206m³/a

3）游客需水量

由设计可知大川冰雪小镇年接待游客可达8万人次，按住宿游客25%考虑，1日游游客75%考虑，根据可接待旅游人口预测结果，计算城市旅游住宿设施规模（床位数），公式如下：

E=N×P×L/(T×K)

式中：E—床位数；

N—年游客量；

P—住宿游人比；

L—平均住宿天数；

T—全年可游天数；

K—床位平均利用率。

预测旅游景区住宿平均 2 天，床位平均利用率在 70%左右，全年可游天数 120 天，计算得出大川镇大川村旅游床位数为

E=80000×0.25×2/（150×0.7）=380 张

参考《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）中景区供水标准，及湖北省地方标准《用水定额》（DB43/T388-2014）中旅馆用水定额，确定大川镇旅游住宿用水定额：取 250L/床·d；1 日游游客用水定额：按 150L/（人·d）。由此计算游客生活用水量 Q。

Q=床位数×住宿用水定额+1 日游游客数×用水定额

根据以上各项计算，大川冰雪小镇用水量为 6.1 万 m^3/a。

（3）凤鸣山庄用水量

由于凤鸣山庄正处于建设阶段，未获取到相关数据，本次初设报告拟定该景区用水量为 6 万 m^3/a。

（4）旅游用水总量

综合以上内容，旅游用水总量 Q5 为 16.16 万 m^3/a。

7、管网漏损水量

管网漏损水量宜按居民生活用水量、公共建筑用水量，集体或专业户饲养畜禽用水量、企业用水量,以及浇洒道路和绿地用水量之和的 10%计算。

即管网漏损量为 Q6=(76.84+10.16)×10%=8.7 万 m^3/a

8、受水区总用水量预测

根据上述用水量计算结果，确定本项目服务区设计水平年 2035 年各类用水量如下表：

表 4-1 总用水量预测表

单位：万 m^3/a

设计水量 平年	Q_1	Q_2	Q_3	Q_4	Q_5	Q_6	总用水量
2035	59.10	5.91	8.87	5.91	16.16	8.7	104.65

本项目服务区年均需水量为104.65万m^3。设计引水规模为3000m^3/d，按泵站平均每日运行10h计算，设计流量为0.083m^3/s，日供水量变化系数取1.8，最大日供水量为5400m^3。

根据上述叙述，本项目2025年、2035年用水预测如表4-2所示

表4-2总用水量预测

（单位：万m^3/a）

用水预测期限	生活用水	畜禽饲养用水	公共建筑用水量	道路绿化用水	农家乐用水	凤鸣山庄用水	大川冰雪小镇需水量	总用水量
2025	51.79	5.18	7.77	5.18	3.56	5.26	5.35	84.07
2035	59.1	5.91	8.87	5.91	4.06	6	6.1	95.95

本项目营业收入来源为服务范围内的个人、单位供水的自来水水费收入，按照用水对象的不同，分为居民生活用水、非居民生活用水、特种用水三种，根据前述需水量分析章节及茅箭区用水现状，三类水用水量比约为0.5：0.3：0.2。即项目区预计2025年居民生活用水42.04万m^3，非居民生活用水25.22万m^3，特种用水16.81万m^3，本项目服务范围各类实际用水量年度增长率与预估人口增长率保持一致为1.33%，2035年后用水量达到供水规模设计值，实际供水量保持不变。

根据十堰市发展和改革委员会及市水务公司公开信息，市水务公司自来水价格是执行市物价局十价环资规〔2013〕77号文件居民生活用水2.57元/立方米；非居民生活用水3.82元/立方米；特种用水10.04元/立方米。如下图所示。

水价组成明细表

用水类别	水费（元/m³）	污水处理费（元/m³）	垃圾处理费（元/m³）	合计（元/m³）	备 注
居民生活用水	2.57	0.95	0.3	3.82	
纳入居民生活用水的非居民生活用水	2.87	0.95		3.82	
	2.87	0.95	0.3	4.12	含垃圾费
非居民生活用水	3.82	1.40		5.22	
	3.82	1.40	0.3	5.52	含垃圾费
特种用水	10.04	1.40		11.44	

图 4-1 水价明细表

据此计算，运营期内共计收入 7,893.50 万元。本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

表 5-1 收入测算表

单位：万元

项目	合计	运营期								
		2027 (3-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
经营收入	7,893.50	310.96	378.12	383.15	388.25	393.41	398.64	403.95	409.32	414.76
销售收入	7,893.50	310.96	378.12	383.15	388.25	393.41	398.64	403.95	409.32	414.76
居民用水销售收入（万元）	2,285.51	90.04	109.48	110.94	112.41	113.91	115.42	116.96	118.51	120.09
居民生活用水规模（万 m^3/a）		42.04	42.6	43.17	43.74	44.32	44.91	45.51	46.11	46.73
用水增长率		1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%
水价（元/m^3）		2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57
非居民用水销售收入（万元）	2,037.96	80.28	97.62	98.92	100.24	101.57	102.92	104.29	105.68	107.08
非居民用水规模（万 m^3/a）		25.22	25.56	25.9	26.24	26.59	26.94	27.3	27.66	28.03
用水增长率		1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%
水价（元/m^3）		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
特种用水规销售收入（万元）	3,570.04	140.64	171.02	173.29	175.6	177.93	180.3	182.7	185.13	187.59
特种用水规模（万 m^3/a）		16.81	17.03	17.26	17.49	17.72	17.96	18.2	18.44	18.68
用水增长率		1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%
水价（元/m^3）		10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04

（续表）

项目	运营期										
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
经营收入	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	210.14
销售收入	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	210.14
居民用水销售收入（万元）	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	60.845
居民生活用水规模（万 m^3/a）	47.35	47.35	47.35	47.35	47.35	47.35	47.35	47.35	47.35	47.35	47.35
用水增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水价（元/m^3）	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57
非居民用水销售收入（万元）	108.51	108.51	108.51	108.51	108.51	108.51	108.51	108.51	108.51	108.51	54.255
非居民用水规模（万 m^3/a）	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4
用水增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水价（元/m^3）	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
特种用水规销售收入（万元）	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	95.04
特种用水规模（万 m^3/a）	18.93	18.93	18.93	18.93	18.93	18.93	18.93	18.93	18.93	18.93	18.93
用水增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水价（元/m^3）	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	11.04

本项目经营成本主要来源于以下几个渠道：人员工资及福利费、药剂费、电费、管理费、维护修理费。根据可行性研究报告可得：

1.人员工资及福利费

项目定员 3 人,按人均 4.8 万元/年计，每三年增长 2%。经测算，债券存续期内项目工资福利费用合计约 304.38 万元。

人工工资的参考依据：根据 2024 年茅箭区国民经济和社会发展统计公报十堰市茅箭区 2024 年全年全区全体居民人均可支配收入 44040 元，其中城镇居民人均可支配收入 47980 元。

2.药剂费

根据本项目初步设计报告及资料查询，本项目年度药剂使用量为：年耗 PAC 20 吨，年耗次氯酸钠原液 1 吨，年耗 PAM1 吨，年耗盐酸 4 吨。以上药剂的单价如下：



PAC 批发价格



次氯酸钠标准溶液 500ml/瓶 0.05mol 一瓶起售

10+ 条评价 | 90天内 <10 笔成交

批发

价格 ¥18.00

起批量 1瓶起批

服务 极速退款 · 7天无理由 · 现货包邮 · 5天发货

物流 山东省 临沂市 至 请选择 运费：选择收货地后展示运费

18.00元



84消毒液原液 养殖医院消毒 工厂污水脱色除味漂白水剂 次氯酸钠

0 条评价 | 90天内 <10 笔成交

批发

价格 ¥88.00

起批量 1桶起批

服务 极速退款 · 72小时发货 · 不支持七天无理由退货

物流 河南省 郑州市 至 请选择 运费：选择收货地后展示运费

规格 25kg/桶（次氯酸钠） 88.00元 16

图 4-2 次氯酸钠原液批发价

工业 行家选 聚丙烯酰胺pam阳离子阴离子非离子增稠剂絮凝沉淀剂污水处理药剂

800+ 条评价 | 90天内 20+ 笔成交

批发 代发

价格 ¥100.00 ~ ¥615.00

起批量 1袋起批

优惠 100件起批 查看

服务 48小时发货 · 极速退款 · 少货必退 · 七天无理由退货

铺货 支持以下渠道 淘宝 抖音 快手 微信 Lazada 更多

物流 河南 郑州 至 请选择 运费：选择收货地后展示运费 承诺付款后48小时内发

规格						
	阴离子600万分子量25公斤/袋	100.00元	999袋可售	—	0	+
	阴离子800万分子量25公斤/袋	118.00元	972袋可售	—	0	+

PAM 批 发 价



图 4-3 盐酸批发价

计算可得正常年份药剂费用为 8.76 万元/年。经测算，债券存续期内药剂费合计约 169.36 万元。

3. 电费

电费单价：根据省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知（鄂发改价管〔2020〕439 号），本项目电费参照单一制 35 千伏收费单价 0.6507 元/kW-h 计算。

自来水制水过程的单位产品电耗参考《自来水（制水）单位产品可比综合电耗限额及计算方法》（DB32/T3137-2016）表 2 中的数据，则正常运营年度吨水用电为 0.15kWh/m³ 。

4.2 新建、改扩建企业自来水（制水）单位产品可比综合电耗限额准入值

新建、改扩建企业自来水（制水）单位产品可比综合电耗应符合表 2 的规定。

表 2 单位产品可比综合电耗限额准入值

类别	单位产品可比综合电耗/(kW·h/10³m³)
自来水	≤150

图4-5位产品电耗参考

本项目年度实际供水量根据实际用水保持一致，年运行 365 天考虑。

经测算，债券存续期内电费合计约 174.93 万元。

4.修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。”

本项目根据行业状况和实际项目情况，本项目运营期维护修理费取固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的0.3%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。

经测算，债券存续期内维护修理费共计约253.65万元。

5.管理费及其他

管理费用及其他指由管理费用中扣除职工工资福利费、折旧摊销费、维修费以后的其余部分，一般以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率提取。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”-财务分析P77，其费率可取8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本（不含水资源费）总和的10%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年度药剂费+当年度电费+当年度修理费）*10%。经测算，债券存续期内，管理费用及其他合计为89.40万元。

（三）项目折旧摊销预测

本项目固定资产投资中固定资产原值为4,848.57万元。折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为5%。

折旧年限：折旧摊销年限为20年。

经测算，债券存续期内项目折旧费用合计约 4,097.51 万元。

（四）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 3,800.00 万元，债券期限为 20 年。其中 2025 年已发发行 2,000.00 万元，发行利率为 2.44%，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%；2026 年发行 1,800.00 万元，本次拟发行专项债券利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（六十期）发行利率 2.44%，债券年利率按 2.44%计算，按半年付息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。明细详见下表：

表 5-2 成本费用测算表

单位：万

序号	项目	合计	运营期								
			2027（3-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营成本	983.61	42.28	49.05	49.5	49.62	49.74	50.19	50.31	50.45	50.91	51.04
（一）	人员成本（万元）	304.38	12	14.4	14.69	14.69	14.69	14.98	14.98	14.98	15.28	15.28
	定员人数（人次）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年均人员成本（万元/人·年）		4.8	4.8	4.9	4.9	4.9	4.99	4.99	4.99	5.09	5.09
	工资增长率（%）				2.00%			2.00%			2.00%	
（三）	药剂费（万元）	169.36	7.3	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76
	供水规模（万 m^3/d）		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
	单价（ 元/m^3）		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
（四）	电费（万元）	174.93	8.21	8.31	8.43	8.54	8.65	8.77	8.88	9	9.12	9.24
	供水量（万 m^3/a）		84.07	85.19	86.32	87.47	88.63	89.81	91.01	92.22	93.44	94.69
	吨水用电（kWh）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
	电费单价（元/kWh）		0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507
（五）	维护修理费（万元）	253.65	10.93	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12
（六）	管理费用（万元）	89.40	3.84	4.46	4.5	4.51	4.52	4.56	4.57	4.59	4.63	4.64
二	折旧摊销费（万元）	4,097.51	176.62	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94
三	财务费用（万元）	1,350.95	77.27	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72

四	总成本费用（一+二+三）	6,432.07	296.17	353.71	354.16	354.28	354.4	354.85	354.97	355.11	355.57	355.7

（续表）

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营成本	983.61	51.04	51.38	51.38	51.38	51.72	51.72	51.72	52.07	52.07	26.04
（一）	人员成本（万元）	304.38	15.28	15.59	15.59	15.59	15.9	15.9	15.9	16.22	16.22	16.22
	定员人数（人次）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年均人员成本（万元/人·年）		5.09	5.2	5.2	5.2	5.3	5.3	5.3	5.41	5.41	5.41
	工资增长率（%）			2.00%			2.00%			2.00%		
（三）	药剂费（万元）	169.36	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	4.38
	供水规模（万 m^3/d）		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
	单价（ 元/m^3）		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
（四）	电费（万元）	174.93	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	4.62
	供水量（万 m^3/a）		94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69	94.69
	吨水用电（kWh）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
	电费单价（元/kWh）		0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507
（五）	维护修理费（万元）	253.65	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	6.56
（六）	管理费用（万元）	89.4	4.64	4.67	4.67	4.67	4.7	4.7	4.7	4.73	4.73	2.365
二	折旧摊销费（万元）	4,097.51	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	105.97
三	财务费用（万元）	1,350.95	85.64	76.37	67.1	57.83	48.56	39.28	30.01	20.74	11.47	2.2
四	总成本费用（一+二+三）	6,432.07	348.62	339.69	330.42	321.15	312.22	302.94	293.67	284.75	275.48	134.21

项目税费预测：

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税、水资源税。

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》，本项目运营期，提高供水能力所产生的水费收入按 9%税率计算销项税。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他、发行费用产生的进项税以 6%的税率计算；预备费用按照 9%的税率估算。运营期内经营成本中电费成本、药剂费成本，税率按照 13%计取；维护成本税率按照 6%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%。

所得税为应纳税所得额的 25%。

水资源税：根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5 号），全省水资源税具体适用税额，按《湖北省水资源税适用税额表》执行。其中农村集中式饮水工程取用水水资源税适用税额为 0.05 元/立方米（地表水）；特种取用水水资源税适用税额为 0.4 元/立方米（地表水）。

表 5-4 利润测算表

单位：万元

项目	合计	运营期									
		2027（3-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
经营收入	7,683.36	310.96	378.12	383.15	388.25	393.41	398.64	403.95	409.32	414.76	420.28
总成本费用	6,297.86	296.17	353.71	354.16	354.28	354.4	354.85	354.97	355.11	355.57	355.7
经营成本	957.57	42.28	49.05	49.5	49.62	49.74	50.19	50.31	50.45	50.91	51.04
折旧摊销	3,991.54	176.62	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94
财务费用	1,348.75	77.27	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72
税金及附加	139.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利润总额（1-2）	1,385.50	14.79	24.41	28.99	33.97	39.01	43.79	48.98	54.21	59.19	64.58
弥补以前年度亏损	0.00										
应纳税所得额（4-5）	1,385.50	14.79	24.41	28.99	33.97	39.01	43.79	48.98	54.21	59.19	64.58
所得税（25%）	346.40	3.70	6.10	7.25	8.49	9.75	10.95	12.25	13.55	14.80	16.15
净利润（4-7）	1,039.10	11.09	18.31	21.74	25.48	29.26	32.84	36.73	40.66	44.39	48.43
息税前利润	1,385.50	14.79	24.41	28.99	33.97	39.01	43.79	48.98	54.21	59.19	64.58
息税折旧摊销前利润	6,725.79	268.68	329.07	333.65	338.63	343.67	348.45	353.64	358.87	363.85	369.24

（续表）

项目	合计	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
经营收入（不含税）	7,683.36	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	210.14
总成本费用	6,229.30	348.62	339.69	330.42	321.15	312.22	302.94	293.67	284.75	275.48	134.21
经营成本（不含税）	957.57	51.04	51.38	51.38	51.38	51.72	51.72	51.72	52.07	52.07	26.04
折旧摊销	3,991.54	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	211.94	105.97
财务费用	1,280.19	85.64	76.37	67.1	57.83	48.56	39.28	30.01	20.74	11.47	2.2
税金及附加	141.63	0.53	4.69	8.87	13.03	17.2	21.36	21.26	24.74	28.2	31.84
利润总额（1-2）	1454.06	71.66	80.59	89.86	99.13	108.06	117.34	126.61	135.53	144.8	75.93
弥补以前年度亏损	0										
应纳税所得额（4-5）	1454.06	71.66	80.59	89.86	99.13	108.06	117.34	126.61	135.53	144.8	75.93
所得税（25%）	363.53	17.92	20.15	22.47	24.78	27.02	29.34	31.65	33.88	36.20	18.98
净利润（4-7）	1090.53	53.74	60.44	67.39	74.35	81.04	88	94.96	101.65	108.6	56.95
息税前利润	1,454.06	71.66	80.59	89.86	99.13	108.06	117.34	126.61	135.53	144.8	75.93
息税折旧摊销前利润	6,725.79	369.24	368.9	368.9	368.9	368.56	368.56	368.56	368.21	368.21	184.1

（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 3,800.00 万元，预计 2045 年到期，模拟现金流中假设 2046 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 1.22。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以入廊费收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 22,645.28 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 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期									
		2025（11-12）	2026	2027（1-2）	2027（3-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入总额														
项目资本金投入	1,048.57	381.28	413.91	253.38										
专项债券投入	3,800.00	2,000.00	1,800.00											
经营收入	7,893.50	-		-	310.96	378.12	383.15	388.25	393.41	398.64	403.95	409.32	414.76	420.28
现金流入总额	12,742.07	2,381.28	2,213.91	253.38	310.96	378.12	383.15	388.25	393.41	398.64	403.95	409.32	414.76	420.28
现金流出														
建设投资	4,848.57	2,381.28	2,213.91	253.38										
铺底流动资金														
经营成本	983.61			-	42.28	49.05	49.5	49.62	49.74	50.19	50.31	50.45	50.91	51.04
偿还债券本息	5,237.16	-	70.76	15.45	77.27	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	292.72
债券发行费用	3.80	2	1.8											
增值税与税金及附加	1,779.29													
所得税	365.38				3.7	6.1	7.25	8.49	9.75	10.95	12.25	13.55	14.8	16.15
现金流出总额	13,127.80	2,381.28	2,213.91	253.38	123.25	147.87	149.47	150.83	152.21	153.86	155.28	156.72	158.43	359.91
净现金流量	0.00													
当年净现金流量	-385.73	-	-	-	187.71	230.25	233.68	237.42	241.2	244.78	248.67	252.6	256.33	60.37
累计盈余资金	22,645.28	-	-	-	187.71	417.96	651.64	889.06	1130.26	1375.04	1623.71	1876.31	2132.64	2193.01

续表：

项目	合计	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入总额											
项目资本金投入	1,048.57										
专项债券投入	3,800.00										
经营收入	7,893.50	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	210.14
现金流入总额	12,742.07	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	420.28	210.14
现金流出											
建设投资	4,848.57										
铺底流动资金											
经营成本	983.61	51.04	51.38	51.38	51.38	51.72	51.72	51.72	52.07	52.07	26.04
偿还债券本息	5,237.16	465.64	456.37	447.1	437.83	428.56	419.28	410.01	400.74	391.47	182.2
债券发行费用	3.8										
增值税与税金及附加	1779.29	4.98	43.84	82.72	121.58	160.45	199.31	233.91	272.09	310.25	350.16
所得税	365.38	17.92	20.15	22.47	24.78	27.02	29.34	31.65	33.88	36.2	18.98
现金流出总额	13,127.80	539.58	571.74	603.67	635.57	667.75	699.65	727.29	758.78	789.99	577.38
净现金流量	0										
当年净现金流量	-385.73	-119.3	-151.46	-183.39	-215.29	-247.47	-279.37	-307.01	-338.5	-369.71	-367.24
累计盈余资金	22,645.28	2073.71	1922.25	1738.86	1523.57	1276.1	996.73	689.72	351.22	-18.49	-385.73

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。

表 6-1 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	1.51	1.59	1.68	1.76	1.84
本息资金覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.72	1.70	1.68	1.66	1.64
本息资金覆盖倍数	1.25	1.23	1.22	1.20	1.19

（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，本次评价的十堰市茅箭区南部山区引调水工程通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.22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。

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

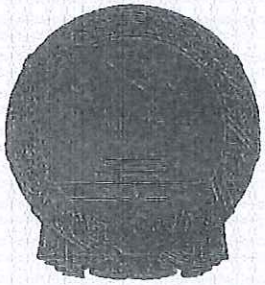
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

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

武昌区宜居生活圈功能提升项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 508149 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街 56 号阳光城 7 栋/单元 4 层 10 号-1

电话：027-87250866 邮编：430061

目　录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
1.项目名称 2
2.项目建设地点与内容 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 9
1.项目投资估算依据 9
2.项目投资估算 9
3.项目资金筹措 16
（四）资金的充足性 18
1.项目收入预测 18
2.项目预期成本预测 31
3.项目税费预测 42
4.项目财务费用预测 46
5.模拟利润及利润分配表 48
6.项目预期收益与融资平衡情况 53
（五）压力测试 58
二、评价结论 58

武昌区宜居生活圈功能提升项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 508149 号

我们接受委托，对武昌区宜居生活圈功能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）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉市武昌区住房和城市更新局
法定代表人/负责人	王刚
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市武昌区中华路街临江大道 59 号
统一社会信用代码：	11420106MB092529X9
单位性质：	机关
业务范围：	/
股权结构：	/
行业主管部门：	武汉市武昌区住房和城市更新局
建设单位名称：	/
代建单位名称：	武汉市武昌区城市基础设施建设事务中心

（二）项目概况

1.项目名称

武昌区宜居生活圈功能提升项目。

2.项目建设地点与内容

项目建设地点位于武汉市武昌区。

本项目拟建 15 项交通基础设施子项，其中城市停车场工程包括三十九中公共停车场、瑞安街公共停车楼，均配套新能源充电桩；2023 年新能源汽车充电换电站建设 1 项。交通便捷顺畅工程包括东湖西路、经一路等 11 项基础设施建设项目。居民生活品质提升工程包括部分居民区海绵城市改造工程 1 项。

武昌区宜居生活圈功能提升项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
武昌区第三十九中学公共停车场项目	湖北省武汉市武昌区首义路 116 号，武汉市第三十九中学校内	本项目为地下两层停车库建设，以及地上运动场、活动场地恢复。	本项目为地下两层停车库,总用地面积 18,896.28 平方米，其中地下车库建筑面积 18692.18 平方米，地上建筑面积 204.10 平方米（主要为车库疏散楼梯），可停车 499 辆，并按 30%配比新能源充电桩约 150 个。
瑞安街公共停车楼项目	湖北省武汉市武昌区瑞安街与南湖路路口东南侧	本项目为公共停车楼建设，占地约 3100.1 ㎡。	按照建 6 层停车库，总面积约 16000 ㎡，单个停车泊位约 40 ㎡，共可提供 400 个泊位，并按 20%配比新能源充电桩约 80 个。
2023 年新能源汽车充电换电站建设	湖北省武汉市武昌区国盛街、丰收路等	本项目为武昌区 2023 年新能源汽车充电换电站建设，包含项目位置为国盛街、丰收路等。	共计新建约 40 个新能源充电桩及对应停车位。

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
2021 年海绵城市建设（天鹅湖片）	湖北省武汉市武昌区水果湖街道	本项目主要是针对武昌区水果湖街道的 13 个小区进行雨污分流和海绵改造。	改造范围面积约 12.05 公顷，包括海绵城市改造、雨污分流改造、道路及铺装改造、景观提升及电气工程改造等。
东湖西路（体育西路—沙湖大道）工程	湖北省武汉市武昌区东湖西路（体育西路—沙湖大道）	东湖西路（体育西路—沙湖大道）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 330.49m，道路红线宽 30m。
民主三路（星海路—公正路）工程	湖北省武汉市武昌区民主三路（星海路—公正路）	民主三路（星海路—公正路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 368.48m，道路红线宽 20m。
经一路（徐家棚街—徐美东路）工程	湖北省武汉市武昌区经一路（徐家棚街—徐美东路）	经一路（徐家棚街—徐美东路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 466.32m，道路红线宽 20-25m。
东亭小路（兴雅街—沱塘路）工程	湖北省武汉市武昌区东亭小路（兴雅街—沱塘路）	东亭小路（兴雅街—沱塘路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 168.434m，道路红线宽 15m。
保安街（解放路—巡司河街）工程	湖北省武汉市武昌区保安街（解放路—巡司河街）	保安街（解放路—巡司河街）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 536.4m，道路红线宽 20m。
新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）工程	湖北省武汉市武昌区新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）	新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 518.01m，道路红线宽 30-40m。
江安北路（武金堤—长江路）工程	湖北省武汉市武昌区江安北路（武金堤—长江路）	江安北路（武金堤—长江路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 282.7m，道路红线宽 30m。

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
徐美东路（临江大道—美苑路）工程	湖北省武汉市武昌区徐美东路（临江大道—美苑路）	徐美东路（临江大道—美苑路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 398.696m，道路红线宽 16m。
南安街（民安街-涂家岭路）工程	湖北省武汉市武昌区南安街（民安街-涂家岭路）	南安街（民安街-涂家岭路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 188m，道路红线宽 20m。
宝通寺路（武珞路—武锅路）提升工程	湖北省武汉市武昌区宝通寺路（武珞路—武锅路）	宝通寺路（武珞路—武锅路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 600m，道路红线宽 25-30m。
中南三路（丁字桥北延线-八一路）工程	湖北省武汉市武昌区中南三路（丁字桥北延线-八一路）	中南三路（丁字桥北延线-八一路）道路及排水工程、绿化工程、照明等附属工程	路段全长 192.25m，道路红线宽 30m。

3.项目建设期间

项目建设期 5 年，工期为 2022 年 1 月-2026 年 12 月。

4.项目现状

本项目共包含 15 项新建交通基础设施子项，其中民主三路工程、保安街工程道路工程已完成 80%，排水工程已完成 90%；2021 年海绵城市建设项目已完成 10 个小区雨污改造工程；东湖西路工程、新溢洲路工程、江安北路工程、徐美东路工程、南安街工程、宝通寺路提升工程、中南三路工程进度为道路铺设完成 60%，排水管网铺设已完成 80%。

截至目前，项目实施单位正在积极开展海绵城市改造和交通基础设施道路铺设及排水管网铺设等相关工作。

2021年海绵城市建设（天鹅湖片）现场施工图：



宝通寺路（武珞路—武锅路）提升工程现场施工图：



保安街（解放路—巡司河街）工程现场施工图：



江安北路（武金堤—长江路）工程现场施工图：



南安街（民安街-涂家岭路）工程现场施工图：



新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）工程现场施工图：



徐美东路（临江大道—美苑路）工程现场施工图：



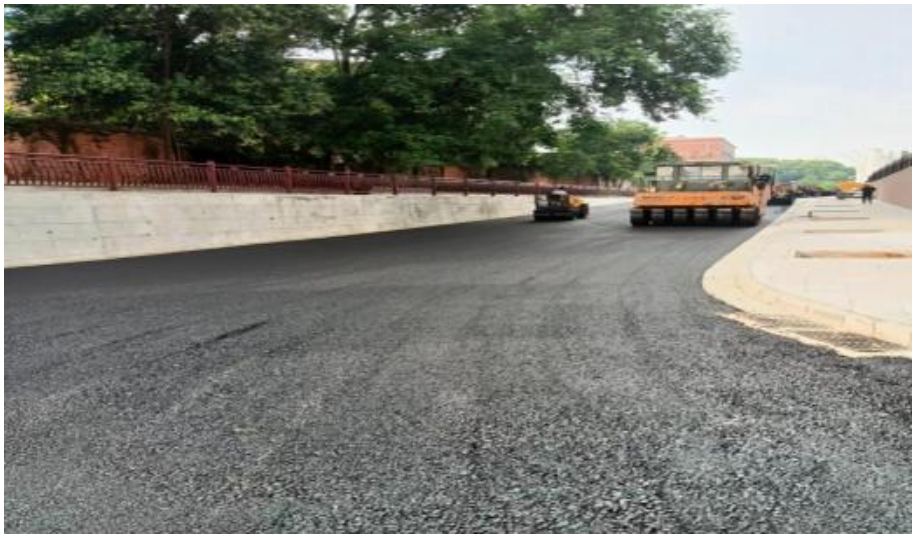
中南三路（丁字桥北延线-八一路）工程现状图：



东湖西路（体育西路—沙湖大道）工程现状图：



东亭小路（兴雅街—沱塘路）工程现状图：



经一路（徐家棚街-徐美东路）工程现状图：



武汉市第三十九中公共停车场项目 EPC 现状图：



（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号）；

（2）《武汉建设工程价格信息》（武建标定〔2021〕1 号）；

（3）《市政工程投资估算编制方法》（建标〔2007〕164 号）；

（4）《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建〔2006〕26 号）；

（5）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

（6）《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；

（7）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）；

（8）财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

（9）《省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价工服规〔2012〕149 号）。

2.项目投资估算

本项目总投资为 116,871.50 万元，其中：工程费用 50,131.93 万元，占比 42.89%；专项费用 7,119.74 万元，占比 6.09%；建设用地费

45,124.04 万元，占比 38.61%。工程建设其他费用 7,503.77 万元，占比 6.42%；预备费 4,358.52 万元，占比 3.73%。

建设投资 114,238.00 万元，建设期利息 2,583.50 万元，债券发行兑付费用 50.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**50,131.93**	**11,423.27**		**38,708.66**		
1	武汉市第三十九中学公共停车场项目	13,819.05	3,148.87		10,670.18		
2	瑞安街公共停车楼	12,000.00	2,734.37		9,265.63		
3	2023 年新能源汽车充电换电站建设	3,800.00	865.88		2,934.12		
4	2021 年海绵城市建设（天鹅湖片）	2,181.51	497.09		1,684.42		
5	东湖西路（体育西路—沙湖大道）工程	1,787.89	407.40		1,380.49		
6	民主三路（星海路—公正路）工程	2,683.00	611.36		2,071.64		
7	经一路（徐家棚街—徐美东路）工程	2,310.31	526.44		1,783.87		

8	东亭小路（兴雅街—沱塘路）工程	723.76	164.92		558.84		
9	保安街（解放路—巡司河街）工程	2,258.43	514.62		1,743.81		
10	新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）工程	2,802.94	638.69		2,164.25		
11	江安北路（武金堤—长江路）工程	1,846.66	420.79		1,425.87		
12	徐美东路（临江大道—美苑路）工程	1,691.47	385.43		1,306.04		
13	南安街（民安街-涂家岭路）工程	872.34	198.77		673.57		
14	宝通寺路（武珞路—武锅路）提升工程	315.21	71.83		243.38		
15	中南三路（丁字桥北延线-八一路）工程	1,039.36	236.83		802.53		
二	**工程建设其他费用**	**7,503.77**	**1,709.84**		**5,793.93**		
1	武汉市第三十九中学公共停车场项目	1,777.86	405.11		1,372.75		
2	瑞安街公共停车楼	1,104.09	251.58		852.51		
3	2023 年新能源汽车充电换电站建设	438.67	99.96		338.72		
4	2021 年海绵城市建设（天鹅湖片）	248.70	56.67		192.03		
5	东湖西路（体育西路—沙湖大道）工程	321.31	73.22		248.09		
6	民主三路（星海路—公正路）工程	645.38	147.06		498.32		

7	经一路（徐家棚街—徐美东路）工程	565.20	128.79		436.41		
8	东亭小路（兴雅街—沱塘路）工程	172.76	39.37		133.39		
9	保安街（解放路—巡司河街）工程	525.06	119.64		405.42		
10	新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）工程	491.14	111.91		379.23		
11	江安北路（武金堤—长江路）工程	413.56	94.24		319.32		
12	徐美东路（临江大道—美苑路）工程	318.31	72.53		245.78		
13	南安街（民安街-涂家岭路）	180.41	41.11		139.30		
14	宝通寺路（武珞路—武锅路）提升工程	78.89	17.98		60.91		
15	中南三路（丁字桥北延线-八一路）	222.42	50.68		171.74		
三	**预备费用**	**4,358.52**	**4,358.52**		**0.00**		
1	武汉市第三十九中学公共停车场项目	1,247.75	1,247.75		0.00		
2	瑞安街公共停车楼	1,048.33	1,048.33		0.00		
3	2023 年新能源汽车充电换电站建设	339.09	339.09		0.00		
4	2021 年海绵城市建设（天鹅湖片）	121.51	121.51		0.00		
5	东湖西路（体育西路—沙湖大道）工程	210.92	210.92		0.00		

6	民主三路（星海路—公正路）工程	266.27	266.27		0.00		
7	经一路（徐家棚街—徐美东路）工程	230.04	230.04		0.00		
8	东亭小路（兴雅街—沱塘路）工程	71.72	71.72		0.00		
9	保安街（解放路—巡司河街）工程	222.68	222.68		0.00		
10	新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）工程	296.47	296.47		0.00		
11	江安北路（武金堤—长江路）工程	67.81	67.81		0.00		
12	徐美东路（临江大道—美苑路）工程	100.49	100.49		0.00		
13	南安街（民安街-涂家岭路）	52.64	52.64		0.00		
14	宝通寺路（武珞路—武锅路）提升工程	19.71	19.71		0.00		
15	中南三路（丁字桥北延线-八一路）	63.09	63.09		0.00		
四	**专项费用**	**7,119.74**	**1,622.33**		**5,497.41**		
1	武汉市第三十九中学公共停车场项目	215.00	48.99		166.01		
2	瑞安街公共停车楼	0.00	0.00		0.00		
3	2023 年新能源汽车充电换电站建设	0.00	0.00		0.00		
4	2021 年海绵城市建设（天鹅湖片）	53.20	12.12		41.08		

5	东湖西路（体育西路—沙湖大道）工程	350.00	79.75		270.25		
6	民主三路（星海路—公正路）工程	589.20	134.26		454.94		
7	经一路（徐家棚街—徐美东路）工程	640.15	145.87		494.28		
8	东亭小路（兴雅街—沱塘路）工程	308.77	70.36		238.41		
9	保安街（解放路—巡司河街）工程	1,528.80	348.36		1,180.44		
10	新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）工程	911.00	207.58		703.42		
11	江安北路（武金堤—长江路）工程	344.16	78.42		265.74		
12	徐美东路（临江大道—美苑路）工程	570.00	129.88		440.12		
13	南安街（民安街-涂家岭路）	220.00	50.13		169.87		
14	宝通寺路（武珞路—武锅路）提升工程	581.46	132.49		448.97		
15	中南三路（丁字桥北延线-八一路）	808.00	184.11		623.89		
五	**建设用地费**	**45,124.04**	**45,124.04**		**0.00**		
1	武汉市第三十九中学公共停车场项目	0.00	0.00		0.00		
2	瑞安街公共停车楼	5,847.58	5,847.58		0.00		
3	2023 年新能源汽车充电换电站建设	1,546.14	1,546.14		0.00		

4	2021 年海绵城市建设（天鹅湖片）	0.00	0.00		0.00		
5	东湖西路（体育西路—沙湖大道）工程	8,000.00	8,000.00		0.00		
6	民主三路（星海路—公正路）工程	7,186.15	7,186.15		0.00		
7	经一路（徐家棚街—徐美东路）工程	7,450.00	7,450.00		0.00		
8	东亭小路（兴雅街—沱塘路）工程	8.75	8.75		0.00		
9	保安街（解放路—巡司河街）工程	229.05	229.05		0.00		
10	新溢洲路（白沙洲大道—涂家沟路）工程	1,462.30	1,462.30		0.00		
11	江安北路（武金堤—长江路）工程	3,840.36	3,840.36		0.00		
12	徐美东路（临江大道—美苑路）工程	0.00	0.00		0.00		
13	南安街（民安街-涂家岭路）	1,084.36	1,084.36		0.00		
14	宝通寺路（武珞路—武锅路）提升工程	0.00	0.00		0.00		
15	中南三路（丁字桥北延线-八一路）	8,469.35	8,469.35		0.00		
六	**静态总投资**	**114,238.00**	**64,238.00**		**50,000.00**		
七	**建设期利息**	**2,583.50**	**2,583.50**		**0.00**		
八	**债券发行兑付费用**	**50.00**	**50.00**		**0.00**		
九	**合计**	**116,871.50**	**66,871.50**		**50,000.00**		

项目总投资 116,871.50 万元，其中专项债券资金 50,000.00 万元。

专项债资金仅用于工程费用、工程建设其他费用及专项费用。

建设用地费、预备费用、建设期利息及债券发行兑付费用全部使用项目单位自筹资金。

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资为 116,871.50 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 66,871.50 万元，专项债券资金 50,000.00 万元。目前已到位资金 50,966.47 万元，为项目单位自筹资金。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	资本金	17530.72	15061.45	11687.15	6687.15	15905.02	66871.50
1.1	财政安排资金	/	/	/	/	/	0.00
1.2	项目单位自筹资金	17530.72	15061.45	11687.15	6687.15	15905.02	66871.50
1.3	专项债券资金	/	/	/	/	/	0.00
1.4	其他资金	/	/	/	/	/	0.00
2	融资资金	0.00	20000.00	0.00	5000.00	25000.00	50000.00
2.1	专项债券资金	0.00	20000.00	0.00	5000.00	25000.00	50000.00
2.2	项目单位市场化融资	/	/	/	/	/	0.00
2.2	其他资金	/	/	/	/	/	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	17530.72	35061.45	11687.15	11687.15	40905.02	116871.50

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计66,871.50万元，已到位资本金50,966.47万元，主要用于房屋拆迁补偿及项目前期工程，目前已使用资本金48,542.80万元。

（3）项目融资计划

①专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2023年	20,000.00	20,000.00	二十年	3.07%	每半年付息	第11-20年等额偿还债券本金的10%
2025年	5,000.00	5,000.00	二十年	2.44%	每半年付息	第11-20年等额偿还债券本金的10%
2026年一季度	**10,000.00**		**二十年**	**2.50%**	**每半年付息**	**第11-20年等额偿还债券本金的10%**
2026年二季度	15,000.00		二十年	2.50%	每半年付息	第11-20年等额偿还债券本金的10%

②已发行专项债券的使用情况。

项目已于2023年发行地方政府专项债券20,000.00万元，已于2025年发行地方政府专项债券5,000.00万元。债券资金已于当年全部

使用，主要用于房屋拆迁补偿及项目前期工程。

③市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2046 年 6 月。项目发债期间运营收入为 250,355.28 万元，其中：停车位租赁收入 14,313.11 万元、充电桩服务费收入 246,042.17 万元。具体测算如下：

（1）停车位租赁收入

停车位租赁收入 14,313.11 万元。

根据《武昌区宜居生活圈工程提升项目可行性研究报告》，本项目停车位数量共 939 个。三十九中停车场 499 个停车位（其中，349 个停车位收取停车费，另外 150 个停车位配建新能源充电桩仅收取充电服务费）；瑞安街停车楼 400 个停车位（其中，320 个停车位收取停车费，另外 80 个停车位配建新能源充电桩仅收取充电服务费）；2023 年新能源充电换电站 40 停车位（仅收取充电服务费）。

停车收费标准：根据《武汉市政府定价的经营服务性收费目录清单》（2022.6.1 版本），本项目为二环内政府投资建设的停车场，收费标准为室外地面泊位首小时 3 元，首小时后白天（早 7 时至晚 7 时）6 元封顶，夜间 8 元/次；室内 100 个以上泊位的停车场 3 元/小时，全天 45

元封顶。

①三十九中停车场停车位运营时长及收费标准：

三十九中停车场停车位为室外地面泊位，收费标准为室外地面泊位首小时 3 元，首小时后白天（早 7 时至晚 7 时）6 元封顶，夜间 8 元/次。

单车位白天停车收费预估为 12 元（两次首小时停车收费+一次 6 元封顶收费）；单车位夜间停车收费为 8 元，（根据项目建设进度，以及周边物业发展、建设情况，设定三十九中停车场夜间停车位运营第一年为 30%，第二年 35%，第三年及以后均为 40%）。

示例：2027 年三十九中停车场停车位总收入=12 元（单车位白天停车收费）*349（车位数量）*360（天数）+8 元（夜间停车单次收费）*30%（夜间车位第一年使用率）*349（车位数量）*360（天数）=180.92 万元。

②瑞安街停车楼停车位运营时长及收费标准：

瑞安街停车楼停车位为室内泊位，收费标准为室内 100 个以上泊位的停车场 3 元/小时，全天 45 元封顶。

根据项目建设进度，以及周边物业发展、建设情况，设定瑞安街停车楼运营第一年使用率为 40%，第二年 45%，第三年 50%，第四年 55%，第五年及以后均为 60%。

示例：2027 年瑞安街停车楼停车位总收入=3 元（单车位收费单价）*9.6（单日停车时长=24h*40%（停车位使用率））*320（车位数量）

*360（天数）=331.78 万元。

车位使用率：根据项目建设进度，以及周边物业发展、建设情况，设定三十九中停车场夜间停车位运营第一年为 30%，第二年 35%，第三年及以后均为 40%。瑞安街停车楼运营第一年为 40%，第二年 45%，第三年 50%，第四年 55%，第五年及以后均为 60%。

停车场	位置	使用率
星星大厦-沿街停车场	湖北省武汉市武昌区八一路 9 号	65%（夜间 40%）
起义门-停车场	武汉市武昌区中山路 588 号 4-3 号	60%（夜间 40%）
鸿瑞佳苑-商业停车场	武汉市武昌区瑞安街 271 号鸿瑞佳苑	60%（夜间 40%）

（2）充电桩服务费收入

充电桩服务收入 246,042.17 万元。

本项目完工后，初步设定建设 410 座充电桩（60KW）。根据调查了解，目前武汉市充电价格收费标准不一，其中一部分经营企业采用分时波动价格，高峰期充电价格为每千瓦时 1.6 元（电费加服务费），低谷期每千瓦时 0.9 元（电费加服务费）。部分企业采用固定价格，价格水平在每千瓦时 1.6 元（电费加服务费），根据充电桩所在区域和经营方式有所不同。考虑本项目区位条件并参考武昌区充电桩收费标准，综合考虑期初按每千瓦时 1.55 元（电费加服务费）计算。

本项目所列示的 24 小时可充电量为单桩日理论最大充电量，为物理上限，在物理上限基础上加权单桩的利用率，计算结论较为客观，符合实际。收入具体计算过程如下：

收入测算的核心公式为：年充电服务费收入 = 充电桩数量×单桩日

均有效充电量×平均服务费单价×年运营天数

①单桩年日均有效充电量=日理论最大充电量*利用率*年运营天数

②项目总充电量=单桩年有效充电量*充电桩总数

③充电服务费总收入=项目总充电量*服务单价。

本项目拟采用的直流电充电桩功率为 60kw，实际每小时充电 54kw，则一天 24 小时可充电 54kw×24=1,296kw。

根据对武汉市目前公共充电设施使用情况的调查了解，利用率运营期第一年 35%，后期每年递增 5%，直到利用率到 60%达到稳定。

停车场	位置	使用率
特来电充电站(祥和苑)	湖北省武汉市武昌区南湖恒安路 141 号	60%
特来电充电站(医药工业研究院)	武汉市武昌区三道街 12 号-附 7 号	60%
小桔充电站(武昌区科技创业大厦)	武汉市武昌区洪山东区 34 号	65%
后湖大道同鑫花园停车场	湖北省武汉市江岸区后湖大道 158-附 10-11	65%

武汉市 2022 年-2024 年居民消费价格（CPI）增长为别是 2.3%、0.4%、0.8%，武汉市近三年居民消费价格（CPI）增长均值为 1.17%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格（CPI）增长均值，依据谨慎性原则，本项目增长率按 1%设定。

收入测算依据网页链接

《武汉市政府定价的经营服务性收费目录清单》

https://www.hongshan.gov.cn/xxgk/jbxxgk/qt/zczx/202504/t20250401_2561256.shtml

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
一	**营业收入**	**7,346.64**	**8,453.11**	**9,580.97**	**10,725.36**	**11,891.70**	**13,036.68**	**13,167.06**
1.1	停车场收入（万元）	512.70	564.79	617.87	666.77	716.60	723.76	731.00
1.1.1	三十九中停车场收入	180.92	187.81	194.81	196.76	198.73	200.71	202.72
	白天停车价格（元）（7:00-19:00)	12.00	12.12	12.24	12.36	12.49	12.61	12.74
	夜间停车价格（元/次）(19:00-7:00)	8.00	8.08	8.16	8.24	8.32	8.41	8.49
	价格增长率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	夜晚停车位利用率	30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	三十九中停车场停车位数量（个）	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00
	销项税（万元）	14.94	15.51	16.09	16.25	16.41	16.57	16.74
	不含税收入（万元）	165.98	172.30	178.72	180.51	182.32	184.14	185.98
1.1.2	瑞安街停车楼收入	331.78	376.98	423.06	470.02	517.87	523.05	528.28
	停车价格（元/小时）	3.00	3.03	3.06	3.09	3.12	3.15	3.18
	价格增长率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	停车位利用率	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	三十九中停车场停车位数量（个）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	销项税（万元）	27.39	31.13	34.93	38.81	42.76	43.19	43.62
	不含税收入（万元）	304.39	345.85	388.13	431.21	475.11	479.86	484.66
1.2	充电桩收入（万元）	6,833.94	7,888.32	8,963.10	10,058.59	11,175.10	12,312.92	12,436.06
1.2.1	三十九中充电桩收入	3,796.63	4,382.40	4,979.50	5,588.11	6,208.39	6,840.51	6,908.92
	三十九中停车场充电桩数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	充电桩利用率（%）	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.57	1.58	1.60	1.61	1.63	1.65
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	销项税（万元）	436.78	504.17	572.86	642.88	714.24	786.96	794.83
	不含税收入（万元）	3,359.85	3,878.23	4,406.64	4,945.23	5,494.15	6,053.55	6,114.09
1.2.2	瑞安街充电桩收入	2,024.87	2,337.28	2,655.73	2,980.32	3,311.14	3,648.27	3,684.76
	瑞安街停车楼充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	充电桩利用率（%）	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.57	1.58	1.60	1.61	1.63	1.65
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	销项税（万元）	232.95	268.89	305.53	342.87	380.93	419.71	423.91
	不含税收入（万元）	1,791.92	2,068.39	2,350.20	2,637.45	2,930.21	3,228.56	3,260.85
1.2.3	2023 年新能源充电换电站充电桩收入	1,012.44	1,168.64	1,327.87	1,490.16	1,655.57	1,824.14	1,842.38
	充电桩个数（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	充电桩利用率（%）	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.57	1.58	1.60	1.61	1.63	1.65
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	销项税（万元）	116.48	134.45	152.76	171.43	190.46	209.86	211.96
	不含税收入（万元）	895.96	1,034.19	1,175.11	1,318.73	1,465.11	1,614.28	1,630.42

（续表）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入	13,298.72	13,431.71	13,566.02	13,701.69	13,838.71	13,977.08	14,116.86
1.1	停车场收入（万元）	738.31	745.69	753.15	760.68	768.29	775.97	783.73
1.1.1	三十九中停车场收入	204.75	206.80	208.86	210.95	213.06	215.19	217.34
	白天停车价格（元）（7:00-19:00)	12.87	12.99	13.12	13.26	13.39	13.52	13.66
	夜间停车价格（元/次）(19:00-7:00)	8.58	8.66	8.75	8.84	8.93	9.01	9.10
	价格增长率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	夜晚停车位利用率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	三十九中停车场停车位数量（个）	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00
	销项税（万元）	16.91	17.07	17.25	17.42	17.59	17.77	17.95
	不含税收入（万元）	187.84	189.73	191.61	193.53	195.47	197.42	199.39
1.1.2	瑞安街停车楼收入	533.56	538.90	544.29	549.73	555.23	560.78	566.39
	停车价格（元/小时）	3.22	3.25	3.28	3.31	3.35	3.38	3.41
	价格增长率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	停车位利用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	三十九中停车场停车位数量（个）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	销项税（万元）	44.06	44.50	44.94	45.39	45.84	46.30	46.77
	不含税收入（万元）	489.50	494.40	499.35	504.34	509.39	514.48	519.62
1.2	充电桩收入（万元）	12,560.41	12,686.02	12,812.87	12,941.01	13,070.42	13,201.11	13,333.13
1.2.1	三十九中充电桩收入	6,978.01	7,047.79	7,118.26	7,189.45	7,261.34	7,333.95	7,407.29
	三十九中停车场充电桩数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	充电桩利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.66	1.68	1.70	1.71	1.73	1.75	1.76
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	销项税（万元）	802.78	810.81	818.91	827.10	835.38	843.73	852.17
	不含税收入（万元）	6,175.23	6,236.98	6,299.35	6,362.35	6,425.96	6,490.22	6,555.12
1.2.2	瑞安街充电桩收入	3,721.60	3,758.82	3,796.41	3,834.37	3,872.72	3,911.44	3,950.56
	瑞安街停车楼充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	充电桩利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.66	1.68	1.70	1.71	1.73	1.75	1.76

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	销项税（万元）	428.15	432.43	436.76	441.12	445.53	449.99	454.49
	不含税收入（万元）	3,293.45	3,326.39	3,359.65	3,393.25	3,427.19	3,461.45	3,496.07
1.2.3	2023 年新能源充电换电站充电桩收入	1,860.80	1,879.41	1,898.20	1,917.19	1,936.36	1,955.72	1,975.28
	充电桩个数（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	充电桩利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.66	1.68	1.70	1.71	1.73	1.75	1.76
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	销项税（万元）	214.07	216.22	218.38	220.56	222.77	224.99	227.24
	不含税收入（万元）	1,646.73	1,663.19	1,679.82	1,696.63	1,713.59	1,730.73	1,748.04

（续表）

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	**营业收入**	**14,258.03**	**14,400.61**	**14,544.61**	**14,690.07**	**14,836.96**	**7,492.67**	**250,355.28**
1.1	停车场收入（万元）	791.57	799.49	807.48	815.56	823.71	415.97	**14,313.11**
1.1.1	三十九中停车场收入	219.52	221.71	223.93	226.17	228.43	115.36	**4,074.55**
	白天停车价格（元）（7:00-19:00)	13.79	13.93	14.07	14.21	14.35	14.50	
	夜间停车价格（元/次）(19:00-7:00)	9.20	9.29	9.38	9.47	9.57	9.66	
	价格增长率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	
	夜晚停车位利用率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	
	三十九中停车场停车位数量（个）	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	
	销项税（万元）	18.13	18.31	18.49	18.67	18.86	9.52	**336.45**
	不含税收入（万元）	201.39	203.40	205.44	207.50	209.57	105.84	**3,738.10**
1.1.2	瑞安街停车楼收入	572.05	577.77	583.55	589.39	595.28	300.62	**10,238.56**
	停车价格（元/小时）	3.45	3.48	3.52	3.55	3.59	3.62	
	价格增长率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	
	停车位利用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
	三十九中停车场停车位数量（个）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	销项税（万元）	47.23	47.71	48.18	48.66	49.15	24.82	**845.38**
	不含税收入（万元）	524.82	530.06	535.37	540.73	546.13	275.80	**9,393.18**
1.2	充电桩收入（万元）	13,466.46	13,601.12	13,737.13	13,874.51	14,013.25	7,076.70	**236,042.17**
1.2.1	三十九中充电桩收入	7,481.37	7,556.18	7,631.74	7,708.06	7,785.14	3,931.50	**131,134.54**
	三十九中停车场充电桩数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	充电桩利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	
	电费加服务费单价（元/度）	1.78	1.80	1.82	1.84	1.85	1.87	
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
	销项税（万元）	860.69	869.30	877.99	886.77	895.64	452.30	**15,086.29**
	不含税收入（万元）	6,620.68	6,686.88	6,753.75	6,821.29	6,889.50	3,479.20	**116,048.25**
1.2.2	瑞安街充电桩收入	3,990.06	4,029.96	4,070.26	4,110.97	4,152.07	2,096.80	**69,938.41**
	瑞安街停车楼充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
	充电桩利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	
	电费加服务费单价（元/度）	1.78	1.80	1.82	1.84	1.85	1.87	

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
	销项税（万元）	459.03	463.62	468.26	472.94	477.67	241.22	**8,046.00**
	不含税收入（万元）	3,531.03	3,566.34	3,602.00	3,638.03	3,674.40	1,855.58	**61,892.41**
1.2.3	2023 年新能源充电换电站充电桩收入	1,995.03	2,014.98	2,035.13	2,055.48	2,076.04	1,048.40	**34,969.22**
	充电桩个数（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
	充电桩利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	
	电费加服务费单价（元/度）	1.78	1.80	1.82	1.84	1.85	1.87	
	价格增长率（%）	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
	销项税（万元）	229.52	231.81	234.13	236.47	238.84	120.61	**4,023.01**
	不含税收入（万元）	1,765.51	1,783.17	1,801.00	1,819.01	1,837.20	927.79	**30,946.21**

2.项目预期成本预测

1、项目经营成本

项目经营成本包含电费支出、工资及福利、道路维修费、其它维修费用和运营费用，合计 110,968.86 万元。

（1）电费支出（充电桩）

本项目电费支出为 95,177.58 万元。

根据武汉市发改委《关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》，以及武汉市目前执行的电费标准，工商业及其他用电采取单一制计费的，不满 1 千伏挡位电费收费标准为 0.6907 元/度、1-10 千伏为 0.6707 元/度、20-35 千伏为 0.6657 元/度、35 千伏以上 0.6507 元/度。本项目充电桩电费价格均按 0.6907 元/度计算。

本项目拟采用的直流电充电桩功率为 60kw，实际每小时充电 54kw，则一个充电桩一天 24 小时可充电 54kw×24=1,296kw。

（2）工资及福利

本项目工资及福利支出为 9,957.95 万元。

本项目工资及福利包括人员工资、福利费及职工保险中的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。根据项目体量，本项目后期运营人员按 31 人考虑（停车场项目按 3 人/个，交通基础设施项目按 2 人/个计算，合计 31 个），人员工资水平参考《2024 武汉统计年鉴》中 2021-2023 年城镇非私营单位就业人员平均工资，2021 年人均年工资 117,322.00 元，2022 年人

均年工资 124,395.00 元，2023 年人均年工资 134,221.00 元，以此为参考基础，预计本项目人均工资自 2027 年起按 15 万元/年计算。

武汉市 2022 年-2024 年居民消费价格（CPI）增长为别是 2.3%、0.4%、0.8%，武汉市近三年居民消费价格（CPI）增长均值为 1.17%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格（CPI）增长均值，依据谨慎性原则，本项目运营人员工资及福利费用增长率按 1%设定。

（3）道路维修费

本项目道路维修费支出为 811.40 万元。

本项目道路维修费用由养护费、中修费用和大修费用组成。近年来武昌区道路每年都进行基本养护工作，辖区内道路状况整体良好。根据武汉市城市管理委员会《关于市政道路年度维修经费测算暂行标准的通知》（武城管〔2014〕5 号）,水泥混凝土路面每平方米的年度养护经费为 2 元/年，本项目道路总面积为 111,167.01 平方米，2027 年养护费用为 22.23 万元。根据武昌区目前道路使用状况，本项目在项目运营期内除考虑每年进行道路基本养护外，项目按每 5 年进行一次中修工程，中修费用按当年养护费用的 5 倍计算，项目按每 10 年进行一次大修工程，中大修费用按当年养护费用的 10 倍计算。

（4）停车场维修费

本项目停车场维修费支出为 2,375.25 万元。

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。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，根据同类项目经验取值，按照固定资产原值的0.3%计算。

（5）充电桩更新费用

本项目充电桩更新费用支出为675.00万元。

经市场调查及询价，60KW充电桩价格详见下表：

序号	品牌	功率	单价（万元）
1	金冠	60KW	2.5
2	公牛	60KW	2.38
3	拓沃得	60KW	2.5





充电桩使用年限为 10 年，运营期第 11 年对全部 270 个充电桩进行更新，本项目充电桩更新费用按 2.5 万元一台计算。

（6）其他费用

本项目其他费用支出为 1,971.69 万元。

本项目其他费用为项目运营的其他未预见费用，按工资福利费、道路维修费以及停车场维修费总值的 15%计算。

2、折旧费用

（1）固定资产

本项目固定资产按直线法进行折旧，残值率 5%，折旧年限 20 年。

项目固定资产折旧原值为 62,982.87 万元，2027 年-2045 年年折旧额为 2,991.69 万元，2046 年（半年）年折旧额为 1,495.85 万元，固定资产折旧额合计 58,337.96 万元。

（2）设施设备

本项目设施设备按直线法进行折旧，残值率 5%，折旧年限 20 年。

项目设施设备折旧原值为 619.27 万元，2027 年-2045 年年折旧额为 29.42 万元，2046 年（半年）年折旧额为 14.71 万元，设施设备折旧额合计 573.69 万元。

3、摊销费用

本项目无形资产为建设用地费，按直线法进行摊销，摊销年限 50 年。

项目无形资产摊销原值为 41,398.20 万元，2027 年-2045 年年摊销额为 827.96 万元，2046 年（半年）年摊销额为 413.98 万元，无形资产摊销额合计 16,145.22 万元。

成本测算依据网页链接

《关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》

https://wenku.baidu.com/view/be0a45192c60ddccda38376baf1ffc4ffe47e2c4.html?_wkts_=1756430999030&bdQuery=%E6%AD%A6%E6%B1%89%E

5%B8%82+%E5%85%B3%E4%BA%8E%E7%94%B5%E5%8A%A8%E6%B1%BD%E8%BD%A6%E5%85%85%E7%94%B5%E6%9C%8D%E5%8A%A1%E8%B4%B9%E6%9C%89%E5%85%B3%E9%97%AE%E9%A2%98%E7%9A%84%E9%80%9A%E7%9F%A5

《2024 年武汉市统计年鉴》

https://tjj.hubei.gov.cn/tjsj/sjkscx/tjnj/gsztj/whs/202504/P020250428351124999710.pdf

项目预期成本测算表

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
一	**经营成本**	3,739.09	4,179.05	4,619.05	5,059.10	5,601.47	5,939.38	5,945.00	5,950.68	5,956.41	6,192.28
1.1	工资及福利	465.00	469.65	474.35	479.09	483.88	488.72	493.61	498.54	503.53	508.56
1.2	道路维修费	22.23	22.23	22.23	22.23	111.15	22.23	22.23	22.23	22.23	222.30
	日常维修费	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23
	中修和大修					88.92					200.07
1.3	停车场维修费用	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76
1.4	充电桩更新费用										
	更新个数										
	单价										
1.5	其他费用	90.90	91.60	92.30	93.01	107.07	94.46	95.19	95.93	96.68	127.44
1.6	电费支出	3,042.20	3,476.81	3,911.41	4,346.01	4,780.61	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21
	每度电（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	每天耗电量（度）	122,472.00	139,968.00	157,464.00	174,960.00	192,456.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00
二	**折旧费**	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69
三	**摊销费**	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96
四	**利息费用**	1,361.00	1,361.00	1,361.00	1,361.00	1,361.00	1,361.00	1,361.00	1,330.30	1,268.90	1,201.40
五	**总成本费用合计**	8,919.74	9,359.70	9,799.70	10,239.75	10,782.12	11,120.03	11,125.65	11,100.63	11,044.96	11,213.33

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	经营成本	6,643.05	5,973.95	5,979.92	5,985.95	6,094.29	5,998.18	6,004.39	6,010.66	6,016.99	3,079.98	110,968.86
1.1	工资及福利	513.65	518.79	523.97	529.21	534.51	539.85	545.25	550.70	556.21	280.89	9,957.95
1.2	道路维修费	22.23	22.23	22.23	22.23	111.15	22.23	22.23	22.23	22.23	11.12	811.40
	日常维修费	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	22.23	11.12	433.49
	中修和大修					88.92				-		377.91
1.3	停车场维修费用	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	2,375.25
1.4	充电桩更新费用	675.00										675.00
	更新个数	270.00										
	单价	2.50										
1.5	其他费用	98.20	98.97	99.74	100.53	114.66	102.13	102.94	103.75	104.58	61.61	1,971.69
1.6	电费支出	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21	5,215.21	2,607.60	95,177.58
	每度电（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	
	每天耗电量（度）	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	209,952.00	
二	折旧费	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	1,495.85	58,337.96
三	摊销费	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	413.98	16,145.22
四	利息费用	1,096.55	960.45	824.35	688.25	552.15	416.05	279.95	174.55	99.85	31.25	18,451.00
五	总成本费用合计	11,559.25	10,754.05	10,623.92	10,493.85	10,466.09	10,233.88	10,103.99	10,004.86	9,936.49	5,021.05	203,903.04

项目折旧摊销表

单位：万元

序号	项　　目	折旧年限	原值	残值率	2027	2028	2029	2030	2031
1	固定资产折旧								
	原值	20.00	62,982.87	5.00%					
	当期折旧费				2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69
	净值				59,991.18	56,999.49	54,007.80	51,016.11	48,024.42
2	设施设备								
	原值	20.00	619.27	5.00%					
	当期折旧费				29.42	29.42	29.42	29.42	29.42
	净值				589.85	560.43	531.01	501.59	472.17
2	无形资产摊销								
	原值	50.00	41,398.20	0.00%					
	当期摊销				827.96	827.96	827.96	827.96	827.96
	净值				40,570.24	39,742.28	38,914.32	38,086.36	37,258.40
3	合计								
	原值		103,239.33						
	当期折旧摊销费				3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07
	净值				101,151.27	97,302.20	93,453.13	89,604.06	85,754.99

（续表）

序号	项　　目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	固定资产折旧								
	原值								
	当期折旧费	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69
	净值	45,032.73	42,041.04	39,049.35	36,057.66	33,065.97	30,074.28	27,082.59	24,090.90
2	设施设备								
	原值								
	当期折旧费	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42
	净值	442.75	413.33	383.91	354.49	325.07	295.65	266.23	236.81
2	无形资产摊销								
	原值								
	当期摊销	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96
	净值	36,430.44	35,602.48	34,774.52	33,946.56	33,118.60	32,290.64	31,462.68	30,634.72
3	合计								
	原值								
	当期折旧摊销费	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07
	净值	81,905.92	78,056.85	74,207.78	70,358.71	66,509.64	62,660.57	58,811.50	54,962.43

（续表）

序号	项　　目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
1	固定资产折旧								
	原值								
	当期折旧费	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	2,991.69	1,495.85	**58,337.96**
	净值	21,099.21	18,107.52	15,115.83	12,124.14	9,132.45	6,140.76	4,644.91	
2	设施设备								
	原值								
	当期折旧费	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	14.71	**573.69**
	净值	207.39	177.97	148.55	119.13	89.71	60.29	45.58	
2	无形资产摊销								
	原值								
	当期摊销	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	827.96	413.98	**16,145.22**
	净值	29,806.76	28,978.80	28,150.84	27,322.88	26,494.92	25,666.96	25,252.98	
3	合计								
	原值								
	当期折旧摊销费	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	3,849.07	1,924.54	**75,056.87**
	净值	51,113.36	47,264.29	43,415.22	39,566.15	35,717.08	31,868.01	29,943.47	

3.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计22,835.01万元，其中增值税11,798.02万元，销项税额28,337.13万元，进项税额11,027.29万元，固定资产进项税抵扣额5,353.33万元。税金及附加11,036.99万元，城市建设维护税825.85万元，教育费附加353.94万元，地方教育费附加235.96万元，房产税9,621.24万元，企业所得税5,416.35万元。

增值税税率：停车位经营税率9%、充电桩经营税率13%；城市建设维护税税率7%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；房产税税率12%；企业所得税税率25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销项税额	828.54	954.15	1,082.17	1,212.24	1,344.80	1,476.29
进项税额	349.99	399.99	449.99	499.98	549.98	599.98
当年抵扣额	478.55	554.16	632.18	712.26	794.82	876.31
可抵扣固定资产进项税余额	5,033.27	4,479.11	3,846.93	3,134.67	2,339.85	1,463.54
税金及附加	282.80	325.71	369.45	414.04	459.48	500.56
房产税	282.80	325.71	369.45	414.04	459.48	500.56
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市建设维护税（7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计	**282.80**	**325.71**	**369.45**	**414.04**	**459.48**	**500.56**

（续表）

	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税	0.00	333.53	921.05	936.26	873.96	967.13	982.80
销项税额	1,491.06	1,505.97	1,521.03	1,536.24	1,551.59	1,567.11	1,582.78
进项税额	599.98	599.98	599.98	599.98	677.63	599.98	599.98
当年抵扣额	891.08	572.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣固定资产进项税余额	572.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	505.56	550.65	626.25	633.24	630.97	647.40	654.61
房产税	505.56	510.62	515.73	520.88	526.09	531.35	536.67
附加税	0.00	40.03	110.52	112.36	104.88	116.05	117.94
城市建设维护税（7%）	0.00	23.35	64.47	65.54	61.18	67.70	68.80
教育费附加（3%）	0.00	10.01	27.63	28.09	26.22	29.01	29.48
地方教育附加（1.5%）	0.00	6.67	18.42	18.73	17.48	19.34	19.66
所得税	0.00	0.00	49.69	195.80	159.38	367.53	428.94
税费合计	**505.56**	**884.18**	**1,596.99**	**1,765.30**	**1,664.31**	**1,982.06**	**2,066.35**

（续表）

	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税	998.64	1,014.62	1,030.77	1,047.07	1,063.53	1,080.18	548.48	**11,798.02**
销项税额	1,598.62	1,614.60	1,630.75	1,647.05	1,663.51	1,680.16	848.47	**28,337.13**
进项税额	599.98	599.98	599.98	599.98	599.98	599.98	299.99	**11,027.29**
当年抵扣额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,511.82
可抵扣固定资产进项税余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
税金及附加	661.86	669.20	676.62	684.10	691.67	699.30	353.50	**11,036.99**
房产税	542.03	547.45	552.93	558.46	564.04	569.68	287.69	**9,621.24**
附加税	119.83	121.75	123.69	125.64	127.63	129.62	65.81	**1,415.75**
城市建设维护税（7%）	69.90	71.02	72.15	73.29	74.45	75.61	38.39	**825.85**
教育费附加（3%）	29.96	30.44	30.92	31.41	31.91	32.41	16.45	**353.94**
地方教育附加（1.5%）	19.97	20.29	20.62	20.94	21.27	21.60	10.97	**235.96**
所得税	490.63	527.03	614.83	677.36	732.50	780.25	392.41	**5,416.35**
税费合计	**2,151.13**	**2,210.85**	**2,322.22**	**2,408.53**	**2,487.70**	**2,559.73**	**1,294.39**	**28,251.36**

4.项目财务费用预测

（1）专项债券

本项目已于2023年发行20年期专项债20,000.00万元，发行利率为3.07%。债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

本项目已于2025年发行20年期专项债5,000.00万元，发行利率为2.44%。债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

本项目现拟于2026年一季度申请发行20年期专项债10,000.00万元，债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

本项目拟于2026年二季度申请发行20年期专项债专项债15,000.00万元，债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

2026年专项债发行利率以2026年12月17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（20年期）记账式国债收益率上浮25BP作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，20年期债券暂按2.50%进行测算,债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。本项目专项债券发行计划及还本付息表如下：

专项债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2023 年	20,000.00	20,000.00	二十年	3.07%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%
2025 年	5,000.00	5,000.00	二十年	2.44%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%
2026 年一季度	10,000.00		二十年	2.50%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%
2026 年二季度	15,000.00		二十年	2.50%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	融资本息支付（单位：万元）					
	期初本金	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
2022 年						-
2023 年	-	20,000.00	-	20,000.00	307.00	307.00
2024 年	20,000.00	-	-	20,000.00	614.00	614.00
2025 年	20,000.00	5,000.00	-	25,000.00	614.00	614.00
2026 年	25,000.00	25,000.00	-	50,000.00	1,048.50	1,048.50
2027 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,361.00	1,361.00
2028 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,361.00	1,361.00
2029 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,361.00	1,361.00
2030 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,361.00	1,361.00

年度	融资本息支付（单位：万元）					
	期初本金	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
2031 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,361.00	1,361.00
2032 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,361.00	1,361.00
2033 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,361.00	1,361.00
2034 年	50,000.00	-	2,000.00	48,000.00	1,330.30	3,330.30
2035 年	48,000.00	-	2,000.00	46,000.00	1,268.90	3,268.90
2036 年	46,000.00	-	2,500.00	43,500.00	1,201.40	3,701.40
2037 年	43,500.00	-	5,000.00	38,500.00	1,096.55	6,096.55
2038 年	38,500.00	-	5,000.00	33,500.00	960.45	5,960.45
2039 年	33,500.00	-	5,000.00	28,500.00	824.35	5,824.35
2040 年	28,500.00	-	5,000.00	23,500.00	688.25	5,688.25
2041 年	23,500.00	-	5,000.00	18,500.00	552.15	5,552.15
2042 年	18,500.00	-	5,000.00	13,500.00	416.05	5,416.05
2043 年	13,500.00		5,000.00	8,500.00	279.95	5,279.95
2044 年	8,500.00		3,000.00	5,500.00	174.55	3,174.55
2045 年	5,500.00		3,000.00	2,500.00	99.85	3,099.85
2046 年	2,500.00		2,500.00	-	31.25	2,531.25
合计			**50,000.00**		**21,034.50**	**71,034.50**

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 222,018.15 万元，预测经营成本（不含税）合计 192,875.75 万元，税金及附加合计 11,036.99 万元，利润总额合计 18,105.42 万元，弥补以前年度亏损合计 2,421.98 万元，应纳税所得额合计 21,665.41 万元，所得税合计 5,416.35 万元，净利润合计 12,689.07 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
1	营业收入	6,518.10	7,498.96	8,498.80	9,513.12	10,546.90	11,560.39	11,676.00	11,792.75	11,910.68	12,029.78
2	税金及附加	282.80	325.71	369.45	414.04	459.48	500.56	505.56	550.65	626.25	633.24
3	总成本费用	8,569.75	8,959.71	9,349.71	9,739.77	10,232.14	10,520.05	10,525.67	10,500.65	10,444.98	10,613.35
4	补贴收入										
5	利润总额 (1-2-3+4)	-2,334.45	-1,786.46	-1,220.37	-640.69	-144.73	539.79	644.77	741.46	839.46	783.19
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	-144.73	539.79	644.77	741.46	640.69	0.00
7	应纳税所得额（5-6）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	198.77	783.19
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.69	195.80
9	净利润(5-8)	-2,334.45	-1,786.46	-1,220.37	-640.69	-144.73	539.79	644.77	741.46	789.77	587.39
10	期初未分配利润										
11	可供分配的利润（9+10）										
12	提取法定盈余公积金										
13	可供投资者分配的利润（11-12）										
14	应付优先股股利										

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
15	提取任意盈余公积金										
16	应付普通股股利（13-14-15）										
17	各投资方利润分配										
18	未分配利润（13-14--15-17）	-2,334.45	-1,786.46	-1,220.37	-640.69	-144.73	539.79	644.77	741.46	789.77	587.39
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	-1,285.95	-425.46	140.63	720.31	1,216.27	1,900.79	2,005.77	2,102.46	2,169.76	2,052.09
20	息税折旧摊消前利润（息税前利润+折旧+摊消）	2,563.12	3,423.61	3,989.70	4,569.38	5,065.34	5,749.86	5,854.84	5,951.53	6,018.83	5,901.16

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	营业收入	12,150.10	12,271.60	12,394.30	12,518.24	12,643.43	12,769.86	12,897.56	13,026.56	13,156.80	6,644.20	**222,018.15**
2	税金及附加	630.97	647.40	654.61	661.86	669.20	676.62	684.10	691.67	699.30	353.50	**11,036.99**
3	总成本费用	10,881.62	10,154.07	10,023.94	9,893.87	9,866.11	9,633.90	9,504.01	9,404.88	9,336.51	4,721.06	**192,875.75**
4	补贴收入											**0.00**
5	利润总额(1-2-3+4)	637.51	1,470.12	1,715.76	1,962.51	2,108.12	2,459.34	2,709.46	2,930.01	3,120.99	1,569.64	**18,105.42**
6	弥补以前年度亏损		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**2,421.98**
7	应纳税所得额（5-6）	637.51	1,470.12	1,715.76	1,962.51	2,108.12	2,459.34	2,709.46	2,930.01	3,120.99	1,569.64	**21,665.41**
8	所得税	159.38	367.53	428.94	490.63	527.03	614.83	677.36	732.50	780.25	392.41	**5,416.35**
9	净利润(5-8)	478.13	1,102.59	1,286.82	1,471.88	1,581.09	1,844.51	2,032.10	2,197.51	2,340.74	1,177.23	**12,689.07**
10	期初未分配利润											**0.00**
11	可供分配的利润（9+10）											**0.00**
12	提取法定盈余公积金											**0.00**
13	可供投资者分配的利润（11-12）											**0.00**
14	应付优先股股利											**0.00**
15	提取任意盈余公积金											**0.00**

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
16	应付普通股股利（13-14-15）											**0.00**
17	各投资方利润分配											**0.00**
18	未分配利润（13-14--15-17）	478.13	1,102.59	1,286.82	1,471.88	1,581.09	1,844.51	2,032.10	2,197.51	2,340.74	1,177.23	**12,689.07**
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	1,838.91	2,566.67	2,676.21	2,786.86	2,796.37	3,011.49	3,125.51	3,209.96	3,295.54	1,669.49	**38,801.67**
20	息税折旧摊消前利润（息税前利润+折旧+摊消）	5,687.98	6,415.74	6,525.28	6,635.93	6,645.44	6,860.56	6,974.58	7,059.03	7,144.61	3,594.03	**113,858.53**

6.项目预期收益与融资平衡情况

（1）现金流模拟分析

本项目总投资 116,871.50 万元，项目现金流入合计 367,226.28 万元，现金流出合计 296,291.36 万元，累计净现金流量 70,935.42 万元。

项目现金流预测表（单位：万元）

序号	年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	**现金流入**	17,530.72	35,061.45	11,687.15	11,687.15	40,905.02	7,346.64	8,453.11	9,580.97	10,725.36
1	资本金流入	17,530.72	15,061.45	11,687.15	6,687.15	15,905.02	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券资金流入	0.00	20,000.00	0.00	5,000.00	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	运营期现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,346.64	8,453.11	9,580.97	10,725.36
二	**现金流出**	17,530.72	35,061.45	11,687.15	11,687.15	40,905.02	5,100.09	5,540.05	5,980.05	6,420.10
1	建设期资金流出	17,530.72	34,734.45	11,073.15	11,068.15	39,831.52	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,739.09	4,179.05	4,619.05	5,059.10
3	债券发行费用	0.00	20.00	0.00	5.00	25.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息	0.00	307.00	614.00	614.00	1,048.50	1,361.00	1,361.00	1,361.00	1,361.00
5	其他融资资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**现金净流量**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,246.55	2,913.06	3,600.92	4,305.26
四	**期末项目累计现金结存额**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,246.55	5,159.61	8,760.53	13,065.79

（续表）

序号	年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	11,891.70	13,036.68	13,167.06	13,298.72	13,431.71	13,566.02	13,701.69	13,838.71	13,977.08
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	运营期现金流入	11,891.70	13,036.68	13,167.06	13,298.72	13,431.71	13,566.02	13,701.69	13,838.71	13,977.08
二	现金流出	6,962.47	7,300.38	7,306.00	9,280.98	9,225.31	9,893.68	12,739.60	11,934.40	11,804.27
1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期现金流出	5,601.47	5,939.38	5,945.00	5,950.68	5,956.41	6,192.28	6,643.05	5,973.95	5,979.92
3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息	1,361.00	1,361.00	1,361.00	3,330.30	3,268.90	3,701.40	6,096.55	5,960.45	5,824.35
5	其他融资资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金净流量	4,929.23	5,736.31	5,861.06	4,017.75	4,206.41	3,672.34	962.10	1,904.31	2,172.81
四	期末项目累计现金结存额	17,995.02	23,731.33	29,592.39	33,610.14	37,816.55	41,488.89	42,450.99	44,355.30	46,528.11

（续表）

序号	年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	**现金流入**	14,116.86	14,258.03	14,400.61	14,544.61	14,690.07	14,836.96	7,492.67	**367,226.78**
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**66,871.50**
2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**50,000.00**
3	其他融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
4	运营期现金流入	14,116.86	14,258.03	14,400.61	14,544.61	14,690.07	14,836.96	7,492.67	**250,355.28**
二	**现金流出**	11,674.20	11,646.44	11,414.23	11,284.34	9,185.21	9,116.84	5,611.23	**296,291.36**
1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**114,238.00**
2	运营期现金流出	5,985.95	6,094.29	5,998.18	6,004.39	6,010.66	6,016.99	3,079.98	**110,968.86**
3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**50.00**
4	债券还本付息	5,688.25	5,552.15	5,416.05	5,279.95	3,174.55	3,099.85	2,531.25	**71,034.50**
5	其他融资资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
三	**现金净流量**	2,442.67	2,611.59	2,986.38	3,260.27	5,504.86	5,720.12	1,881.45	**70,935.42**
四	**期末项目累计现金结存额**	48,970.78	51,582.37	54,568.75	57,829.02	63,333.88	69,054.00	70,935.42	

（2）项目融资平衡情况

项目预期收入总额为 250,355.28 元，扣除运营成本及相关税费 139,220.22 万元后预计用于资金平衡相关收益为 111,135.06 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.56 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
武昌区宜居生活圈功能提升项目	111,135.06	71,034.50	50,000.00	1.56

（五）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，本次测算债券利率使用的是以2025年12月17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，相同待偿期记账式国债收益率上浮25BP作为本次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。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。

考虑到项目收益、经营成本及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

项目收入变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.39	1.56	1.74	1.92
项目经营成本变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.79	1.69	1.59	1.49	1.39
债券利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.76	1.66	1.56	1.47	1.37

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武昌区宜居生活圈功能提升项目实施方案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 1.56 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026年 01月



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

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　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人　杨文化

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;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）

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025 年 10 月 13 日

国家企业信用信息公示系统：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：杨文化

经营场所：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

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：5005070

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

二〇二五年十月二十八日

中华人民共和国财政部制

武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目

收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

致江汉区住房和城市更新局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的财务评估咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定，即我们对武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目提供财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢区住更局及其他相关实施机构人员为我们的工作所提供的大力协助和配合，

我们期待着继续为贵单位提供服务。如您对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人姜超联系，

顺致

敬意！

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

目 录

一、项目概述.....4
二、评估分析.....8
（一）资金充足性.....8
（二）资金的稳定性.....44
三、风险分析.....44
四、评估结论.....46
附表一：项目还本付息表.....47
附表二：运营期收入明细表.....48
附表三：项目成本费用估算明细表.....53
附表四：现金流量模拟测算表.....53
附表五：项目收益与融资平衡测算表.....54
附表六：压力测算表.....56

武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、项目概述

武汉，简称“汉”，别称“江城”，位于东经 113°41′～115°05′，北纬 29°58′～31°22′，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积 8,569.15 平方公里。

2023 年武汉市地区生产总值 20,011.65 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值 474.38 亿元，比上年增长 4.2%；第二产业增加值 6,800.91 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 12736.36 亿元，增长 6.2%。武汉市财政自给能力较强，具体数据见下表：

武汉市财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

江汉区，位于汉口地区中部，南临长江、汉江交汇处，分别与武昌区、汉阳区隔江相望；北抵张公堤，与东西湖区接壤，东、西两面各与江岸区、硚口区相邻，隶属湖北省武汉市，辖区面积 28.29 平方公里，截至 2022 年，辖区内常住人口 64.79 万。全区下辖 13 个街道、1 个开发区、1 个管委会区。地势北高南低，属亚热带湿润季风气候，日照充足、雨量充沛，淡水资源充足。

2024 年，江汉区预计地区生产总值完成 1740 亿元，增长 6.5%，预计完成社会消费品零售总额 811 亿元，预计完成固定资产投资 295 亿元，增长 6.3%。

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

江汉区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（亿元）	1,526.96	1,627.11	1,740.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	66,000	70,716	73,675
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560	33,529
4.地方财政总收入（万元）	2,097,952	暂未公布	暂未公布
4.1 地方公共预算收入（万元）	1,200,000	1,060,000	1,110,900
其中：税收收入（万元）	1,096,055	997,118	1,002,032
非税收入（万元）	100,500	84,200	87,600
4.2 政府性基金收入（万元）	90,362	83,706	382,200(调整预算数)
其中：国有土地出让收入（万元）	暂未公布	暂未公布	暂未公布
5.地方财政总支出（万元）	1,920,348	2,024,441	暂未公布
5.1 一般公共预算支出（万元）	1,456,000	1,523,000	暂未公布

5.2 政府性基金支出（万元）	310,488	286,141	373,500（调整预算数）
其中：国有土地出让收入安排的支出（万元）	241,114	215,300	暂未公布

本项目的实施，可解决汉正街老旧街区城市基础设施老化问题，提升区域安全性，优化交通组织，缓解区域交通压力，改善人居环境，提升居民幸福感，推动区域经济转型升级，激发商业活力，对于助力城市高质量发展。由此，本项目的实施是必要的。

本次武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目建设内容如下：

项目位于江汉区汉正街片区。根据项目可研批复，项目建设内容及规模包括：

小夹街片区消防整治提升，对小夹片东端布匹市场等 10 个市场进行消防改造，打通消防通道，提升消防综合能力，涉及范围总建筑面积约 3.819 万平方米。

铜人像周边线缆管沟项目，涉及片区范围内的道路沿线架空管线入地改造，道路总长 9.07 公里。

市场街区、小区周边道路及物流通道提升，改造道路全长约 2478 米。通过规范机、非及人行路面，实现人车分行，客货分流。改造步道铺装、微景观、沿街广告招牌、外摆，配套其他相关提升设施等。

老旧市场街区立面综合整治，对市场及周边社区沿街立面进行综合整治，提升片区整体环境。对部分节点建筑第五立面改造，整治街巷景观环境。

民生路沿线及周边环境综合整治提升，道路全长约 900 米，主要包括沿线管线迁改入地、道路环境提升、立面整治及公共设施提升等。

社区公益性基础设施改造提升，提升汉正街老旧市场、小区周边照明、安防、停车、文体、便民等服务设施。

初步设计阶段，项目分子项分别进行批复，包括：

子项一：民生路改造一期工程，建设内容及规模：本工程为民生路改造一期工程，为城市次干路，北起中山大道，南至沿江大道，红线宽约 30 米，全长 845 米，包含市政道路范围内的架空杆线入地并对照明进行提升改造。拟新建砖砌电缆沟道(0.8 米*0.8 米)及现浇电缆沟道(1.24 米)、采取共沟敷设的方式，将 0.4kV 公用线路、0.4kV 路灯线路、通信光缆放入电缆沟内(中间加防火隔板，每隔 60 米加装防火墙):过街处采用排管明挖的方式，新建单臂路灯 24 套。

子项二：民生路改造二期工程，建设内容及规模：对民生路（中山大道至沿江大道）沿线两侧 40 栋建筑进行修缮，涉及重点改造 8 栋，一般改造 32 栋。改造外立面 8731 平方米，门牌店招更新 1015 平方米，人行道修缮面积约 2294.74 平方米，设置标识标牌 5 个，分类垃圾桶 60 个，配套安防设施 15 套。

子项三：长堤街（横堤上街~友谊南路）提升工程，建设内容及规模：长堤街（横堤上街~友谊南路）道路设计全长 172.5 米，实施长度约 160 米，道路红线宽 8 米，双向 2 车道。建设内容包括道路改

造工程（含交通、排水工程）、电气工程，公共环境综合整治提升工程、建筑工程等。

子项四：小夹社区片整治提升工程，建设内容及规模：项目位于东汉正街市场商住合一老旧社区，面积约 0.038 平方公里，共有居民楼 14 栋，改造范围为 14 栋居民楼的整治提升。具体建设内容包括建筑综合整治、社区道路整治提升、基础设施改造提升和公共环境综合整治提升。

其余子项初设批复正在办理中。

二、评估分析

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）。同年财政部公布《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，本项目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，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

根据本项目可研批复，考虑建设期利息后经调整，本项目总投资76,687.85万元，其中：建设工程费用45384.77万元，占比59.18%；建设工程其他费用4332.31万元，占比5.65%；预备费3977.37万元，占比5.19%；专项费21270.00万元，占比27.74%；静态总投资74964.45万元，建设期利息1,668.40万元；债券发行兑付费用55.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投资估算明细表

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**	**45,384.77**	**0.00**		**45,384.77**		
（一）	**小夹街片区消防整治提升**	**1,984.00**	**0.00**		**1,984.00**		
1	强弱电入地	389.00	0.00		389.00		
2	安防工程	45.00	0.00		45.00		
3	建筑修缮工程（含原闲置大兴小学）	865.00	0.00		865.00		
4	消防通道改造工程	232.00	0.00		232.00		
5	排水管网工程	217.00	0.00		217.00		
6	店招工程	88.00	0.00		88.00		
7	照明工程	78.00	0.00		78.00		
8	停车场工程	70.00	0.00		70.00		
（二）	**铜人像周边线缆管沟综合整治**	**21,768.00**	**0.00**		**21,768.00**		
1	线缆管沟综合整治	21,768.00	0.00		21,768.00		
1.1	民族路	2,349.70	0.00		2,349.70		
1.2	民权路	2,880.24	0.00		2,880.24		

1.3	民生路	2,179.47	0.00		2,179.47		
1.4	三民路	720.12	0.00		720.12		
1.5	大兴路	2,081.23	0.00		2,081.23		
1.6	友谊南路	2,400.60	0.00		2,400.60		
1.7	盛唐西路	475.34	0.00		475.34		
1.8	清芬一路	720.24	0.00		720.24		
1.9	大兴一路	460.97	0.00		460.97		
1.10	长堤街	681.88	0.00		681.88		
1.11	福建街	633.89	0.00		633.89		
1.12	统一街	2,336.37	0.00		2,336.37		
1.13	花楼街	2,262.02	0.00		2,262.02		
1.14	黄陂街	1,023.00	0.00		1,023.00		
1.15	大夹街	1,023.04	0.00		1,023.04		
（三）	**市场街区、小区周边道路及物流通道提升（长堤街、大夹街、三民路等）**	**5,546.77**	**0.00**		**5,546.77**		
1	强弱电入地及安防工程	1,800.00	0.00		1,800.00		
2	道路及配套设施提升	3,746.77	0.00		3,746.77		
2.1	长堤街	813.22	0.00		813.22		
2.1.1	道路工程	681.00	0.00		681.00		
2.1.2	附属工程	132.22	0.00		132.22		
2.2	民权路	835.24	0.00		835.24		
2.2.1	道路工程	696.02	0.00		696.02		
2.2.2	附属工程	139.22	0.00		139.22		
2.3	民族路	781.79	0.00		781.79		
2.3.1	道路工程	699.23	0.00		699.23		
2.3.2	附属工程	82.56	0.00		82.56		
2.4	大兴路	1,316.52	0.00		1,316.52		
2.4.1	道路工程	1,169.97	0.00		1,169.97		
2.4.2	附属工程	146.55	0.00		146.55		
（四）	**老旧市场街区立面综合整治**	**5,400.00**	**0.00**		**5,400.00**		
1	立面综合整治（含第五立面）	5,200.00	0.00		5,200.00		
2	建筑立面 LED 电子屏	200.00	0.00		200.00		
（五）	**社区公益性基础设施改造提升**	**5,100.00**	**0.00**		**5,100.00**		
1	照明工程（含 1036 块灯杆广告牌）	500.00	0.00		500.00		
2	路灯广告位	518.00	0.00		518.00		
3	安防工程	784.00	0.00		784.00		
4	停车场工程	2,058.80	0.00		2,058.80		
4.1	地面停车位	432.00	0.00		432.00		
4.2	充电桩	1,626.00	0.00		1,626.00		
5	路面广告灯箱	80.00	0.00		80.00		
6	文创集市	10.00	0.00		10.00		
7	公益性文体设施（文体、便民等服务设施）	1,150.00	0.00		1,150.00		

（六）	**民生路沿线及周边环境综合整治提升**	**5,586.00**	**0.00**		**5,586.00**		
1	强弱电入地	2,337.00	0.00		2,337.00		
2	道路提升（慢行）	839.00	0.00		839.00		
3	立面整治	1,410.00	0.00		1,410.00		
4	公共设施提升	1,000.00	0.00		1,000.00		
二	**工程建设其它费用**	**4,332.31**	**4,332.31**		**0.00**		
1	项目建设管理费	789.64	789.64		0.00		
2	建设项目前期工作咨询费	62.60	62.60		0.00		
2.1	编制项目建议书	0.00	0.00		0.00		
2.2	可行性研究报告编制费	62.60	62.60		0.00		
3	工程建设监理费	634.37	634.37		0.00		
4	勘察设计费	1,484.06	1,484.06		0.00		
4.1	工程勘察费	399.39	399.39		0.00		
4.2	工程设计费	948.14	948.14		0.00		
4.3	施工图预算编制费	60.68	60.68		0.00		
4.4	竣工图预算编制费	75.85	75.85		0.00		
5	环境影响咨询服务费	6.06	6.06		0.00		
6	水土保持补偿费	50.00	50.00		0.00		
7	水土保持方案编制费	22.00	22.00		0.00		
8	招标代理服务费	63.23	63.23		0.00		
8.1	工程设计招标代理服务费	8.16	8.16		0.00		
8.2	工程监理招标代理服务费	2.72	2.72		0.00		
8.3	工程施工招标代理服务费	48.24	48.24		0.00		
8.4	造价咨询招标代理服务费	4.11	4.11		0.00		
9	工程造价咨询服务收费	426.12	426.12		0.00		
9.1	工程量清单及控制价编制费	72.98	72.98		0.00		
9.2	施工阶段全过程工程造价控制	173.23	173.23		0.00		
9.3	工程竣工决算	179.91	179.91		0.00		
10	场地准备及临时设施费	226.92	226.92		0.00		
11	工程保险费	204.23	204.23		0.00		
12	第三方检测及监测费	363.08	363.08		0.00		
三	**预备费**	**3,977.37**	**3,977.37**		**0.00**		
四	**建设用地费**	**0.00**	**0.00**		**0.00**		
五	**专项费用**	**21,270.00**	**11,654.77**		**9,615.23**		
六	**建设投资**	**74,964.45**	**24,964.45**		**55,000.00**		
七	**建设期利息**	**1,668.40**	**1,668.40**		**0.00**		
八	**债券发行费**	**55.00**	**55.00**		**0.00**		
九	**项目总投资**	**76,687.85**	**21,687.85**		**55,000.00**		

2、资金筹措

本项目总投资 77,489.45 万元，建设资金来源为财政安排资金 21,687.85 万元、专项债券资金 55,000.00 万元。依据项目实施计划，本项目计划申请发行总金额为 55,000.00 万元，其中 2025 年已发行 3,000.00 万元，计划 2026 年申请发行 20,000.00 万元，2027 年发行 32,000.00 万元。

资金筹措表

金额单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**12,066.69**	**3,100.14**	**6,521.03**	**21,687.85**
1.1	财政安排资金	12,066.69	3,100.14	6,521.03	21,687.85
1.2	项目单位自筹资金				
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**3,000.00**	**20,000.00**	**32,000.00**	**55,000.00**
2.1	专项债券资金	3,000.00	20,000.00	32,000.00	55,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**15,066.69**	**23,100.14**	**38,521.03**	**76,687.85**

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	3,000.00	0.00	20	2.36（发行利率）	半年	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
2026	20,000.00	0.00	20	2.60（预测）	半年	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
2027	32,000.00	0.00	20	2.60（预测）	半年	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%

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、项目收益与融资平衡测算

3.1 收入测算

本项目收益预测期间为2028年1月至2047年12月。债券存续期内项目总收入为131,545.91 万元，其中：停车位收入13,050.77 万元、充电桩收入23,817.02万元、建筑立面电子屏广告收入63,337.62万元、路面及广场灯箱广告收入4,604.56万元，路灯广告收入16,696.12万元，文创市集摊位租赁收入138.14万元，原闲置大兴小学（一楼临街商铺）收入1,510.23万元，原闲置大兴小学（多功能厅）收入2,568.13万元，原闲置大兴小学（共享商务）收入1,998.57万元，满春街商铺租赁收入3,824.77万元。具体测算如下：

1.停车收入

根据可研报告“项目运营主要内容（P106-108）”、财务分析（P123）等章节内容，项目共设置591个停车位，其中包括295个普通停车位和296个充电桩停车位。本项目2027年建设完成，于2028年开始投产运营。考虑项目位于汉正街，人流大，停车需求大，预计项目运行初期2028年利用率60%，2029年递增至70%，2030年增至80%之后保持不变。

根据《武汉市发展和改革委员会关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改委价格〔2017〕51号）以及《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117号），本项目停车位采用市场调节价。武汉市机动车停车场等级收费标准如下：

等级	设备设施	车型	收费标准（元）		
			白天7:00~19:00		夜间/次 19:00~7:00
			1小时内	1小时后	
一级	大型室内或地下全封闭停车场；停车泊位在100个以下，并安装经验收合格的计时系统，配有消防设施及保管人员，管理制度和收费程序规范。 大型室内或地下全封闭停车场；停车泊位在100个以上（含100个），并安装经验收合格的计时系统，配有消防设施及保管人员，管理制度和收费程序规范。	小	2元/小时		
			24小时限额30元		
			3元/小时		
			24小时限额45元		
二级	露天停车场，泊车位在80个以上，进出道口设有标准的停（行）车标线，配有冲洗及消防设施、保管人员、管理制度和收费程序规范	小	3	6	8
		中	5	10	13
		大	6.5	13	17
三级	露天停车场，泊车位在40~80个沥青或地砖路面，进出道口分设，有明显的停（行）车标线，设有消防设施、保管人员、管理制度和收费程序规范	小	2.5	5	7
		中	4	8	10
		大	5	10	13
四级	露天停车场，泊车位在40辆以内，硬碴路面，进出道口分设，配有消防设施、现场保管人员和管理	小	2.5	4	5
		中	2.5	5	7
		大	3.5	7	9

本项目属于三级露天停车场（市区核心地段），本项目小型停车费标准按照 5 元/车/小时（1 小时后）计算。本项目 295 个普通停车位按单日收费时限 8 小时测算；考虑充电桩停车位市场情况是充电时免收停车费，故 296 个充电桩停车位按单日收费时限 6 小时测算。

依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

2.充电桩收入

本项目机动车停车位按比例设置充电桩，根据可研报告“项目运营主要内容（P106-108）”、财务分析（P123）等章节内容，充电桩设置比例为55%，预计共设置充电桩296个。本项目2027年建设完成，于2028年开始投产运营。考虑项目位于汉正街，人流大，停车需求大，预计项目运行初期2028年利用率60%，2029年递增至70%，2030年增至80%之后保持不变。

新能源汽车充电费分为电费及充电服务费，根据《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》（鄂发改价调[2020]4号），电动汽车充换电服务收费标准在0.59-0.85元/千瓦时之间。根据《市发展改革委关于继续试行电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2,020〕243号）文件规定，新能源汽车充电服务收费实行政府定价，上限为0.95元/千瓦时。电费按照相关规定执行不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费，上限标准为0.95元/千瓦时。综合考虑项目处于武汉市繁华地段，本项目按0.85元/千瓦时计算。目前主流电动汽车电池容量为60-90千瓦时，取平均每辆车一次充电数量为50千瓦时，每天每个充电桩充电服务3台汽车，则每个充电桩每天充电量为150千瓦时。

依据2021年国内CPI增长率为0.9%，2022年国内CPI增长率为2%，2023年国内CPI增长率为0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每3年增长率为3.0%。

3.文创集市租赁收入

根据可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）及“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目设置 40 个文创摊位（每个摊位约 2m²），上述类型的摊位租赁费用收费标准约 150~300 元/月。本项目保守估计，租赁收费标准定为 150 元/月。依依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。预计项目运行初期 2028 年利用率 60%，每年递增 10%，2031 年增至 90%之后保持不变。



（以上截图网址为：https://news.qq.com/rain/a/20230922A09G1L00）



（以上截图网址为：https://ggzy.chuzhou.gov.cn/jiaoyixinxi/005005/005005002/20250814/5638d5f2-37ac-4144-808e-3a9cc4613178.html）

4.建筑立面广告收入

根据可研报告可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“5.6 老旧市场街区立面综合整治”章节（P73-74、84-85）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）及“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目在商场、交叉路口及道路沿线建筑，设置建筑立面电子屏 12 个（功率约 2500w）。

建筑立面广告收费一般为 280000~600000 元/月/个，考虑汉正街位于全国十大商业街江汉路周边，本项目电子屏位于汉正街商场、交叉路口及道路沿线等，同时考虑本项目与参考案例的区别，本着保守测算的原则，本项目广告位收费标准为 270000 元/月/个。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

预计项目运行初期2028年利用率60%，2029年递增至70%，2030年增至75%之后保持不变。

案例信息一：　　网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/43597



案例信息二：　　网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/43655



案例信息三：

网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/37057



案例信息四：

网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/46247





案例信息五：

网址：





案例信息六：

网址：
https://m.zhaoguang.com/spot/detail/46245





5.路面灯箱广告收入

根据可研报告可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）、“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目在路面、广场、社区及驿站设置路面灯箱约 80 个（功率约 1000w）。

路面灯箱广告收费一般为 4500 元~21 万元/月/个，本项目广告位收费标准标准为 2500 元/月/个。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

预计项目运行初期 2028 年利用率 60%，每年递增 10%，2031 年增至 90%之后保持不变。

案例信息一：网址：https://c.m.163.com/news/a/JM4619AC05385BSH.html

网易新闻 | 有态度

广州天河花城广场户外联排灯箱广告投放，广州大广告价格

全媒通传媒
2025-01-17 15:12 广东

广州天河花城广场南区户外联排灯箱广告

媒体规格：3m*8m=24㎡/面

媒体数量：8块/套（6块单面+1块双面）

刊例价格：168万元/4周

制作安装费：7.2万元/套/次

实际执行价格根据投放量决定相应折扣，**广州户外灯箱广告价格**折扣和广告档期欢迎咨询第一户外。



案例信息二：

网址：http://mbd.baidu.com/newspage/data/dtlandingsuper?nid=dt_4686968360593326914

四川华蔓广告有限公司
2025-05-05 00:32 四川 | 四川华蔓广告有限公司官方账号

关注

南充市灯箱广告牌市场保持稳健发展态势。随着城市商业活力提升及文旅消费回暖，户外广告需求同比上涨约12%，核心商圈（如高坪万达、顺庆1227广场）的灯箱广告位出租率超85%，部分黄金点位甚至出现"一牌难求"现象。

二、价格动态

核心商圈：

LED灯箱：日均租金300-800元（视尺寸、人流量而定），较2024年同期上涨10%。

传统灯箱：日均150-400元，价格稳定，但需求向数字化媒介倾斜。

次级商圈（如嘉陵白马湖）：均价较核心区低30%-40%，适合中小品牌投放。

特殊点位：

高铁站、高速路口等交通枢纽的灯箱广告溢价显著，涨幅达15%-20%。

三、行业趋势

案例信息三：

网址：http://www.51ebo.com/pr0-c0-tf0-tc0-kw%E7%81%AF%E7%AE%B1.html



6.路灯广告收入

根据可研报告可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）、“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目新建及利旧路灯（功率 150w）共约 518 杆，在每杆灯杆上各安装两块广告牌，共设置路灯广告牌约 518*2=1036 块。

预计项目运行初期 2028 年利用率 60%，每年递增 10%，2031 年增至 90%之后保持不变。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

参考相关案例，武汉周边城市钟祥路灯广告位租金 420 元/个/月，成都市路灯广告位租金 1233~2150 元/个/月，考虑到武汉市经济发展水平领先于周边钟祥、宜昌等城市，与成都同属新一线城市，同时保守考虑，本项目出租路灯广告单价暂按 700 元/个/月计算。



网址：https://zhongxiangshi.58.com/chuanmei/56612934395931x.shtml

成都市公共资源（路灯杆）广告位报价

序号	路 段	单根灯杆报价（元/年·根）	数量（根）	总 价（元）	灯杆位置
1	一环路南一段	18800	30	564000	中央绿带布灯
2	一环路南二段	25800	18	464400	中央绿带布灯
3	一环路南三段	25800	29	748200	中央绿带布灯
4	一环路南四段	23800	27	642600	中央绿带布灯
5	一环路东一段	14800	7	103600	中央绿带布灯
6	一环路东二段	14800	25	370000	中央绿带布灯
7	一环路东三段	14800	14	207200	中央绿带布灯
8	一环路东四段、东五段	14800	17	251600	中央绿带布灯
9	一环路西一段	15800	35	553000	中央绿带布灯
10	一环路西二段	18800	13	244400	中央绿带布灯
11	一环路西三段	19800	35	693000	中央绿带布灯
12	一环路北一段	16800	23	386400	中央绿带布灯
13	一环路北二段	16800	29	487200	中央绿带布灯
14	一环路北三段	16800	22	369600	中央绿带布灯
15	一环路北四段	16800	22	369600	中央绿带布灯
16	东城根上、中、下街；南街、文翁路。	19800	44	871200	中央绿带布灯及两侧布灯
17	蓉北商贸大道一段	17800	50	890000	两侧布灯
18	蓉北商贸大道二段	17800	76	1352800	两侧布灯
19	蓉北商贸大道三段	17800	12	213600	两侧布灯
20	新鸿路	16800	48	806400	两侧布灯
21	沙坂桥路	16800	13	218400	两侧布灯
22	清江中路	19800	18	356400	中央绿带布灯
23	清江东路	19800	77	1524600	两侧布灯
24	府青路一段	19800	18	356400	东侧布灯
25	红星路一段	19800	44	871200	中央绿带布灯
26	新南路	21800	54	1177200	两侧布灯
27	红星路四段	19800	37	732600	中央绿带布灯

注：1、以上数据为参考数据，最终数据以合同为准。 2、以上费用含发布费、电费等。 3、制作费另计。

以上位置由成都富世福广告有限公司、成都孟氏传媒广告有限公司、成都博思特广告有限公司、成都绿洲绿丰金盾广告有限公司、四川汇龙企划广告公司联合推出。

7.原闲置大兴小学租赁收入

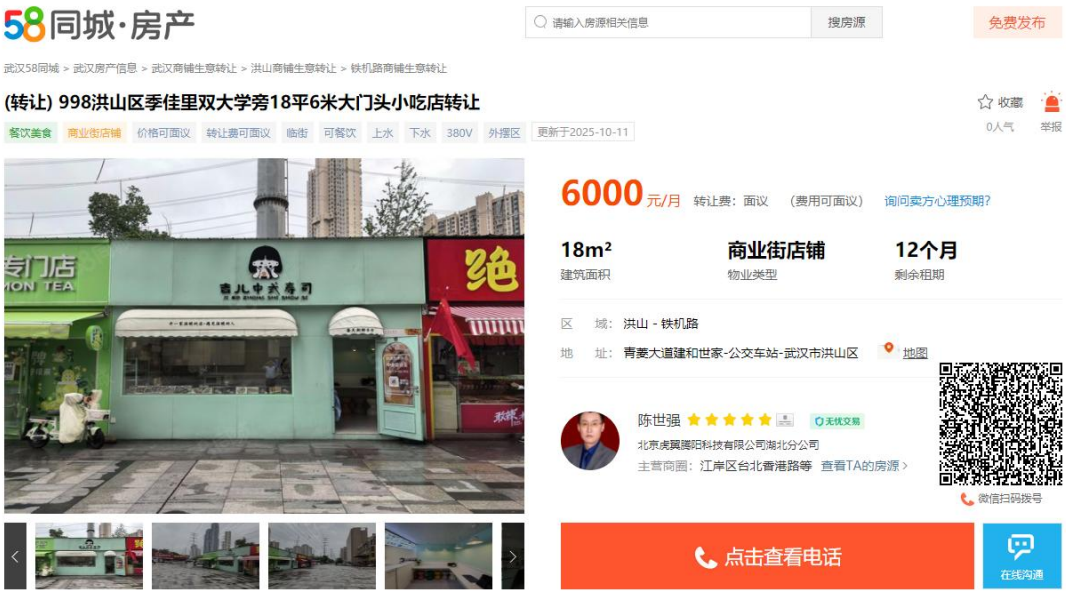
根据可研报告“5.3 小夹街片区消防整治提升项目”章节（P54-56）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P109）及“8.6 收益分析”章节（P125）

等，项目改造原闲置大兴小学，总建筑面积约 4405.6 ㎡，其中设 4 个多功能厅（建筑面积约 2000 ㎡）、共享商务用房（建筑面积约 2205.60 ㎡）、一楼临街商铺（建筑面积约 200 ㎡）。满春街办事处已将原闲置大兴小学交由武汉市江汉城市更新有限公司运营，运营收益专门用于本项目还本付息。原闲置大兴小学租赁收入主要分为以下三类：

（1）一楼临街商铺出租收入

改造后一楼临街商铺可用于租赁的服务用房面积约 200 ㎡。项目处于城区核心地段，周边商贸繁华、人流量大，预计项目运行初期 2028 年利用率 80%，2029 年递增至 90%，2031 年增至 95%之后保持不变。

上述类型的租赁用房在一线城市、新一线城市、二线城市收费标准约 11.11~20 元/天/㎡。本项目虽位于江汉区汉正街繁华路段，但测算按保守估计原则，租赁收费标准定为 10.0 元/天/m^2。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。



网址：

https://wh.58.com/shangpu/84929952312157x.shtml?prd=TYKCwZVDHLANwXptYM%2BTU2M0XmbyITMWudxFT0qICO4%3D&houseId=4271191251885058&urlParamsMap=3ECBD258956FE70EF2B3B7A215D8D8ECAC665F665DBC9AEE94B0740827CD327EAB36F453D11D2023137CEC719ACBF2CF097E3AB7C93264474ED62EE349E981A5C9C0873678B293DD473899B2AA2B1591C7D21CFEB01345AD4D54DD883FAE17B730670EA6E3D563EAE1463B86A13EB1B1FE9EBF5F24CABFD87BC151B9B1F1A5401E145D809BDC2BC35BCB5BDE761AB7B0544CF9704F54DC1AFBB72D37F3D440A8E8ED2A165395FD8140A65DB4F8694FDD&gpos=38&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DszqLpa3draOWUvYf0v66UhIkIit3PjbzrHbdnWnQnWDdPL980v6YUykKuaY3uj9LuhDvuaYzP1RhsHEQuAcVrANLnBYYuyw-mvDLn1nQPvEKPWTYPH93njnOPWNYPjnKTHEzP1DQrHDzPHD3rjNkPH9KnH0LnjTKnH0LnjTKnikQPEDQPH9KnH0vnjDdPjTvPjc1PkDQnE7AEdqEEdqHyNwjgSyR68hH8-qniRPNgYGmTHDKnEDKsHDKsEDQrH0vrjTkrj0OP193rHmQP1bzTHmK0A7zmyd1nWT1rW7tnkDQTH7WP1-WP1-hsyNzmhmVPjFhnid6n1cYsynLP1FbPjbzujEOrEDQrH0vrjTkrj0Orjb3njDLP1bzTHDOP1m3njT3P1b3PW9vPH0vPWEKTEDKTEDVTEDKTNPzUYq6Uy7Rm1-oRbEQphGZ0RF8Ey0q5EDznWD8nWnzsWmvsWDkP9DkTHTKTHD_nHNKXLYKnHTkn1EKnHTkPjTLPE76rHuhuWDzriYOrjbvsHEQm1TVrHTQnBYQPhNOrHT1nh7WmhnKTHTKTEDkTHDdrakQPWN_n1c3rHNKnE78IyQ_TyDOrH03uym1nj7WmH7bmvD&referinfo=false&utm_source=&spm=&positionType=legojingxuanhouse&lgtid_shangyetie=a96ff129-9896-41c0-9012-16e99032acbc&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d306b35-0009-e03a-cce0-e36a102d2532&ClickID=49



网址：

https://wh.58.com/shangpu/83656028369242x.shtml?prd=mfy3nkZ7F8UJ6jQOZxuhPWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4108128987212813&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED8DD9AD3E5199634D377357505C6748F667FA8823C20D085926F18329EA017C5B2D13659853ACB96155E2CACD271D9A5CC1D3AC2F8120EB6EAD5CE90F98A0F7DE147334159A4CB9AE0&gpos=7&keyword=%E8%B5%9B%E7%99%BE%E5%91%B3

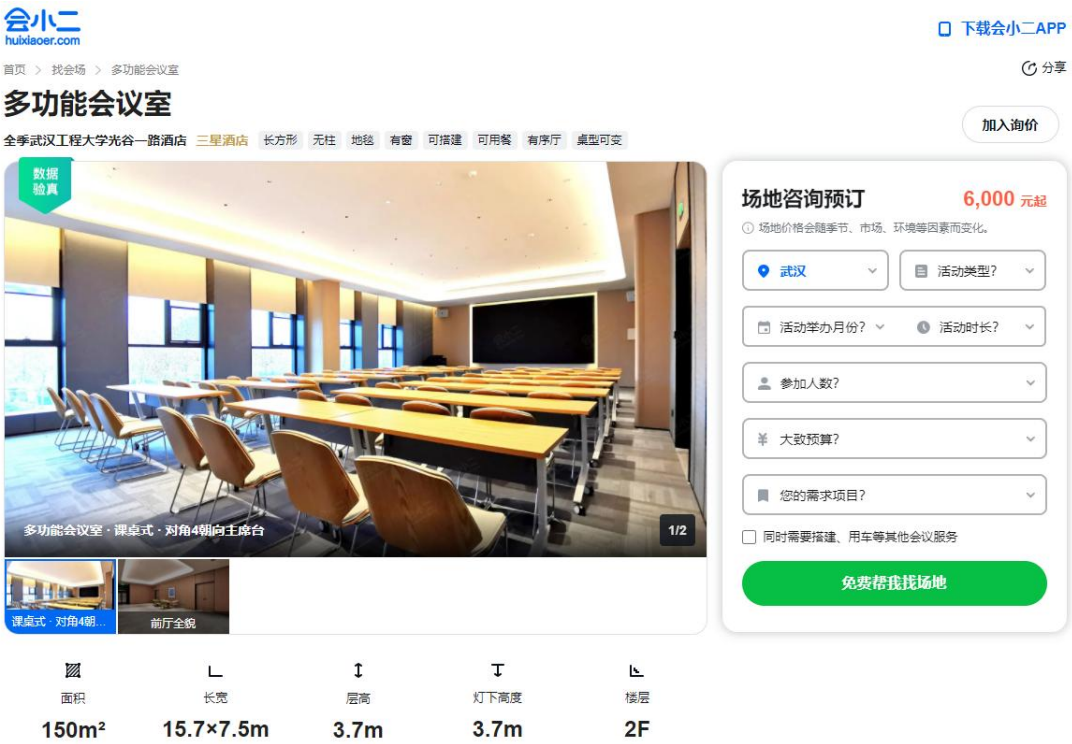


网址：

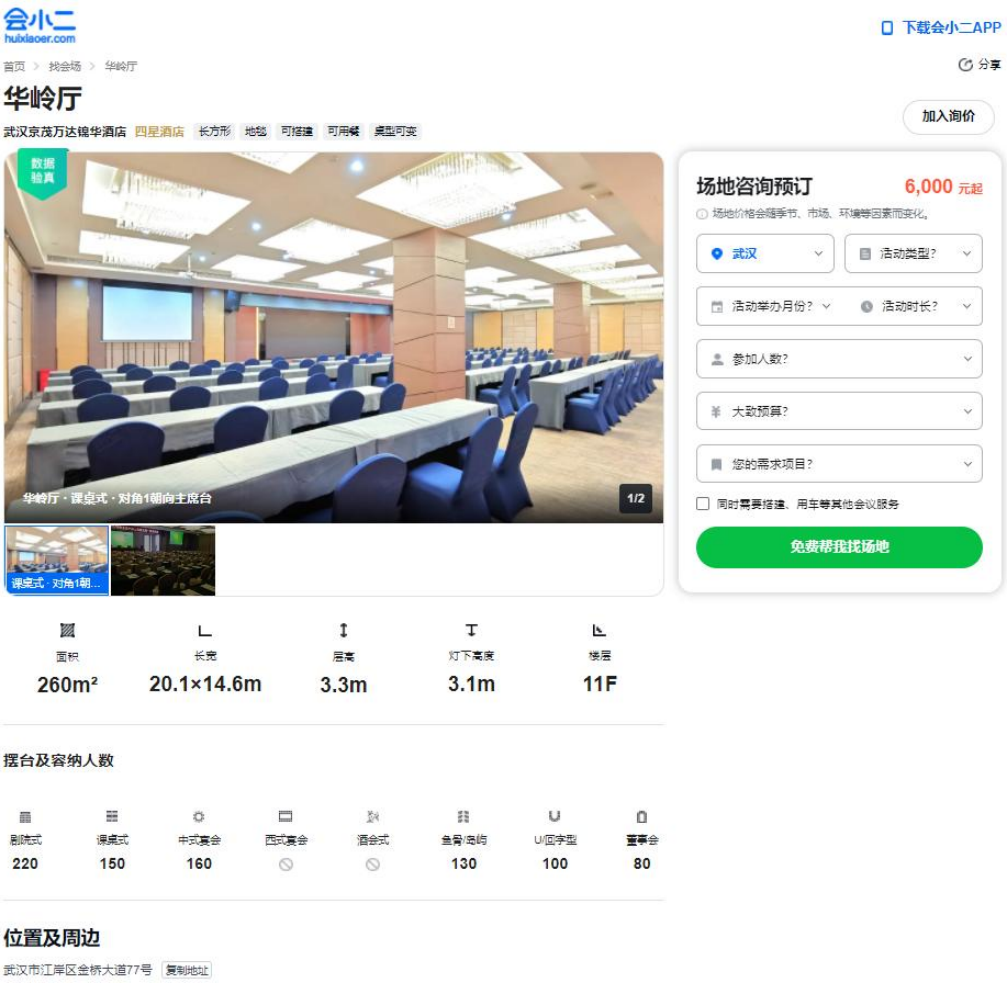
https://wh.58.com/shangpu/83856516653786x.shtml?prd=LzCxVKWap%2BdlS%2B%2BB8hNZuGdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4133791487634435&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED8DD9AD3E5199634D377357505C6748F667FA8823C20D085926F18329EA017C5B2D13659853ACB96155E2CACD271D9A5CC1D3AC2F8120EB6EAD5CE90F98A0F7DE1B1FE43856DF2100A&gpos=8&keyword=%E8%B5%9B%E7%99%BE%E5%91%B3

（2）多功能厅租赁收入

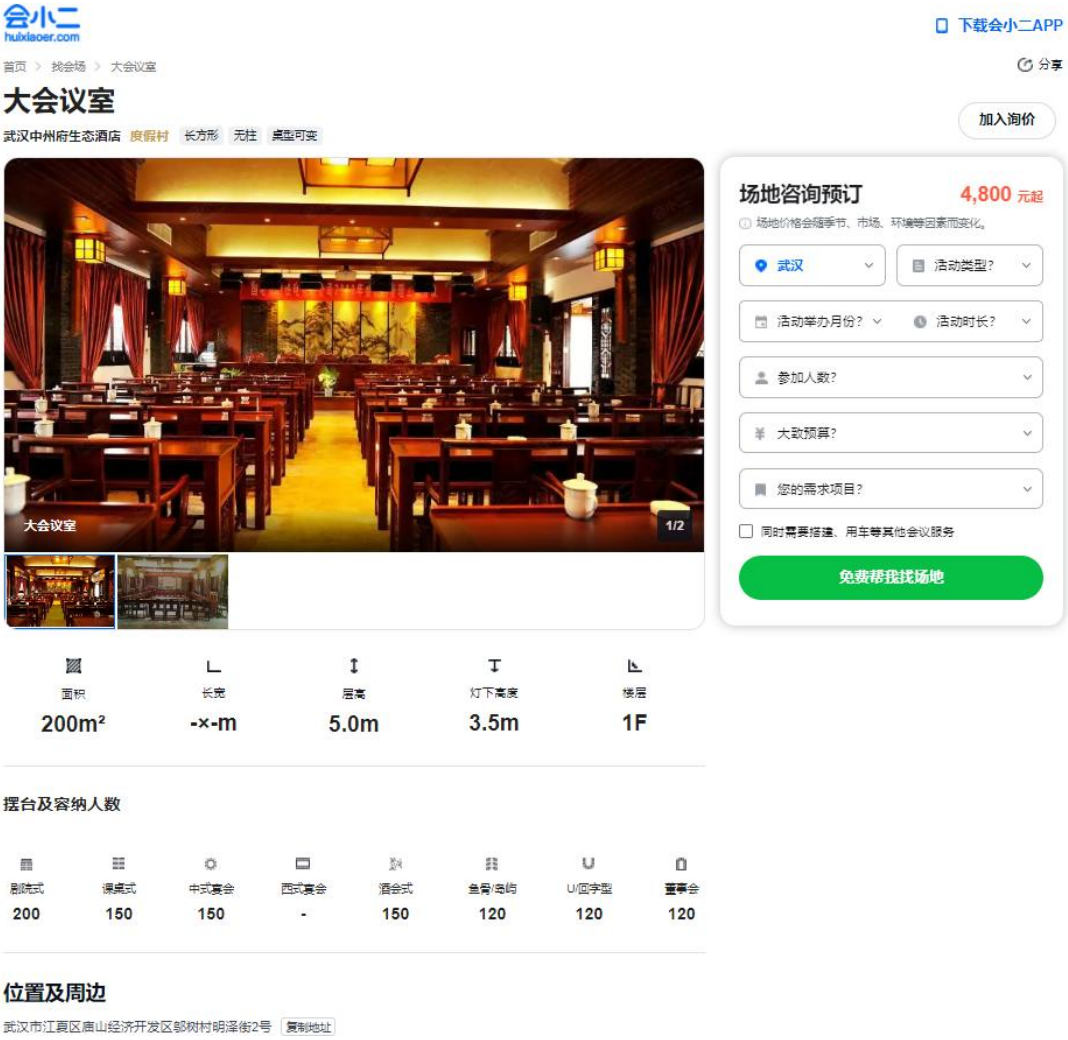
项目设置 4 个多功能厅作为举办学术报告、培训、礼堂等出租，每个多功能厅约 500 ㎡，可容纳约 300 人。根据调查，多功能厅租赁价格约 4800-6000 元/天起。保守估计，本项目多功能厅租金按 4000 元/天考虑，出租率 20%。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。



网址：https://www.huixiaoer.com/view/hotel-86204817/meetingspace-698698094698664012



网址：https://www.huixiaoer.com/view/hotel-86144089/meetingspace-86049858099630123



网址：https://www.huixiaoer.com/view/hotel-86181725/meetingspace-86051199261884480

（3）共享商务租赁收入

根据可研报告，项目约 2205.60 ㎡可出租建筑面积，作为共享电子商务、办公、生活服务等出租使用。上述类型的租赁用房在一线城市、新一线城市、二线城市收费标准约 1.21~3.3 元/天/㎡。武汉属于新一线城市，考虑本项目位于城区核心地段，周边商贸繁华、人流量大。项目保守考虑，租赁收费标准定为 1.2 元/天/m^2。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。



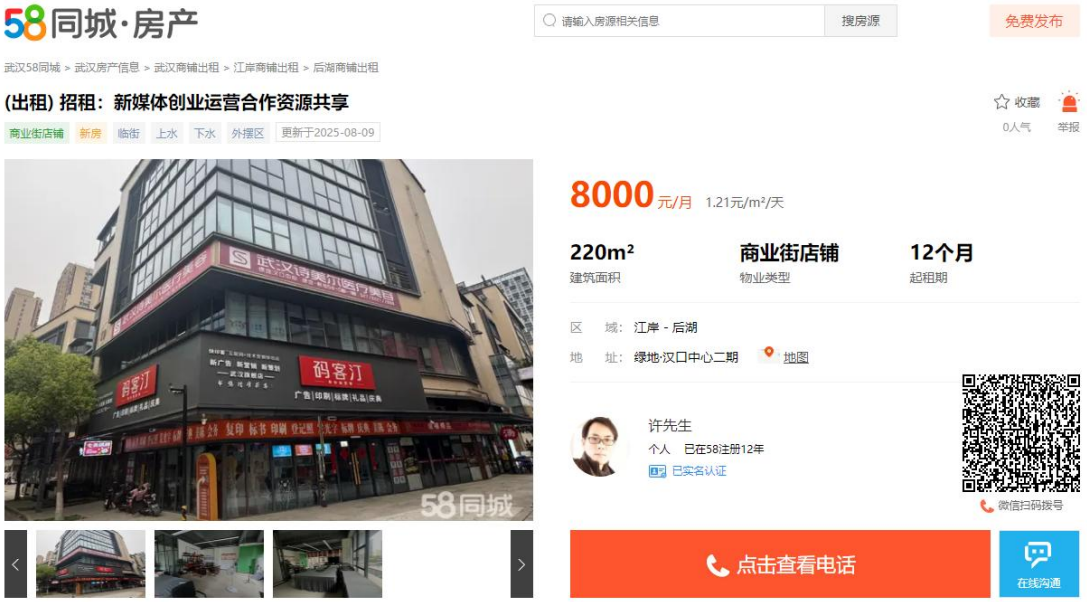
网址：

https://wh.58.com/shangpu/83449310586589x.shtml?prd=9oX52wVc0yLeHuIe%2B%2FLz%2B2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4081669111012365&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED805D87969920FD37E7A62AFCBAA11210B7483ABEECF6A5A2FB92AF057F0A21230AC30C017C74629E094AD08C3DCA03B60FFD4D2806B66DC77A617555F1F7C3B0288D062CCA5E22C0A0F9DF3D2F88AB0E5257D4E067685AF5E158030ECDDE6012E38C27EDEC009F0DF2632DED96A05F5E35DA7FEC2F0F0200B700F395EECFC16D78399ABAEC35574C0&gpos=2&legotopurl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DszqLpa3draOWUvYf0v66UhIkIit3n1EYrHnQnjN3PWN3rg980v6YUykKuaY3PHPWmWEOuidBuyPWsHwWnj0Vrj0zuBY3mW9vn1IbPyu-uADKnW0LrHD1njbzPjNLnjcKTHEkrjDvPWbQnHDknHc1PWNKnTDQnjTKnikQPEDQPH9KnH0dPW9kPW0OPW0OPTDzTHN3syQG0LwluaL--mUb8Fo-Msjb8J0KnEDQTEDVnEDVTHDOPWc3nj9QP1NOnWbYn1TknHmKP97kmgF6Ugnznjnlngk1sA-1Rh-krWDKnEDzmvuhPHmOuaY3n1PWsHELnycVrHE3niY3rjIWPyEzrAFWm1mKnHbvnW9krjDLPWTdnHTLP1DznTDQrHmzrjT3nH0vnjcQPWcvrj9kTEDKTEDKsEDKTE7j0hq5myd6RynOpduDnyGJwL7iUb7M5HYKnWcQsWc1nB3vPB3QnjmKnTDkTEDQsjDdTgVqTHDknTDQnjTzrHTkTHPWnWK6PhNQsyn3uWnVPj0YnBYOuWnYsHmOmhRWuhc3nyEOPEDKnTDKTHTKnHN3sjDvPikYPHN3THDKUMR_UT7Wm1RhmymknhNLnHEzryFh&referinfo=false&utm_source=&spm=&positionType=legotophouse&lgtid_shangyetie=3c20a6e1-c8f3-4742-9f34-69becfb81d95&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main



网址：

https://wh.58.com/shangpu/83966346632282x.shtml?prd=9nuHm3bt2vyVGmiNybpuo3Yc8BwJRkveQfdX%2Fmcyys8%3D&houseId=4147849724895240&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED848476690931B0F184C46A7E5315F345DE99B090B3E5F9842C0E69E66179241528695BDC775E0CA605B23B072B75493908851F25547563C6B043ECCAF529FF9FD&gpos=0&positionType=commoninfo&key=%E5%8A%9E%E5%85%AC&insert_type=zhidingmax&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlip7lhawiLCJ2YWwiOiLlip7lhawifV19&jx_abtest=cHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwx&list_type=main



https://wh.58.com/shangpu/84243116272219x.shtml?prd=9oX52wVc0yLeHuIe%2B%2FLz%2B3Yc8BwJRkveQfdX%2Fmcyys8%3D&houseId=4183276238826503&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED848476690931B0F184C46A7E5315F345DE99B090B3E5F9842C0E69E66179241528695BDC775E0CA605B23B072B75493905CFDFFF23A82DBB3B7B918F04F598648&gpos=12&positionType=commoninfo&key

=%E5%85%B1%E4%BA%AB&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlhbHkuqsiLCJ2YWwiOiLlhbHkuqsifV19&jx_abtest=&list_type=main

8.满春街商铺租赁收入

根据可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P111-112）、“8.6 收益分析”章节（P125）等内容，满春街道共有房产约 86 处纳入本次收入测算。满春街办事处已将这些资产交由武汉市江汉城市更新有限公司运营，运营收益专门用于本项目还本付息。根据湖北隆兴资产评估有限公司出具的评估报告，86 处资产租金价格为 1,848,783.70 元/年。

项目处于城区核心地段，周边商贸繁华、人流量大，预计项目运行初期 2028 年利用率 80%，2029 年递增至 90%，2031 年增至 95%之后保持不变。

依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对武汉市江汉区满春街道办事处街道、社区资产出租市场租赁价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）评估结果

在公开市场假设前提下，武汉市江汉区满春街道办事处街道、社区资产出租市场租赁价值于评估基准日 2024年5月27日的价值的评估结论如下：

估价结果明细

序号	不动产证号	地址	结构	法定用途	所在楼层	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡月）	评估总价（元/年）	说明
1	无证	满春街道办事处武牙3、4、5	砖混	门面	1	174	33.62	70,200.00	二楼当作仓库使用，实际经营面积为总面积的一半
2	无证	满春街道办事处武牙6、7	砖混	门面	1	67	55.75	44,820.00	
3	无证	满春街道办事处武牙8	砖混	门面	1	36	53.75	23,220.00	
4	无证	满春街道办事处武牙9	砖混	门面	1	36	53.75	23,220.00	
5	无证	满春街道办事处武牙10	砖混	门面	1	30	54.00	19,440.00	
6	无证	满春街道办事处双龙一楼B129	砖混	仓库	1	40	33.75	14,580.00	
	无证	满春街道办事处双龙一楼B130	砖混	仓库	1	40	33.75	14,580.00	
	无证	满春街道办事处双龙一楼B132	砖混	仓库	1	46	29.35	14,580.00	
7	无证	满春街道办事处双龙辅料市城2楼2街31-33号	砖混	门面及仓库	2	490	10.71	63,000.00	
8	无证	满春街道办事处双龙F22（恒昌实业）	砖混	门面	1	48.6	15.43	9,000.00	二楼漏水无法使用（待出租）
	无证	满春街道办事处双龙F23（恒昌实业）	砖混	门面	1	50.32	22.36	13,500.00	二楼漏水无法使用
9	无证	满春街道办事处车库特号	砖混	仓库	1	23.8	16.04	6,480.00	
	无证	满春街道办事处车库1号	砖混	住房	1	13.6			
10	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混	住房	1	11.22	7.97	6,480.00	环卫工租房补贴价格。共6户住房和1户厕所，月均100元/户，厕所为免费共用。
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	8			
11	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处创造街50-1号	砖混	仓库	1	30	15.00	5,400.00	环卫工租房补贴价格

12	无证	满春街道办事处勤劳2街8号	砖混	仓库	1	34	55.15	22,500.00	
13	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处大夹街7栋二单元二楼	砖混	仓库	2	34.23	26.29	10,800.00	自隔二层
14	武房房私字第02-11718号	满春街道办事处长堤街1032号3层楼	砖木	1楼门面2、3楼住房	1	29.64	50.61	18,000.00	3楼空置
15	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处得胜街12-30号	砖混	门面仓库	1	47	39.89	22,500.00	
16	字第02-14083号	满春街道办事处肖家前街33号一楼	砖木	住房	1	20.7	26.09	3,600.00	环卫工人租住补贴
17	无证	满春街道办事处肖家前街33号二楼	砖木	住房	2	18.7	24.06	3,350.00	环卫工人租住补贴
18	无证	满春街道办事处肖家前街33号三楼	砖木	住房	3	18.7	19.25	2,680.00	环卫工人租住补贴
	无证	满春街道办事处肖家前街33号四楼	砖木	住房	4	10	0.00		环卫工人租住补贴
19	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处双龙小区一栋9楼14号	砖混	住房	9	26.01	20.76	6,480.00	无阳台（待出租）
20	汉字07-0100110	满春街道办事处惠滋巷大楼9-10号	砖混	住房	2	10.4	27.69	3,456.00	
21	无证	满春街道办事处得胜街3号4楼	砖混	塑料模特展示厅仓库	4	209	24.29	60,930.00	
22	无证	小夹社区东端商业城汉正街门面	砖混	商铺	1	103.61	130.30	162,000.00	
23	无证	小夹社区汉正街东端商业城F栋（民族路3号通道口）	砖混	商铺	1	11.3	331.86	40,500.00	
24	无证	小夹社区集宝里2号2楼	砖混	仓库	2	58.73	6.39	4,500.00	待出租
25	无证	小夹社区汉正街857号4楼11号	砖混	住宅	4	14.67	20.45	3,600.00	待出租
26	无证	小夹社区集财里6号1楼	砖混	餐饮	1	20	43.88	10,530.00	
27	无证	小夹社区集宝里附6号（5、6栋平台）	砖混	仓库	6	140	15.00	25,200.00	
28	无证	大夹社区人和街二期50号楼梯口	砖混	自行搭建	1	20	15.00	3,600.00	
29	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	大夹社区泰源1-2附5号	砖混	仓库	2	25.95	23.12	7,200.00	待出租仓库
30	无证	大夹社区大夹街108号	砖混	门面	1	26.74	140.24	45,000.00	
31	无证	大夹社区大夹街11街333号	砖混	门面	1	13.86	108.23	18,000.00	
32	无证	大夹社区流通巷24号	砖混	门面	1	28	267.86	90,000.00	
33	武汉市城镇公有房屋非住宅租约 江房非直 NO.0001015	长堤社区汉正街大楼8号（大夹街224-6号）	砖混	门面	1	28.14	119.94	40,500.00	待出租

34	武汉市城镇公有房屋非住宅租约江房非直 NO.0001025	长堤社区福建巷2号刘勇布业(二楼7平米自建无证)	砖木	门面	1	13.41	139.82	22,500.00	楼下7平米，搭建阁楼6.41平米
35	无证	长堤社区双龙服装城B231	砖混	仓库	1	37	40.54	18,000.00	
36	无证	长堤社区双龙服装城B127	砖混	仓库	1	37	40.54	16,200.00	待出租
37	无证	长堤社区泰源三期19街120号(与小夹社区共有)	砖混	门面	1	17	220.59	45,000.00	
38	无证	长堤社区沙坊巷3号对面	砖混	厨房	1	5	30.00	1,800.00	
39	无证	长堤社区得胜街附4号-1	砖混	早点	1	8.5	13.24	1,350.00	走道搭建无门面
40	无证	长堤社区福建街附2号-1	砖混	仓库	1	8.8	25.57	2,700.00	屋内漏水
41	无证	长堤社区福建街附2号-2	砖混	仓库	1	18.3	40.98	9,000.00	房间加走道共18.3平米
42	无证	长堤社区泰源三期C栋六楼	砖混	住房	6	30	10.00	3,600.00	照顾社区困难人员
43	无证	勤劳社区泰源轻纺城A座402房	砖混	住房	4	47	19.15	10,800.00	
44	无证	勤劳社区泰源轻纺城A座403房	砖混	住房	4	47	19.15	10,800.00	
45	武房房自第12-14106号	勤劳社区福建巷28号(2楼22.05㎡为自建)	砖混	门面	1	22.05	221.09	58,500.00	二楼22.05㎡为自建，作为仓库使用
46	无证	勤劳社区惠滋巷附1号	砖混	仓库	1	15.4	26.30	4,860.00	
47	无证	勤劳社区大夹街11街334号	砖混	挂面	1	14.76	91.46	16,200.00	
48	无证	勤劳社区双龙小区B128	砖混	仓库	1	38	27.24	12,420.00	待出租
49	无证	勤劳社区福建巷28号后	砖混	副食店	1	3	120.00	4,320.00	
50	无证	肖家社区长堤街1229后面平房两间	砖混	仓库	1	25	25.20	7,560.00	
51	无证	肖家社区创造街49号边小屋	砖混	住房	1	8	13.50	1,296.00	
52	无证	肖家社区中山大道594号	砖混	门面	1	18	145.83	31,500.00	
53	无证	肖家社区肖家后街附27号	砖混	住房	1	14	10.29	1,728.00	
54	无证	肖家社区创造街48号边小屋	砖混	仓库	1	10	11.70	1,404.00	
55	武汉市国有土地使用权证江字第14085号	肖家社区肖家前街14号	砖木	住房	1	19.6	13.78	3,240.00	
56	武房房自第00023号	肖家社区长堤街1229号	砖木	门面	1	72.66	47.07	41,040.00	30平米左右门面与40平米左右的住房、门面二楼自建
57	无证	肖家社区中山大道594号	砖混	仓库	1	12	12.00	1,728.00	
58	无证	满喜里特1号	钢架	车棚	1	40		0.00	

59	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区清芬一路A区3栋（满福里8-1-1）	砖混	门面	1	46.15	45.50	25,200.00	门面发廊（社区内）
60	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区中山大厦B座（长堤街1044）	砖混	门面	1	29.6 26.57	60.81	21,600.00	
61	无证	清芬社区泰源轻纺城A座503号	砖混	住房	5	23.51	41.47	11,700.00	
62	江房直NO.0002623	清芬社区泰源轻纺城A座408号	砖混	住房	4	17.21	41.40	8,550.00	
63	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区长堤街1193-1195	砖混	门面	1	18.46	52.82	11,700.00	
64	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区水龙一巷1-2号	砖混	门面	1	39.46	39.91	18,900.00	
65	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区惠滋巷11-12号	砖混	办公	1	64.6	20.90	16,200.00	自用
66	武房房自字第02-1133号	清芬社区水龙二巷8号	砖混	住房	1-3	52.14	7.19	4,500.00	
67	无证	清芬社区长堤街1042号2楼	砖混	住房	2	50	27.00	16,200.00	中实物业借用
68	无证	清芬社区长堤街1042号(警务室)	砖混	仓库	1	10	67.50	8,100.00	创益广告库房
69	无证	清芬社区民族路105号	砖混	副食	1	20	67.50	16,200.00	
70	武房房自第0214919号	清芬社区长堤街1207号	砖混	住房	1	13.46	16.72	2,700.00	破旧
71	无证	清芬社区清芬一路70号	砖混	门面	1	35	25.71	10,800.00	花店门面
72	无证	清芬社区清芬一路74号	砖混	门面	1	35	25.71	10,800.00	花店门面
73	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	中大社区清芬一路A区2栋(满福里5-1-2号)	砖混	门面仓库	1	46.15	48.75	27,000.00	
74	无证	中大社区满福里5-1-1号	砖混	门面仓库	1	25	46.80	14,040.00	
75	武房房自字第02-11266号	中大社区清芬小区A区二栋2单1楼3号	砖混	仓库	1	24.31	27.77	8,100.00	
76	武房房自字第02-11263号	中大社区青仁里1号	砖混	仓库	1	23.85	15.66	4,482.00	
77	无证	中大社区自新巷19号	砖混	仓库	1	20	13.50	3,240.00	
78	无证	中大社区三元街附17号	砖混	仓库	1	14	13.50	2,268.00	
79	无证	中大社区宝林巷10号	砖混	仓库	1	10.53	13.68	1,728.00	
80	武房房自字第02-11262号	中大社区自新巷29号	砖混	仓库住房	1	209.79	13.51	34,020.00	
81	武房房自字第02-11262号	中大社区自新巷29号社区消防室	砖混	仓库	1	25	13.50	4,050.00	
82	无证	中大社区满绿里	砖混	门面	1	4	33.75	1,620.00	
合计								1,544,670.00	

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对武汉市江汉区满春街道办事处位于武汉市江汉区大夹街服装批发市场6座11号1-4层等4处房屋出租市场租赁价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）评估结果

在公开市场假设前提下，武汉市江汉区满春街道办事处位于武汉市江汉区大夹街服装批发市场6座11号1-4层等4处房屋出租市场租赁价值于评估基准日 2024年5月27日的评估结论如下：

序号	房屋坐落	实际用途	面积（㎡）	评估租金水平		
				元/㎡.月	元/月	元/年
1	大夹街服装批发市场6座11号1-4层(大夹街4-215号)	1层商业，2-4层仓库	100.52	167.67	16,854.19	202,250.26
2	汉正街东瑞丁栋109号(流通巷9号)	商业	28.12	94.5	2,657.34	31,888.08
3	得胜街12- 30号	商业	56.81	40.5	2,300.81	27,609.66
4	清芬一路A区3栋(清芬路30号)	商业	46.15	76.5	3,530.48	42,365.70
合 计			231.6		25,342.81	304,113.70

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员

3.2、成本测算

项目债券存续期内运营成本共计 24,477.78 万元，其中人员工资及福利费用为 3,517.98 万元，燃料及动力费为 469.62 万元，招商销售费为 5,014.11 万元，修理费用 4,080.78 万元，充电桩设备更新重置

费为 1,626.00 万元，广告屏维护保养费 3,192.00 万元，其他管理费用为 6,577.30 万元。本项目成本计算采用要素估算。成本估算说明如下：

1.人员工资及福利

本项目人员主要为停车场收费管理及运维人员，预计共需要工作人员 20 名。结合武汉市停车收费管理及运维人员工作现状（见以下截图及网址），本项目人员工资平均为 8 万元/年。考虑人员工资增长水平，本项目人员工资每 3 年增长率为 3.0%。



网址：https://www.jobui.com/salary/wuhan-tingchechangshoufeiyuan/

2.燃料及动力费

根据可研报告对于路灯功率（P85）、建筑立面 LED 广告电子屏功率（P91）、路面灯箱功率（P92）的设计可知，项目路灯功率 150w，建筑立面 LED 广告电子屏功率 2500w，路面灯箱功率 1000w，每日预计亮灯时间 10 小时（详见下文截图及网址），每年 365 天，平均有功负荷系数 0.75（有功负荷系数通常取α=0.7-0.75，本项目保守

测算，取高值 0.75，详见下文截图及网址），需要系数 0.7（根据各类建筑用电指标、照明负荷需要系数表，本项目需要系数取 0.7，来源网址：https://wenku.baidu.com/view/702c770040323968011ca300a6c30c225801f05d.html?_wkts_=1756808075790），电费单价 0.6707 元/度。

以上计算期内，年电费成本合计为(518*150+10*2500+80*1000)*10*365*0.75*0.7*0.6707/1000/10000=23.48 万元。

武汉路灯亮灯时间截图（网址：http://www.app.dawuhanapp.com/p/64084.html）：

季节更替，路灯开启和关闭有什么依据？13日，记者从市路灯管理服务中心了解到，我市中心城区管理的18万多盏路灯每天开启和关闭的时间有一个非常科学的智能控制，开、关灯时间有科学判断。

武汉路灯智能监控中心是全市路灯管理的心脏，记者走进该中心看到，大屏幕上全市路灯分布一目了然，各种监测数据在不停地闪动。中心负责人指着屏幕上一个“小太阳”的标志告诉记者，它就是光照度监测数据，路灯的“作息时间”根据光照度自动调节。

原来，该中心在武汉三镇设有4个监测点，每隔半分钟实时采集光照度数据，以满足道路照明最低标准的20勒克斯（光照度单位，正常人阅读书籍的光照度为50至100勒克斯）为基准，光照度低于20勒克斯时，路灯智能监控中心向全市2000多个路灯专用变压器的内设监控终端发出开灯指令，反之当光照度高于20勒克斯时发出关灯指令。

拿夏季来说，夏天天黑得晚，亮得早，依照光照度路灯的开关时间约为晚上7时30分和早上5时30分；眼下冬天路灯的开关时间则大致为下午5时20分和早上7时。一年365天，几乎每天的时间都是不一样的，就算是相邻两天，时间也有细微差别。

有功负荷系数截图（网址：https://www.jinchutou.com/shtml/a0a13ca5dfc73935429530df28010b0d.html）：

第三章负荷计算

答案

3-1什么叫日负荷曲线和年负荷曲线？可分别从上面得到哪些参数？各参数之间的关系是什么？

答：负荷曲线是指用于表达负荷功率随时间变化的函数曲线P=f(t)或Q=f(t)。在直角 坐标系中，用纵坐标表示功率值，横坐标表示时间值。

日负荷曲线是以一昼夜24h为时间范围绘制的负荷曲线。通过日负荷曲线，我们可以得到以下一些参数以及它们之间的相互关系：

(1) 日电能耗量Wd(kw· h)：表示一天中所消耗的电能，即日负荷曲线所包含的面积：

$$Wd=\int_0^{24} P(t)\,dt$$

式中P——日负荷曲线上的瞬时功率，单位为kw；

t ——时间单位为h。

(2) 最大功率Pmax (kw)：表示负荷曲线上功率最大的一点的功率值。

(3) 平均功率Pav (kw)： 表示日负荷曲线上日电能耗量与时间(24h)的比值，即：

$$Pav=\frac{Wd}{24}$$

(4) 有功负荷系数a为：$a=\frac{Pav}{P\_\_\_\_}$

通常 a=0.7 —0.75。

3.招商销售费

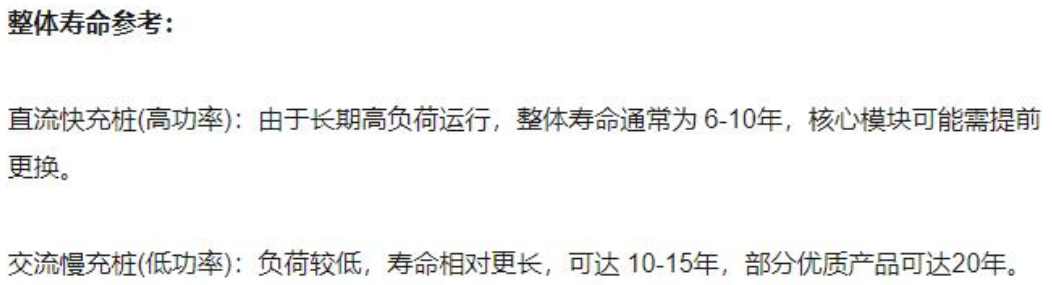
项目除停车位及充电桩外的广告、文创集市、商铺租赁等均需招商，招商销售费按除去停车位及充电桩外的年营收的 5%计入招商宣传费。

4.修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产折旧额的一定百分数估算。考虑行业和本项目特点，修理费用按固定资产年折旧额的 8%计列。

5.充电桩更新重置费

根据可研报告投资估算备注（P152），本项目充电桩以慢充为主，项目充电桩使用寿命按 10 年考虑（见以下截图及网址），即在项目运营期第 11 年全部更新重置考虑，根据研报告投资估算表（P152），全部重置费用约为 1626.00 万元。



整体寿命参考：

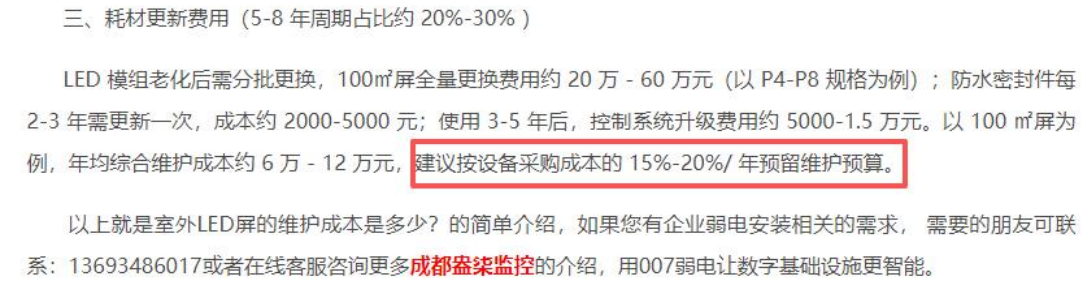
直流快充桩(高功率)：由于长期高负荷运行，整体寿命通常为 6-10年，核心模块可能需提前更换。

交流慢充桩(低功率)：负荷较低，寿命相对更长，可达 10-15年，部分优质产品可达20年。

网址：https://www.sohu.com/a/898679450_120003332

6.广告屏维护保养费

根据可研报告投资估算（P149-155），本项目建筑立面广告位、路灯广告位、路面广告灯箱投资额为 798 万元（200+518+80=798 万元），广告屏维护保养费一般为投资购置费的 10%-20%（见以下截图及网址），本项目保守测算，按 20%计。

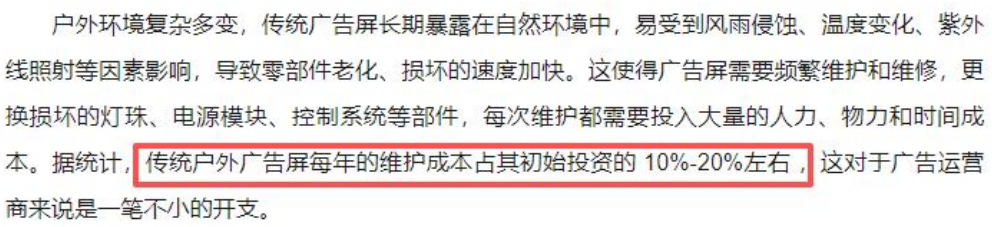


三、耗材更新费用（5-8 年周期占比约 20%-30%）

LED 模组老化后需分批更换，100㎡屏全量更换费用约 20 万 - 60 万元（以 P4-P8 规格为例）；防水密封件每 2-3 年需更新一次，成本约 2000-5000 元；使用 3-5 年后，控制系统升级费用约 5000-1.5 万元。以 100 ㎡屏为例，年均综合维护成本约 6 万 - 12 万元，建议按设备采购成本的 15%-20%/ 年预留维护预算。

以上就是室外LED屏的维护成本是多少？的简单介绍，如果您有企业弱电安装相关的需求， 需要的朋友可联系：13693486017或者在线客服咨询更多**成都盎柒监控**的介绍，用007弱电让数字基础设施更智能。

网址：http://www.007kj.com/articles/swledp.html



户外环境复杂多变，传统广告屏长期暴露在自然环境中，易受到风雨侵蚀、温度变化、紫外线照射等因素影响，导致零部件老化、损坏的速度加快。这使得广告屏需要频繁维护和维修，更换损坏的灯珠、电源模块、控制系统等部件，每次维护都需要投入大量的人力、物力和时间成本。据统计，传统户外广告屏每年的维护成本占其初始投资的 10%-20%左右，这对于广告运营商来说是一笔不小的开支。

网址：http://m.dav01.com/article/2025/03/a6274529.html

7.其他管理费用

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。一般企业的管理费用不超过营业收入的 10%，本项目主要为停车场的运维管理，行业管理及人员配置简单，参考同类型停车场运维管理费用，项目本次按经营收入的 5%计算。

8.折旧摊销费

本项目按照直线法计提摊销及折旧费。建筑工程按 20 年期计取，残值率 5%，预计固定资产年折旧为 2,550.49 万元。

9.项目税费预测

债券存续期内税费合计 5,429.64 万元，其中增值税 4,847.90 万元，附加税 581.75 万元。

增值税及附加税包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

增值税销项税：本项目收入销项税税率为 6.00%。

增值税进项税：建设期，工程费用进项税率为 9.00%，其他费用进项税率为 6.00%进行抵扣。运营期，经营成本进项税率为 9.00%进行抵扣。

附加税：城市建设维护税、教育费及附加、地方教育附加分别为缴纳流转税额的 7.00%、3.00%、2.00%进行核算。

10.专项债券利息费用

本项目 2025 年已发行专项债 3,000.00 万元，发行利率为 2.36%。计划 2026 年申请发行 20,000.00 万元，2027 年发行 32,000.00 万元。本项目拟发行利率按照 2.60%测算。参考 2025 年 4 月中国地方政府债券信息公开平台发行结果作为本次发行债券的测算利率，相同待偿期（20 年期）发行利率 2025 年湖北省政府专项债券（债券代码 2505318）2.14%。考虑一定上浮，暂按 2.60%进行测算。

3.3、结论

本项目偿债资金来源为项目运营产生的收益。项目预期收入总额为 131,545.91 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 93,748.18 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本-税费）/（专项债券）

=93,748.18/78,060.20 =1.20

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.20，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（二）资金的稳定性

经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，资金平衡状态良好，项目债券本金偿还后仍有期末现金结余，累计预期结余和融资可以达到平衡，累计预期结余可以覆盖本息，资金稳定性较可靠，本息资金覆盖倍数达到 1.20，符合《财预[2017]89 号文》的相关规定。

三、风险分析

本处对项目的收益变化、债券利率变化进行了压力测试测算。在收益和预计债券利率上下浮动 15%范围内，本项目本息覆盖倍数均大于 1.1。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。

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。建议进一步关注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武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升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

（一）根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目专项债券存续期内还本付息资金充足。全部计算期内（2025 年 8 月-2047 年 12 月），项目预期收入总额为 131,545.91 万元，扣除运营成本及相关税后预计用于资金平衡相关收益为 93,748.18 万元。根据本项目收益变化、债券利率变化的压力测试结果，项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（二）经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，资金平衡状态良好，在 2047 年项目债券本金偿还后仍有期末现金结余，累计预期结余和融资可以达到平衡，累计预期结余可以覆盖本息，资金稳定性较可靠，本息资金覆盖倍数达到 1.20，符合《财预[2017]89 号文》的相关规定。

（三）通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附表一：项目还本付息表

债券还本付息表

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	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	70.80	70.80
2026	3,000.00	20,000.00	0.00	23,000.00	590.80	590.80
2027	23,000.00	32,000.00	0.00	55,000.00	1,006.80	1,006.80
2028	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2029	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2030	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2031	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2032	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2033	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2034	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2035	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,422.80	1,422.80
2036	55,000.00	0.00	300.00	54,700.00	1,422.80	1,722.80
2037	54,700.00	0.00	2,300.00	52,400.00	1,415.72	3,715.72
2038	52,400.00	0.00	5,500.00	46,900.00	1,356.64	6,856.64
2039	46,900.00	0.00	5,500.00	41,400.00	1,214.36	6,714.36
2040	41,400.00	0.00	5,500.00	35,900.00	1,072.08	6,572.08
2041	35,900.00	0.00	5,500.00	30,400.00	929.80	6,429.80
2042	30,400.00	0.00	5,500.00	24,900.00	787.52	6,287.52
2043	24,900.00	0.00	5,500.00	19,400.00	645.24	6,145.24
2044	19,400.00	0.00	5,500.00	13,900.00	502.96	6,002.96
2045	13,900.00	0.00	5,500.00	8,400.00	360.68	5,860.68
2046	8,400.00	0.00	5,200.00	3,200.00	218.40	5,418.40
2047	3,200.00	0.00	3,200.00	0.00	83.20	3,283.20
合计			**55,000.00**		**23,060.20**	**78,060.20**

附表二：运营期收入明细表

运营期收入明细表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2028	2029	2030	2031
一	**营业收入**	**131,545.91**	**4,683.05**	**5,432.27**	**6,148.46**	**6,263.55**
（一）	**道路及立面配套设施运营收入**	**121,644.22**	**4,282.66**	**4,996.44**	**5,681.29**	**5,796.39**
1	**停车收入**	**13,050.77**	**452.89**	**528.37**	**621.97**	**621.97**
1.1	**停车收入（普通停车位）**	**7,446.76**	**258.42**	**301.49**	**354.90**	**354.90**
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.80
	临时停车车位（个）		295.00	295.00	295.00	295.00
	停车收费价格（元/小时）		5.00	5.00	5.00	5.00
	小时数		8.00	8.00	8.00	8.00
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
1.2	**停车收入（充电桩停车位）**	**5,604.01**	**194.47**	**226.88**	**267.07**	**267.07**
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.80
	临时停车车位（个）		296.00	296.00	296.00	296.00
	停车收费价格（元/小时）		5.00	5.00	5.00	5.00
	小时数		6.00	6.00	6.00	6.00
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
2	**充电桩充电服务费收入**	**23,817.02**	**826.51**	**964.26**	**1,135.07**	**1,135.07**
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.80
	充电桩数（个）		296.00	296.00	296.00	296.00
	充电收费标准（元/度）		0.85	0.85	0.85	0.85
	日充电量（度）		150.00	150.00	150.00	150.00
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
3	**建筑立面电子屏广告收入**	**63,337.62**	**2,332.80**	**2,721.60**	**3,003.48**	**3,003.48**
	广告个数		12.00	12.00	12.00	12.00
	租赁单价（元/个/月）		270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00
	出租率		0.60	0.70	0.75	0.75
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
4	**路面及广场灯箱广告收入**	**4,604.56**	**144.00**	**168.00**	**197.76**	**222.48**
	广告个数		80.00	80.00	80.00	80.00
	租赁单价（元/个/月）		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
5	**路灯广告收入**	**16,696.12**	**522.14**	**609.17**	**717.08**	**806.71**
	广告个数		1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00
	租赁单价（元/个/月）		700.00	700.00	700.00	700.00
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
6	**文创市集摊位租赁收入**	**138.14**	**4.32**	**5.04**	**5.93**	**6.67**

	摊位个数		40.00	40.00	40.00	40.00
	租赁单价（元/个/月）		150.00	150.00	150.00	150.00
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
（二）	**房屋出租收入**	**9,901.69**	**400.39**	**435.84**	**467.17**	**467.17**
1	**小夹片区闲置小学（一楼临街商铺）**	**1,510.23**	**58.40**	**65.70**	**71.43**	**71.43**
	租赁面积（㎡）		200.00	200.00	200.00	200.00
	租赁收费标准（元/天/㎡）		10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率		0.80	0.90	0.95	0.95
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
2	**小夹片区闲置小学（多功能厅）**	**2,568.13**	**116.80**	**116.80**	**120.30**	**120.30**
	数量（个）		4.00	4.00	4.00	4.00
	租赁收费标准（元/天）		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	使用率		0.20	0.20	0.20	0.20
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
3	**小夹片区闲置小学（共享商务）**	**1,998.57**	**77.28**	**86.94**	**94.53**	**94.53**
	租赁面积（㎡）		2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60
	租赁收费标准（元/天/㎡）		1.20	1.20	1.20	1.20
	使用率		0.80	0.90	0.95	0.95
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
4	**满春街商铺租赁收入**	**3,824.77**	**147.90**	**166.39**	**180.90**	**180.90**
	月租赁收入（元/年）		1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
	使用率		0.80	0.90	0.95	0.95

续

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
6,263.55	**6,451.46**	**6,451.46**	**6,451.46**	**6,645.00**	**6,645.00**	**6,645.00**	**6,844.35**
5,796.39	**5,970.28**	**5,970.28**	**5,970.28**	**6,149.39**	**6,149.39**	**6,149.39**	**6,333.87**
621.97	**640.63**	**640.63**	**640.63**	**659.85**	**659.85**	**659.85**	**679.65**
354.90	**365.54**	**365.54**	**365.54**	**376.51**	**376.51**	**376.51**	**387.81**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
267.07	**275.09**	**275.09**	**275.09**	**283.34**	**283.34**	**283.34**	**291.84**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
1,135.07	**1,169.12**	**1,169.12**	**1,169.12**	**1,204.19**	**1,204.19**	**1,204.19**	**1,240.32**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
3,003.48	**3,093.58**	**3,093.58**	**3,093.58**	**3,186.39**	**3,186.39**	**3,186.39**	**3,281.98**
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00
0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
222.48	**229.15**	**229.15**	**229.15**	**236.03**	**236.03**	**236.03**	**243.11**
80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
806.71	**830.91**	**830.91**	**830.91**	**855.84**	**855.84**	**855.84**	**881.52**
1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00
700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
6.67	**6.87**	**6.87**	**6.87**	**7.08**	**7.08**	**7.08**	**7.29**
40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
467.17	**481.18**	**481.18**	**481.18**	**495.62**	**495.62**	**495.62**	**510.49**
71.43	**73.57**	**73.57**	**73.57**	**75.78**	**75.78**	**75.78**	**78.05**
200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
120.30	**123.91**	**123.91**	**123.91**	**127.63**	**127.63**	**127.63**	**131.46**
4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
94.53	**97.36**	**97.36**	**97.36**	**100.29**	**100.29**	**100.29**	**103.29**
2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60
1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13

180.90	**186.33**	**186.33**	**186.33**	**191.92**	**191.92**	**191.92**	**197.68**
1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95

续

2040	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**
6,844.35	**6,844.35**	**7,049.68**	**7,049.68**	**7,049.68**	**7,261.17**	**7,261.17**	**7,261.17**
6,333.87	**6,333.87**	**6,523.88**	**6,523.88**	**6,523.88**	**6,719.60**	**6,719.60**	**6,719.60**
679.65	**679.65**	**700.03**	**700.03**	**700.03**	**721.04**	**721.04**	**721.04**
387.81	**387.81**	**399.44**	**399.44**	**399.44**	**411.42**	**411.42**	**411.42**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
291.84	**291.84**	**300.60**	**300.60**	**300.60**	**309.61**	**309.61**	**309.61**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
1,240.32	**1,240.32**	**1,277.53**	**1,277.53**	**1,277.53**	**1,315.86**	**1,315.86**	**1,315.86**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
3,281.98	**3,281.98**	**3,380.44**	**3,380.44**	**3,380.44**	**3,481.86**	**3,481.86**	**3,481.86**
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00
0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
243.11	**243.11**	**250.40**	**250.40**	**250.40**	**257.92**	**257.92**	**257.92**
80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
881.52	**881.52**	**907.96**	**907.96**	**907.96**	**935.20**	**935.20**	**935.20**
1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00
700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90

1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
7.29	**7.29**	**7.51**	**7.51**	**7.51**	**7.74**	**7.74**	**7.74**
40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
510.49	**510.49**	**525.80**	**525.80**	**525.80**	**541.57**	**541.57**	**541.57**
78.05	**78.05**	**80.40**	**80.40**	**80.40**	**82.81**	**82.81**	**82.81**
200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
131.46	**131.46**	**135.40**	**135.40**	**135.40**	**139.47**	**139.47**	**139.47**
4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
103.29	**103.29**	**106.39**	**106.39**	**106.39**	**109.58**	**109.58**	**109.58**
2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60
1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
197.68	**197.68**	**203.61**	**203.61**	**203.61**	**209.72**	**209.72**	**209.72**
1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95

附表三：项目成本费用估算明细表

项目成本费用估算明细表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2028	2029	2030	2031
1	人员工资及福利	3,517.98	160.00	160.00	164.80	164.80
2	招商销售费	5,014.11	179.91	208.33	232.92	238.68
3	燃料及动力费	469.62	23.48	23.48	23.48	23.48
4	修理费	4,080.78	204.04	204.04	204.04	204.04
5	其他费用	6,577.30	234.15	271.61	307.42	313.18
6	广告屏维护保养费	3,192.00	159.60	159.60	159.60	159.60
7	充电桩设备更新重置费	1,626.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	经营成本（1+2+3+4+5+6+7）	24,477.78	961.18	1,027.06	1,092.27	1,103.78
9	进项税额	2,021.10	79.36	84.80	90.19	91.14
10	固定资产折旧费	51,009.73	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49
11	利息支出	22,315.40	1,006.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80
12	总成本费用（6+8+9）	97,802.91	4,518.47	5,000.35	5,065.55	5,077.06

续

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
164.80	169.74	169.74	169.74	174.84	174.84	174.84	180.08
238.68	245.84	245.84	245.84	253.21	253.21	253.21	260.81
23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04
313.18	322.57	322.57	322.57	332.25	332.25	332.25	342.22
159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,626.00	0.00
1,103.78	1,125.28	1,125.28	1,125.28	1,147.42	1,147.42	2,773.42	1,170.23
91.14	92.91	92.91	92.91	94.74	94.74	229.00	96.62
2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49
1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,415.72	1,356.64
5,077.06	5,098.56	5,098.56	5,098.56	5,120.71	5,120.71	6,739.63	5,077.36

续

2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
180.08	180.08	185.48	185.48	185.48	191.05	191.05	191.05
260.81	260.81	268.64	268.64	268.64	276.69	276.69	276.69
23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04
342.22	342.22	352.48	352.48	352.48	363.06	363.06	363.06
159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
96.62	96.62	98.56	98.56	98.56	100.56	100.56	100.56

2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49
1,214.36	1,072.08	929.80	787.52	645.24	502.96	360.68	218.40
4,935.08	4,792.80	4,674.01	4,531.73	4,389.45	4,271.37	4,129.09	3,986.81

附表四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	**经营活动现金流量（1.1-1.2）**	**93,748.18**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**3,653.70**	**4,266.83**	**4,752.41**
1.1	现金流入	131,545.91	0.00	0.00	0.00	4,683.05	5,432.27	6,148.46
1.1.1	营业收入（含税）	131,545.91	0.00	0.00	0.00	4,683.05	5,432.27	6,148.46
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	37,797.73	0.00	0.00	0.00	1,029.35	1,165.44	1,396.04
1.2.1	经营成本（含税）	24,477.78	0.00	0.00	0.00	961.18	1,027.06	1,092.27
1.2.2	增值税及附加	6,128.44	0.00	0.00	0.00	27.02	30.40	33.05
1.2.3	所得税	7,191.50	0.00	0.00	0.00	41.15	107.98	270.73
2	**投资活动现金流量（2.1-2.2）**	**-75,019.45**	**-14,995.89**	**-22,509.34**	**-37,514.23**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	75,019.45	14,995.89	22,509.34	37,514.23	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	75,019.45	14,995.89	22,509.34	37,514.23	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动现金流量（3.1-3.2**	**-1,372.35**	**14,995.89**	**22,509.34**	**37,514.23**	**-1,422.80**	**-1,422.80**	**-1,422.80**
3.1	现金流入	76,687.85	15,066.69	23,100.14	38,521.03	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金流入	21,687.85	12,066.69	3,100.14	6,521.03	0.00	0.00	0.00
3.1.2	专项债融资	55,000.00	3,000.00	20,000.00	32,000.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	78,060.20	70.80	590.80	1,006.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80
3.2.1	各种利息支付	23,060.20	70.80	590.80	1,006.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80
3.2.2	偿还债务本金	55,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量合计(1+2+3)**	**17,356.38**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,230.90**	**2,844.03**	**3,329.61**
5	**累计现金净流量**	**17,356.38**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,230.90**	**5,074.93**	**8,404.55**

续

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
4,830.10	**4,830.10**	**4,953.92**	**4,953.92**	**4,953.92**	**5,081.44**	**4,934.28**	**3,478.48**	**4,802.71**
6,263.55	6,263.55	6,451.46	6,451.46	6,451.46	6,645.00	6,645.00	6,645.00	6,844.35
6,263.55	6,263.55	6,451.46	6,451.46	6,451.46	6,645.00	6,645.00	6,645.00	6,844.35

0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,433.45	1,433.45	1,497.54	1,497.54	1,497.54	1,563.56	1,710.72	3,166.52	2,041.64
1,103.78	1,103.78	1,125.28	1,125.28	1,125.28	1,147.42	1,147.42	2,773.42	1,170.23
33.05	33.05	34.04	34.04	34.04	35.06	231.28	393.10	560.84
296.62	296.62	338.22	338.22	338.22	381.07	332.02	0.00	310.57
0.00	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-1,422.80	**-1,422.80**	**-1,422.80**	**-1,422.80**	**-1,422.80**	**-1,722.80**	**-3,715.72**	**-6,856.64**	**-6,714.36**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,722.80	3,715.72	6,856.64	6,714.36
1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,422.80	1,415.72	1,356.64	1,214.36
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00	2,300.00	5,500.00	5,500.00
3,407.30	**3,407.30**	**3,531.12**	**3,531.12**	**3,531.12**	**3,358.64**	**1,218.56**	**-3,378.16**	**-1,911.65**
11,811.85	**15,219.15**	**18,750.26**	**22,281.38**	**25,812.50**	**29,171.14**	**30,389.70**	**27,011.54**	**25,099.89**

续

2040 年	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**
4,767.14	**4,731.57**	**4,818.69**	**4,783.12**	**4,747.55**	**4,838.34**	**4,802.76**	**4,767.20**
6,844.35	6,844.35	7,049.68	7,049.68	7,049.68	7,261.17	7,261.17	7,261.17
6,844.35	6,844.35	7,049.68	7,049.68	7,049.68	7,261.17	7,261.17	7,261.17
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2,077.21	2,112.78	2,231.00	2,266.57	2,302.14	2,422.84	2,458.41	2,493.98
1,170.23	1,170.23	1,193.72	1,193.72	1,193.72	1,217.92	1,217.92	1,217.92
560.84	560.84	578.74	578.74	578.74	597.18	597.18	597.18
346.14	381.71	458.53	494.10	529.67	607.74	643.31	678.88
0.00	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-6,572.08	**-6,429.80**	**-6,287.52**	**-6,145.24**	**-6,002.96**	**-5,860.68**	**-5,418.40**	**-3,283.20**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6,572.08	6,429.80	6,287.52	6,145.24	6,002.96	5,860.68	5,418.40	3,283.20
1,072.08	929.80	787.52	645.24	502.96	360.68	218.40	83.20
5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,200.00	3,200.00
-1,804.94	**-1,698.23**	**-1,468.83**	**-1,362.12**	**-1,255.41**	**-1,022.34**	**-615.63**	**1,484.00**
23,294.96	**21,596.73**	**20,127.89**	**18,765.77**	**17,510.36**	**16,488.01**	**15,872.38**	**17,356.38**

附表五：项目收益与融资平衡测算表

项目收益与融资平衡测算表

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
武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目	93,748.18	78,060.20	55,000.00	1.20

附表六：压力测算表

压力测算表

敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	**84,373.36**	**89,060.77**	**93,748.18**	**98,435.59**	**103,123.00**
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	75,754.18	76,907.19	78,060.20	79,213.21	80,366.22
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.20	1.18	1.17

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

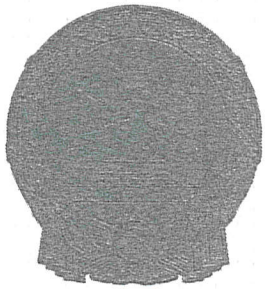
登记机关

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

再次复印无效

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



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

英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施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

2026 年 01 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 8
1.3 项目收益与融资平衡测算 9
1.4 小结 17
2. 资金稳定性 18
三、风险分析 18
四、 评估结论 18
附件一：项目经营收入测算表 20
附件二：项目运营成本估算表 24
附件三：债券还本付息表 25
附件四：现金流量模拟测算表 27
附件五：压力测试表 29

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目
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[2026]第015号

黄冈市财政局：

我们接受委托，对英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目（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：英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）。

2、项目单位：英山县经济开发区建设投资有限公司

3、项目建设地点与内容

（1）建设地点

位于湖北省黄冈市英山县经济开发区。

（2）建设内容

根据《关于英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目初步设计的批复》（英发改审批〔2025〕90号），项目总用地面积67,530.37平方米，总建筑

面积 88,437.98 平方米，主要建设智能网联汽车零部件生产性用房（1#～13#厂房）77,275.33 平方米，非生产性用房（1#科创综合中心、2#门房）10,537.63 平方米以及室外配套给排水、强弱电、消防、绿化、厂区道路、停车场等基础设施。

4、项目建设期

本项目建设期为 24 个月，项目拟于 2025 年 10 月开始动工，预计将于 2027 年 10 月竣工验收。

5、项目属性

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

6. 项目领域

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

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

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，对英

山县智能网联汽车零部件产业园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：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施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 1.35〔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 1.38〔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《关于英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目初步设计的批复》（英发改审批〔2025〕90号），建设投资26,283.08万元。（其中工程费用22,382.99万元，工程建设其他费用1,410.42万元，预备费用1,189.67万元，专项费用 1,300.00 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26,791.73万元，其中建设投资与本项目初步设计保持一致，为26,283.08万元，专项债建设期利息492.65万元，债券发行费用16.00万元。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	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**	**22,382.99**	**6,382.99**		**16,000.00**		
1	**1#科创综合中心**	**3,947.13**	**868.32**		**3,078.81**		
1.1	房屋建筑工程	1,510.78	-		1,510.78		
1.2	装饰工程	868.32	868.32		-		
1.3	幕墙工程	674.03	-		674.03		
1.4	给排水工程	33.31	-		33.31		
1.5	消防工程	211.98	-		211.98		

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			
1.6	通风空调工程	333.14	-		333.14		
1.7	电梯工程	109.00	-		109.00		
1.8	电气工程	177.61	-		177.61		
1.9	弱电工程	28.96	-		28.96		
2	**2#门房**	**108.43**	**9.56**		**98.87**		
2.1	房屋建筑工程	29.14	-		29.14		
2.2	装饰工程	9.56	9.56		-		
2.3	幕墙工程	38.93	-		38.93		
2.4	给排水工程	0.14	-		0.14		
2.5	消防工程	21.96	-		21.96		
2.6	通风空调工程	0.46	-		0.46		
2.7	电气工程	1.83	-		1.83		
2.8	弱电工程	6.41	-		6.41		
3	**1#厂房**	**1,330.82**	**348.26**		**982.56**		
3.1	房屋建筑工程	706.38	-		706.38		
3.2	装饰工程	248.85	248.85		-		
3.3	外墙 GRC 装饰工程	99.41	99.41		-		
3.4	给排水工程	6.37	-		6.37		
3.5	消防工程	137.58	-		137.58		
3.6	通风空调工程	2.91	-		2.91		
3.7	电气工程	90.04	-		90.04		
3.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
3.9	弱电工程	6.58	-		6.58		
4	**2#厂房**	**1,052.85**	**307.62**		**745.23**		
4.1	房屋建筑工程	509.91	-		509.91		
4.2	装饰工程	222.87	222.87		-		
4.3	外墙 GRC 装饰工程	84.75	84.75		-		
4.4	给排水工程	6.21	-		6.21		
4.5	消防工程	78.40	-		78.40		
4.6	通风空调工程	4.41	-		4.41		
4.7	电气工程	56.80	-		56.80		
4.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
4.9	弱电工程	6.03	-		6.03		
4.1	2#配电防设备工程	50.77	-		50.77		
5	**3#厂房**	**1,040.92**	**252.43**		**788.49**		
5.1	房屋建筑工程	539.46	-		539.46		
5.2	装饰工程	169.49	169.49		-		
7.1	外墙 GRC 装饰工程	82.94	82.94		-		
5.4	给排水工程	10.23	-		10.23		
5.5	消防工程	76.23	-		76.23		
5.6	通风空调工程	4.50	-		4.50		
5.7	电气工程	118.37	-		118.37		
5.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
5.9	弱电工程	7.00	-		7.00		
6	**4#厂房**	**1,310.61**	**14.98**		**1,295.63**		
6.1	房屋建筑工程	867.68	-		867.68		

报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
6.2	装饰工程	187.70	-		187.70		
6.3	外墙成品金属方通装饰工程	14.98	14.98		-		
6.4	给排水工程	6.49	-		6.49		
6.5	消防工程	81.17	-		81.17		
6.6	通风空调工程	1.68	-		1.68		
6.7	电气工程	111.27	-		111.27		
6.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
6.9	弱电工程	6.94	-		6.94		
7	**5#厂房**	**1,612.40**	**237.95**		**1,374.45**		
7.1	房屋建筑工程	1,020.28	-		1,020.28		
7.2	装饰工程	221.68	221.68		-		
7.3	外墙成品金属方通装饰工程	16.27	16.27		-		
7.4	给排水工程	10.68	-		10.68		
7.5	消防工程	94.10	-		94.10		
7.6	通风空调工程	6.23	-		6.23		
7.7	电气工程	60.07	-		60.07		
7.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
7.9	弱电工程	6.11	-		6.11		
7.1	1#中心配电房设备	144.28	-		144.28		
8	**6#厂房**	**1,149.83**	**217.08**		**932.75**		
8.1	房屋建筑工程	762.04	-		762.04		
8.2	装饰工程	202.39	202.39		-		
8.3	外墙成品金属方通装饰工程	14.69	14.69		-		
8.4	给排水工程	7.38	-		7.38		
8.5	消防工程	43.05	-		43.05		
8.6	通风空调工程	2.36	-		2.36		
8.7	电气工程	79.11	-		79.11		
8.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
8.9	弱电工程	6.11	-		6.11		
9	**7#厂房**	**1,293.75**	**197.98**		**1,095.77**		
9.1	房屋建筑工程	748.02	-		748.02		
9.2	装饰工程	183.29	183.29		-		
9.3	外墙成品金属方通装饰工程	14.69	14.69		-		
9.4	给排水工程	6.04	-		6.04		
9.5	消防工程	46.18	-		46.18		
9.6	通风空调工程	5.82	-		5.82		
9.7	电气工程	85.55	-		85.55		
9.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
9.9	弱电工程	6.11	-		6.11		
9.1	配电房设备	165.35	-		165.35		
10	**8#厂房**	**1,518.51**	**234.43**		**1,284.08**		
10.1	房屋建筑工程	1,095.74	-		1,095.74		
10.2	装饰工程	216.07	216.07		-		
10.3	外墙成品金属方通装饰工程	18.36	18.36		-		

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			
10.4	给排水工程	7.53	-		7.53		
10.5	消防工程	60.17	-		60.17		
10.6	通风空调工程	2.55	-		2.55		
10.7	电气工程	79.28	-		79.28		
10.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
10.9	弱电工程	6.11	-		6.11		
11	**9#厂房**	**1,986.12**	**260.41**		**1,725.71**		
11.1	房屋建筑工程	1,402.37	-		1,402.37		
11.2	装饰工程	240.52	240.52		-		
11.3	外墙成品金属方通装饰工程	19.89	19.89		-		
11.4	给排水工程	9.00	-		9.00		
11.5	消防工程	62.11	-		62.11		
11.6	通风空调工程	5.55	-		5.55		
11.7	电气工程	77.11	-		77.11		
11.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
11.9	弱电工程	6.11	-		6.11		
11.1	配电房设备工程	130.76	-		130.76		
12	**10#厂房**	**803.12**	**151.57**		**651.55**		
12.1	房屋建筑工程	484.35	-		484.35		
12.2	装饰工程	138.97	138.97		-		
12.3	外墙成品金属方通装饰工程	12.60	12.60		-		
12.4	给排水工程	1.41	-		1.41		
12.5	消防工程	43.70	-		43.70		
12.6	通风空调工程	1.79	-		1.79		
12.7	电气工程	81.49	-		81.49		
12.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
12.9	弱电工程	6.11	-		6.11		
13	**11#厂房**	**1,172.42**	**229.23**		**943.19**		
13.1	房屋建筑工程	755.65	-		755.65		
13.2	装饰工程	213.84	213.84		-		
13.3	外墙成品金属方通装饰工程	15.39	15.39		-		
13.4	给排水工程	6.99	-		6.99		
13.5	消防工程	57.42	-		57.42		
13.6	通风空调工程	2.69	-		2.69		
13.7	电气工程	81.63	-		81.63		
13.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
13.9	弱电工程	6.11	-		6.11		
14	**12#厂房**	**922.65**	**405.46**		**517.19**		
14.1	房屋建筑工程	571.73	235.32		336.41		
14.2	装饰工程	157.83	157.83		-		
14.3	外墙成品金属方通装饰工程	12.31	12.31		-		
14.4	给排水工程	6.65	-		6.65		
14.5	消防工程	47.55	-		47.55		
14.6	通风空调工程	2.44	-		2.44		
14.7	电气工程	86.11	-		86.11		

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
14.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
14.9	弱电工程	5.33	-		5.33		
15	**13#厂房**	**911.08**	**425.36**		**485.72**		
15.1	房屋建筑工程	571.73	255.78		315.95		
15.2	装饰工程	157.27	157.27		-		
15.3	外墙成品金属方通装饰工程	12.31	12.31		-		
15.4	给排水工程	6.65	-		6.65		
15.5	消防工程	47.55	-		47.55		
15.6	通风空调工程	2.44	-		2.44		
15.7	电气工程	75.10	-		75.10		
15.8	电梯工程	32.70	-		32.70		
15.9	弱电工程	5.33	-		5.33		
16	**室外工程**	**1,102.92**	**1,102.92**		**-**		
16.1	道路工程	574.23	574.23		-		
16.2	给排水工程	314.42	314.42		-		
16.3	消防工程	117.73	117.73		-		
16.4	电力进线及照明工程	61.02	61.02		-		
16.5	弱电工程	35.52	35.52		-		
17	**室外景观工程**	**839.43**	**839.43**		**-**		
17.1	园建工程	539.25	539.25		-		
17.2	绿化工程	192.41	192.41		-		
17.3	电气工程	82.75	82.75		-		
17.4	给排水工程	25.02	25.02		-		
18	**专项工程**	**230.00**	**230.00**		**-**		
18.1	给排水接入费	50.00	50.00		-		
18.2	电力接入费	100.00	100.00		-		
18.3	燃气接入费	80.00	80.00		-		
19	**智慧工地**	**50.00**	**50.00**		-		
二	**工程建设其他费用**	**1,410.42**	**1,410.42**		**-**		
1	**建设单位管理费**	**151.42**	**151.42**		**-**		
2	**前期咨询费**	**28.20**	**28.20**		-		
3	**工程勘察费**	**193.44**	**193.44**		-		
4	**工程设计费**	**449.75**	**449.75**				
5	**施工图联合审查费**	**17.69**	**17.69**				
6	**工程建设监理费**	**200.87**	**200.87**		-		
7	**招标代理服务费**	**23.77**	**23.77**		-		
7.1	工程招标代理服务费	18.37	18.37		-		
7.2	服务招标代理服务费	5.40	5.40		-		
8	**造价咨询费**	**154.96**	**154.96**		-		
8.1	工程量清单编制	20.32	20.32		-		
8.2	控制价编制	12.91	12.91		-		
8.3	工程总承包全过程工程造价控制	121.73	121.73		-		
9	**场地准备费**	**111.91**	**111.91**		-		

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
10	水土保持方案编制、评估、监测、验收	22.31	22.31		-		
11	劳动安全卫生评价费	22.38	22.38		-		
12	人防易地建设费	33.72	33.72		-		
三	专项费用	1,300.00	1,300.00				
1	土地费	1,300.00	1,300.00				
三	预备费用	1,189.67	1,189.67		-		
1	基本预备费	1,189.67	1,189.67		-		
四	建设总投资	26,283.08	10,283.08		16,000.00		
五	财务费用	606.20	606.20		-		
1	建设期债券利息	492.65	492.65		-		
2	债券发行费用	16.00	16.00		-		
六	总投资	26,791.73	10,791.73		16,000.00		

1.2 资金筹措

本项目总投资 26,791.73 万元，其中项目资本金共计 10,791.73 万元，占调整后总投资的比例为 40.28%，项目资本金计划来源于单位自筹。资本金将专项用于本项目工程费用所列支项目的建设支出。

本项目总投资 26,791.73 万元，其中 59.72%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 16,000.00 万元，其中，2025 年湖北省政府专项债券（六十期）已发行专项债券 1,000.00 万元，实际利率为 2.44%，债券期限为 20 年期；2026 年计划申请发行专项债券 9000.00 万元，2027 年计划申请发行专项债券 6,000.00 万元，测算利率根据中国债券信息网显示，以 2025 年湖北省政府专项债券（六十期）实际发行利率上浮 25BP 作为测算利率，即 2.69%，作为 2026 年及 2027 年计划发行专项债券的测算利率，债券发行期限为 20 年，第 11-20 年每年偿还本金的 10.00%,分十年等额偿还，每半年付息一次。专项债券资金将专项用于英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目的建设支出。

本项目专项债券的发行计划见下表 2:

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

表 2：债券发行计划表

年度	计划发行总金额	已发行总金额	发行期限（年）	实际利率/测算利率	付息频次	还本方式
2025	1,000.00	1,000.00	20	2.44%	半年付息	分期还本，债券存续期第 11-20 年，每年偿还本金总额 10.00%
2026	9,000.00	/	20	2.69%	半年付息	分期还本，债券存续期第 11-20 年，每年偿还本金总额 10.00%
2027	6,000.00	/	20	2.69%	半年付息	分期还本，债券存续期第 11-20 年，每年偿还本金总额 10.00%

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

建设期资金平衡表	2025	2026	2027	合计
资金筹措				
自筹资金	2,941.00	2,414.45	5,436.28	10,791.73
债券发行	1,000.00	9,000.00	6,000.00	16,000.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	**3,941.00**	**11,414.45**	**11,436.28**	**26,791.73**
资金使用				
建设资金使用金额合计	**3,941.00**	**11,414.45**	**11,436.28**	**26,791.73**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）				

表 4:项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	名称	2025	2026	2027	合计
1	**调整后的总投资**	**3,941.00**	**11,414.45**	**11,436.28**	**26,791.73**
1.1	建设投资	3,940.00	11,260.00	11,083.08	**26,283.08**
1.2	建设期利息（债券）	0	145.45	347.2	**492.65**
1.3	债券发行费用	1	9	6	**16.00**
2	**资金筹措**	**3,941.00**	**11,414.45**	**11,436.28**	**26,791.73**
2.1	资本金	2,941.00	2,414.45	5,436.28	**10,791.73**
2.2	专项债券	1,000.00	9,000.00	6,000.00	**16,000.00**

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《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报告》

报告专用章

及市场上可比案例的情况，本项目的收入主要来源于标准厂房租赁出租收入、科创综合中心出租收入、停车服务收入、充电服务收入具体测算如下：

（1）标准厂房租赁出租收入

根据《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目可出租标准厂房面积为77,275.33平方米，运营期内标准厂房的出租单价参考周边地区同类型的出租单价，出租价格均价约为 6.00-13.20 元/平方米/月，保守估计本次测算取基年2025年为8.00元/平方米/月。

表4-1-1 英山县周边同类租金情况表

租金收费情况	单价（元/㎡/月）
 英山县经济开发区工业厂房出租 英山县大道 经济开发区 1500㎡ 建筑面积 0.22元/㎡/天 1万/月	6.60
 此房私人所有 黄冈英山 温泉镇 150㎡ 房屋面积 0.44元/㎡/天 2000元/月	13.20
 厂房，办公用房均可，具体可面议 英山 | 湖北省黄冈市英山县G318(九龙大道) | 1 周女士 个人房东 雨棚 宿舍 1000㎡ 可分租 建筑面积 0.3元/㎡/天 9000元/月	9.00
 英山县经济开发区厂房出租 英山 · 华升大道 | 英山经济开发区 | 1 王女士 个人房东 高速路口 2400㎡ 建筑面积 0.2元/㎡/天 1.44万/月	6.00
均价	8.70

同时，根据全国2020年-2023年物价上涨指数（CPI）2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，平均每年物价上涨 1.40%，根据审慎科学原则，在债券存续期内，标准厂房租赁单价暂按三年增长 4.50%计算。考虑本项目基期为 2025 年，本项目运营期第一年 2028 年按增长 1 次后的单价预测，即项目运营期第一年 2028 年标准厂房出租单价为8.36元/平方米/月，一年按12月计算。

根据审慎科学原则，运营期初年 2028 年出租率取 70.00%，每年增长 10.00%至

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

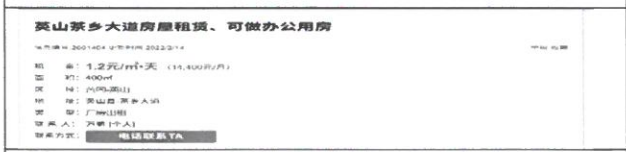
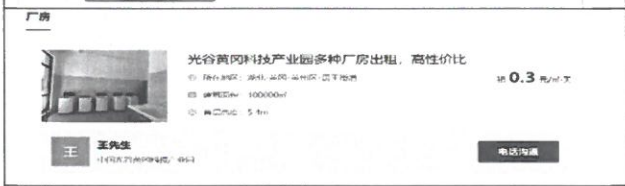
90.00%后保持不变，即 2030 年及之后年度出租率保持 90.00%不变。

在债券存续期内，本项目标准厂房租赁出租收入的合计为 15,646.05 万元。

（2）科创综合中心出租收入

根据《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目可出租科创综合中心面积为 10,422.63 平方米，运营期内科创综合中心的出租单价参考周边地区同类型的出租单价，出租价格均价约为 9-36 元/平方米/月，保守估计本次测算取基年 2025 年为 10.00 元/平方米/月。

英山县周边同类型房屋租金情况表

租金收费情况	单价（元/m²/月）
	36
	9
	12
均价	19
保守取值	10

同时，根据全国 2020 年-2023 年物价上涨指数（CPI）2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，平均每年物价上涨 1.40%，根据审慎科学原则，在债券存续期内，科创综合中心租赁单价暂按三年增长 4.50%计算。考虑本项目基期为 2026 年，本项目运营期第一年 2028 年按增长 1 次后的单价预测，即项目运营期第一年 2028 年科创综合中心出租单价为 10.45 元/平方米/月，一年按 12 月计算。

根据审慎科学原则，运营期初年 2028 年出租率取 70.00%，每年增长 10.00%至 90.00%后保持不变，即 2030 年及之后年度出租率保持 90.00%不变。

在债券存续期内，本项目科创综合中心出租收入的合计为 2,637.16 万元。

（3）停车位收入

根据《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

告》，本项目规划建设 287 个停车位。参考《市发展改革委关于动态调整黄冈市市直经营服务性收费目录清单的公告》和 2023 年 05 月 17 日公布的《关于征求我县城区公共停车场机动车停放服务收费试行标准意见的公告》 等停车收费文件收费标准：“一类：第 1 小时 2 元/小时·车位，自第 2 小时起，收费标准为 1 元/小时·车位，一次停车 24 小时以内，最高收费额不超过 15 元，超过 24 小时重新按以上规定计收；二类：第 1 小时 1.5 元/小时·车位，自第 2 小时起，收费标准为 1 元/小时·车位，一次停车 24 小时以内，最高收费额不超过 10 元，超过 24 小时重新按以上规定计收；大型车辆：不区分一、二类，第 1 小时 2.5 元/小时·车位，自第 2 小时起，收费标准为 2 元/小时·车位，一次停车 24 小时以内，最高收费额不超过 25 元，超过 24 小时重新按以上规定计收。”，基年参考收费标准前 2 小时均值为 1.67 元/小时·车位，保守估计本次测算取基年 2026 年停车位单价为 1.66 元/小时·车位，考虑每个车位每日可存在多次周转，每个车位使用完成后，下一辆车使用时重新开始计算收费，因此多次周转后不受每个车位单次每天收费额限制，每天每个车位合计停靠时长保守按 12 小时计算。

公共停车场机动车停放服务收费试行标准意见的公告



您的位置：首页 > 互动交流 > 征集调查 > 民意征集

关于征求我县城区公共停车场机动车停放服务收费试行标准意见的公告

征集时间：2023-05-17 00:00　截止日期：2023-05-27 00:00　征集状态：已结束

根据《湖北省定价目录》《政府制定价格行为规则》《湖北省机动车停放服务收费管理办法》等规定，县发改局拟对老县人民院停车场等5处停车场机动车停放服务制定试行收费标准，现公告如下：

一、收费范围

一类：老县人民院停车场、农业推广中心停车场、公路局停车场、地税局宿舍楼停车场。

二类：小米畈停车场。

二、收费标准

一类：第1小时2元/小时.车位，自第2小时起，收费标准为1元/小时.车位，一次停车24小时以内，最高收费额不超过15元，超过24小时重新按以上规定计收。

二类：第1小时1.5元/小时.车位，自第2小时起，收费标准为1元/小时.车位，一次停车24小时以内，最高收费额不超过10元，超过24小时重新按以上规定计收。

大型车辆：不区分一、二类，第1小时2.5元/小时.车位，自第2小时起，收费标准为2元/小时.车位，一次停车24小时以内，最高收费额不超过25元，超过24小时重新按以上规定计收。

车辆停放不足30分钟的免费，超过30分钟不足1小时的，按1小时计算。1小时后，停车不足1个计时单位的按照1个计时单位的标准计费。实行长期租赁车位的计费，由承租双方协商确定。

试行期内，县城投公司新建的停车场，符合《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）规定停车条件的，在实施收费前向县发改局提出书面申请，提交相关资料，经县发改局审核后按以上两种类型区别执行，不再单独行文，简化流程。

英山县停车位收费情况表

停车位分类	基准价（元/小时·车位）	
	第一小时	后续小时
一类车位	2.00	1.00
二类车位	1.50	1.00
大型车辆	2.50	2.00
均值		1.67

同时，根据全国2020年-2023年物价上涨指数（CPI）2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，平均每年物价上涨 1.40%，根据审慎科学原则，在债券存续期内，停车位单价暂按三年增长 4.50%计算。考虑本项目基期为 2025 年，本项目运营期第一年2028 年按增长 1 次后的单价预测，即项目运营期第一年 2028 年停车位单价为 1.73元/小时·车位，一年按 365 天计算。运营期初年 2028 年出租率取 60.00%，每年增长 10.00%至 80.00%后保持不变，即 2030 年及之后年度出租率保持 80.00%不变。

在债券存续期内，本项目的停车位收入为 3,847.57 万元。

（4）充电桩服务费收入

根据《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目规划建设 125 个充电桩。充电桩的功率为 60.00 千瓦。充电服务费参考英山县部分充电桩收费标准如表 4-1-2 所示，同时考虑实际使用过程中电损等因素，根据审慎科学原则，按下表参考单价扣除电费后，本次测算取充电服务费单价为0.60 元/KWH/个。每日使用时间按 24 小时计，全年充电天数按 360 天来计算。每三年上涨 4.50%；运营期初年 2028 年出租率取 15.00%，每五年增长 1.00%。

在债券存续期内，本项目的充电桩服务费收入为 15,404.25 万元。

湖北省黄冈市英山县人民医院充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄冈市英山县人民医院院内停车场		
【收费标准】停车费一小时两元（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		
湖北省黄冈市英山县老电影院停车场城市公共充电站	国家电网	4
【地址】湖北省黄冈市英山县老电影院停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
武英高速英山服务区快充站(英山方向)	国家电网	4
【地址】武英高速英山服务区(英山方向)		
【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		
武英高速英山服务区快充站(武汉方向)	国家电网	4
【地址】武英高速英山服务区(武汉方向)		
【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		

英山县城区充电桩服务费情况

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

英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目债券存续期内运营成本共计 2,691.52 万元，其中外购燃料及动力费为 399.40 万元，工资及福利费为 1,799.39 万元，修理费为 117.40 万元，其他费用为 375.33 万元。具体测算如下：

1.外购燃料及动力费

（1）外购电费

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》，按单一制工商业及其他用电标准，按工商业及其他用电电费单价暂按照 0.6907 元/kWh 计算。水费单价参根据黄冈市自来水公司提供的黄冈市水费价格标准可知，非居民生活用水的水费单价为 3.255 元/吨 。电的价格和水费的价格为政府定价，故暂不考虑增长率。根据本项目可研报告，本项目自用时总体运营预计的消耗电量为 266.48 万千瓦时，因本项目采用租赁模式，租赁部分的电力消耗由承租方承担，剩余未出租部分由项目单位承担，本项目出租率最高可达 90%，因此未出租部分的电力平均消耗量按总消耗量的 10%计算，运营期内因园区管理部门日常办公等发生的水电费预计为年耗水量 0.48 万吨，年耗电量 26.65 万千瓦时。

湖北省电网销售电价表(2021年1月1日起执行)

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

黄冈市电价标准

黄州城区供水价格及附加费一览表					
项目	类别		收费标准	收费依据	征收范围
水价	居民生活用水			黄价环资规[2013]39号	根据用水类别征收
		第一级	1.46元/m3		
		第二级	2.19元/m3		
		第三级	2.92元/m3		
	非居民生活用水		1.85元/m3		
	特种用水		4.00元/m3		
	居民用水污水处理费		0.95元/m3		
代收费	非居民用水和特种行业用水污水处理费		1.40元/m3	黄冈政函[2015]84号	根据用水类别征收
	提排费		0.005元/m3	黄价字[1996]41号	全部用水
综合价格	居民生活用水	第一级	**2.415元/m3**		
		第二级	**3.145元/m3**		
		第三级	**3.875元/m3**		
	非居民生活用水		**3.255元/m3**		
	特种用水		**5.405元/m3**		

黄冈市水价标准

2. 工资及福利费

根据《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目工作人员为10人，基于实际情况，考虑增加20%的人员浮动的可能，实际测算更保守合理，本项目人员定额为 12 人计算。工资标准参考 2023 年 12 月《2023 年黄冈统计年鉴》最新公布的英山县城镇在岗职工平均工资，2022 年英山县平均工资按 61,090.00 元/年，考虑到未来社会经济发展，考虑全国物价水平增长情况，参考全国2020年-2023年居民消费价格指数变化平均值，出于审慎角度，人员工资每年暂按 1.40%增长，即项目运营期初年 2028 年为增长 5 次后的年平均工资，即员工年平均工资取 64,583.55 元/人/年。

全国 2020 年-2023 年中国居民消费价格指数

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	平均
CPI变动率	2.50%	0.90%	2.00%	0.20%	1.40%

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
黄州区	64854	61766	5.0
团风县	61652	58508	5.4
红安县	64443	62506	3.1
罗田县	61192	58278	5.0
英山县	61090	58140	5.1

2023 年黄冈市统计年鉴-城镇在岗职工平均工资

3. 修理费

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。

结合《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，出于客观和谨慎的考虑，本项目的修理费按固定资产原值（扣除所含的建设期利息和债券发行费用）的 0.50%来进行估算，本项目固定资产原值（扣除建设期利息和债券发行费用）为 24,730.10 万元，运营期年度修理费为 5.87 万元。

本项目折旧年限为 20 年，残值率暂按 5.00%考虑，年固定资产折旧额为 1,174.68 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（包括本项目停车场经营性水电支出），项目评价中通常按营业收入的百分数估算。结合《英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，出于客观谨慎的考虑，暂按营业收入的1.00%计算。

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26,791.73万元，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37,535.03（含税），估算不含折旧费成本费用2,691.52万元（含税），支付的税费4,180.55万元，用于资金平衡的项目收益为30,662.96万元，累计支付债券利息6,632.50万元。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
26,791.73	30,662.96	16,000.00	6,632.50	1.35	1.38

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1.35〔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1.38〔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，本次申请发行的英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施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

英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施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±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的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，我们对英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施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，本次评价的英山县智能网联汽车零部件产业园基础设施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 1.35 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。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 01 月

（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

运营期	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
标准厂房租赁出租收入	**542.66**	**620.18**	**697.7**	**729.42**	**729.42**	**729.42**	**761.97**	**761.97**	**761.97**	**796.18**
面积（平方米）	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33
单价（元/平方米*月）	8.36	8.36	8.36	8.74	8.74	8.74	9.13	9.13	9.13	9.54
租金增长率	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
科创综合中心出租收入	**91.49**	**104.56**	**117.63**	**122.92**	**122.92**	**122.92**	**128.44**	**128.44**	**128.44**	**134.18**
面积（平方米）	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63
单价（元/平方米*月）	10.45	10.45	10.45	10.92	10.92	10.92	11.41	11.41	11.41	11.92
租金增长率	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位收入	**128.7**	**150.14**	**171.59**	**179.53**	**179.53**	**179.53**	**187.46**	**187.46**	**187.46**	**196.39**
个数	287	287	287	287	287	287	287	287	287	287
单价（元）	1.73	1.73	1.73	1.81	1.81	1.81	1.89	1.89	1.89	1.98
小时数（天）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
增长率	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%
使用率	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电桩服务费收入	**612.36**	**612.36**	**612.36**	**641.52**	**641.52**	**684.29**	**715.39**	**715.39**	**715.39**	**746.5**
个数	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125

运营期	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
单价（元）	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72
小时数（天）	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
功率（KW）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
增长率	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%
使用率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%
年天数	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
收入合计（含增值税）	**1,375.21**	**1,487.24**	**1,599.28**	**1,673.39**	**1,673.39**	**1,716.16**	**1,793.26**	**1,793.26**	**1,793.26**	**1,873.25**
增值税	133.44	142.69	151.94	159	159	163.92	171.3	171.3	171.3	178.91
收入合计（不含增值税）	1,241.77	1,344.55	1,447.34	1,514.39	1,514.39	1,552.24	1,621.96	1,621.96	1,621.96	1,694.34

项目收入估算表（续表）

单位：人民币万元

运营期	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
标准厂房租赁出租收入	**796.18**	**796.18**	**832.07**	**832.07**	**832.07**	**869.63**	**869.63**	**869.63**	**908.85**	**908.85**	**15,646.05**
面积（平方米）	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	77,275.33	
单价（元/平方米*月）	9.54	9.54	9.97	9.97	9.97	10.42	10.42	10.42	10.89	10.89	
租金增长率	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
科创综合中心出租收入	**134.18**	**134.18**	**140.26**	**140.26**	**140.26**	**146.56**	**146.56**	**146.56**	**153.2**	**153.2**	**2,637.16**
面积（平方米）	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	10,422.63	
单价（元/平方米*月）	11.92	11.92	12.46	12.46	12.46	13.02	13.02	13.02	13.61	13.61	
租金增长率	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
停车位收入	**196.39**	**196.39**	**205.32**	**205.32**	**205.32**	**214.24**	**214.24**	**214.24**	**224.16**	**224.16**	**3,847.57**
个数	287	287	287	287	287	287	287	287	287	287	
单价（元）	1.98	1.98	2.07	2.07	2.07	2.16	2.16	2.16	2.26	2.26	
小时数（天）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
增长率	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	
使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	

运营期	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
充电桩服务费收入	**793.15**	**793.15**	**826.2**	**826.2**	**826.2**	**909.79**	**909.79**	**909.79**	**956.45**	**956.45**	**15,404.25**
个数	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	
单价（元）	0.72	0.72	0.75	0.75	0.75	0.78	0.78	0.78	0.82	0.82	
小时数（天）	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
功率（KW）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
增长率	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	0.00%	4.50%	0.00%	
使用率	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	
年天数	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	
收入合计（含增值税）	**1,919.90**	**1,919.90**	**2,003.85**	**2,003.85**	**2,003.85**	**2,140.22**	**2,140.22**	**2,140.22**	**2,242.66**	**2,242.66**	**37,535.03**
增值税	184.28	184.28	192.29	192.29	192.29	206.26	206.26	206.26	216.23	216.23	**3,599.47**
收入合计（不含增值税）	1,735.62	1,735.62	1,811.56	1,811.56	1,811.56	1,933.96	1,933.96	1,933.96	2,026.43	2,026.43	**33,935.56**

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

名称	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
燃料及动力费	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**
电费	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**
工业用电单价（元/千瓦时）	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907
耗电量合计（万千瓦时）	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65
水费	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
水费单价（元/吨）	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26
用水量合计（万吨）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
人员工资及福利费	**78.59**	**79.69**	**80.8**	**81.93**	**83.08**	**84.24**	**85.42**	**86.62**	**87.83**	**89.06**
人数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
人均年工资	65,487.72	66,404.55	67,334.21	68,276.89	69,232.77	70,202.03	71,184.86	72,181.45	73,191.99	74,216.68
增长率	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%
维修费	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**
其他费用	**13.75**	**14.87**	**15.99**	**16.73**	**16.73**	**17.16**	**17.93**	**17.93**	**17.93**	**18.73**
运营成本	**118.21**	**120.43**	**122.66**	**124.53**	**125.68**	**127.27**	**129.22**	**130.42**	**131.63**	**133.66**

项目运营成本估算表（续表）

单位：人民币万元

名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	20247	合计
燃料及动力费	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**19.97**	**399.4**
电费	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**18.41**	**368.2**
工业用电单价（元/千瓦时）	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	0.6907	**13.81**
耗电量合计（万千瓦时）	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	**533**
水费	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	**31.2**
水费单价（元/吨）	3.26	3.26	3.255	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	**65.1**
用水量合计（万吨）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	**9.6**
人员工资及福利费	**90.31**	**91.57**	**92.85**	**94.15**	**95.47**	**96.81**	**98.16**	**99.54**	**100.93**	**102.34**	**1,799.39**
人数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
人均年工资	75,255.71	76,309.29	77,377.62	78,460.91	79,559.36	80,673.19	81,802.61	82,947.85	84,109.12	85,286.65	
增长率	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	
维修费	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.9**	**5.87**	**117.4**
其他费用	**19.2**	**19.2**	**20.04**	**20.04**	**20.04**	**21.4**	**21.4**	**21.4**	**22.43**	**22.43**	**375.33**
运营成本	**135.38**	**136.64**	**138.76**	**140.06**	**141.38**	**144.08**	**145.43**	**146.81**	**149.23**	**150.61**	**2,691.52**

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

年份	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	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
2026	1,000.00	9,000.00	-	10,000.00	145.45	145.45
2027	10,000.00	6,000.00	-	16,000.00	347.2	347.2
2028	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2029	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2030	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2031	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2032	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2033	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2034	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2035	16,000.00	-	-	16,000.00	427.9	427.9
2036	16,000.00	-	100	15,900.00	427.9	527.9
2037	15,900.00	-	1,000.00	14,900.00	413.36	1,413.36
2038	14,900.00	-	1,600.00	13,300.00	378.64	1,978.64
2039	13,300.00	-	1,600.00	11,700.00	335.85	1,935.85
2040	11,700.00	-	1,600.00	10,100.00	293.06	1,893.06
2041	10,100.00	-	1,600.00	8,500.00	250.27	1,850.27
2042	8,500.00	-	1,600.00	6,900.00	207.48	1,807.48
2043	6,900.00	-	1,600.00	5,300.00	164.69	1,764.69
2044	5,300.00	-	1,600.00	3,700.00	121.9	1,721.90
2045	3,700.00	-	1,600.00	2,100.00	79.11	1,679.11
2046	2,100.00	-	1,500.00	600	36.32	1,536.32
2047	600		600	-	8.07	608.07
合计	**-**	**16,000.00**	**16,000.00**	**-**	**6,632.50**	**22,632.50**

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
现金流入												
自筹资金流入	2,941.00	2,414.45	5,436.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	1,000.00	9,000.00	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-			1,375.21	1,487.24	1,599.28	1,673.39	1,673.39	1,716.16	1,793.26	1,793.26	1,793.26
现金流入总额	**3,941.00**	**11,414.45**	**11,436.28**	**1,375.21**	**1,487.24**	**1,599.28**	**1,673.39**	**1,673.39**	**1,716.16**	**1,793.26**	**1,793.26**	**1,793.26**
现金流出												
建设期资金流出	3,940.00	11,260.00	11,083.08									
运营期现金流出	-			118.18	120.4	122.63	124.5	125.65	127.24	129.19	130.39	131.6
支付的各项税费	-			69.82	79.79	89.76	93.83	93.83	93.83	98.03	98.03	98.03
债券发行费用	1	9	6	-	-	-	-	-	-	-		
债券还本付息	-	145.45	347.2	427.9	427.9	427.9	427.9	427.9	427.9	427.9	427.9	527.9
现金流出总额	**3,941.00**	**11,414.45**	**11,436.28**	**615.9**	**628.09**	**640.29**	**646.23**	**647.38**	**648.97**	**655.12**	**656.32**	**757.53**
现金净流量												
当年项目产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**	**759.31**	**859.15**	**958.99**	**1,027.16**	**1,026.01**	**1,067.19**	**1,138.14**	**1,136.94**	**1,035.73**
期末项目累计现金结存额	**-**	**-**	**-**	**759.31**	**1,618.46**	**2,577.45**	**3,604.61**	**4,630.62**	**5,697.81**	**6,835.95**	**7,972.89**	**9,008.62**

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
现金流入												
自筹资金流入	-	-										**10,791.73**
债券资金流入	-	-										**16,000.00**
运营期现金流入	1,873.25	1,919.90	1,919.90	2,003.85	2,003.85	2,003.85	2,140.22	2,140.22	2,140.22	2,242.66	2,242.66	**37,535.03**
现金流入总额	**1,873.25**	**1,919.90**	**1,919.90**	**2,003.85**	**2,003.85**	**2,003.85**	**2,140.22**	**2,140.22**	**2,140.22**	**2,242.66**	**2,242.66**	**64,326.76**
现金流出												-
建设期资金流出												**26,283.08**
运营期现金流出	133.63	135.35	136.61	138.73	140.03	141.35	144.05	145.4	146.78	149.2	150.61	**2,691.52**
支付的各项税费	102.42	102.42	102.42	164.47	317.88	317.88	411.71	428.25	438.6	486.42	493.13	**4,180.55**
债券发行费用												**16**
债券还本付息	1,413.36	1,978.64	1,935.85	1,893.06	1,850.27	1,807.48	1,764.69	1,721.90	1,679.11	1,536.32	608.07	**22,632.50**
现金流出总额	**1,649.41**	**2,216.41**	**2,174.88**	**2,196.26**	**2,308.18**	**2,266.71**	**2,320.45**	**2,295.55**	**2,264.49**	**2,171.94**	**1,251.81**	**55,803.65**
现金净流量												
当年项目产生的现金流量净额	**223.84**	**-296.51**	**-254.98**	**-192.41**	**-304.33**	**-262.86**	**-180.23**	**-155.33**	**-124.27**	**70.72**	**990.85**	**8,523.11**
期末项目累计现金结存额	**9,232.46**	**8,935.95**	**8,680.97**	**8,488.56**	**8,184.23**	**7,921.37**	**7,741.14**	**7,585.81**	**7,461.54**	**7,532.26**	**8,523.11**	

附件五：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
经营净收益变动情况敏感性分析									
经营净收益（债券本息资金覆盖率）	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.43	1.49	1.54	1.60
经营净收益（债券本息资金覆盖倍数）	1.12	1.18	1.24	1.30	1.35	1.41	1.47	1.52	1.57
债券利率变动情况敏感性分析									
债券利率（债券本息资金覆盖率）	1.52	1.49	1.45	1.41	1.38	1.34	1.30	1.26	1.23
债券利率（债券本息资金覆盖倍数）	1.50	1.47	1.43	1.39	1.35	1.32	1.28	1.24	1.21



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

2025 年 4 月 29 日

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

二〇一八年八月十五日

中华人民共和国财政部制

长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目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）

二〇二六年一月

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 3
二、项目收益及现金流入预测（设） 3
三、项目概况 3
（一）债券申报单位基本情况 3
（二）债券基本信息 6
（三）建设内容与规模 7
（四）债券发行计划 8
（五）项目建设计划进度 9
四、项目收益及现金流入预测编制说明 9
（一）债券应付本息情况 9
（二）投资估算与资金筹措 10
（三）资金筹措方案 10
（四）项目收益及现金流入预测说明 14
五、执行的主要程序 50
六、财务评估结论 51

2026年湖北省（宜昌）政府专项债券
长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
项目收益与融资自求平衡
财务评估报告

长阳土家族自治县交通运输局：

我们接受委托，对长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设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》。委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已经在具体预测说明中披露。

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。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假设前提下，本次评价的长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设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。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

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

本次预测以长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测（设）

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内变化；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

（一）债券申报单位基本情况

机构名称：长阳土家族自治县交通运输局

住所：长阳土家族自治县龙舟坪镇四冲湾路 30 号

区域概况：

1.宜昌市简介及财政概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。

宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，常住人口413.59万，户籍人口391.87万。

2022—2024年宜昌市财政数据

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	5,502.69	5,756.35	6,191.12
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,943.00	46,400.00	46,448.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,571.00	24,479.00	11,272.00
4.一般公共预算收入（万元）	2,182,743.00	2,689,866.00	2,940,716.00
4.1其中：税收收入（万元）	1,670,394.00	2,038,341.00	2,208,775.00
4.2其中：非税收入（万元）	512,349.00	651,525.00	731,941.00
5.一般公共预算支出（万元）	5,595,089.00	6,794,917.00	7,212,334.00
6.市本级政府性基金预算收入（万元）	962,573.00	1,237,600.00	905,505.00
6.1其中：国有土地出让权收入（万元）	931,843.00	904,458.00	875,519.00
7.市本级政府性基金预算支出（万元）	1,400,830.00	943,559.00	1,301,118.00

2.长阳土家族自治县简介及财政概况

长阳土家族自治县位于鄂西南山区、长江——清江中下游，地跨东经110° 21'至111° 21'、北纬30° 12'至30° 46'；东邻宜都，南

交五峰土家族自治县，西毗恩施土家族苗族自治州的巴东县傍长江三峡，北接秭归和宜昌市。距省会武汉320多公里、三峡机场32公里、长江水运码头红花套28公里。现有318国道纵贯全境，交通十分方便。

长阳土家族自治县2022至2024年度主要经济和财政指标见下表：

2022—2024年长阳土家族自治县财政数据

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	190.80	203.20	229.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,006.00	37,986.00	39,700.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,685.00	15,874.00	16,900.00
4.本级一般公共预算收入（万元）	61,764.00	71,787.00	81,325.00
4.1其中：税收收入（万元）	38,649.00	46,219.00	49,658.00
5.一般公共预算支出（万元）	391,611.00	391,328.00	474,657.00
6.市本级政府性基金预算收入（万元）	33,915.00	52,510.00	26,256.00
6.1其中：国有土地出让权收入（万元）	32,174.00	50,700.00	22,240.00
7.市本级政府性基金预算支出（万元）	76,730.00	86,655.00	88,189.00

3.宜昌市及长阳土家族自治县专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	2024年底债务余额		2024年省下达债务限额		2024年限额与余额差值	
	小计	专项债务	小计	专项债务	小计	专项债务
长阳土家族自治县	61.17	31.25	67.86	35.99	6.69	4.74
2024年提前批专项债务限额			2.84			

4.本地区专项债务期限结构

本地区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	3,400.00
5 年期	31,480.00
6 年期	6,923.60
7 年期	21,170.60
8 年期	6,923.60
9 年期	6,923.60
10 年期	90,995.60
11 年期	10,730.00
12 年期	10,730.00
13 年期	10,730.00
14 年期	10,730.00
15 年期	24,081.00
16 年期	10,030.00
17 年期	10,030.00
18 年期	10,030.00
19 年期	10,030.00
20 年期	17,581.00
21 年期	2,000.00
22 年期	2,000.00
23 年期	2,000.00
24 年期	2,000.00
25 年期	2,000.00
26 年期	2,000.00
27 年期	2,000.00
28 年期	2,000.00
29 年期	2,000.00
30 年期	2,000.00
合计	312,519.00

（二）债券基本信息

项目名称	长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
发行规模	40,000.00 万元
项目地址	本项目位于宜昌市长阳土家族自治县磨市镇三口堰村（民族工业园内）
募集资金用途	长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
债券期限	20 年
债券利率	已发行债券金额的利率为 2.38%；拟发行债券利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（三

	十五期）票面利率 2.03%，根据谨慎性原则，考虑债券利率因素变动，利率按上浮 1.1 倍计算，即 2.23%。
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 1 年一第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

（三）建设内容与规模

该项目总用地面积 131618.00 平方米（约 197.43 亩），计容建筑面积 122974.13 平方米，总建筑面积 70878.00 平方米，包括冷链仓库、分类仓储区、干线物流区、物流信息港及商铺等。具体内容如下：

（一）综合楼地上建筑面积 7351.32 平方米，计容建筑面积 7351.32 平方米，二类高层公建，地上 12 层，无地下室，建筑高度 46.45 米，地上建筑物耐火等级二级。

（二）冷库共 2 栋每栋建筑面积 8325.28 平方米，计容建筑面积 16650.56 平方米，两栋建筑面积共 16650.56 平方米，计容建筑面积共 33301.12 平方米，多层公建，地上 3 层，无地下室，建筑高度 24.45 米，耐火等级二级。

（三）分拣车间共 8 栋，每栋建筑面积 2583.05 平方米计容建筑面积 5166.10 平方米，8 栋建筑面积共 20664.40 平方米，计容建筑面积 41328.80.00 平方米，单层丙类工业建筑，地上 1 层，无地下室，建筑高度 14.50 米。

（四）仓库共 6 栋，每栋建筑面积 2583.05 平方米，计容建筑面积 5166.10 平方米，六栋建筑面积共 15498.30 平方米，计容建筑面积 30996.60 平方米，单层丙类工业建筑，地上 1 层无地下室，建筑

高度 14.50 米。

（五）培训楼建筑面积 2239.60 平方米，其中：地上建筑面积 1522.47 平方米，地下建筑面积 717.13 平方米，计容建筑面积 1522.47 平方米，多层公建，地上 2 层，地下一层，建筑高度 10.53 米，地上建筑物耐火等级二级，地下建筑物耐火等级一级（六）司机之家建筑面积 8273.82 平方米，计容建筑面积 8273.82 平方米，多层公建，地上 5 层，无地下室，建筑高度 20.20 米，地上建筑物耐火等级二级。

（七）变电站建筑面积 200.00 平方米，计容建筑面积 200 平方米，单层公建，地上 1 层，无地下层，建筑高度 4.95 米建筑耐火等级二级

（八）配套工程含园区进出场道路工程、停车场，绿化工程、给排水、供配电、弱电、消防、通风等基础设施，并配建 100 套充电桩等。

（四）债券发行计划

该项目发行金额 40,000.00 万元，其中：2024 年已发行 20,000.00 万元，2026 年拟发行 20,000.00 万元。

2024 年已于 2024 年湖北省政府专项债券（四十一期）成功发行政府专项债券 20,000.00 万元，发债期限 20 年，发行利率均为 2.38%，每半年付息一次，每半年付息一次，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

2026 年拟发行 20,000.00 万元，发债参照 2025 年湖北省政府专项债券（三十五期）票面利率 2.03%，暂定债券利率按照 2.03%的 1.1

倍计算，即为2.23%，每半年支付利息。发债期限为20年期，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（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，已于2024年12月正式开工建设，并于2026年11月完成建设，并验收使用。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

该项目发行金额40,000.00万元，其中：2024年已发行20,000.00万元，2026年拟发行20,000.00万元。

2024年已于2024年湖北省政府专项债券（四十一期）成功发行政府专项债券20,000.00万元，发债期限20年，发行利率均为2.38%，每半年付息一次，每半年付息一次，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。

2026年拟发行20,000.00万元，发债参照2025年湖北省政府专

项债券（三十五期）票面利率2.03%，暂定债券利率按照2.03%的1.1倍计算，即为2.23%，每半年支付利息。发债期限为20年期，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（二）投资估算与资金筹措

根据初设批复，本项目总投资68,178.59万元，其中静态总投资65,824.14万元（静态总投资由工程费用56,080.60万元，工程建设其他费用6,609.06万元（含土地出让金1,334.93万元），预备费3,134.48万元组成）。现根据实际发行情况，对项目建设期利息及债券发行费进行了调整，调整后的项目总投资为66,927.64万元，其中静态总投资65,824.14万元，建设期利息1,063.50万元，债券发行费40.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债用于资本金			
一	**建设工程费**	**56,080.60**	**16,080.60**		**40,000.00**		
（一）	1#综合楼	3,370.92	370.92		3,000.00		
（二）	2#冷库	8,031.24	31.24		8,000.00		
（三）	3#分拣车间	7,283.22	283.22		7,000.00		
（四）	4#仓库	5,462.41	462.41		5,000.00		
（五）	5#培训楼	999.46	999.46				
（六）	6#司机之家	3,641.44	641.44		3,000.00		

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:专项债用于资本金			
（七）	7#变电站	81.78	81.78				
（八）	停车位	2,005.69	5.69		2,000.00		
（九）	室外及配套工程	25,204.44	13,204.44		12,000.00		
9.1	场坪土石方及边坡支护工程	5,489.71	489.71		5,000.00		
9.2	道路工程	9,920.81	2,920.81		7,000.00		
9.3	交通工程	206.14	206.14				
9.4	绿化工程	573.62	573.62				
9.5	室外给排水工程	161.55	161.55				
9.6	室外消防工程	30.21	30.21				
9.7	室外照明工程	83.23	83.23				
9.8	大门及围墙	563.62	563.62				
9.9	供配电设施设备	8,175.55	8,175.55				
二	**土地出让金**	**1,334.93**	**1,334.93**				
三	**工程建设其他费用**	**5,274.13**	**5,274.13**				
（一）	工程前期咨询费	146.42	146.42				
（二）	环境影响评价费	35.90	35.90				
（三）	建设管理费	1,870.13	1,870.13				
3.1	建设单位管理费	588.67	588.67				
3.2	工程监理费	1,281.46	1,281.46				
（四）	招标代理费	53.59	53.59				
（五）	工程勘察设计费	2,024.86	2,024.86				
5.1	工程设计费	1,422.47	1,422.47				
5.2	工程勘察费	560.83	560.83				

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:专项债用于资本金			
5.3	施工图设计审查费	41.56	41.56				
（六）	造价咨询费	580.77	580.77				
6.1	工程量清单编制或审核	261.35	261.35				
6.2	控制价编制	203.27	203.27				
6.3	结算审核	116.15	116.15				
（七）	竣工图纸编制费	113.80	113.80				
（八）	工程质量检测费	280.42	280.42				
（九）	工程保险费	168.24	168.24				
四	**基本预备费**	**3,134.48**	**3,134.48**				
五	**静态总投资**	**65,824.14**	**25,824.14**		**40,000.00**		
六	建设期利息	1,063.50	1,063.50				
七	发行费用	40.00	40.00				
八	**动态总投资**	**66,927.64**	**26,927.64**		**40,000.00**		

（三）资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目总投资66,927.64万元，建设资金来源为财政安排资金0.00万元、项目单位自筹资金26,927.64万元、专项债券资金40,000.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**10,771.06**	**13,463.82**	**2,692.76**	**26,927.64**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	10,771.06	13,463.82	2,692.76	**26,927.64**
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**20,000.00**	**0.00**	**20,000.00**	**40,000.00**
2.1	专项债券资金	20,000.00	0.00	20,000.00	**40,000.00**
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	**30,771.06**	**13,463.82**	**22,692.76**	**66,927.64**

2.项目资本金到位情况

本项目资本金共计26,927.64万元，已到位资本金12,849.96万元。

3.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	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
2024 年	20,000.00	20,000.00	20 年	2.38%	20.00	每半年付息一次	第 11～20 年每年等额偿还发行金额的 10%
2026 年	20,000.00		20 年	2.23%	20.00	每半年付息一次	第 11～20 年每年等额偿还发行金额的 10%

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
合计	40,000.00	20,000.00			40.00		

注：本项目债券利率根据中国债券信息网2025年湖北省政府专项债（三十五期）2.03%上浮1.1倍测算。

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券20,000.00万元，已使用专项债券资金20,000.00万元，使用进度占比100.00%。形成实物工作量20,000.00万元。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目不存在市场化融资情况。

（四）项目收益及现金流入预测说明

1.项目收入预测

本项目收益预测期间为2026年12月至2046年12月。债券存续期内项目总收入（不含税）为91,496.56万元，其中：冷库出租收入17,380.02万元、分拣车间出租收入19,412.61万元、仓库出租收入6,470.81万元、物流信息港及商铺出租收入18,101.80万元。停车位收入6,463.65万元和充电桩服务费收入23,667.67万元。具体测算如下：

①冷库出租收入

根据业主提供的相关资料，本项目合计可供出租面积为16,650.56㎡（参考长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目初步设计P9）。

根据审慎原则，保守综合确定本项目出租单价为 50 元/㎡/月。运营期内第一年出租率为 75%，之后每年增长 10%，增长至 95%趋于稳定。



②分拣车间出租收入

根据业主提供的相关资料，本项目合计可供出租面积为 20,664.40 ㎡（参考长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目初步设计 P9）。

根据审慎原则，保守综合确定本项目出租单价为 45 元/㎡/月。运营期内第一年出租率为 75%，之后每年增长 10%，增长至 95%趋于稳定。



分拣中心租赁合同

合同编号：2025070101

出租方（以下称甲方）：长阳金路交通建设投资有限责任公司

承租方（以下称乙方）：湖北维邦智能技术有限公司

根据国家相关法律法规，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的厂房租赁给乙方使用事宜，经协商一致，签订本合同如下：

一、出租厂房情况

甲方将位于长阳土家族自治县磨市镇三口堰村黄家堉长阳县城乡冷链物流园的5号厂房分拣车间租赁给乙方使用。

二、租赁期限

租赁期限以交付时间为准租赁3年。租赁期满，甲方有权收回出租厂房，乙方应如期返还。乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月向甲方提交书面续租申请，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。

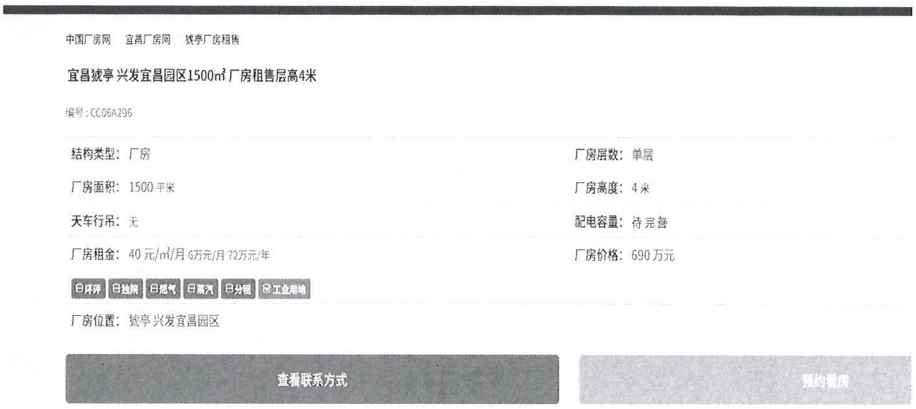
三、租金及结算方式

甲、乙双方约定，租赁费用按乙方实际承租面积计算（预计18006.73平方米，以甲乙双方实际测量为准），单价为每月45元/平方，总计金额为9，723，634.2元/年。

③仓库出租收入

根据业主提供的相关资料，本项目合计可供出租面积为15,498.30㎡（参考长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目初步设计P9）。

根据审慎原则，保守综合确定本项目出租单价为20元/㎡/月。运营期内第一年出租率为75%，之后每年增长10%，增长至95%趋于稳定。



中国厂房网 宜昌厂房网 猇亭厂房租售

宜昌猇亭兴发宜昌园区1500㎡厂房租售层高4米

编号：CC06A296

结构类型：厂房	厂房层数：单层
厂房面积：1500平米	厂房高度：4米
天车行吊：无	配电容量：待完善
厂房租金：40元/㎡/月 6万元/月 72万元/年	厂房价格：690万元

日环评 日独院 日燃气 日蒸汽 日分租 工业用地

厂房位置：猇亭兴发宜昌园区

查看联系方式 预约看房

仓库租赁合同

合同编号：2025070102

出租方（以下称甲方）：长阳金路交通建设投资有限责任公司

承租方（以下称乙方）：宜昌健领安医疗器械有限公司

根据国家相关法律法规，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的厂房租赁给乙方使用事宜，经协商一致，签订本合同如下：

一、出租厂房情况

甲方将位于长阳土家族自治县磨市镇三口堰村黄家埫长阳县城乡冷链物流园的1号厂房仓库租赁给乙方使用。

二、租赁期限

租赁期限以交付时间为准租赁3年。租赁期满，甲方有权收回出租厂房，乙方应如期返还。乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月向甲方提交书面续租申请，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。

三、租金及结算方式

甲、乙双方约定，租赁费用按乙方实际承租面积计算（预计5000平方米，以甲乙双方实际测量为准）单价为每月20元／平方，总计金额为1，200，000元/年。

④物流信息港及商铺出租收入

根据业主提供的相关资料，本项目合计可供出租面积为18,064.74㎡（参考长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目初步设计P9）。

根据审慎原则，保守综合确定本项目出租单价为48元/㎡/月。运营期内第一年出租率为75%，之后每年增长10%，增长至95%趋于

稳定。

商铺租赁合同

合同编号：2025070103

出租方（以下称甲方）：长阳金路交通建设投资有限责任公司

承租方（以下称乙方）：湖北乐驭智能技术有限公司

根据国家相关法律法规，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的厂房租赁给乙方使用事宜，经协商一致，签订本合同如下：

一、出租厂房情况

甲方将位于长阳土家族自治县磨市镇三口堰村黄家墒长阳县城乡冷链物流园的智慧冷链服务与信息中心 1#2#中心商铺租赁给乙方使用。

二、租赁期限

租赁期限以交付时间为准租赁 3 年。租赁期满，甲方有权收回出租厂房，乙方应如期返还。乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月向甲方提交书面续租申请，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。

三、租金及结算方式

甲、乙双方约定，租赁费用按乙方实际承租面积计算（预计 550 平方米，以甲乙双方实际测量为准），单价为每月 48 元 / 平方，总计金额为 316，800 元/年。

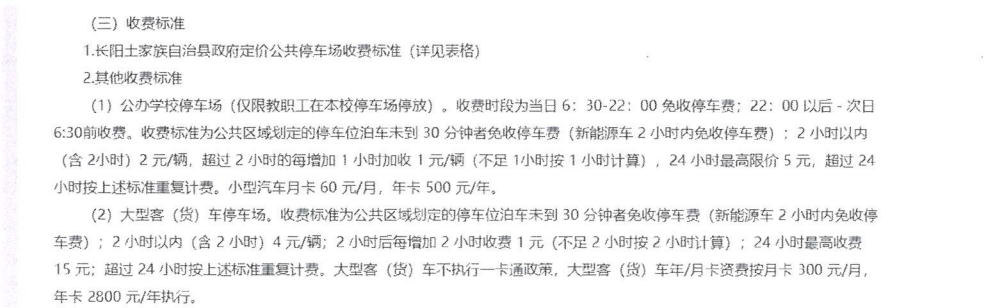


⑤停车位收入

根据业主提供相关资料，本项目可供出租的停车位共计 1011 个（参考长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目初步设计 P9），根据《县发展和改革局关于城区部分公共事业单位及有关停车场停车

收费标准的批复》，“泊车未到30分钟者免收停车费，泊车2小时以内（含2小时）的按每小时3.00元计算，2小时以上部分按每小时1.00元计费”或按20元/天收费。暂停停车位单价按照每小时2元计算，本项目停车位日停放有效时长为8小时，年使用天数考虑为365天。

运营期内第一年出租率为40%，之后每年增长10%，增长至60%趋于稳定。



（三）收费标准

1.长阳土家族自治县政府定价公共停车场收费标准（详见表格）

2.其他收费标准

（1）公办学校停车场（仅限教职工在本校停车场停放）。收费时段为当日6：30-22：00免收停车费；22：00以后-次日6:30前收费。收费标准为公共区域划定的停车位泊车未到30分钟者免收停车费（新能源车2小时内免收停车费）；2小时以内（含2小时）2元/辆，超过2小时的每增加1小时加收1元/辆（不足1小时按1小时计算），24小时最高限价5元，超过24小时按上述标准重复计费。小型汽车月卡60元/月，年卡500元/年。

（2）大型客（货）车停车场。收费标准为公共区域划定的停车位泊车未到30分钟者免收停车费（新能源车2小时内免收停车费）；2小时以内（含2小时）4元/辆；2小时后每增加2小时收费1元（不足2小时按2小时计算）；24小时最高收费15元；超过24小时按上述标准重复计费。大型客（货）车不执行一卡通政策，大型客（货）车年/月卡资费按月卡300元/月，年卡2800元/年执行。

⑥充电桩服务费收入

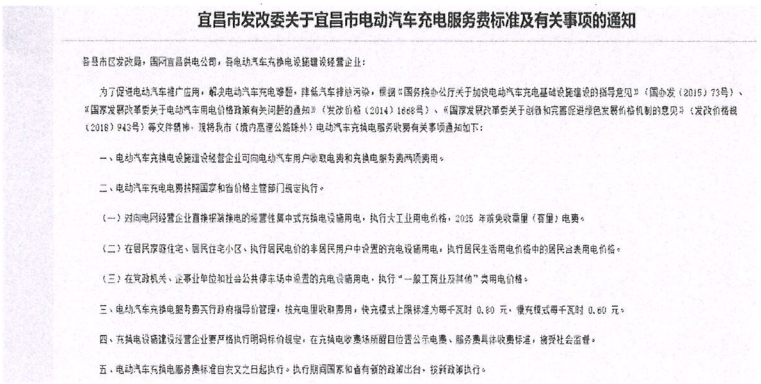
根据湖北省能源局、湖北省电力勘测设计院编制的《湖北省电动汽车充电基础设施建设专项规划》有关内容：按照《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》规定，充换电设施经营企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费。电费直接执行电网充电设施用电价格（该费用直接由电网收取）。充电服务费实行政府指导价格，按充电电量收取费用，充电服务费标准上限由各市州价格主管部门制定并调整。参考《宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》：“电动汽车充电换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为每千瓦时

0.80 元，慢充模式每千瓦时 0.60 元”。

根据业主提供相关资料，本项目预计安装 100 台充电桩（参考长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目初步设计 P9），充电服务费单价暂按 0.6 元/kwh 计算。

本项目充电桩功率为 120kW，日均充电时间为 8 小时，完整年度充电桩利用天数按 365 天计算。

运营期内第一年出租率为 40%，之后每年增长 10%，增长至 60%趋于稳定。



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

各县市区发改局，国网宜昌供电公司，各电动汽车充换电设施建设经营企业：

为了促进电动汽车推广应用，解决电动汽车充电难题，降低汽车排放污染，根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市（境内高速公路除外）电动汽车充换电服务收费有关事项通知如下：

一、电动汽车充换电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充换电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费执行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换电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收容量（容量）电费。

（二）在居民原住宅、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、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电里收取费用，快充模式上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充模式每千瓦时 0.60 元。

四、充换电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充换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。

五、电动汽车充换电服务费标准自发文之日起执行。执行期间国家和省有新的政策出台，按新政策执行。

项目预期收入测算表

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
一	收入（含税）合计	99,021.20	308.99	4,344.72	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71
二	收入（不含税）合计	91,496.56	285.27	4,013.26	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37
三	销项税额	7,524.64	23.72	331.46	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34
四	冷库出租收入	17,380.02	57.28	779.06	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72
1	单价（元/㎡/月）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	面积（㎡）		16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56
3	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	1,564.12	5.16	70.12	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36
五	分拣车间出租收入	19,412.61	63.98	870.18	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55
1	单价（元/㎡/月）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2	面积（㎡）		20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40
3	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	1,747.15	5.76	78.32	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53
六	仓库出租收入	6,470.81	21.33	290.06	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18
1	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	面积（㎡）		15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30

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
3	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	**582.45**	1.92	26.11	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18
七	**物流信息港及商铺出租收入**	**18,101.80**	**59.66**	**811.42**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**
1	单价（元/㎡/月）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
2	面积（㎡）		18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74
3	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	**1,629.18**	5.37	73.03	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62
八	**停车位收入**	**6,463.65**	**17.81**	**270.84**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**
1	单价（元/个/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	数量		1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00
3	停车时长		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
4	运营率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
5	销项税额 9%	**581.73**	1.60	24.38	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25
九	**充电桩服务费收入**	**23,667.67**	**65.21**	**991.70**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**
1	单价（元）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	日均时间		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
3	日充电量		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	数量		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
5	运营率		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 6%	**1,420.01**	3.91	59.50	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40

项目预期收入测算续表

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	收入（含税）合计	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71
二	收入（不含税）合计	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37
三	销项税额	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34
四	冷库出租收入	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72	870.72
1	单价（元/㎡/月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	面积（㎡）	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56	16,650.56
3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额9%	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36	78.36
五	分拣车间出租收入	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55	972.55
1	单价（元/㎡/月）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2	面积（㎡）	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40	20,664.40
3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额9%	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53	87.53
六	仓库出租收入	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18	324.18
1	单价（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	面积（㎡）	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30	15,498.30

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18
七	**物流信息港及商铺出租收入**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**	**906.88**
1	单价（元/㎡/月）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
2	面积（㎡）	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74	18,064.74
3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	销项税额 9%	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62	81.62
八	**停车位收入**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**	**325.00**
1	单价（元/个/天）	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	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00
3	停车时长	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
4	运营率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
5	销项税额 9%	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25	29.25
九	**充电桩服务费收入**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**	**1,190.04**
1	单价（元）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	日均时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
3	日充电量	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
5	运营率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
6	销项税额 6%	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40

2.项目运营成本费用预测

本项目债券存续期内运营成本费用（不含税）共计16,175.08万元，其中职工工资费1,205.00万元，外购燃料及动力费为12,641.48万元，维护维修费为1,130.49万元，管理及其他费用为1,198.11万元，具体测算标准如下所示：

（1）职工工资费

项目的运行需要配备运营人员、财务人员、管理人员，按照项目规模以及可研报告提供数据，初步估计需配备人员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，按照不低于宜昌市长阳土家族自治县全日制就业劳动者最低工资标准的水平1800元/月。人员工资暂定按照每年60,000元计算

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）外购燃料及动力费

本项目外购设备及动力费用主要为电费、水费和设备采购费用，本项目债券存续期年内用电费、年用水费和设备采购费用测算如下所示：

用电、用水及用气单价设定

①用电单价：根据业主单位提供的可研报告，该项目全年消耗电量 264.12 万 kwh。本项目电价按照《湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）》的相关规定，按照 0.67 元/kwh 计算。

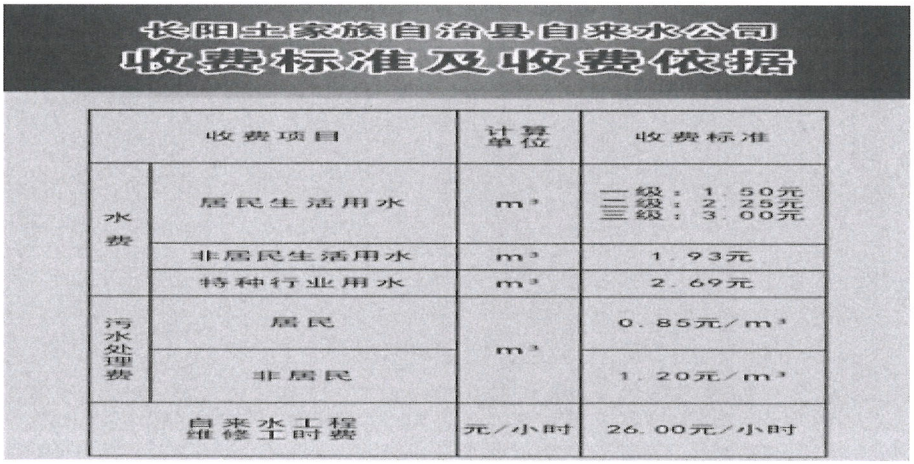
湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

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

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

②用水单价：根据业主单位提供的可研报告，该项目全年消耗电量 16.82 万 m^3。本项目水价按照长阳土家族自治县人民政府网站发布的《长阳自来水公司收费标准及收费依据公示》的相关规定，单价按照 2.7 元/m^3计算。



长阳土家族自治县自来水公司
收费标准及收费依据

收费项目		计算单位	收费标准
水费	居民生活用水	m^3	一级：1.50元 二级：2.25元 三级：3.00元
	非居民生活用水	m^3	1.93元
	特种行业用水	m^3	2.69元
污水处理费	居民	m^3	0.85元/m^3
	非居民		1.20元/m^3
自来水工程维修工时费		元/小时	26.00元/小时

③设备采购费用：运营期内会进行充电桩设备更新迭代，需要采购新的设备。将于 2036 年采购一批新的设备。根据谨慎性原则，设备仪器暂定按照 8,175.55 万元进行计算。在 2036 年后的 5 年内平均

每年分摊设备费1,635.11万元计入设备采购成本。

（3）维修维护费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，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，出于谨慎性考虑，可直接按资本化后固定资产原值的一定百分数估算。

出于客观和谨慎的考虑，本项目修理费按固定资产折旧额的0.1%来进行估算。

（4）管理及其他费用

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

项目预期成本测算表

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	职工工资费	1,205.00	5.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	外购设备及动力费	12,641.48	18.53	222.37	222.37	222.37	222.37	222.37	222.37	222.37	222.37	222.37
2.1	电费	3,553.95	14.75	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96
	电费进项税额（13%）	461.92	1.92	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
2.2	水费	911.98	3.78	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41
	水费进项税额（9%）	82.14	0.34	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09
2.3	设备采购费用	8,175.55										
	设备采购费用进项税额（13%）	1,062.80										
3	维护维修费	1,130.49	4.69	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29
	维护维修费进项税额（9%）	101.82	0.42	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07
4	管理及其他费用	1,198.11	2.26	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09
	管理及其他费用进项税额（6%）	71.94	0.14	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
5	**经营成本（不含税）（1+2+3+4）**	**16,175.08**	**30.48**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**
	经营成本进项税额	**1,708.68**	**2.68**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**
	经营成本（含税）	**17,883.76**	**33.16**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**

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
6	折旧费	48,597.85	201.65	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81
7	摊销费	4,255.66	17.66	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90
8	利息支出	13,227.50	349.50	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	898.20
8.1	长期借款利息	13,227.50	349.50	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	898.20
8.2	流动资金借款利息	-										
9	**总成本费用合计（5+6+7+8）**	**83,964.77**	**601.97**	**3,951.62**	**3,951.62**	**3,951.62**	**3,951.62**	**3,951.62**	**3,951.62**	**3,951.62**	**3,951.62**	**3,927.82**

项目预期成本测算续表

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	职工工资费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	外购设备及动力费	1,857.48	1,857.48	1,857.48	1,857.48	1,857.48	222.37	222.37	222.37	222.37	222.37	222.37
2.1	电费	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96	176.96
	电费进项税额（13%）	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
2.2	水费	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41	45.41
	水费进项税额（9%）	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09
2.3	设备采购费用	1,635.11	1,635.11	1,635.11	1,635.11	1,635.11						
	设备采购费用进项税额（13%）	212.56	212.56	212.56	212.56	212.56						
3	维护维修费	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29
	维护维修费进项税额（9%）	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07	5.07
4	管理及其他费用	157.90	157.90	157.90	157.90	157.90	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09
	管理及其他费用进项税额（6%）	9.47	9.47	9.47	9.47	9.47	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
5	**经营成本（不含税）（1+2+3+4）**	**2,131.67**	**2,131.67**	**2,131.67**	**2,131.67**	**2,131.67**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**	**365.75**
	经营成本进项税额	**244.72**	**244.72**	**244.72**	**244.72**	**244.72**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**32.16**
	经营成本（含税）	**2,376.39**	**2,376.39**	**2,376.39**	**2,376.39**	**2,376.39**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**	**397.91**

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
6	折旧费	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81	2,419.81
7	摊销费	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90
8	利息支出	850.60	780.70	688.50	596.30	504.10	411.90	319.70	227.50	135.30	66.90	22.30
8.1	长期借款利息	850.60	780.70	688.50	596.30	504.10	411.90	319.70	227.50	135.30	66.90	22.30
8.2	流动资金借款利息											
9	**总成本费用合计（5+6+7+8）**	**5,858.70**	**5,788.80**	**5,696.60**	**5,604.40**	**5,512.20**	**3,441.52**	**3,349.32**	**3,257.12**	**3,164.92**	**3,096.52**	**3,051.92**

3. 固定资产折旧及摊销估算

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 53,179.18 万元，折旧年限 30 年、采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额。机器设备原值 8,175.55 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 4,237.98 万元，按照直线法摊销，摊销年限 20 年，无残值。因本项目待摊费用由预备费、建设期利息及发行费组成，故存续期内不涉及重新购置无形资产。每年折旧摊销额列入当年总成本费用。

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	运营期									
				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		30										
1.1	原值	53,179.18											
1.2	当期折旧费	33,820.53		140.33	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01
1.3	净值			53,038.85	51,354.84	49,670.83	47,986.82	46,302.81	44,618.80	42,934.79	41,250.78	39,566.77	37,882.76
2	机器设备		10										
2.1	原值	8,175.55											
2.2	当期折旧费	14,777.32		61.32	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80
2.3	净值			8,114.23	7,378.43	6,642.63	5,906.83	5,171.03	4,435.23	3,699.43	2,963.63	2,227.83	1,492.03
3	摊销		20										
3.1	原值	4,237.98											
3.2	当期摊销费	4,255.66		17.66	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90
3.3	净值			4,220.32	4,008.42	3,796.52	3,584.62	3,372.72	3,160.82	2,948.92	2,737.02	2,525.12	2,313.22
4	合计												
4.1	原值	65,592.71											
4.2	当期折旧摊销费	52,853.51		219.31	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71
4.3	净值			65,373.40	62,741.69	60,109.98	57,478.27	54,846.56	52,214.85	49,583.14	46,951.43	44,319.72	41,688.01

固定资产折旧与无形资产摊销续表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	建筑工程											
1.1	原值											
1.2	当期折旧费	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01	1,684.01
1.3	净值	36,198.75	34,514.74	32,830.73	31,146.72	29,462.71	27,778.70	26,094.69	24,410.68	22,726.67	21,042.66	19,358.65
2	机器设备											
2.1	原值											
2.2	当期折旧费	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80	735.80
2.3	净值	7,439.75	6,703.95	5,968.15	5,232.35	4,496.55	3,760.75	3,024.95	2,289.15	1,553.35	817.55	81.75
3	摊销											
3.1	原值											
3.2	当期摊销费	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90	211.90
3.3	净值	2,101.32	1,889.42	1,677.52	1,465.62	1,253.72	1,041.82	829.92	618.02	406.12	194.22	17.68
4	合计											
4.1	原值											
4.2	当期折旧摊销费	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71
4.3	净值	39,056.30	36,424.59	33,792.88	31,161.17	28,529.46	25,897.75	23,266.04	20,634.33	18,002.62	15,370.91	12,739.20

4.税金及附加

本项目债券存续期内税费合计预计10,463.80万元，其中：增值税886.91万元，附加税金88.70万元，房产税7,363.84万元，所得税金2,124.35万元。

（1）增值税金：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》可知，2019年4月1日后，部分增值税税率进行了重新调整。结合本项目实际情况，房屋出租收入增值税率为9.00%。停车位出租收入增值税税率为9.00%，充电服务费收入增值税率为6.00%。

可用于抵扣的工程建设费及预备费增值税率为9.00%，可用于抵扣的设备购置及安装费增值税率为13.00%，可用于抵扣的工程建设其他费用增值税率为6.00%。

本项目运营成本可用于抵扣增值税，其中外购燃料及动力费中水费增值税率为9.00%，电费增值税率为13.00%，燃气增值税率为9.00%，修缮费增值税率为9.00%。

（2）附加税金：根据《省人民政府办公厅关于降低企业成本激发市场活力的意见》（鄂政办发〔2016〕27号）的相关规定，本项目城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税的7.00%、3.00%、2.00%。

（3）房产税金：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的相关规定，本项目出租物业部分的房产税金按照物业出租收入以及车位停车收入按地下车位数量分摊后合计金额的12.00%估算。

（4）所得税金：本项目所得税金按25.00%计提。

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									
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入销项税	7,524.64		23.72	331.46	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	6,637.73	4,929.05	2.68	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16
2.1	工程费用进项税	4,630.51	4,630.51										
2.2	工程建设其他费进项税	298.54	298.54										
2.3	经营成本进项税	1,708.68		2.68	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16
3	应交增值税（=1-2）	5,815.96		21.04	299.30	345.18	345.18	345.18	345.18	345.18	345.18	345.18	345.18
4	留抵进项税		4,929.05	4,908.01	4,608.71	4,263.53	3,918.35	3,573.17	3,227.99	2,882.81	2,537.63	2,192.45	1,847.27
5	当年应缴纳增值税额	886.91											
6	当年应缴纳增值税附加	88.70		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1	城市维护建设税	44.35		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育费附加	26.62		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育费附加	17.73		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	增值税及附加（5+6）	975.61		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	房产税	7,363.84		24.27	330.09	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92
9	所得税	2,124.35		-	-	75.25	75.25	75.25	75.25	75.25	75.25	75.25	81.20
10	税费合计（7+8+9）	10,463.80		24.27	330.09	444.17	444.17	444.17	444.17	444.17	444.17	444.17	450.12

项目预期税费测算续表

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入销项税	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34	377.34
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	244.72	244.72	244.72	244.72	244.72	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16
2.1	工程费用进项税											
2.2	工程建设其他费进项税											
2.3	经营成本进项税	244.72	244.72	244.72	244.72	244.72	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16
3	应交增值税（=1-2）	132.62	132.62	132.62	132.62	132.62	345.18	345.18	345.18	345.18	345.18	345.18
4	留抵进项税	1,714.65	1,582.03	1,449.41	1,316.79	1,184.17	838.99	493.81	148.63			
5	当年应缴纳增值税额									196.55	345.18	345.18
6	当年应缴纳增值税附加	-	-	-	-	-	-	-	-	19.66	34.52	34.52
6.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.83	17.26	17.26
6.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.90	10.36	10.36
6.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.93	6.90	6.90
7	增值税及附加（5+6）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	216.21	379.70	379.70
8	房产税	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92
9	所得税	-	-	-	-	-	202.77	225.82	248.87	267.01	280.39	291.54
10	税费合计（7+8+9）	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	571.69	594.74	617.79	852.14	1,029.01	1,040.16

5.利润表分析

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计91,496.56万元，预测经营成本合计16,175.08万元，折旧及摊销合计52,853.51万元，增值税合计886.91万元，税金及附加合计7,452.54万元，财务费用合计13,227.50万元，利润总额合计1,787.93万元，所得税合计2,124.35万元，净利润-336.42万元。

项目模拟利润表

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	营业收入	91,496.56	285.27	4,013.26	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37
2	经营成本	16,175.08	30.48	365.75	365.75	365.75	365.75	365.75	365.75	365.75	365.75	365.75
3	折旧及摊销	52,853.51	219.31	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71
4	增值税	886.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	附加税	7,452.54	24.27	330.09	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92
6	财务费用	13,227.50	349.50	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	898.20
7	利润总额	1,787.93	-338.29	-236.29	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	324.79
8	以前年度可抵扣亏损	0.00										
9	弥补亏损后利润总额	1,787.93	-338.29	-236.29	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	324.79
10	应纳税所得额	8,497.36	0.00	0.00	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	300.99	324.79
11	当期所得税费用（25%）	2,124.35	0.00	0.00	75.25	75.25	75.25	75.25	75.25	75.25	75.25	81.20
12	净利润	-336.42	-338.29	-236.29	225.74	225.74	225.74	225.74	225.74	225.74	225.74	243.59

项目模拟利润续表

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37	4,589.37
2	经营成本	2,131.67	2,131.67	2,131.67	2,131.67	2,131.67	365.75	365.75	365.75	365.75	365.75	365.75
3	折旧及摊销	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71	2,631.71
4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	196.55	345.18	345.18
5	附加税	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	388.58	403.44	403.44
6	财务费用	850.60	780.70	688.50	596.30	504.10	411.90	319.70	227.50	135.30	66.90	22.30
7	利润总额	-1,393.53	-1,323.63	-1,231.43	-1,139.23	-1,047.03	811.09	903.29	995.49	1,068.03	1,121.57	1,166.17
8	以前年度可抵扣亏损											
9	弥补亏损后利润总额	-1,393.53	-1,323.63	-1,231.43	-1,139.23	-1,047.03	811.09	903.29	995.49	1,068.03	1,121.57	1,166.17
10	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	811.09	903.29	995.49	1,068.03	1,121.57	1,166.17
11	当期所得税费用（25%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	202.77	225.82	248.87	267.01	280.39	291.54
12	净利润	-1,393.53	-1,323.63	-1,231.43	-1,139.23	-1,047.03	608.32	677.47	746.62	801.02	841.18	874.63

6. 现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期							
		2024 年	2025 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	99,021.20				308.99	4,344.72	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71
经营活动现金流出	17,883.76				33.16	397.91	397.91	397.91	397.91	397.91	397.91	397.91
支付的税费	10,463.80				24.27	330.09	444.17	444.17	444.17	444.17	444.17	444.17
经营活动现金净流量	**70,673.64**				**251.56**	**3,616.72**	**4,124.63**	**4,124.63**	**4,124.63**	**4,124.63**	**4,124.63**	**4,124.63**
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产支付的现金	65,824.14	30,513.06	12,987.82	22,323.26								
投资活动现金净流量	**-65,824.14**	**-30,513.06**	**-12,987.82**	**-22,323.26**								
三、融资活动产生的现金												
投入的资本金	26,927.64	10,771.06	13,463.82	2,692.76								
债券融资收到的现金	40,000.00	20,000.00	-	20,000.00								
偿还债券利息支付的现金	14,291.00	238.00	476.00	349.50	349.50	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00	922.00
偿还债券本金支付的现金	40,000.00	-			-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	40.00	20.00	-	20.00								
融资活动现金净流量	**12,596.64**	**30,513.06**	**12,987.82**	**22,323.26**	**-349.50**	**-922.00**	**-922.00**	**-922.00**	**-922.00**	**-922.00**	**-922.00**	**-922.00**
四、本年现金净流量	**17,446.14**	-	-	-	**-97.94**	**2,694.72**	**3,202.63**	**3,202.63**	**3,202.63**	**3,202.63**	**3,202.63**	**3,202.63**

项目	合计	建设期			运营期							
		2024 年	2025 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
五、累计现金净流量		-	-	-	-97.94	2,596.78	5,799.41	9,002.04	12,204.67	15,407.30	18,609.93	21,812.56

项目现金流预测续表

单位：万元

项目	运营期												
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71	4,966.71
经营活动现金流出	397.91	397.91	2,376.39	2,376.39	2,376.39	2,376.39	2,376.39	397.91	397.91	397.91	397.91	397.91	397.91
支付的税费	444.17	450.12	368.92	368.92	368.92	368.92	368.92	571.69	594.74	617.79	852.14	1,029.01	1,040.16
经营活动现金净流量	**4,124.63**	**4,118.68**	**2,221.40**	**2,221.40**	**2,221.40**	**2,221.40**	**2,221.40**	**3,997.11**	**3,974.06**	**3,951.01**	**3,716.66**	**3,539.79**	**3,528.64**
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													
投入的资本金													
债券融资收到的现金													
偿还债券利息支付的现金	922.00	898.20	850.60	780.70	688.50	596.30	504.10	411.90	319.70	227.50	135.30	66.90	22.30
偿还债券本金支付的现金	-	2,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00
支付债券发行费用													
融资活动现金净流量	**-922.00**	**-2,898.20**	**-2,850.60**	**-4,780.70**	**-4,688.50**	**-4,596.30**	**-4,504.10**	**-4,411.90**	**-4,319.70**	**-4,227.50**	**-4,135.30**	**-2,066.90**	**-2,022.30**
四、本年现金净流量	**3,202.63**	**1,220.48**	**-629.20**	**-2,559.30**	**-2,467.10**	**-2,374.90**	**-2,282.70**	**-414.79**	**-345.64**	**-276.49**	**-418.64**	**1,472.89**	**1,506.34**

项目	运营期												
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
五、累计现金净流量	25,015.19	26,235.67	25,606.47	23,047.17	20,580.07	18,205.17	15,922.47	15,507.68	15,162.04	14,885.55	14,466.91	15,939.80	17,446.14

7.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目收入。项目预期收入（含税）总额为99,021.20万元，扣除运营成本及相关税费28,347.56万元后，预计用于资金平衡相关收益为70,673.64万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。

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
70,673.64	54,291.00	40,000.00	1.30

8.风险分析（压力测试）

考虑到项目经营性净现金流、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	63,606.28	67,139.96	70,673.64	74,207.32	77,741.00
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43
债券利率变动	2.01%	2.12%	2.23%	2.34%	2.45%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.36	1.30	1.25	1.19

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。

9.债券还本付息情况

（1）专项债券

该项目发行金额40,000.00万元,其中:2024年已发行20,000.00万元，2026年拟发行20,000.00万元。

2024年已于2024年湖北省政府专项债券（四十一期）成功发行政府专项债券20,000.00万元,发债期限20年,发行利率均为2.38%,每半年付息一次，每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

2026年拟发行20,000.00万元，发债参照2025年湖北省政府专项债券（三十五期）票面利率2.03%，暂定债券利率按照2.03%的1.1倍计算，即为2.23%，每半年支付利息。发债期限为20年期，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

项目已发行金额还本付息情况表

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		20,000.00		20,000.00	238.00	238.00
2025年	20,000.00	0.00		20,000.00	476.00	476.00
2026年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2027年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2028年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2029年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2030年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2031年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2032年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2033年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2034年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2035年	20,000.00		2,000.00	18,000.00	452.20	2,452.20

2036 年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	404.60	2,404.60
2037 年	16,000.00		2,000.00	14,000.00	357.00	2,357.00
2038 年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	309.40	2,309.40
2039 年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	261.80	2,261.80
2040 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	214.20	2,214.20
2041 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	166.60	2,166.60
2042 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	119.00	2,119.00
2043 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	71.40	2,071.40
2044 年	2,000.00		2,000.00	0.00	23.80	2,023.80
合计		**20,000.00**	**20,000.00**		**7,378.00**	**27,378.00**

项目拟发行金额还本付息情况表

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		0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	20,000.00		20,000.00	223.00	223.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	446.00	446.00
2037 年	20,000.00		2,000.00	18,000.00	423.70	2,423.70
2038 年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	379.10	2,379.10
2039 年	16,000.00		2,000.00	14,000.00	334.50	2,334.50
2040 年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	289.90	2,289.90
2041 年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	245.30	2,245.30
2042 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	200.70	2,200.70
2043 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	156.10	2,156.10
2044 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	111.50	2,111.50
2045 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	66.90	2,066.90
2046 年	2,000.00		2,000.00	0.00	22.30	2,022.30

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
合计		**20,000.00**	**20,000.00**		**6,913.00**	**26,913.00**

项目还本付息情况表（汇总）

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		20,000.00		20,000.00	238.00	238.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	476.00	476.00
2026 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	699.00	699.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	922.00	922.00
2035 年	40,000.00		2,000.00	38,000.00	898.20	2,898.20
2036 年	38,000.00		2,000.00	36,000.00	850.60	2,850.60
2037 年	36,000.00		4,000.00	32,000.00	780.70	4,780.70
2038 年	32,000.00		4,000.00	28,000.00	688.50	4,688.50
2039 年	28,000.00		4,000.00	24,000.00	596.30	4,596.30
2040 年	24,000.00		4,000.00	20,000.00	504.10	4,504.10
2041 年	20,000.00		4,000.00	16,000.00	411.90	4,411.90
2042 年	16,000.00		4,000.00	12,000.00	319.70	4,319.70
2043 年	12,000.00		4,000.00	8,000.00	227.50	4,227.50
2044 年	8,000.00		4,000.00	4,000.00	135.30	4,135.30
2045 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	66.90	2,066.90
2046 年	2,000.00		2,000.00	0.00	22.30	2,022.30
合计		**40,000.00**	**40,000.00**		**14,291.00**	**54,291.00**

（2）市场化融资

本项目不涉及市场化融资

五、执行的主要程序

1.获取并检查了长阳县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目可行性研究报告、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假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内。

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

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

六、财务评估结论

根据《实施方案》内容所述，申报项目为国家物流枢纽等物流基础设施，是具有一定收益的公益性项目。债券资金未用于财预〔2021〕115号、鄂财债发〔2019〕12号所列负面或禁止投向领域的建设内容。本次申报项目尚待按照法律法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。根据《预算管理办法》和《实施方案》，本项目的收入是合法、合规的，收益权归属于宜昌市长阳土家族自治县人民政府，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。债券存续期间本期债券偿债保障措施符合相关要求。

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

根据实施方案，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

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70,673.64万元，累计需要偿还本金40,000.00万元，债券利息

14,291.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。对本项目可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83 号文及财预〔2017〕89 号文的相关规定；本项目经营活动现金净流量 70,673.64 万元，还本付息后，尚有累计盈余资金 17,446.14 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖率为 1.30；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

本项目绩效目标指向明确，与相应的财力支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实行性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。

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，并以营业收入作为充足、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。因此，我们认为在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

（本页无正文，为武汉恒发联合会计师事务所关于《宜昌港长阳港区三口堰散货码头工程财务咨询评估报告》的签字盖章页）

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

日期：2026 年 1 月

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

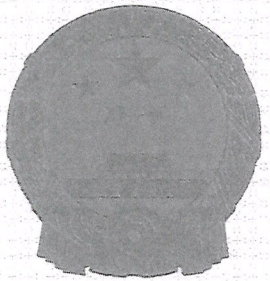
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

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

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097

2025 年已通过

谢波平 420002043500

此件再次复印无效

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.

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

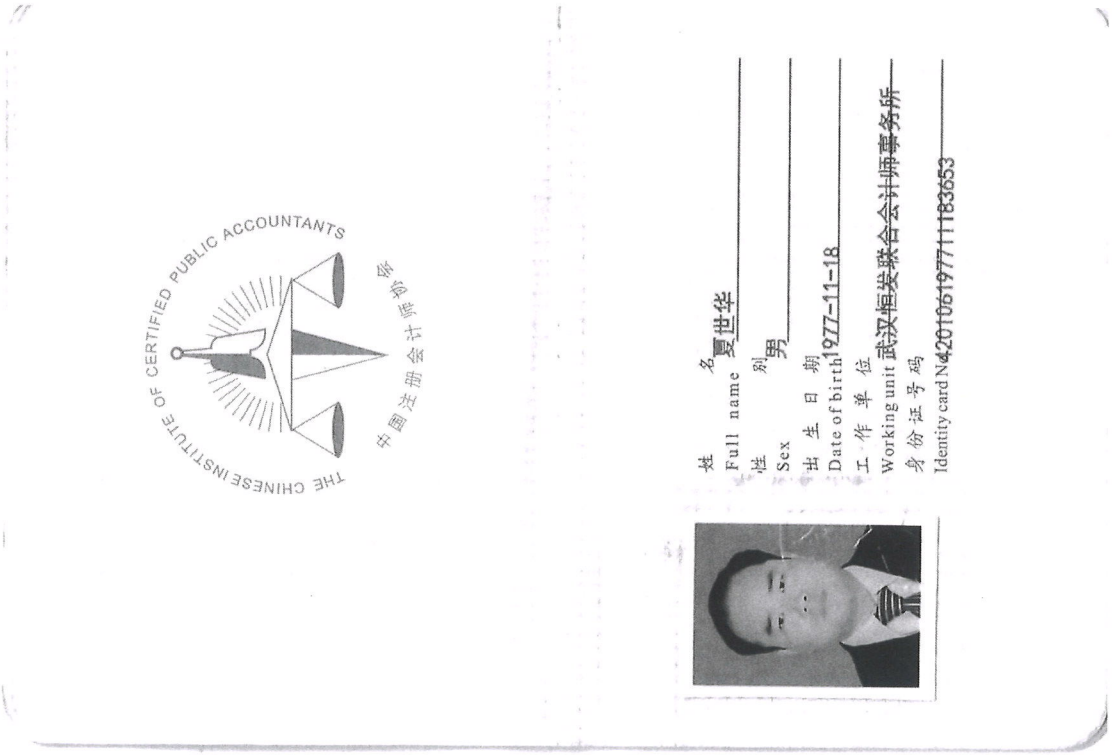
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年 /y 07 月 /m 31 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

4

5



此件再次复印无效

证书编号：420100430002
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：2019 年 07 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年已通过

夏世华 420100430002

来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0017 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年一月

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.....- 8 -
（七）项目资金稳定性.....- 8 -
一、 风险分析.....- 9 -
二、 评价结论.....- 9 -
附件一：项目收入明细表.....- 11 -
附件二：成本费用明细表.....- 13 -
附件三：税费估算表.....- 15 -
附件四：利润估算表.....- 17 -
附件五：债券存续期现金流估算表.....- 18 -

来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心建设项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0017 号

一、评价分析

我们接受委托，对来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心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，基于来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心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，本项目实施单位来凤县凤泉水务建设有限责任公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心建设项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.14，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕

155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

二、区域概况

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

来凤县是中国湖北省恩施土家族苗族自治州所辖的一个县,位于湖北省西南部，酉水上游，在湘、鄂、渝三省市交界处，西南邻重庆市酉阳县，东南邻湖南省龙山县。

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）	35,757.00	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,305.00	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

来凤县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,020,000.00	1,096,300.00	1,263,500.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,577.00	36,700.00	38,476.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,096.00	15,342.00	16,361.00
4.地方财政总收入	19.06	20.85	28.84
4.1 地方公共预算收入	4.46	4.67	5.07
其中：税收收入	3.65	3.7	4.1
非税收入	0.81	0.98	0.97
4.2 政府性基金收入	14.6	16.18	23.77
其中：国有土地使用权出让收益	2.87	2.94	3.1
5.地方财政总支出	44.15	49.35	61.33
5.1 一般公共预算支出	29.55	36.13	46.05
5.2 政府性基金支出	14.6	13.22	15.28
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.43	2.36	1.74

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：来凤县	43.15	51.77

来凤县专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
7 年期	0.34
10 年期	3.16
15 年期	1.65
20 年期	11.20
30 年期	2.61

三、项目概况

（一）项目建设内容

1.项目名称：来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心建设项目

2.项目地址：来凤县翔凤镇

3.建设内容：项目一是拟对 5 个水厂进行提档升级，主要包括管理用房 2 个，每个建筑面积 193.14 平方米，泵房 2 个，每个建筑面积 85.5 平方米加药加氯间 2 个，每个建筑面积 96.39 平方米，排泥池 2 个每个建筑面积 109.98 平方米，清水池 2 个，每个建筑面积 34.83 平方米,道路总面积 7800 平方米,更换入户管 3909009 米、主管 15000 米等;项目二是新建水质检测中心 1 栋(含水质检测中心、全县水厂信息化自动化管理中心、仓库及机房等)，建筑面积 2867.81 平方米。同时进行绿化、设备购置安装及其他配套辅助设施建设。

4.建设期：本项目建设期 24 个月，前期筹备时间从 2025 年 7 月开始，2025 年 8 月 1 日正式开工，预计 2027 年 6 月完工，次月投入使用。

（二）投资估算

根据初步设计批复，本项目静态总投资估算为 14,235.55 万元。其中工程费用 12,780.82 万元、工程建设其他费用 776.85 万元、基本预备费 677.88 万元。经测算,建设期利息为 93.94 万元,发行费用 3.30 万元。因此项目总投资估算 14,332.79 万元。具体投资估算明细如下：

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	12,780.82	9,480.82	-	3,300.00		
1	翔凤镇大沟水厂工程	1,301.83	801.83		500.00		
2	百福司集镇水厂工程	1,143.57	643.57		500.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
3	翔凤镇桂花树工业园	1,183.14	683.14		500.00		
4	管网工程	9,152.28	7,352.28		1,800.00		
二	工程建设其他费用	776.85	776.85				
三	基本预备费	677.88	677.88				
四	静态总投资	14,235.55	10,935.55	-	3,300.00		
五	建设期利息	93.94	93.94				
六	发行债券费用	3.30	3.30				
七	合计	14,332.79	11,032.79	-	3,300.00		

（三）资金筹措

资金筹措方式为自筹资金安排 11,032.79 万元，占项目总投资的 76.98%；发行专项债券融资 3,300.00 万元，发行期限为 20 年。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划发行政府专项债券 3,300.00 万元。

本项目已于 2025 年 11 月发行专项债券 500.00 万元，期限为 20 年。实际发行利率为 2.44%，每半年支付一次利息，第 11 年-20 年每年偿还本金的 10%。

应还本付息情况如下：

表 4-7 项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		500.00		500.00		-
2026 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2027 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2028 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2029 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2030 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2031 年	500.00			500.00	12.20	12.20

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2032 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2033 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2034 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2035 年	500.00			500.00	12.20	12.20
2036 年	500.00		50.00	450.00	12.20	62.20
2037 年	450.00		50.00	400.00	10.98	60.98
2038 年	400.00		50.00	350.00	9.76	59.76
2039 年	350.00		50.00	300.00	8.54	58.54
2040 年	300.00		50.00	250.00	7.32	57.32
2041 年	250.00		50.00	200.00	6.10	56.10
2042 年	200.00		50.00	150.00	4.88	54.88
2043 年	150.00		50.00	100.00	3.66	53.66
2044 年	100.00		50.00	50.00	2.44	52.44
2045 年	50.00		50.00	-	1.22	51.22
合计		500.00	500.00		189.10	689.10

计划于 2026 年发行政府专项债券 2,800.00 万元，假设按照中国债券信息网 2025 年 12 月 18 日中债国债五日平均利率的 1.2 倍作为本次测算发行利率，则为 2.70%，每半年支付一次利息，第 11 年-20 年每年偿还本金的 10%。

应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,800.00		2,800.00	37.82	37.82
2027 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2028 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2029 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2030 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2031 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2032 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2033 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2034 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65

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
2035 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2036 年	2,800.00			2,800.00	75.65	75.65
2037 年	2,800.00		280.00	2,520.00	71.86	351.86
2038 年	2,520.00		280.00	2,240.00	64.30	344.30
2039 年	2,240.00		280.00	1,960.00	56.74	336.74
2040 年	1,960.00		280.00	1,680.00	49.17	329.17
2041 年	1,680.00		280.00	1,400.00	41.61	321.61
2042 年	1,400.00		280.00	1,120.00	34.04	314.04
2043 年	1,120.00		280.00	840.00	26.48	306.48
2044 年	840.00		280.00	560.00	18.91	298.91
2045 年	560.00		280.00	280.00	11.35	291.35
2046 年	280.00		280.00	-	3.78	283.78
合计		2,800.00	2,800.00		1,172.56	3,972.56

合计还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	500.00	-	500.00	-	-
2026 年	500.00	2,800.00	-	3,300.00	50.02	50.02
2027 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2028 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2029 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2030 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2031 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2032 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2033 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2034 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2035 年	3,300.00	-	-	3,300.00	87.85	87.85
2036 年	3,300.00	-	50.00	3,250.00	87.85	137.85
2037 年	3,250.00	-	330.00	2,920.00	82.84	412.84
2038 年	2,920.00	-	330.00	2,590.00	74.06	404.06
2039 年	2,590.00	-	330.00	2,260.00	65.28	395.28
2040 年	2,260.00	-	330.00	1,930.00	56.49	386.49
2041 年	1,930.00	-	330.00	1,600.00	47.71	377.71
2042 年	1,600.00	-	330.00	1,270.00	38.92	368.92
2043 年	1,270.00	-	330.00	940.00	30.14	360.14

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044 年	940.00	-	330.00	610.00	21.35	351.35
2045 年	610.00	-	330.00	280.00	12.57	342.57
2046 年	280.00	-	280.00	-	3.78	283.78
合计	-	3,300.00	3,300.00	-	1,361.66	4,661.66

（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
来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心建设项目	5,294.82	4,661.66	3,300.00	1.14

（六）压力测试

考虑到项目收益因素变动及债券利率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	1.02	1.08	1.14	1.19	1.25
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.15	1.14	1.12	1.10

（七）项目资金稳定性

来凤县农村集中供水工程提档升级及水质检测信息中心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，项目用于资金平衡相关收益即经营活动现金净流量总额为 5,294.82 万元，且在2046 年债券本金偿还后仍有 727.10 万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

一、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。

二、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为农林水利领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 5,294.82 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.14，达到财政部的相关规定,且在债券本金偿还后仍有 727.10 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、供水收入	**250.70**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**
产水量规模（万立方米/日）	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
管网漏耗	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
负荷率	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
居民生活用水水价（元/吨）	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
含税收入合计	**250.70**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**
不含税收入合计	**230.00**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**

（续）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、供水收入	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**
产水量规模（万立方米/日）	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
管网漏耗	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
居民生活用水水价（元/吨）	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
含税收入合计	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**
不含税收入合计	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、供水收入	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**282.04**	**10,686.18**
产水量规模（万立方米/日）	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	
管网漏耗	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
居民生活用水水价（元/吨）	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	
含税收入合计	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**564.08**	**282.04**	**10,686.18**
不含税收入合计	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**517.50**	**258.75**	**9,803.75**

说明：本项目收益预测期间为 2027 年 7 月至 2046 年。

本项目收入主要来源于供水收入

（1）供水收入

本项目供水收入主要来源于翔凤镇大沟水厂及百福司水厂，其中翔凤镇大沟水厂供水量

可达 6000m³/日，百福司水厂供水量为 1500m³/日。

根据《湖北省城市供水价格管理办法》规定，将用水类别明确为居民生活用水、非居民生活用水和特种用水三类。根据《来凤县发展和改革局关于召开县城区自来水供水价格听证会公告》，来凤县城区居民生活用水、非居民生活用水和特种用水收费标准如下：

用户类别	阶梯	价格（元/立方米）
居民生活用水	第一阶梯	2.41
	第二阶梯	3.62
	第三阶梯	7.23
	合表用水	2.80
非居民生活用水		3.21
特种用水		5.15

本项目所改造提升水厂主要针对居民用水，假设水费收费标准为 2.41 元/m³，管网损耗按 5%计算，两个水厂在项目运营首年负荷率为 80%，次年提高至 90%并在以后年度保持稳定。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费	87.50	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
修理费	5.86	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73
外购燃料及动力费	13.16	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33
药剂费	3.12	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
管理及其他费用	18.40	41.40	41.40	41.40	41.40	41.40	41.40
折旧费	185.65	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31
摊销费	35.64	71.27	71.27	71.27	71.27	71.27	71.27
成本费用合计	**349.33**	**704.06**	**704.06**	**704.06**	**704.06**	**704.06**	**704.06**
付现成本合计	**128.04**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**

（续）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
工资及福利费	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
修理费	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73
外购燃料及动力费	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33
药剂费	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
管理及其他费用	41.40	41.40	41.40	41.40	41.40	41.40	41.40
折旧费	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31
摊销费	71.27	71.27	71.27	35.64			
成本费用合计	**704.06**	**704.06**	**704.06**	**668.43**	**632.79**	**632.79**	**632.79**
付现成本合计	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
工资及福利费	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	87.50	3,325.00
修理费	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73	5.86	222.86
外购燃料及动力费	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	13.17	500.27
药剂费	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	3.51	132.99
管理及其他费用	41.40	41.40	41.40	41.40	41.40	20.70	784.30
折旧费	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31	185.65	7,054.88
摊销费							712.71
成本费用合计	**632.79**	**632.79**	**632.79**	**632.79**	**632.79**	**316.39**	**12,733.01**
付现成本合计	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**261.48**	**130.74**	**4,965.42**

说明：1. 工资及福利费

本项目需要劳动人员约25人，工作人员工资假定7.00万元/年（含福利费）（根据来凤县2022年统计公报，县城镇常住居民人均可支配收入34,577.00元）。

2.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，年修理费用按项目总投的0.1%估算。

3.外购燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目每年需用电36.06万kwh、用水0.44万m^3。根据湖北省电网销售电价表，工商业及其他用电收费标准为：不满1千伏为0.6907元/kWh、1-10千伏为0.6707元/kWh、20-35千伏以下为0.6657元/kWh、35-110千伏以下为0.6507元/kWh。本项目电价标准按0.6907元/kWh。水费收费标准根据《来凤县发展和改革局关于召开县城区自来水供水价格听证会公告》，非居民用水价格为3.21元/吨。

4.药剂费

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北省乡镇生活污水治理指南》（附录E-经济技术指标与成本核算），污水厂药剂费成本指标约0.03~0.06元/立方米。考虑到成本测算的谨慎性，本项目每吨污水处理使用药剂费按框定范围内按照0.03元/立方米计算。

5.管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理及其他费用指由管理费用中扣除人员工资、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。类似项目管理费用计取方式一般参照营业收入8%-12%记取，本项目管理费用及其他预计按照当年不含税营业收入的8%计算。

6.折旧摊销费

本项目不含税固定资产原值11,725.52万元,固定资产折旧按30年直线折旧法进行折旧，残值率5%。长期待摊费用原值按不含税工程建设其他费用合计数712.71万元，摊销年限10年，无残值。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目	建设期留抵	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销项税		20.70	46.58	46.58	46.58	46.58	46.58
进项税		5.04	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
固定资产留抵进项	1,055.30						
应交增值税							
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-
教育费附加		-	-	-	-	-	-
地方教育费附加		-	-	-	-	-	-
水资源税		**5.20**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**
税金及附加合计		**5.20**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
销项税	46.58	46.58	46.58	46.58	46.58	46.58	46.58
进项税	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
固定资产留抵进项							
应交增值税							
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
水资源税	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**
税金及附加合计	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**

（续）

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税	46.58	46.58	46.58	46.58	46.58	46.58	23.29	882.43
进项税	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	5.39	204.29
固定资产留抵进项								
应交增值税								-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-
水资源税	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**5.85**	**221.65**
税金及附加合计	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**11.70**	**5.85**	**221.65**

说明：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合2019年第39号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

1.增值税

本项目供水收入增值税销项税率为9%。

2、增值税进项税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目修理费进项税税率为 9%、其余成本费用进项税税率为 13.00%。本项目建设期留抵进项税金额为1,055.30万元。

3、城建税及附加费

——城市建设维护税为增值税款的5%。

——教育费附加为增值税款的3%。

——地方教育费附加为增值税款的2%。

4、水资源税

根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》，湖北省自 2024 年 12 月 1 日起开征水资源税，停止征收水资源费。水资源税由取水审批机关负责征收，具体收费标准为0.05元/吨。

5、企业所得税

企业所得税率按利润总额的25%。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	230.00	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50
减：不含税运营成本费用	349.33	704.06	704.06	704.06	704.06	704.06	704.06
减：税金及附加	5.20	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
减：财务费用	43.93	87.85	87.85	87.85	87.85	87.85	87.85
利润总额	-168.46	-286.11	-286.11	-286.11	-286.11	-286.11	-286.11
减：所得税							
净利润	-168.46	-286.11	-286.11	-286.11	-286.11	-286.11	-286.11

（续）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50
减：不含税运营成本费用	704.06	704.06	704.06	668.43	632.79	632.79	632.79
减：税金及附加	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
减：财务费用	87.85	87.85	87.85	82.84	74.06	65.28	56.49
利润总额	-286.11	-286.11	-286.11	-245.47	-201.05	-192.27	-183.48
减：所得税							
净利润	-286.11	-286.11	-286.11	-245.47	-201.05	-192.27	-183.48

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	258.75	9,803.75
减：不含税运营成本费用	632.79	632.79	632.79	632.79	632.79	316.39	12,733.01
减：税金及附加	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	5.85	221.65
减：财务费用	47.71	38.92	30.14	21.35	12.57	3.78	1,267.72
利润总额	-174.70	-165.91	-157.13	-148.34	-139.56	-67.27	-4,418.63
减：所得税							-
净利润	-174.70	-165.91	-157.13	-148.34	-139.56	-67.27	-4,418.63

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	2031 年	2032 年
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金		-	250.70	564.08	564.08	564.08	564.08	564.08
运营成本费用支付的现金		-	133.08	272.25	272.25	272.25	272.25	272.25
经营活动支付税费		-	5.20	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
经营活动现金净流量		**-**	**112.42**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	999.50	4,747.18	8,488.87					
投资活动现金净流量	**-999.50**	**-4,747.18**	**-8,488.87**	**-**				
三、筹资活动现金流量								
筹资活动现金流入	1,000.00	4,800.00	8,532.79					
投入的资本金	500.00	2,000.00	8,532.79					
发行债券收到的现金	500.00	2,800.00	-					
市场化融资收到的现金								
筹资活动现金流出	0.50	52.82	87.85	87.85	87.85	87.85	87.85	87.85
偿还债券本金支付的现金								
偿还债券利息支付的现金	-	50.02	87.85	87.85	87.85	87.85	87.85	87.85
偿还市场化融资支付的现金								
偿还市场化融资利息支付的现金								
支付债券发行费用	0.50	2.80						
筹资活动现金净流量	**999.50**	**4,747.18**	**8,444.94**	**-87.85**	**-87.85**	**-87.85**	**-87.85**	**-87.85**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**68.49**	**192.28**	**192.28**	**192.28**	**192.28**	**192.28**
五、累计现金净流量		**-**	**68.49**	**260.77**	**453.05**	**645.33**	**837.61**	**1,029.89**

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	564.08	564.08	564.08	564.08	564.08	564.08	564.08	564.08
运营成本费用支付的现金	272.25	272.25	272.25	272.25	272.25	272.25	272.25	272.25
经营活动支付税费	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
经营活动现金净流量	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
筹资活动现金流入								
投入的资本金								
发行债券收到的现金								
市场化融资收到的现金								
筹资活动现金流出	87.85	87.85	87.85	137.85	412.84	404.06	395.28	386.49
偿还债券本金支付的现金				50.00	330.00	330.00	330.00	330.00
偿还债券利息支付的现金	87.85	87.85	87.85	87.85	82.84	74.06	65.28	56.49
偿还市场化融资支付的现金								
偿还市场化融资利息支付的现金								
支付债券发行费用								
筹资活动现金净流量	**-87.85**	**-87.85**	**-87.85**	**-137.85**	**-412.84**	**-404.06**	**-395.28**	**-386.49**
四、本年现金净流量	**192.28**	**192.28**	**192.28**	**142.28**	**-132.71**	**-123.93**	**-115.15**	**-106.36**
五、累计现金净流量	**1,222.17**	**1,414.45**	**1,606.73**	**1,749.01**	**1,616.30**	**1,492.37**	**1,377.22**	**1,270.86**

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金	564.08	564.08	564.08	564.08	564.08	282.04	10,686.18
运营成本费用支付的现金	272.25	272.25	272.25	272.25	272.25	136.13	5,169.71
经营活动支付税费	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	5.85	221.65
经营活动现金净流量	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**280.13**	**140.06**	**5,294.82**
二、投资活动现金流量							-
投资支付的现金							14,235.55
投资活动现金净流量							**-14,235.55**
三、筹资活动现金流量							-
筹资活动现金流入							14,332.79
投入的资本金							11,032.79
发行债券收到的现金							3,300.00
市场化融资收到的现金							-
筹资活动现金流出	377.71	368.92	360.14	351.35	342.57	283.78	4,664.96
偿还债券本金支付的现金	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	280.00	3,300.00
偿还债券利息支付的现金	47.71	38.92	30.14	21.35	12.57	3.78	1,361.66

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
偿还市场化融资支付的现金							-
偿还市场化融资利息支付的现金							-
支付债券发行费用							3.30
筹资活动现金净流量	**-377.71**	**-368.92**	**-360.14**	**-351.35**	**-342.57**	**-283.78**	**9,667.83**
四、本年现金净流量	**-97.58**	**-88.79**	**-80.01**	**-71.22**	**-62.44**	**-143.72**	**727.10**
五、累计现金净流量	**1,173.28**	**1,084.49**	**1,004.48**	**933.26**	**870.82**	**727.10**	

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

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

武汉天元会计师事务有限责任公司

目 录

一、项目基本情况 1
（一）建设项目概况 1
（二）项目实施方情况 4
二、项目投资概算及资金筹措情况 5
（一）项目投资估算 5
（二）资金筹措方案 6
三、项目预期收益与融资平衡财务评价 7
（一）财务评价依据 8
（二）项目收益预测假设 8
（三）项目预期收益情况 9
四、风险分析 54
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 54
（二）敏感性因素分析 55
五、评价结论 56

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目（以下简称“12号线（武昌段）”、“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报告。

现将财务评价情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）建设项目概况

1、项目建设名称、地点、内容和工期

（1）项目名称

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目。

（2）项目概况

武汉市轨道交通12号线工程是武汉市轨道交通第四轮建设规划中的主要线路，全线包括武昌段和江北段，线路全长约59.9公里（全地下线路），共设车站37座，概算总投资约645亿元。其中武昌段范围包括：科普公园站（不含）~青菱站（含），含板桥停车场及其出入线，线路长度为22.0公里（全地下线路），共设车站14座，概算总投资约215亿元；江北段范围包括：青菱站（不含）~科普公园站（含），含复兴村停车场及其出入线，含丹水池车辆段及其出入线，线路长度约37.9公里（全地下线路），共设车站23座，概算总投资约430亿元。全线划分为三部分，其中A部分总投资约318亿元，采用PPP模式由项目公司投资建设；B部分总投资约196亿元，由地铁集团组织实施；C部分为征地和房屋征收投资，概算约131亿元，由沿

线各区政府筹集资金和组织实施。此次拟发行专项债评审就武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）B 部分进行。

（3）建设地点

武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程线路起于科普公园站(不含),经由园林路-团结大道-沙湖大道-东安路-武昌火车站-平安路-白沙三路，终于青菱站(含)。

（4）建设内容

轨道交通 12 号线(武昌段)工程属于武汉市轨道交通线网规划中唯一的环线的一部分，是远景轨道交通线网“环+放射”骨架结构中的重要一环；该工程线路起于科普公园站(不含),经由园林路-团结大道-沙湖大道-东安路-武昌火车站-平安路-白沙三路，终于青菱站(含),线路长度约 22 公里，共设车站 14 座，全部为地下线路。新建板桥停车场，利用线网控制中心，不新建主变电所。

12 号线(武昌段)工程车辆采用 A 型车，全线速度目标值为 80 公里/小时；初、近、远期采用 6 辆编组，初期配车 27 列/162 辆。12 号线作为环线，初、近、远期按内、外环分别单一交路运行，12 号线(武昌段)工程作为一期工程也按单一交路运行。武昌段开通期高峰小时开行 15 对，初、近、远期高峰小时发车对数分别为 18 列(内环)/18 列(外环)、20 列(内环)/22 列(外环)和 26 列(内环)/28 列(外环)。全线采用全自动运行技术。

（5）建设工期

根据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177 号），轨道交通 12 号线建设工期为 58 个月。其中，武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)B 部分已于 2023 年 9 月开工建设，预计 2026 年 9 月开通试运营。

2、项目报批手续及进展

本项目已取得的主要审批手续如下：

国家发展改革委于 2018 年 12 月 25 日向湖北省发展改革委出具了《国家发

展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发改基础〔2018〕1915号），“原则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设12号线、6号线二期、8号线三期、11号线三期（武昌段首开段、新汉阳火车站段和葛店段）、7号线北延线、16号线、19号线、新港线项目，规划期为2019-2024年”。

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程可行性研究报告的审批意见。

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕212号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程初步设计审批意见。

审批文件情况如下表：

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	2018年12月	国家发展改革委	《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》	（发改基础〔2018〕1915号）
棚改计划批复	/	/	/	/
可研批复/备案/核准文件	/	/	/	/
子项目一：	武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程			
可研批复/备案/核准文件	2019年10月	湖北省发展和改革委员会	《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》	鄂发改铁〔2019〕177号
用地预审和选址意见书	2019年10月	武汉市自然资源和规划局	《武汉轨道交通12号线（武昌段）项目用地预审和选址意见书》	420100201900028
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				
环评批复/备案登记	2020年5月	武汉市生态环境局	市生态环境局关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程环境影响报告	武环管〔2020〕19号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
			书的批复	
行业审批（特殊行业）				
初步设计批复	2019 年 10 月	湖北省发展和改革委员会	《省发展改革委关于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》	鄂发改铁路函〔2019〕212 号
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证				

本项目属于城市轨道交通行业，不涉及特殊行业审批。另鉴于轨道交通工程属于线性工程，建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证办理时间长，相关证件正在办理中。

3、项目抵质押情况

截至目前，本项目对应范围的资产、收益权暂不存在抵质押情况。本项目收益权不包含票款收费收益权。

4、项目建设运营方案

本项目由地铁集团组织实施，目前已完成部分设备车辆采购招标等工作。计划于 2026 年进入运营期后，武昌段进入运营期后，由武汉轨道交通十二号线建设运营有限公司（以下简称“项目公司”）负责 12 号线全线的运营管理、运营维护、更新改造和追加投资、客运业务以及授权范围内的非客运业务经营。

（二）项目实施方情况

实施单位名称：武汉地铁集团有限公司

统一社会信用代码：914201007246906844

法定代表人：王洪锐

单位性质：大型国有企业

注册及办公地址：武汉市硚口区京汉大道 99 号

业务范围：轨道交通建设、运营及管理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）；设计、制作、发布路牌、灯箱、霓虹灯、车票、车身广告业务；房地产开发、商品房销售；市政道路桥梁建设；物业管理；园林绿化；工程项目的承建与总承包；轨道工程咨询（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）项目投资估算

本项目投资估算包括工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和基本预备费、建设期利息以及债券发行费。本工程项目总投资为615,571.52万元。概算投资明细见下表：

项目投资估算明细表（武昌段）

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	372,226.76	118,053.19	0.00	254,173.57	0.00	0.00
(一)	车站工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	区间工程	14,247.41	4,518.62	0.00	9,728.78	0.00	0.00
(三)	轨道工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	通信系统	33,113.21	10,501.99	0.00	22,611.22	0.00	0.00
(五)	信号系统	34,584.62	10,968.65	0.00	23,615.97	0.00	0.00
(六)	供电系统	78,987.71	25,051.26	0.00	53,936.44	0.00	0.00
(七)	综合监控	5,937.60	1,883.13	0.00	4,054.47	0.00	0.00
(八)	火灾自动报警和环境设备监控	9,887.76	3,135.94	0.00	6,751.82	0.00	0.00
(九)	安防及门禁	3,351.00	1,062.78	0.00	2,288.22	0.00	0.00
(十)	通风、空调与供暖	21,945.43	6,960.08	0.00	14,985.35	0.00	0.00
(十一)	给排水及消防	11,666.94	3,700.22	0.00	7,966.72	0.00	0.00
(十二)	自动售票检票	12,216.97	3,874.66	0.00	8,342.31	0.00	0.00

(十三)	站内客运设备、站台门	30,989.55	9,828.46	0.00	21,161.09	0.00	0.00
(十四)	车辆基地	108,131.49	34,294.33	0.00	73,837.16	0.00	0.00
(十五)	人防工程	7,167.07	2,273.06	0.00	4,894.01	0.00	0.00
二	建设其他费用	54,251.55	54,251.55	0.00	0.00	0.00	0.00
(一)	项目前期工程费	1,899.18	1,899.18	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	其他费用	52,352.37	52,352.37	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	21,323.92	21,323.92	0.00	0.00	0.00	0.00
四	专项费用	154,978.47	49,152.04	0.00	105,826.43	0.00	0.00
五	静态总投资	602,780.69	242,780.70	0.00	360,000.00	0.00	0.00
六	建设期贷款利息	12,430.82	12,430.82	0.00	0.00	0.00	0.00
七	债券发行兑付费用	360.00	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八	合计	615,571.52	255,571.52	0.00	360,000.00	0.00	0.00

（二）资金筹措方案

1、项目资本金情况

本项目资本金共计255,571.52万元，已到位资本金202,689.96万元，主要用于本项目部分工程建设、工程建设其他费用、建设期利息、债券发行费等费用，目前已使用资本金202,689.96 万元。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行市场化融资，后期拟部分采取股东借款以弥补经营资金短缺。若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、拟发行专项债券情况

本项目总投资 615,571.52 万元，其中自有资本金 255,571.52 万元，剩余 360,000.00 万元拟由湖北省政府发行专项债券来满足，债券发行计划如下表所示：

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
2023	40,000.00	40,000.00	20	3.07	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2024	50,000.00	50,000.00	20	2.60/2.22	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2025	70,000.00	70,000.00	20	1.990/2.360	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2026	200,000.00	0	20	2.684	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
合计	360,000.00	160,000.00				

4、项目建设计划

（1）建设工期

根据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177号），武昌段建设工期为58个月。武昌段已于2021年1月开工建设，预计2026年9月开通试运营，其中武昌段B部分已于2023年9月开始投资建设。

（2）项目投资计划

本项目总投资为615,571.52万元，根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

项目投资分年计划及资金筹措表（武昌段）

单位：万元

序号	资金来源	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	**资本金**	**0.00**	**122,407.66**	**98,708.66**	**32,657.88**	**1,797.32**	**255,571.52**
1.1	财政安排资金	0.00	122,407.66	98,708.66	32,657.88	1,797.32	**255,571.52**
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
2	**融资资金**	**40,000.00**	**50,000.00**	**70,000.00**	**200,000.00**	**0.00**	**360,000.00**

序号	资金来源	2023	2024	2025	2026	2027	合计
2.1	专项债券资金	40,000.00	50,000.00	70,000.00	200,000.00	0.00	**360,000.00**
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
3	**其他资金**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	合计	**40,000.00**	**172,407.66**	**168,708.66**	**232,657.88**	**1,797.32**	**615,571.52**

2027年资金支出为支付2026年专项债利息。

三、项目预期收益与融资平衡财务评价

（一）财务评价依据

1、《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3、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）；

4、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）；

5、湖北省发展和改革委员会于 2019 年 10 月 30 日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕212 号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)工程初步设计审批意见；

6、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益预测假设

1、预测期内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；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5、预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；

6、项目能够获得相关政府部门的审批，并将项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

7、项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；

8、假设预测期内项目的收费能够按照项目方案的收费标准收取；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响。

（三）项目预期收益情况

根据《武汉市轨道交通12号线综合规划》、《规划论证综合方案》以及相关会议纪要及《12号线B包沿线物业资源情况》，本次测算涉及秦园路站、罗家村站、青菱站、汪家墩站、武昌火车站、中央花园站、茶叶所站、丹水池站、板桥停车场等九个项目，九个项目的规划总用地面积350889平方米，规划总建筑面积646180平方米（地上计容）。

由于武昌火车站、中央花园站、汪家墩站三个站点地上建筑均不能用于本次专项债，故未测算上述三个站点的用地面积、建筑面积、用地成本、地上建安成本等，故拟用于本次专项债的总用地面积325440平方米，总建筑面积562180平方米（地上计容），扣除各站点物业用房及板桥站体育用房后，地上计容可销售建筑面积为545548平方米（其中商业可售面积69205平方米，写字楼可售面积为248089平方米，住宅可销售面积为228254平方米）。普通停车位3355个，充电桩840个。在可售面积中，包含可租赁计容面积151228平方米，另有丹水池站点地下不计容商业5630平方米可用于出租，故可租赁总面积为156858平方米。

另有茶叶所站、板桥停车场，两物业计容建面394320.05平方米仅考虑销售收益。其中，板桥停车场住宅可售建面228254.05平方米，专用于B包资源，其他资源（茶叶所站商服建面136066平方米、板桥停车场商服建面30000平方

米）已用于各区发债，在本次测算中仅考虑出售收益。各项目测算指标见表 4-2：

表4-1 12号线 B 包沿线上盖型物业规划及测算指标

序号	站点名称	规划用途	综合规划/规划论证情况		12 号线 B 包拟用资源				
			用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	租售面积（m^2）	停车位（个）	充电桩（个）
1	秦园路站 C2	商服	4900	14700	4900	14700	14480	0	0
2	罗家村站	商业、商务	4824	15600	4824	15,600	15366	0	0
3	青菱站	商业、商务	5025	22800	5025	22800	22458	0	0
4	汪家墩站	商业、办公、绿化	6442	35400	-	-	-	200	50
5	武昌火车站	商业	15100	39000	-	-	-	290	73
6	中央花园站	商业	3907	9600	-	-	-	39	9
7	茶叶所站	商业服务业、办公	33591	200000	33591	200000	197000	594	149
8	丹水池站	商业、商务	27400	39350	27400	39350	37990	378	95
9	板桥停车场	住宅，商业、商务	249700	269730	249700	269730	266254.1	1854	464
小计			350889	646180	325440	562180	553548	3355	840

表4-2 轨道交通12号线 B 包上盖物业开发周期、出租销售时间汇总表

站名	项目建设起始年	项目收益起始年	项目出售年（4 年）	每年销售比例（%）
秦园路	2026	2027	2043-2046	25%
罗家村	2028	2029	2043-2046	25%
青菱	2029	2030	2043-2046	25%
汪家墩	2027	2028	2043-2046	25%
武昌火车站	2027	2028	2043-2046	25%
中央花园	2027	2028	2043-2046	25%
茶叶所	2030	2031	2038-2041	25%
丹水池	2031	2032	2043-2046	25%
板桥	2027	2028	2028-2031	25%

备注：本表结合资金需求和项目实际预估了开发年限与收益年限（开始出租年限）和出售年限，与《武汉市轨道交通12号线B包沿线物业开发经营效益测算报告》存在一定差异。

1、轨道交通沿线站点上盖物业经营收入

（1）物业出售收入

随着城市的高速发展，轨道交通线路的建成可进一步促进新城区经济快速发展，以及沿线客流的快速形成。轨道交通结合物业的基本原则，是要尽量地引导人流聚集或通过，以提升其商业价值，并且需考虑轨道交通沿线商业的主要消费群体及其特征，以及轨道交通沿线商业经营特点等。轨道交通结合城市规划发展物业不仅有利于城市结构调整，改善居民出行条件和土地资源利用，同时还为轨道交通争取稳定的客流，并实现城市整体发展战略规划和轨道交通收益双赢。

武汉市轨道交通12号线工程B部分的开发及其上盖物业的开发相结合，利用轨道交通站周围地块进行住宅、商业、娱乐、办公等多种设施的开发，形成综合功能区，以增加轨道交通运营后的资源经营收入，同时推动片区发展，形成良性循环，为城市发展带来较大的经济效益。

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通12号线B包沿线物业开发经营效益测算报告》，潜力地块的可售商业、写字楼、住宅销售单价、销售面积如下表所示，未来年度商业出售单价参考武汉市以前年度商业出售单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。出售价格年增长率为5%。

可售物业汇总表

销售单价单位：元/平方米；销售面积单位：平方米

站点	一层商业销售单价	一层商业销售面积	二层商业销售单价	二层商业销售面积	三层商业销售单价	三层商业销售面积	办公销售单价	办公销售面积	住宅销售单价	住宅销售面积	物业出售收入万元
泰园路站	26,600	4,925	0	0	0	0	18,050	9,555	0	0	30,347.28
罗家村站	32,000	1,688	19,200	1,688	16,000	623	16,500	11,366	0	0	28,393.26
青菱站	35,000	0	0	0	0	0	16,800	22,458	0	0	37,729.44
茶叶所站	28,000	10,000	16,800	10,000	14,000	30,000	16,500	147,000	0	0	329,350.00

丹水池站	33,000	4,396	19,800	1,884	0	0	21,000	31,710	0	0	84,828.12
板桥停车场	28,000	4,000	16,800	0	14,000	0	16,500	26,000	18,500	228,254	476,369.90

可售物业出售比例（续表）

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

可售物业出售比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

本项目各站点评估时点的物业出售收入具体根据出售时点、出售比例进行调整，其中出售价格年增长率为 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目物业出让收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	秦园路	30,345.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	84,827.60	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
9	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00	0.00
12	物业出让收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71	1.80
13	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,995.56	159,595.34	167,575.10	175,953.86	0.00	0.00	0.00	0.00
14	本项目物业出让收入（含税）	636,011.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,580.34	53,109.36	55,764.83	58,553.07	0.00	0.00	0.00	0.00
15	本项目物业出让收入销项税	52,514.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,176.36	4,385.18	4,604.44	4,834.66	0.00	0.00	0.00	0.00
16	本项目物业出让收入（不含税）	583,496.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,403.98	48,724.18	51,160.39	53,718.41	0.00	0.00	0.00	0.00

本项目物业出让收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	30,345.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,586.49	7,586.49	7,586.49	7,586.49
2	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,098.91	7,098.91	7,098.91	7,098.91
3	青菱站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,432.36	9,432.36	9,432.36	9,432.36
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	84,827.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,206.90	21,206.90	21,206.90	21,206.90
9	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	45,324.65	45,324.65	45,324.65	45,324.65
12	物业出让收入年度调整系数		1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
13	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	171,173.75	179,732.44	188,719.06	198,155.01	0.00	120,259.80	126,272.78	132,586.42	139,215.75
14	本项目物业出让收入（含税）	636,011.43	0.00	0.00	56,962.37	59,810.48	62,801.01	65,941.06	0.00	40,019.47	42,020.44	44,121.46	46,327.54
15	本项目物业出让收入销项税	52,514.71	0.00	0.00	4,703.31	4,938.48	5,185.40	5,444.67	0.00	3,304.36	3,469.58	3,643.06	3,825.21
16	本项目物业出让收入（不含税）	583,496.72	0.00	0.00	52,259.05	54,872.00	57,615.60	60,496.38	0.00	36,715.11	38,550.86	40,478.41	42,502.33

（2）物业出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，商业、办公物业的出租单价、出租面积如下表所示，未来年度商业、办公出租单价参考武汉市以前年度商业、办公出租单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。出租价格增长率为每两年 5.00%，出租率按开业前四年分别为 75%、80%、85%、90%，秦园路、罗家村站、丹水池站物业的可出租年限为 19 年，青菱站物业的可出租年限为 17 年，茶叶所站物业的可出租年限为 13 年。

可租物业汇总表

租赁单价单位：元/（平方米▪月）；租赁面积单位：平方米

站点	一层商业租赁单价	一层商业租赁面积	二层商业租赁单价	二层商业租赁面积	三层商业租赁单价	三层商业租赁面积	办公租赁单价	办公租赁面积	地下商业租赁单价	地下商业租赁面积	物业出租收入万元
秦园路	126	4,925	0	0	0	0	86	9,555	\	0	1,724.93
罗家村站	155	1,688	93	1,688	78	623	70	11,366	\	0	1,515.17
青菱站	170	0	0	0	0	0	73	22,458	\	0	1,967.32
茶叶所站	120	0	72	0	60	0	70	60,934	\	0	5,118.46
丹水池站	160	4,396	96	1,884	0	0	90	31,710	80	5,630	5,026.20
板桥停车场	120	0	72	0	60	0	60	0	\	0	0.00

项目物业出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	0%	0%

项目物业出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
罗家村站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
青菱站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
汪家墩站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
武昌火车站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
中央花园站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
茶叶所站	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

物业出租年收入=当年出租单价*当年出租建筑面积*当年出租率。价格每两年增长率 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出租收入测算表。

本项目物业出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	28,224.12	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	1,466.19	1,552.43	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68
2	罗家村站	21,913.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,136.38	1,212.14	1,287.89	1,363.65	1,439.41	1,439.41
3	青菱站	26,583.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,475.49	1,573.86	1,672.22	1,770.59	1,868.95
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	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
6	中央花园站	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
7	茶叶所站	39,987.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,838.84	4,094.76	4,350.69	4,606.61
8	丹水池站	58,366.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,769.65	4,020.96	4,272.27
9	板桥停车场	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
10	丹水池车辆段	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
11	物业出租收入合计	175,075.39	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	2,602.57	4,240.06	8,339.27	12,538.97	13,220.33	13,825.93
12	物业出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的物业出租收入	242,751.59	0.00	0.00	0.00	0.00	1,426.30	1,521.39	3,012.79	4,908.40	10,136.44	15,241.20	16,872.86	17,645.78
14	本项目物业出租收入（含税）	80,781.69	0.00	0.00	0.00	0.00	474.64	506.28	1,002.58	1,633.39	3,373.15	5,071.89	5,614.87	5,872.08
15	本项目物业出租收入销项税	6,670.05	0.00	0.00	0.00	0.00	39.19	41.80	82.78	134.87	278.52	418.78	463.61	484.85
16	本项目物业出租收入（不含税）	74,111.64	0.00	0.00	0.00	0.00	435.45	464.48	919.80	1,498.53	3,094.64	4,653.11	5,151.26	5,387.23

本项目物业出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	28,224.12	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	819.34	409.67	0.00
2	罗家村站	21,913.14	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	719.71	359.85	0.00
3	青菱站	26,583.42	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	934.48	467.24	0.00
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	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
6	中央花园站	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
7	茶叶所站	39,987.94	4,862.53	4,862.53	4,862.53	4,862.53	2,431.27	1,215.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	58,366.77	4,523.58	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	2,387.45	1,193.72	0.00
9	板桥停车场	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
10	丹水池车辆段	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
11	物业出租收入合计	175,075.39	14,333.16	14,584.47	14,584.47	14,584.47	12,153.21	10,937.57	9,721.94	9,721.94	9,721.94	4,860.97	2,430.48	0.00
12	物业出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的物业出租收入	242,751.59	19,207.81	19,544.59	20,521.82	20,521.82	17,955.82	16,159.77	15,081.92	15,081.92	15,836.01	7,918.01	4,156.95	0.00
14	本项目物业出租收入（含税）	80,781.69	6,391.88	6,503.95	6,829.15	6,829.15	5,975.25	5,377.57	5,018.89	5,018.89	5,269.83	2,634.92	1,383.33	0.00
15	本项目物业出租收入销项税	6,670.05	527.77	537.02	563.87	563.87	493.37	444.02	414.40	414.40	435.12	217.56	114.22	0.00
16	本项目物业出租收入（不含税）	74,111.64	5,864.11	5,966.93	6,265.28	6,265.28	5,481.88	4,933.55	4,604.48	4,604.48	4,834.71	2,417.35	1,269.11	0.00

（3）停车位出售收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，建设期第一年出售单价和可售停车位数量如下表所示，停车位出售价格年增长率为每年 5%。

停车位出售汇总表

出售单价单位：万元/个；出售数量单位：个

站点	普通车位销售单价	普通车位数量	全部停车位出售收入（万元）
汪家墩站	25	200	5,000.00
武昌火车站	18	290	5,220.00
中央花园站	19	39	741.00
茶叶所站	17	594	10,098.00
丹水池站	18.5	378	6,993.00
板桥停车场	15	1,854	27,810.00

停车位出售比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

续表 4-10 停车位出售比例

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

停车位出售年收入=当年出售单价*当年可出售停车位数量*当年出售比例。停车位出售价格年增长率为每年 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目停车位出售收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	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
11	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
12	停车位出售收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71
13	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,873.35	9,317.01	9,782.87	10,272.01	0.00	0.00	0.00
14	本项目停车位出售收入（含税）（按 33.28%分劈）	37,336.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,952.83	3,100.47	3,255.49	3,418.27	0.00	0.00	0.00
15	本项目停车位出售收入销项税（按 33.28%分劈）	3,082.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	243.81	256.00	268.80	282.24	0.00	0.00	0.00
16	本项目停车位出售收入（不含税）（按 33.28%分劈）	34,253.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,709.02	2,844.47	2,986.69	3,136.03	0.00	0.00	0.00

本项目停车位出售收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
5	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
6	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	185.25	185.25	185.25	185.25
7	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,748.25	1,748.25	1,748.25	1,748.25
9	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	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
11	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	4,488.50	4,488.50	4,488.50	4,488.50
12	停车位出售收入年度调整系数		1.80	1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
13	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	5,248.25	5,510.67	5,786.20	6,075.51	0.00	11,909.33	12,504.79	13,130.03	13,786.53
14	本项目停车位出售收入（含税）（按33.28%分劈）	37,336.22	0.00	0.00	0.00	1,746.49	1,833.81	1,925.50	2,021.78	0.00	3,963.13	4,161.28	4,369.35	4,587.82
15	本项目停车位出售收入销项税（按33.28%分劈）	3,082.81	0.00	0.00	0.00	144.21	151.42	158.99	166.94	0.00	327.23	343.59	360.77	378.81
16	本项目停车位出售收入（不含税）（按33.28%分劈）	34,253.42	0.00	0.00	0.00	1,602.28	1,682.40	1,766.52	1,854.84	0.00	3,635.90	3,817.69	4,008.58	4,209.01

（4）停车位出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，建设期第一年出租单价和可租停车位数量如下表所示，停车位出租价格年增长率为每两年 5%。停车位出租率和物业出租率保持一致。

停车位出租汇总表

出租单价单位：（元/个•月）；出租数量单位：个

站点	普通车位租赁单价	普通车位数量	普通车位出租年收入（万元）
汪家墩站	1,200	200	288.00
武昌火车站	1,200	290	417.60
中央花园站	900	39	42.12
茶叶所站	810	594	577.37
丹水池站	900	378	408.24
板桥停车场	700	1,854	1,557.36

停车位出租年收入=当年出租单价*停车位数量*当年停车位出租率，停车位出租价格年增长率为每两年 5%，收入分劈比例为 33.28%，增值税税率为 13%，具体详见本项目停车位出租收入测算表。

本项目停车位出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	4,438.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	216.00	230.40	244.80	259.20	273.60	273.60	273.60
5	武昌火车站	6,436.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	313.20	334.08	354.96	375.84	396.72	396.72	396.72
6	中央花园站	649.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.59	33.70	35.80	37.91	40.01	40.01	40.01
7	茶叶所站	4,510.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	433.03	461.89	490.76	519.63
8	丹水池站	4,740.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	306.18	326.59	347.00
9	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,168.02	1,245.89	1,323.76	1,401.62	1,479.49	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	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
11	停车位出租收入合计	27,394.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,728.81	1,844.06	1,959.32	2,507.60	2,957.90	1,527.69	1,576.97
12	停车位出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的停车位出租收入	36,347.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,906.01	2,134.73	2,268.16	3,048.00	3,595.35	1,949.76	2,012.66
14	本项目停车位出租收入（含税）	12,095.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	634.27	710.39	754.79	1,014.30	1,196.44	648.83	669.76
15	本项目停车位出租收入销项税	998.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.37	58.66	62.32	83.75	98.79	53.57	55.30
16	本项目停车位出租收入（不含税）	11,096.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	581.90	651.73	692.46	930.55	1,097.65	595.26	614.46

本项目停车位出售收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	4,438.80	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	136.80	68.40	0.00
5	武昌火车站	6,436.26	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	198.36	99.18	0.00
6	中央花园站	649.17	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	20.01	10.00	0.00
7	茶叶所站	4,510.69	548.50	548.50	548.50	548.50	274.25	137.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	4,740.69	367.42	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	193.91	96.96	0.00
9	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	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
11	停车位出租收入合计	27,394.39	1,626.25	1,646.66	1,646.66	1,646.66	1,372.41	1,235.29	1,098.16	1,098.16	1,098.16	549.08	274.54	0.00
12	停车位出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的停车位出租收入	36,347.44	2,179.33	2,206.68	2,317.02	2,317.02	2,027.68	1,825.08	1,703.61	1,703.61	1,788.79	894.40	469.56	0.00
14	本项目停车位出租收入（含税）	12,095.52	725.23	734.33	771.05	771.05	674.76	607.34	566.92	566.92	595.26	297.63	156.26	0.00
15	本项目停车位出租收入销项税	998.71	59.88	60.63	63.66	63.66	55.71	50.15	46.81	46.81	49.15	24.58	12.90	0.00
16	本项目停车位出租收入（不含税）	11,096.81	665.35	673.70	707.38	707.38	619.05	557.19	520.11	520.11	546.11	273.06	143.36	0.00

（5）充电桩收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉轨道交通 12 号线沿线 24 宗国有建设用地土地收益测算报告》，充电桩数量如下表所示。充电桩的功率为 60kw，可对外运营时间为 6 小时/天。

充电桩数量汇总表

站点	充电桩数量	全部充电桩租金收入（万元/年）
汪家墩站	50	473.04
武昌火车站	73	690.64
中央花园站	9	85.15
茶叶所站	149	1,409.66
丹水池站	95	898.78
板桥停车场	464	4,389.81

充电桩出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%	90%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%

充电桩出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
罗家村站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
青菱站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
汪家墩站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
武昌火车站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
中央花园站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
茶叶所站	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
丹水池站	65%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
板桥停车场	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

考虑到客流量的逐渐增长以及充电项目市场调研结果，结合人们对新能源汽车充电需求日益增长的实际情况，充电桩出租价格按每 2 年 5.00%的增长率增长。充电桩初期租率按 50%进行测算，每年增长 5%最终稳定在 90%。充电桩出租年收入=当年出租单价*充电桩数量*充电桩数量出租率*时间使用率，收入分劈比例为 33.28%。

本项目充电桩出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	7,379.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	236.52	260.17	283.82	307.48	331.13	425.74	425.74
5	武昌火车站	10,773.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345.32	379.85	414.38	448.91	483.45	621.57	621.57
6	中央花园站	1,328.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.57	46.83	51.09	55.35	59.60	76.63	76.63
7	茶叶所站	18,184.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	704.83	775.31	845.80	916.28
8	丹水池站	10,785.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	449.39	494.33	539.27
9	板桥停车场	68,481.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,194.91	2,414.40	2,633.89	2,853.38	3,072.87	3,950.83	3,950.83
10	丹水池车辆段	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
11	充电桩出租收入合计	116,932.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,819.32	3,101.25	3,383.18	4,369.94	5,171.75	6,414.90	6,530.32
12	充电桩出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,108.30	3,590.08	3,916.46	5,311.69	6,286.29	8,187.21	8,334.52
14	本项目充电桩出租收入（含税）	55,974.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,034.36	1,194.69	1,303.30	1,767.60	2,091.92	2,724.50	2,773.52
15	本项目充电桩出租收入销项税	6,439.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119.00	137.44	149.94	203.35	240.66	313.44	319.08
16	本项目充电桩出租收入（不含税）	49,535.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	915.37	1,057.25	1,153.36	1,564.25	1,851.26	2,411.06	2,454.44

本项目充电桩出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	7,379.42	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74
5	武昌火车站	10,773.96	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57
6	中央花园站	1,328.30	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63
7	茶叶所站	18,184.60	986.76	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69
8	丹水池站	10,785.31	584.20	629.14	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90
9	板桥停车场	68,481.05	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83
10	丹水池车辆段	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
11	充电桩出租收入合计	116,932.65	6,645.74	6,972.61	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36
12	充电桩出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	8,905.93	9,343.96	10,064.10	10,064.10	10,567.30	10,567.30	11,095.67	11,095.67	11,650.45	11,650.45	12,232.97	12,232.97
14	本项目充电桩出租收入（含税）	55,974.58	2,963.67	3,109.44	3,349.08	3,349.08	3,516.53	3,516.53	3,692.36	3,692.36	3,876.98	3,876.98	4,070.83	4,070.83
15	本项目充电桩出租收入销项税	6,439.55	340.95	357.72	385.29	385.29	404.56	404.56	424.78	424.78	446.02	446.02	468.33	468.33
16	本项目充电桩出租收入（不含税）	49,535.02	2,622.72	2,751.72	2,963.79	2,963.79	3,111.98	3,111.98	3,267.58	3,267.58	3,430.96	3,430.96	3,602.50	3,602.50

2、本项目拟在专项债券存续期内设立武汉市轨道交通12号线工程B部分项目规制补贴收入，按武昌段和江北段概算总投资比例用于补充项目收益。债券存续期内，本项目预计安排的规制补贴收入280,204.48万元。

项目收入估算汇总

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	752,493.62	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34
1.1	商业出售收入	583,496.72	0.00	0.00	46,403.98	48,724.18	51,160.39	53,718.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业出租收入	74,111.64	0.00	435.45	464.48	919.80	1,498.53	3,094.64	4,653.11	5,151.26	5,387.23	5,864.11	5,966.93
1.3	停车位出售收入	34,253.42	0.00	0.00	2,709.02	2,844.47	2,986.69	3,136.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	停车位出租收入	11,096.81	0.00	0.00	581.90	651.73	692.46	930.55	1,097.65	595.26	614.46	665.35	673.70
1.5	充电桩收入	49,535.02	0.00	0.00	915.37	1,057.25	1,153.36	1,564.25	1,851.26	2,411.06	2,454.44	2,622.72	2,751.72
2	规制补贴	280,204.48	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00
3	收入合计	1,032,698.10	7,470.60	167,058.70	53,579.55	57,940.18	91,657.82	73,017.92	7,602.02	10,057.90	24,520.50	21,436.96	9,392.34

项目收入估算汇总（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	752,493.62	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
1.1	商业出售收入	583,496.72	0.00	52,259.05	54,872.00	57,615.60	60,496.38	0.00	36,715.11	38,550.86	40,478.41	42,502.33
1.2	商业出租收入	74,111.64	6,265.28	6,265.28	5,481.88	4,933.55	4,604.48	4,604.48	4,834.71	2,417.35	1,269.11	0.00
1.3	停车位出售收入	34,253.42	0.00	1,602.28	1,682.40	1,766.52	1,854.84	0.00	3,635.90	3,817.69	4,008.58	4,209.01
1.4	停车位出租收入	11,096.81	707.38	707.38	619.05	557.19	520.11	520.11	546.11	273.06	143.36	0.00
1.5	充电桩收入	49,535.02	2,963.79	2,963.79	3,111.98	3,111.98	3,267.58	3,267.58	3,430.96	3,430.96	3,602.50	3,602.50
2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
3	收入合计	1,032,698.10	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	74,375.12	50,313.84

2、项目运营期经营成本

武汉市轨道交通12号线B部分项目债券存续期内运营成本（不含税，下同）共计892,350.81万元，其中土地成本为480,492.15万元，建安成本为239,839.00万元，销管费用为87,564.11万元，物业运营成本为84,455.55万元。武昌段和江北段按各自批复概算进行分摊，本项目运营成本为296,952.15万元。相关成本具体测算如下：

（1）土地成本

参考近期武汉市类似点位相同规划用途的土地交易情况，结合相关地块开发时序计算项目土地成本成交额，土地成本起始均价6,063元/㎡，商业年增长率4.27%，住宅年增长率6.01%。

土地总成本为土地成本成交额、土地契税、土地印花税及交易服务费四项之和，其中，土地契税税率为4.00%，土地印花税按土地契税的1.25%测算，交易服务费占土地成交额的0.0015%。土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度，拿地进度假设当年一次性拿地即100%。本项目土地成本增值税率为0%，土地成本分劈比例为33.28%。

（2）建安成本

参考武汉市房地产开发市场建筑安装成本平均情况，本项目物业建安单价暂按3,600.00元/平方米作为初始计算基数，同时因为建安成本依照建筑安装相关定额标准确定，短期内不会调整，所以建安单价暂按每五年增长5.00%估算。

（3）销管费用

物业开发项目相关销管费用参考物业开发运营管理实际情况，销售费用按照销售收入的2.00%计算，管理费用按照销售收入的3.00%计算。

（4）物业运营成本

停车场运营成本参考物业开发运营管理实际情况，商业出租运营成本暂按占收入的15.00%进行估算，停车场出租运营成本暂按年租金收入的20.00%进行估算。

另外，物业经营成本中涉及的前期建设资金需求，拟通过引入股东借款及商业贷款方式予以解决。物业经营成本中的30.00%由地铁集团提供股东借款；物业经营成本中的70.00%拟采用商业开发贷款，利率参考5年期以上银行贷款基准利率下浮10.00%，即3.87%进行测算。上述股东借款和商业贷款属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还，本金及利息均纳入本项目资金平衡测算予以考虑，在债券存续期内完成全部本金和利息的偿还。

综上，物业开发成本汇总表如下：

其中各项成本估算方法如下：

土地成本=土地成交额+土地契税+土地印花税+交易服务费

土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度

建安成本=当年建安单价*总建筑面积*当年建设进度

销售费用=当年销售收入*2%

管理费用=当年销售收入*3%

表 12：各站点上盖物业经营土地及建安成本估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	土地成本	159,895.84	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15	12,312.68	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	1,615.64	39,326.40	1,800.28	2,631.18	26,338.83	8,100.12	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	29,139.16	0.00	0.00	2,316.65	2,432.48	2,554.11	2,681.81	0.00	0.00	0.00
4	物业运营成本	28,104.71	0.00	57.80	883.38	1,014.53	1,146.15	1,530.92	1,285.31	1,294.90	1,339.85
	物业成本合计	**296,952.15**	**6,512.83**	**135,011.23**	**7,916.96**	**10,436.34**	**69,823.24**	**24,625.53**	**1,285.31**	**1,294.90**	**1,339.85**

表 13：各站点上盖物业经营土地及建安成本估算（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	159,895.84	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	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	29,139.16	0.00	0.00	0.00	2,540.63	2,667.66	2,801.04	2,941.10	0.00	1,903.35	1,998.52	2,098.44	2,203.36
4	物业运营成本	28,104.71	1,448.70	1,487.77	1,575.34	1,858.93	1,767.99	1,690.93	1,678.93	1,350.64	2,061.70	1,688.41	1,559.96	1,382.57
	物业成本合计	**296,952.15**	**1,448.70**	**1,487.77**	**1,575.34**	**4,399.56**	**4,435.65**	**4,491.97**	**4,620.03**	**1,350.64**	**3,965.05**	**3,686.93**	**3,658.40**	**3,585.93**

3、税费测算

武汉市轨道交通 12 号线 B 部分债券存续期内税费合计预计 444,482.91 万元，其中增值税 5,372.79 万元，城建税及附加费 644.73 万元，土地增值税 245,967.38 万元，房产税 28,189.45 万元，印花税 812.96 万元，企业所得税 163,495.60 万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资进行分摊，本项目即武昌段税费合计为 147,912.86 万元。

具体估算如下：

增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局 3 月 21 日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于 2019 年 4 月 1 日起执行。增值税进项税方面，分为轨道交通建设以及物业开发成本。轨道交通建设中，设备购置增值税进项税率为 13.00%，工程费用、其他费用、预备费增值税税率分别为 9.00%、6.00%、6.00%；物业开发成本中，建安成本进项税率为 9.00%；销管费用进项税率为 6.00%。增值税销项税方面，物业开发销售和出租收入销项税率均为 9.00%，充电桩收入销项税率为 13.00%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按应缴增值税额的 7.00%、3.00%、2.00%计取。

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=年不含税租金收入×适用税率(12.00%)。

土地使用税：根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》[湖北省人民政府令第 302 号]，参考项目所在地的土地等级，本项目占用土地需缴纳的土地使用税税率采用 3.50 元/平方米。

土地增值税：根据现行税法法规，土地增值税计税基础为转让房地产所取得的收入减除税法规定扣除项目金额后的余额，即增值额。计算增值额的扣除项目：

取得土地使用权所支付的金额；

开发土地的成本、费用；

新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；

与转让房地产有关的税金；

财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

契税：根据现行税法法规，契税税率按照 4.00%计算。

印花税：购销合同印花税按照 0.03%计算、借款合同印花税率按照 0.005%计算、租赁合同印花税率按照 0.10%计算。

本项目所涉及相关税费税率具体如下表：

表 14：项目税率表

地铁运营适用税率表		税率
增值税	设备、车辆购置费、维修及大修费用、电力费用	13.00%
	物业开发销售出售收入、工程费用	9.00%
	工程建设其它费、预备费、物业开发销管费用	6.00%
城建税及附加费		12.00%
企业所得税		25.00%
房产税		12.00%
土地使用税		3.50 元/平方米
土地增值税		30.00%/40.00%/50.00%/60.00%
契税		4.00%
印花税	购销合同	0.03%
	借款合同	0.005%
	租赁合同	0.10%

表 15：税费估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	增值税	1,787.93	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	增值税及附加	214.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	9,380.75	0.00	0.00	0.00	0.00	47.94	115.20	173.01	241.21	443.14	633.11	632.64	660.74
4	土地增值税	81,851.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,507.47	6,832.84	7,174.48	7,533.21	0.00	0.00	0.00
5	印花税	270.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.44	15.78	17.04	18.44	21.08	5.75	5.75	6.00
6	所得税	54,407.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	税费合计	147,912.86	0.00	0.00	0.00	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13	7,997.43	638.86	638.39	666.74

表 15：税费估算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787.93
2	增值税及附加	214.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	214.55
3	房产税	9,380.75	718.84	731.08	767.63	767.63	671.66	604.49	564.18	564.18	592.38	296.19	155.50	0.00
4	土地增值税	81,851.83	0.00	0.00	0.00	7,136.62	7,493.45	7,868.12	8,261.53	0.00	5,346.50	5,613.83	5,894.52	6,189.25
5	印花税	270.53	6.53	6.64	6.97	23.13	23.07	23.31	23.83	5.12	17.49	15.40	14.76	14.01
6	所得税	54,407.27	0.00	0.00	0.00	0.00	5,075.24	10,198.69	10,993.74	0.00	5,456.45	7,072.16	7,649.55	7,961.44
7	税费合计	147,912.86	725.37	737.72	774.60	7,927.38	13,263.42	18,694.61	19,843.28	569.30	11,412.82	12,997.59	13,714.33	16,167.18

4、折旧摊销

根据《城市轨道交通工程项目建设标准》相关规定，本项目固定资产折旧指导年限为：车辆设备30年，供电与给排水设备25年，通风设备、自动扶梯、电梯、环境控制与屏蔽门20年，车辆段及综合基地维修设备18年，通信、信号、电力监控、防灾与报警等控制系统设备15年，自动售检票系统10年。固定资产折旧采用直线法，残值率按5.00%考虑。

本项目根据武汉地铁集团固定资产折旧计提政策，房屋建筑不计折旧，经营性设备及车辆减半计提折旧。在债券存续期内，折旧费共计173,200.38万元。

5、财务费用

（1）专项债

本项目拟申请发行地方政府专项债券筹集资金360,000万元。本项目已于2023年申请发行40,000.00万元，2024年申请发行50,000.00万元，2025年申请发行70,000.00万元，初步计划本项目于2026年申请发行200,000.00万元专项债券。

债券期限均为20年期，2023年发行债券利率按实际发行利率3.07%测算，2024年发行债券利率按实际发行利率2.60%/2.22%测算，2025年发行债券利率按实际发行利率1.99%/2.36%测算，2026年拟发行债券利率暂按2025年湖北省政府专项债券(六十期)实际发行利率2.44%为基准上浮10%作为测算利率，即暂按2.684%测算。本次债券资金专项用于本项目工程的投资建设，每半年付息一次，第11至20年每年偿还发行金额的10%，每年最终实际发行规模及期限，以省市财政部门的批复为准。

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2024	40,000.00	50,000.00	0.00	90,000.00	1,358.00	1,358.00
2025	90,000.00	70,000.00	0.00	160,000.00	2,674.50	2,674.50
2026	160,000.00	200,000.00	0.00	360,000.00	6,601.00	6,601.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	9,285.00	9,285.00
2028	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	9,285.00	9,285.00
2029	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	9,285.00	9,285.00
2030	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	9,285.00	9,285.00
2031	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	9,285.00	9,285.00
2032	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	9,285.00	9,285.00
2033	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	9,285.00	9,285.00
2034	360,000.00	0.00	4,000.00	356,000.00	9,285.00	13,285.00
2035	356,000.00	0.00	9,000.00	347,000.00	9,149.20	18,149.20
2036	347,000.00	0.00	16,000.00	331,000.00	8,881.75	24,881.75
2037	331,000.00	0.00	36,000.00	295,000.00	8,221.65	44,221.65
2038	295,000.00	0.00	36,000.00	259,000.00	7,293.15	43,293.15
2039	259,000.00	0.00	36,000.00	223,000.00	6,364.65	42,364.65
2040	223,000.00	0.00	36,000.00	187,000.00	5,436.15	41,436.15
2041	187,000.00	0.00	36,000.00	151,000.00	4,507.65	40,507.65
2042	151,000.00	0.00	36,000.00	115,000.00	3,579.15	39,579.15
2043	115,000.00	0.00	36,000.00	79,000.00	2,650.65	38,650.65
2044	79,000.00	0.00	32,000.00	47,000.00	1,722.15	33,722.15
2045	47,000.00	0.00	27,000.00	20,000.00	929.45	27,929.45
2046	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	268.40	20,268.40
合计		**360,000.00**	**360,000.00**		**143,917.50**	**503,917.50**

（2）其他融资利息

结合本项目实际情况及资金流向，土地出让成本全部由武汉地铁集团提供且不计息，建安成本由武汉地铁集团自行筹措资金开发但适当考虑资金成本。其中，股东借款按建安成本的70%考虑，当年借当年还利率参考5年期以上银行贷款基准利率下浮10%即3.78%计算；股东出资即土地出让成本，加上建安成本的30%，按出资剩余年限内等额退回。土地出让成本、建安成本和相关利息属于用于本项目物业开发的支出，相关费用计入项目经营总成本。上述筹措的资金属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属

于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还。

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	1,615.64	39,326.40	1,800.28	2,631.18	26,338.83
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	484.69	11,797.92	540.08	789.35	7,901.65
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	0.00	0.00	0.00	256.28	5,627.53	5,809.46	6,095.43	8,900.48
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	42.75	1,040.58	47.64	69.62	696.93

项目土地出让和建安成本资金筹措表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	土地成本	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	8,100.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	2,430.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	214.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6、模拟利润表

债券存续期内 12 号线 B 部分预测收入合计 3,103,291.11 万元，预测经营成本合计 1,821,426.89 万元，税金及附加合计 275,614.52 万元，所得税应纳税额合计 163,495.60 万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资对相关指标进行分摊，本项目预测收入合计 1,032,698.10 万元，预测经营成本合计 603,751.05 万元，税金及附加合计 91,717.66 万元，利润总额合计 337,229.38 万元，所得税应纳税额合计 54,407.27 万元，模拟利润表如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	752,493.62	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34
2	规制补贴	280,204.48	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00
3	总成本费用	603,751.05	6,555.58	152,255.98	25,966.10	28,507.46	88,521.66	42,841.36	19,286.80	19,296.40	19,341.35	19,314.39	19,086.01
3.1	折旧摊销	173,200.38	0.00	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49
3.2	经营成本	296,952.15	6,512.83	135,011.23	7,916.96	10,436.34	69,823.24	24,625.53	1,285.31	1,294.90	1,339.85	1,448.70	1,487.77
3.3	财务费用	133,598.52	42.75	8,528.26	9,332.64	9,354.62	9,981.93	9,499.33	9,285.00	9,285.00	9,285.00	9,149.20	8,881.75
4	营业税金及附加等	91,717.66	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13	7,997.43	638.86	638.39	666.74	725.37	737.72
6	利润总额	337,229.38	915.02	14,754.34	20,975.01	22,409.83	-4,297.97	22,179.14	-12,323.64	-9,876.89	4,512.41	1,397.20	-10,431.39
9	所得税	54,407.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	282,822.12	915.02	14,754.34	20,975.01	22,409.83	-4,297.97	22,179.14	-12,323.64	-9,876.89	4,512.41	1,397.20	-10,431.39

项目模拟利润表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	752,493.62	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
3	总成本费用	603,751.05	18,513.48	20,409.20	19,516.79	18,644.62	17,844.17	13,646.29	15,332.19	14,125.57	12,739.59	12,006.07
3.1	折旧摊销	173,200.38	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,716.49	8,151.74	8,151.74
3.2	经营成本	296,952.15	1,575.34	4,399.56	4,435.65	4,491.97	4,620.03	1,350.64	3,965.05	3,686.93	3,658.40	3,585.93
3.3	财务费用	133,598.52	8,221.65	7,293.15	6,364.65	5,436.15	4,507.65	3,579.15	2,650.65	1,722.15	929.45	268.40
4	营业税金及附加等	91,717.66	774.60	7,927.38	8,188.18	8,495.92	8,849.54	569.30	5,956.37	5,925.42	6,064.78	6,417.81
6	利润总额	337,229.38	-9,351.64	35,461.19	38,062.33	40,844.31	44,049.69	-5,823.42	27,874.22	28,438.93	55,570.75	31,889.96
9	所得税	54,407.27	0.00	0.00	5,075.24	10,198.69	10,993.74	0.00	5,456.45	7,072.16	7,649.55	7,961.44
10	净利润	282,822.12	-9,351.64	35,461.19	32,987.09	30,645.62	33,055.95	-5,823.42	22,417.77	21,366.77	47,921.20	23,928.52

7、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，模拟本项目债券存续期现金流量如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	**经营活动净现金流量**	644,953.83	0.00	0.00	0.00	812.37	28,491.40	43,241.62	44,886.36	16,948.08
1.1	现金流入	1,102,403.92	0.00	0.00	0.00	7,470.60	167,097.89	58,212.89	62,860.24	96,878.18
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	0.00	0.00	0.00	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44
1.1.2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38
1.1.3	销项增值税	69,705.83	0.00	0.00	0.00	0.00	39.19	4,633.34	4,920.06	5,220.36
1.2	现金流出	457,450.09	0.00	0.00	0.00	6,658.24	138,606.49	14,971.27	17,973.88	79,930.11
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	0.00	0.00	0.00	6,512.83	135,011.23	7,916.96	10,436.34	69,823.24
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	0.00	0.00	0.00	145.41	3,546.89	415.86	514.64	2,672.74
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	0.00	0.00	0.00	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13
1.2.5	所得税	54,407.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	-602,780.70	-39,960.00	-170,999.66	-165,964.16	-225,856.88	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	39,960.00	170,999.66	165,964.16	225,856.88	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	39,960.00	170,999.66	165,964.16	225,856.88	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	109,182.18	39,960.00	170,999.66	165,964.16	230,939.73	93,269.16	-11,685.36	-10,302.56	28,803.39
3.1	现金流入	855,279.81	40,000.00	172,407.66	168,708.66	239,170.71	136,750.74	4,716.94	6,989.33	66,122.98
3.1.1	项目资本金	255,571.52	0.00	122,407.66	98,708.66	32,657.88	1,797.32	0.00	0.00	0.00

3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	484.69	11,797.92	540.08	789.35	7,901.65
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	40,000.00	50,000.00	70,000.00	201,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
	发行专项债	360,000.00	40,000.00	50,000.00	70,000.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
3.2	现金流出	746,097.63	40.00	1,408.00	2,744.50	8,230.98	43,481.58	16,402.29	17,291.88	37,319.59
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	0.00	0.00	0.00	256.28	5,627.53	5,809.46	6,095.43	8,900.48
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
3.2.4	专项债利息	143,917.50	0.00	1,358.00	2,674.50	6,601.00	9,285.00	9,285.00	9,285.00	9,285.00
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	42.75	1,040.58	47.64	69.62	696.93
3.2.6	专项债发行费用	360.00	40.00	50.00	70.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**151,355.31**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,895.22**	**121,760.55**	**31,556.27**	**34,583.80**	**45,751.47**
5	**累计盈余资金**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,895.22**	**127,655.77**	**159,212.04**	**193,795.84**	**239,547.31**

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	**经营活动净现金流量**	644,953.83	44,988.54	6,269.00	8,786.89	23,198.95	20,003.16	7,928.83	8,394.54	56,937.09
1.1	现金流入	1,102,403.92	78,700.44	8,360.25	10,888.52	25,379.73	22,365.56	10,347.72	10,949.28	69,658.13
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34	9,936.45	63,797.78
1.1.2	规制补贴	280,204.48	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00	0.00	0.00
1.1.3	销项增值税	69,705.83	5,682.52	758.23	830.62	859.23	928.60	955.38	1,012.83	5,860.35
1.2	现金流出	457,450.09	33,711.90	2,091.26	2,101.63	2,180.77	2,362.40	2,418.90	2,554.74	12,721.04
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	24,625.53	1,285.31	1,294.90	1,339.85	1,448.70	1,487.77	1,575.34	4,399.56
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	1,088.94	167.09	168.34	174.18	188.33	193.41	204.79	394.10
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	7,997.43	638.86	638.39	666.74	725.37	737.72	774.60	7,927.38
1.2.5	所得税	54,407.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-602,780.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**109,182.18**	**-4,578.52**	**-19,106.90**	**-19,106.90**	**-23,106.90**	**-27,971.10**	**-34,703.65**	**-54,043.55**	**-53,115.05**
3.1	现金流入	855,279.81	20,412.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	255,571.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	2,430.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	746,097.63	24,991.31	19,106.90	19,106.90	23,106.90	27,971.10	34,703.65	54,043.55	53,115.05
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	9,000.00	16,000.00	36,000.00	36,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	143,917.50	9,285.00	9,285.00	9,285.00	9,285.00	9,149.20	8,881.75	8,221.65	7,293.15
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	214.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**151,355.31**	**40,410.03**	**-12,837.90**	**-10,320.01**	**92.05**	**-7,967.94**	**-26,774.82**	**-45,649.01**	**3,822.04**
5	**累计盈余资金**		**279,957.33**	**267,119.43**	**256,799.42**	**256,891.48**	**248,923.54**	**222,148.72**	**176,499.71**	**180,321.75**

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**经营活动净现金流量**	644,953.83	53,721.88	50,653.50	52,382.97	7,182.64	37,964.58	35,967.34	61,272.96	34,921.13
1.1	现金流入	1,102,403.92	71,810.84	74,227.96	77,241.01	9,278.17	53,724.67	52,991.25	78,974.39	54,986.18
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
1.1.2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
1.1.3	销项增值税	69,705.83	6,043.54	6,243.12	6,497.61	886.00	4,561.89	4,501.33	4,599.28	4,672.35
1.2	现金流出	457,450.09	18,088.97	23,574.46	24,858.03	2,095.53	15,760.09	17,023.92	17,701.43	20,065.05
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	4,435.65	4,491.97	4,620.03	1,350.64	3,965.05	3,686.93	3,658.40	3,585.93
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	389.90	387.88	394.73	175.58	382.22	339.40	328.70	311.94
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787.93
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	8,188.18	8,495.92	8,849.54	569.30	5,956.37	5,925.42	6,064.78	6,417.81
1.2.5	所得税	54,407.27	5,075.24	10,198.69	10,993.74	0.00	5,456.45	7,072.16	7,649.55	7,961.44
2	**投资活动净现金流量**	**-602,780.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**109,182.18**	**-52,186.55**	**-51,258.05**	**-50,329.55**	**-49,401.05**	**-48,472.55**	**-43,544.05**	**-37,751.35**	**-30,090.30**
3.1	现金流入	855,279.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	255,571.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	746,097.63	52,186.55	51,258.05	50,329.55	49,401.05	48,472.55	43,544.05	37,751.35	30,090.30
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	32,000.00	27,000.00	20,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	143,917.50	6,364.65	5,436.15	4,507.65	3,579.15	2,650.65	1,722.15	929.45	268.40
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	151,355.31	1,535.33	-604.55	2,053.42	-42,218.41	-10,507.97	-7,576.71	23,521.61	4,830.83
5	**累计盈余资金**		181,857.08	181,252.53	183,305.95	141,087.54	130,579.58	123,002.86	146,524.47	151,355.31

8、项目收益与债券本息覆盖情况

根据上述测算，项目预期收入总额为1,102,403.92万元（含税），扣除运营成本及相关税费459,561.93万元（含税，含建安成本股东借款利息2,111.84万元）后预计用于资金平衡相关收益为642,841.99万元，债券本金360,000.00万元，本息合计503,917.5万元，则本项目专项债券本金覆盖倍数为：

642,841.99÷360,000.00=1.79

本息覆盖倍数为:

642,841.99÷503,917.50=1.28。

四、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，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，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中采用公开招标等方式，合理控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降本增效。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。根据项目建设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。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此类风险，要根据项目的特点制定相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（二）敏感性因素分析

本处对项目的收入变化、债券利率变化进行了敏感性分析测算。

表：项目压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量（万元）	还本付息总额（万元）	本息覆盖倍数
基准		642,841.99	503,917.50	1.28
收益变化	上浮 10%	707,126.19	503,917.50	1.40
	下浮 10%	578,557.79	503,917.50	1.15
债券利率变化	上浮 10%	642,841.99	518,309.25	1.24

	下浮 10%	642,841.99	489,525.75	1.31

敏感性分析测算结果表明，在收益下浮10%或债券利率上升10%的情况下，项目的经营收益足以满足项目专项债的还本付息。

五、评价结论

通过对该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为在相关项目单位对项目收益预测是合理的，所依据的各项假设是符合相关规范的，参考项目单位提供相关收入及成本的案例，预测的成本是完整、合理的，项目范围内的专项收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉天元会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月



统一社会信用代码
91420102717953366A

营业执照

（副 本） 2-2

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

名 称 武汉天元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 付珊琼

经营范围 各类审计业务；企业注册资本的验证；审计及财会咨询服务。（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）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2000年01月14日

营业期限 长期

住 所 武汉市江岸区凯信后湖生活广场1栋19层16-19号房

登记机关 武汉市江岸区行政审批局 2021年08月02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：武汉天元会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：付珊琼

经营场所：武汉市江岸区凯信后湖生活广场1栋19层16-19号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010168

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1466号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0012761

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 二〇二一年八月十八日

中华人民共和国财政部制

洪山区张家湾人民公园停车设施建设项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武方会咨字[2026]802 号

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月

目　录

一、项目概述 1

（一）项目单位情况 1

（二）项目基本信息 2

二、项目投资估算与资金筹措情况 3

（一）项目投资估算 3

（二）项目资金筹措情况 6

（三）项目资本金来源及到位情况 6

（四）项目融资计划 6

三、评估分析 7

（一）资金充足性 8

（二）资金稳定性 23

四、风险分析 24

五、评估结论 24

洪山区张家湾人民公园停车设施建设项目

专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武方会咨字[2026]802 号

我们接受委托，对洪山区张家湾人民公园停车设施建设项目（以下简称“本项目”）专项债券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。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，现将财务评估情况报告如下：

一、项目概述

（一）项目单位情况

项目单位情况表

项目单位名称：	武汉市洪山区园林局
法定代表人/负责人	林展云
注册资本：	/
地址：	洪山区南湖大道 52 号
统一社会信用代码：	114201117375032781
单位性质：	机关
业务范围：	会同有关部门编制区内城市绿地系统规划工作并监督实施，负责城市规划区现有绿地和规划绿化用地的控制管理，负责城市规划区园林绿化规划设计、建设的管理等
股权结构：	/
行业主管部门：	/
建设单位名称	武汉市洪山区园林局
代建单位名称 ：	无

（二）项目基本信息

1.项目名称

洪山区张家湾人民公园停车设施建设项目。

2.项目建设地点与内容

洪山区张家湾人民公园停车设施建设项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模（㎡）
洪山区张家湾人民公园停车设施建设项目	洪山区白沙三路南侧	拟新建公园1座和地下一层停车库	用地面积41937.3平方米，地下建筑面积11129.85平方米

张家湾人民公园建设项目位于洪山区白沙三路南侧，北邻白沙三路、西邻青菱西路、南岭白沙中路（东）青菱路，占地面积约为4.19公顷。根据《武汉市用地性质规划图》，拟建项目用地性质为G1公园绿地，在《城市绿地分类标准》CJJ/T85—2017文件中，拟建项目用地性质细分为G12社区公园。

该项目拟新建公园1座，用地面积41937.3平方米（其中绿化面积29293平方米，园路及广场铺装面积11482.5平方米，建筑占地面积1161.8平方米)。新建入口广场区、活力运动区（全场/半场篮球场各1片、5人/7人制足球场各1片）、儿童游乐区、坡地密林区、隔离防护区五大园区，主要建设内容包含绿化种植、广场及园路铺装、新增景观雕塑小品等，配套建设园区给排水、供配电、景观照明、弱电系统等公用工程，地面生态停车场停车位8个;新建三处地上服务建筑和地下一层停车库,其中地上总建筑面积585.9平方米,地下建筑面积11129.85平方米（设348个停车位，含充电桩车位105个，其中快充40个，慢充65个），配套建设给排水、供配电、室内照明、消防、通风、弱电系统等公用工程。

地上公园景观部分分为“两环、五区、多点”：两环，即打造环山康体道、休闲漫步道两条环道串联起公园各个功能特色区；五区，即入口广场区、活力运动区、儿童游乐区、坡地密林区、隔离防护区；多点，即各分区内因地制宜，设置各具特色的景观节点。

入口广场区:在场地南北两侧临街面设置入口广场,主要满足人群集散需求,将场地和绿地后退，预留一定的广场空间，同时绿地内采用树阵景观的种植设计

手法，形成整体性强、规整、浓荫的景观效果，同时绿地将广场划分成多条通道式，能使游人能快速的进入公园。

活力运动区：此区内设置有多种类型的活动场地，有全场和半场篮球场各 1 片、7 人制足球场和 5 人制足球场各一片，同时在每个活动区之间设置游人驻足观看空间及游憩空间。

儿童游乐区：位于运动区的右侧，整个游乐区以“海洋”为主题，在场地中放置一艘大型的海盗船无动力游乐设施，周边布置多个供 3-6 岁儿童游玩的小型设施。在场地南侧结合地形布置有 7-12 岁儿童游玩的滑梯、绳索等探险设施。铺装以气泡、海星、浪花等卡通图案围绕“海洋”主题打造，突出氛围，同时四周布置彩色坐凳及廊架，满足家长休息、看护。

坡地密林区：位于公园南侧，为消纳现状大量土方堆砌而成，北坡坡势较陡区域设置坡地林带，以密林为主，坡地南侧光照充足，打造具有体验感较强的花坡游览景观，同时在山间设置环形登山步道，可兼顾康疗、步行、休闲等功能。

隔离防护区：位于场地四周外围，用具有防护功能的林带划分公园与道路界面，达到隔噪防尘，美化城市环境的作用。

项目建成后，有地下停车位 348 个（含充电桩车位 105 个，其中快充 40 个，慢充 65 个），地上停车位 8 个，停车位合计 356 个。地上设置配套服务建筑 150 平方米可用于出租。另有篮球场、足球场可对外出租经营。

3.项目建设期间

项目计划将于 2022 年 2 月正式开工，2026 年 10 月底完工。

二、项目投资估算与资金筹措情况

（一）项目投资估算

根据本项目《关于“洪山区张家湾人民公园建设工程”初步设计的批复》（洪发改字[2021]31 号），初步设计概算总投资为 18577.44 万元，其中工程费用为 9,636.53 万元，工程建设其他费 7,472.79 万元（含建设用地费用 6,300 万元），专项费用 150 万元，预备费用 540.47 万元，建设期利息 777.65 万元。由于建设用地费用调整至 3,000 万元，融资计划调整导致财务费用调整至 1,292.50 万元，

总投资调整为15,804.29万元，其中：建设工程费用9,636.53万元，占比60.97%；建设工程其他费用4,172.79万元，占比26.40%；预备费和专项费用690.47万元，占比4.37%，静态总投资14,499.79万元，建设期利息1,292.50万元；债券发行兑付费用12.00万元。具体投资估算表如下表所示：

洪山区张家湾人民公园建设项目投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	设计概算(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**9,636.53**	**1,086.84**	**0**	**8,549.69**	**0**	**0**
（一）	地上景观部分	3,086.84	1,086.84	0	2000	0	0
1	土方工程	711.96	0	0	711.96	0	0
2	园建工程	771.06	0	0	771.06	0	0
2.1	园路工程	181.46	181.46	0	181.46	0	0
2.2	园建工程	505.21	391.69	0	113.52	0	0
2.3	园林小品及配套设施	84.39	84.39	0	0	0	0
3	单体建筑工程	222	0	0	222	0	0
4	安装工程	451.79	451.79	0	0	0	0
4.1	景观给排水工程	111.92	111.92	0	0	0	0
4.2	景观电气工程	282.34	282.34	0	0	0	0
4.3	弱电工程	57.52	57.52	0	0	0	0
5	绿化工程	930.03	930.03	0	0	0	0
（二）	地下停车库	6,549.69	0	0	6,549.69	0	0
1	土建工程	5,657.14	0	0	5,657.14	0	0
1.1	土方工程	979.33	0	0	979.33	0	0
1.2	桩基工程	770.83	0	0	770.83	0	0
1.3	基坑支护	434.06	0	0	434.06	0	0
1.4	降水工程	68.14	0	0	68.14	0	0
1.5	结构及防水工程	3,005.58	0	0	3,005.58	0	0
1.6	装饰工程	399.2	0	0	399.2	0	0
2	安装工程	892.55	0	0	892.55	0	0
2.1	给排水工程	28.68	0	0	28.68	0	0
2.2	消防工程	103.77	0	0	103.77	0	0
2.3	电气工程	235.98	0	0	235.98	0	0
2.4	火灾自动报警系统	72.86	0	0	72.86	0	0
2.5	弱电工程	153.84	0	0	153.84	0	0
2.6	通风工程	65.57	0	0	65.57	0	0
2.7	设施配套	231.85	0	0	231.85	0	0

序号	工程或费用名称	设计概算(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中专项债券用于资本金			
二	**工程建设其他费**	**4,172.79**	**1,172.79**	**0**	**3,000**	**0**	**0**
1	建设用地费	3,000	0	0	3,000	0	0
2	建设管理费	323.73	323.73	0	0	0	0
2.1	建设单位管理费	154.31	154.31	0	0	0	0
2.2	工程建设监理费	169.41	169.41	0	0	0	0
3	前期工作咨询费	29.68	29.68	0	0	0	0
3.1	可研编制费	29.68	29.68	0	0	0	0
4	工程勘察设计费	518.41	518.41	0	0	0	0
4.1	工程勘察费	77.09	77.09	0	0	0	0
4.2	工程基本设计费	374	374	0	0	0	0
4.3	施工图预算编制费	37.4	37.4	0	0	0	0
4.4	竣工图编制费	29.92	29.92	0	0	0	0
5	建设工程评价费	8.91	8.91	0	0	0	0
5.1	环境影响评价费	8.91	8.91	0	0	0	0
6	场地准备及临时设施费	48.18	48.18	0	0	0	0
7	劳动安全卫生评审费	9.64	9.64	0	0	0	0
8	工程保险费	28.91	28.91	0	0	0	0
9	其他工程建设相关费	205.33	205.33	0	0	0	0
9.1	垃圾服务费	6.74	6.74	0	0	0	0
9.2	水土保持设施补偿费	1.68	1.68	0	0	0	0
9.3	招标代理服务费	35.57	35.57	0	0	0	0
9.4	造价咨询服务费	138.6	138.6	0	0	0	0
9.5	水土保持方案编制费	15.12	15.12	0	0	0	0
9.6	深基坑设计审查费	7.62	7.62	0	0	0	0
三	**专项费用**	**150**	**0**	**0**	**150**	**0**	**0**
1	市政外电接入	120	0	0	120	0	0
2	市政给水接入	30	0	0	30	0	0
四	**预备费**	**540.47**	**240.16**	**0**	**300.31**	**0**	**0**
五	**项目建设静态投资**	**14,499.79**	**2,499.79**	**0**	**12,000.00**	**0**	**0**
六	**财务费用**	**1304.50**	**1304.50**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	建设期债券发行利息	1292.50	1292.50	0		0	0
2	债券发行费用	12.00	12.00	0		0	0
七	**项目总投资**	**15804.29**	**3804.29**	**0**	**12,000.00**	**0**	**0**

（二）项目资金筹措情况

本项目总投资 15804.29 万元，建设资金来源为财政安排资金 3,804.29 万元、项目单位自筹资金 0 万元、专项债券资金 11,400.00 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 15204.29 万元，其中财政安排资金 3,804.29 万元、项目单位自筹资金 0 万元、专项债券资金 11,400.00 万元（含调整至本项目的 2,500.00 万元专项债券）、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
不含利息的总投	5,874.95	2,874.95	2,874.95	1,724.97	1,149.98	14,499.79
利息	96.90	258.40	315.00	329.42	292.16	1,291.88
发行费用	6.00	4.00	0.00	1.40	0.60	12.00
合计	5,977.85	3,137.35	3,189.95	2,055.79	1,442.74	15,803.67

（三）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 3,803.67 万元，已到位资本金 3,804.29 万元，主要用于支付地上工程费等，目前已使用资本金 3,803.67 万元。

（四）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	当年已发行总金额	发行期限（年）	测算发行利率（%）	付息频次	还本方式
2022	6,000.00	6,000.00	20	3.23%	每半年付息一次	分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%
2023	4,000.00	4000.00	20	3.03%	每半年付息一次	分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%
2025	2000.00	1400.00	20	2.06%	每半年付息一次	分期还本，第 11 年-第 20 年，每年偿还本金的 10%
2026	600.00	600.00	20	2.50%	每半年付息一次	分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目2022年上半年已发行3,500万元专项债券、债券期限20年，发行利率3.23%。

根据鄂政办[2020]44号文，湖北省人民政府将2022年6月21日发行的2022年湖北省政府专项债券（八十一期）（债券编码：2271207）中“两湖隧道工程（南湖段）及基础设施配套工程 ”2,500万元专项债券资金调整至本项目，债券期限20年，利率3.23%，按半年付息，第11年开始，每年还本10% 。

2023年上半年已发行4,000万元专项债券、债券期限20年，发行利率3.03%。

2025年已发行1400万元专项债券、债券期限20年，发行利率2.06%。

因此，本项目已发行专项债券11,400.00万元（含调整至本项目的2,500.00万元专项债券），已使用专项债券资金11,400.00万元，使用进度占比100%。形成实物工作量11,400.00万元。

3.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。

三、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。

我们根据项目建设、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2046年1月。债券存续期内项目总收入（含税）为47,309.94万元，以真实、客观、可行、独立为原则，对本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

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，本项目本息资金覆盖倍数为1.41。对此，我们从项目预期收入、成本、融资平衡情况、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.收入预测

本项目收益预测期间为2026年11月至2046年1月。债券存续期内项目总收入（含税）为47,309.94万元。具体测算如下：

（1）停车场经营收入

本项目建成后，有地下停车位348个（含105个充电桩车位，其中快充40个，慢充65个），地上停车位8个，则不含充电桩车位的停车位合计251个。根据《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服[2008]117号），本项目地下停车场收费标准为3元/小时，24小时最高限额45元。该区域位于三环内，属于快速发展区，随着近几年机动车保有量的迅速增加，机动车停车位越来越紧张。项目周边华润紫云府小区、清能清江锦城小区、金域天下小区地下停车场临时停车收费标准均为3元/小时。

预期2026年投入使用时每天按12小时计，初始利用率按45%计，后期初步提高至75%。则2026年按两个月60天运营，停车费经营收入为24.40万元。2027年收入164.91万元。

（2）充电桩经营收入

本项目设计新增建设充电桩105个，其中快充40个，慢充65个。根据调查了解，目前武汉市充电价格收费标准不一，其中一部分经营企业采用分时波动价格，本项目所在区域充电价格在1.6-2元（电费加服务费），例如：武汉复地悦城充电站1.65元/度，武汉菱湖美景充电站1.65元/度，武汉毛坦港湾充电站2.4元/度，武汉珞狮路中百店充电站1.85元/度。综合考虑按每度1.85元计算，年按365天计算。

本项目拟采用的直流电充电桩（快充）功率为60kw，实际每小时充电54kw，则一天24小时可充电54×24=1296千瓦。本项目拟采用的交流电充电桩（慢充）功率为7kw，实际每小时充电6.3kw，则一天24小时可充电6.3×24=151.2千瓦。日额定充电功率合计为61668千瓦。

根据对武汉市目前面公共充电设施使用情况的调查了解，运营期第一年利用率按40%考虑，后期每三年递增5%，直到利用率到55%达到稳定。则2026年两个月收入273.81万元，2027年收入1665.65万元。

（3）配套用房出租收入

项目有配套服务建筑150平方米可出租。参考洪山区白沙洲大道张家湾地铁站旁小区临街商铺租金在90元/平方米·月，张家湾小学旁保利新武昌租金在80元/平方米·月，南国都市小路商铺租金在75元/平方米·月。预计本项目2026年投入使用时租金按65元/平方米·月计，出租率初期按80%，后期按95%计，则2026年、2027年租金收入分别为1.56万元、10.24万元。以后各年单价按3%递增，该增长率参考2019年武汉市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.2%（2020年受疫情影响较大，故不考虑2020年CPI增长率水平）。

（4）运动区出租经营收入

项目建成后，运动区有一片五人足球场和七人足球场可对外出租经营。根据调查了解，武汉市5人制足球场收费标准为：周一至周四14-18时(160元/2小时)，18-22时(275元/2小时)；周五14-18时(160元/2小时)，18-22时(320元/2小时)；周六10-22时(320元/2小时)；周日10-18时(320元/2小时)，18-22时(160元/2小时)。

7人制足球场收费标准为：周一至周四14-18时(270元/2小时)，18-22时(460元/2小时)；周五14-18时(270元/2小时)，18-22(540元/2小时)；周六10-22时(540元/2小时)；周日10-18时(540元/2小时)，18-22时(270元/2小时)。

本次足球场按每天四场计，每场2小时，5人制足球场按每场平均260元/场、7人制足球场按平均480元/场，年按270天计，则预期初期年收入80万元，后期每年递增3%，该增长率参考2019年武汉市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.2%（2020年受疫情影响较大，故不考虑2020年CPI增长率水平）。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	经营收入（含税）	47,309.94	301.99	1,923.20	1,925.98	2,154.19	2,157.15	2,160.88	2,388.75	2,392.02	2,395.38	2,623.53
1.1	**停车场经营收入（万元）**	**4,084.97**	**24.40**	**164.91**	**164.91**	**181.40**	**181.40**	**181.40**	**197.89**	**197.89**	**197.89**	**214.38**
1.1.1	停车位数量（个）		251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00
1.1.2	出租单价（元/个小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.3	日利用小时数（小时）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.4	利用率（%）		45%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	65%
1.2	**充电桩经营收入（万元）**	**40,854.11**	**273.81**	**1665.65**	**1665.65**	**1873.86**	**1873.86**	**1873.86**	**2082.07**	**2082.07**	**2082.07**	**2290.27**
1.2.1	直流充电桩数量（快充）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2.2	交流充电桩数量（慢充）		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
1.2.3	充电收费标准		1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
1.2.4	日充电量(KW)		61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00
1.2.5	利用率（%）		40%	40%	40%	45%	45%	45%	50%	50%	50%	55%
1.3	**配套商业出租收入**	**287.02**	**1.56**	**10.24**	**10.55**	**11.51**	**11.85**	**12.88**	**13.27**	**13.67**	**14.08**	**14.50**
1.3.1	可出租面积(㎡)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.3.2	平均租金(元/㎡月)		65.00	66.95	68.96	71.03	73.16	75.35	77.61	79.94	82.34	84.81
1.3.3	出租率（%）		80.00%	85.00%	85.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.4	**运动场经营收入**	**2,083.84**	**2.22**	**82.40**	**84.87**	**87.42**	**90.04**	**92.74**	**95.52**	**98.39**	**101.34**	**104.38**
1.4.1	平均租金(元/万年)		13.33	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38
1.4.2	项数（1）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.4.3	出租率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

项目预期收入测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046 年
1	经营收入（含税）	2,627.10	2,630.77	2,651.05	2,654.94	2,658.95	2,679.58	2,683.84	2,688.22	2,692.74	2,697.40	222.28
1.1	**停车场经营收入（万元）**	**214.38**	**214.38**	**230.87**	**230.87**	**230.87**	**247.36**	**247.36**	**247.36**	**247.36**	**247.36**	**20.33**
1.1.1	停车位数量（个）	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00
1.1.2	出租单价（元/个小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.3	日利用小时数（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.4	利用率（%）	65%	65%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1.2	**充电桩经营收入（万元）**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**2290.27**	**188.24**
1.2.1	直流充电桩数量(快充)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2.2	交流充电桩数量(慢充)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
1.2.3	充电收费标准	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
1.2.4	日充电量(KW)	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00	61668.00
1.2.5	利用率（%）	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
1.3	**配套商业出租收入**	**14.94**	**15.38**	**15.85**	**16.32**	**16.81**	**17.32**	**17.84**	**18.37**	**18.92**	**19.49**	**1.67**
1.3.1	可出租面积(㎡)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.3.2	平均租金(元/㎡月)	87.35	89.97	92.67	95.45	98.31	101.26	104.30	107.43	110.65	113.97	117.39
1.3.3	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.4	**运动场经营收入**	**107.51**	**110.74**	**114.06**	**117.48**	**121.00**	**124.63**	**128.37**	**132.22**	**136.19**	**140.28**	**12.04**
1.4.1	平均租金(元/万年)	107.51	110.74	114.06	117.48	121.00	124.63	128.37	132.22	136.19	140.28	12.04
1.4.2	项数（1）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.4.3	出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

根据预测，该项目建成后专项债券存续期间能产生 47,309.94 万元的收入。

5.财政专项补贴资金

因2026年运营期两个月、2046年1月运营期1个月，因此2026年、2027年度财政专项补贴不计入。本项目财政专项补贴从2027年至2045年，区财政每年从预算中安排420.00万元作为项目专项补贴资金，财政补贴收入金额为7,980.00万元。则运营期经营收入和财政补贴收入合计为24,700.89万元。

2.项目预期成本预测

张家湾人民公园停车设施建设项目经营成本包括绿地养护成本、建构筑物维护费用、人员工资福利、管理费用、保险费用、电费、固定资产折旧等。本项目成本及税费测算期从2026年11月至2046年1月，与债券还本付息期保持一致。

张家湾人民公园停车设施建设项目债券存续期内运营成本共计28,951.19万元，其中绿地养护成本/费用为767.30万元，建构筑物维护成本/费用为2,248.05万元，人员工资福利1,571.30万元，管理费用为1,049.53万元，保险费55.65万元，电费14,385.05万元，固定资产折旧2,381.55万元。具体测算如下：

（1）绿地养护成本

本项目为社区公园，绿地面积为29293平方米。根据湖北省建设工程标定定额管理总站2018年编制发布实施的《湖北省城市园林绿化养护全费用指标》，结合本项目情况，公园绿地年养护费用按10元/平方米计，后期每年按3%递增，该增长率参考2019年武汉市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.2%（2020年受疫情影响较大，故不考虑2020年CPI增长率水平）。

（2）建构筑物维护费用

参考《建设项目经济评价方法与参数》相关规定，建构筑物维护费用按本项目工程费用的1%计，为9636.53÷（1+9%）×1%=88.41万元。以后每年按3%增长，该增长率参考2019年武汉市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.2%（2020年受疫情影响较大，故不考虑2020年CPI增长率水平）。

（3）人员工资及福利

本项目职工保险中的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。根据项目体量及预期生产情况，和项目实施单位运营管理的关山公园、南湖幸福湾公园、杨春湖公园人员配置情况，本项目后期运营期人员按12人考虑，按目前武汉市人员工资水平、项目实施单位运营管理的关山公园、南湖幸福湾公园、杨春湖公园运营人员工资福利水平，结合项目情况按年工资及附加5万元/人每年考虑，每年按3%增长，该增长率参考2019年武汉市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.2%（2020年受疫情影响较大，故不考虑2020年CPI增长率水平）。

（4）电费

本项目的电费主要为充电桩电费，管理过程中产生的电费较少，在管理费中考虑，商业用房电费由租户承担。本项目105个充电桩日额定充电功率合计为61668千瓦，运营期第一年利用率按40%考虑。根据武汉市发改委《关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》，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，为0.923元/千瓦时。

（5）管理费用

项目实施单位运营管理的关山公园、南湖幸福湾公园、杨春湖公园近三年年管理费用分别为年经营收入的2.85%、2.5%和3.35%。本次管理费用按年经营收入的3%计。

（6）保险费用

根据调查了解，人保公司工程保险费率为0.02%-0.05%，新华保险工程保险费率为0.015%-0.05%。本项目保险费用按不含税工程费用的0.03%计，为9636.53÷（1+9%）×0.03%=2.65万元。

（7）固定资产折旧

项目固定资产折旧采用直线法折旧，折旧总额为项目总投资，残值按5%，折旧年限平均按20年考虑。则年折旧额为710.20万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2	经营成本	28,951.19	192.95	1,173.84	1,179.51	1,307.95	1,313.97	1,320.22	1,449.19	1,455.78	1,462.57	1,592.13
2.1	人员工资	1,571.30	10.00	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56	71.65	73.80	76.01	78.29
2.2	管理费	1,419.31	9.06	57.70	57.78	64.63	64.71	64.83	71.66	71.76	71.86	78.71
2.3	保险费	53.44	0.44	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
2.4	建构物维修费	2,248.05	14.73	88.41	91.06	93.79	96.60	99.50	102.49	105.56	108.73	111.99
2.5	绿地养护费用	702.84	4.88	27.63	28.46	29.31	30.19	31.10	32.03	32.99	33.98	35.00
2.6	电费	20,382.89	136.61	831.03	831.03	934.90	934.90	934.90	1,038.78	1,038.78	1,038.78	1,142.66
2.7	固定资产折旧	13,671.35	118.37	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20

项目预期成本测算表（续表）

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
2	经营成本	1,599.33	1,606.75	1,614.87	1,622.75	1,630.85	1,639.69	1,648.28	1,657.14	1,666.27	1,675.65	141.48
2.1	人员工资	80.64	83.06	85.55	88.12	90.76	93.48	96.28	99.17	102.15	105.21	9.03
2.2	管理费	78.81	78.92	79.53	79.65	79.77	80.39	80.52	80.65	80.78	80.92	6.67
2.3	保险费	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
2.4	建构物维修费	115.35	118.81	122.37	126.04	129.82	133.71	137.72	141.85	146.11	150.49	12.92
2.5	绿地养护费用	36.05	37.13	38.24	39.39	40.57	41.79	43.04	44.33	45.66	47.03	4.04
2.6	电费	1,142.66	1,142.66	1,142.66	1,142.66	1,142.66	1,142.66	1,142.66	1,142.66	1,142.66	1,142.66	93.92
2.7	固定资产折旧	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	710.20	59.18

3.项目税费预测

本项目实施单位武汉市洪山区园林局为行政单位，按小规模纳税人以简易计税计算和缴纳增值税，并缴纳房产税和所得税。

停车场和配套商业及运动场经营收入按征收率 5%计增值税，充电桩经营收入按征收率 3%计增值税。增值税附加率按 11.5%。

房产税按停车场和配套商业租赁收入的 12%计算。

债券存续期内税费合计预计 1,637.88 万元，具体明细如项目预期税费测算表所示。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
3	税费	1,637.88	2.97	20.02	20.05	22.05	22.09	22.20	24.13	24.18	24.23	28.43
3.1	实缴增值税	472.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	增值税附加	56.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	房产税	499.68	2.97	20.02	20.05	22.05	22.09	22.20	24.13	24.18	24.23	26.16
3.4	所得税	608.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.27

项目预期税费测算表（续表）

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
3	税费	32.68	65.94	72.70	80.81	88.91	102.05	110.10	458.34	200.34	200.38	15.28
3.1	实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	314.36	76.08	76.03	6.10
3.2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.72	9.13	9.12	0.73
3.3	房产税	26.21	26.26	28.20	28.25	28.31	30.25	30.31	30.37	30.43	30.50	2.51
3.4	所得税	6.47	39.68	44.50	52.56	60.60	71.80	79.79	75.89	84.70	84.73	5.94

4.项目财务费用预测

本项目总投资 15,804.29 万元，本项目自有资本金 3,804.29 万元，剩余 12,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集，本专项债券分为三期，第一期 6,000.00 万元，第二期 4,000.00 万元，第三期 1,400 万元，本期发行 600 万元，发行期限均为 20 年。按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，债券发行第 11-20 年每年偿还本金的 10%。

（1）专项债券

专项债券财务费用预测详见表项目还本付息情况表。

（2）市场化融资

本项目无市场化融资。

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
债券期初余额	0.00	6,000.00	10,000.00	10,000.00	11,400.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
本期发行	6,000.00	4,000.00	0.00	1,400.00	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	96.90	258.40	315.00	329.42	351.34	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	349.15
本期还款	96.90	258.40	315.00	329.42	351.34	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	949.15
其中：还息	96.90	258.40	315.00	329.42	351.34	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	349.15
其中：本金偿还	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00
债券期末余额	6,000.00	10,000.00	10,000.00	11,400.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	11,400.00

项目还本付息情况表（续表）

单位：人民币万元

年份/项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
债券期初余额	11,400.00	10,400.00	9,400.00	8,260.00	7,060.00	5,860.00	4,660.00	3,460.00	2,260.00	1,060.00	460.00	260.00	60.00	
本期发行	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	12,000.00
当期需还利息	324.11	292.61	259.67	224.53	188.65	152.77	116.88	81.00	45.11	18.92	8.08	3.69	0.75	5,570.02
本期还款	1,324.11	1,292.61	1,399.67	1,424.53	1,388.65	1,352.77	1,316.88	1,281.00	1,245.11	618.92	208.08	203.69	60.75	17,570.02
其中：还息	324.11	292.61	259.67	224.53	188.65	152.77	116.88	81.00	45.11	18.92	8.08	3.69	0.75	5,570.02
其中：本金偿还	1,000.00	1,000.00	1,140.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00	200.00	200.00	60.00	12,000.00
债券期末余额	10,400.00	9,400.00	8,260.00	7,060.00	5,860.00	4,660.00	3,460.00	2,260.00	1,060.00	460.00	260.00	60.00	0.00	

注：第一期于 2022 年上半年发行并开始按半年计息付息，第二期按 2023 年上半年发行并按半年计息，第三期于 2025 年发行并按半年计息，第四期 2026 年发行。按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，债券发行第 11-20 年每年偿还本金的 10%。

5.项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测经营性收入（不含税）合计 43,403.61 万元，预测经营成本合计 28,951.19 万元，税金及附加合计 556.38 万元，利润总额合计 1,093.90 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业收入	43,403.61	277.06	1,764.40	1,766.95	1,976.32	1,979.04	1,982.46	2,191.51	2,194.51	2,197.60
2	运营成本	28,951.19	192.95	1,173.84	1,179.51	1,307.95	1,313.97	1,320.22	1,449.19	1,455.78	1,462.57
3	税金及附加	556.38	2.97	20.02	20.05	22.05	22.09	22.20	24.13	24.18	24.23
4	利润总额	1,093.90	-61.32	-289.26	-291.88	-188.50	-191.28	-193.64	-90.99	-84.32	-62.40
5	所得税	608.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净利润	484.97	-61.32	-289.26	-291.88	-188.50	-191.28	-193.64	-90.99	-84.32	-62.40

项目模拟利润表（续表）

单位：万元

序号	项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	营业收入	2,406.91	2,410.18	2,413.55	2,432.16	2,435.72	2,439.40	2,458.33	2,462.24	2,466.26	2,470.40	2,474.68	203.93
2	运营成本	1,592.13	1,599.33	1,606.75	1,614.87	1,622.75	1,630.85	1,639.69	1,648.28	1,657.14	1,666.27	1,675.65	141.48
3	税金及附加	26.16	26.21	26.26	28.20	28.25	28.31	30.25	30.31	68.09	39.56	39.62	3.24
4	利润总额	71.47	101.11	132.85	177.98	210.24	242.41	287.21	319.16	303.56	338.81	338.90	23.77
5	所得税	2.27	6.47	39.68	44.50	52.56	60.60	71.80	79.79	75.89	84.70	84.73	5.94
6	净利润	69.20	94.64	93.17	133.48	157.68	181.81	215.41	239.37	227.67	254.11	254.17	17.83

6.项目现金流量模拟分析

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：人民币万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流量													
经营活动产生的现金					301.99	1,923.20	1,925.98	2,154.19	2,157.15	2,160.88	2,388.75	2,392.02	2,395.38
政府补助收入					0.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
经营活动支付的现金					192.95	1,173.84	1,179.51	1,307.95	1,313.97	1,320.22	1,449.19	1,455.78	1,462.57
支付的各项税费					2.97	20.02	20.05	22.05	22.09	22.20	24.13	24.18	24.23
经营活动产生的现金流量净额					106.07	1,149.34	1,146.42	1,244.19	1,241.09	1,238.46	1,335.43	1,332.06	1,328.58
二、投资活动产生的现金流量													
购建资产支付的现金(不含建设期利息)	5,874.95	2,874.95	2,874.95	1,724.97	1,149.98								
投资活动产生的现金流量净额	-5,874.95	-2,874.95	-2,874.95	-1,724.97	-1,149.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流量													
吸收资本金收到的现金	1,650.00	1,650.00	0.00	400.00	104.29								
债券融资收到的现金	6,000.00	4,000.00	0.00	1,400.00	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券发行费支付的现金	6.00	4.00	0.00	1.40	0.60	0.00							
偿还利息支付的现金	96.90	258.40	315.00	329.42	351.34	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	358.84	349.15	324.11
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	1,000.00
融资活动产生的现金流量净额	7,547.10	5,387.60	-315.00	1,469.18	352.35	-358.84	-358.84	-358.84	-358.84	-358.84	-358.84	-949.15	-1,324.11
四、现金及现金等价物增加额	1,672.15	2,512.65	-3,189.95	-255.79	-691.56	790.50	787.58	885.35	882.25	879.62	976.59	382.91	4.47
五、期末现金及现金等价物余额	1,672.15	4,184.81	994.86	739.07	47.51	838.01	1,625.59	2,510.94	3,393.19	4,272.81	5,249.40	5,632.31	5,636.78

项目现金流预测表（续表）

单位：人民币万元

年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金流量													
经营活动产生的现金	2,623.53	2,627.10	2,630.77	2,651.05	2,654.94	2,658.95	2,679.58	2,683.84	2,688.22	2,692.74	2,697.40	222.28	47,309.94
政府补助收入	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	0.00	7,980.00
经营活动支付的现金	1,592.13	1,599.33	1,606.75	1,614.87	1,622.75	1,630.85	1,639.69	1,648.28	1,657.14	1,666.27	1,675.65	141.48	28,951.19
支付的各项税费	28.43	32.68	65.94	72.70	80.81	88.91	102.05	110.10	458.34	200.34	200.38	15.28	1,637.88
经营活动产生的现金流量净额	1,422.97	1,415.09	1,378.08	1,383.48	1,371.38	1,359.19	1,357.84	1,345.46	992.74	1,246.13	1,241.37	65.52	24,700.87
二、投资活动产生的现金流量													-
购建资产支付的现金(不含建设期利息)													14,499.79
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00										-14,499.79
三、融资活动产生的现金流量													-
吸收资本金收到的现金													3,804.29
债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00										12,000.00
债券发行费支付的现金													12.00
偿还利息支付的现金	292.61	259.67	224.53	188.65	152.77	116.88	81.00	45.11	18.92	8.08	3.69	0.75	5,570.02
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,140.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00	200.00	200.00	60.00	12,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-1,292.61	-1,399.67	-1,424.53	-1,388.65	-1,352.77	-1,316.88	-1,281.00	-1,245.11	-618.92	-208.08	-203.69	-60.75	-1,777.73
四、现金及现金等价物增加额	130.36	15.42	-46.45	-5.17	18.61	42.31	76.84	100.35	373.82	1,038.05	1,037.68	4.77	8,423.35
五、期末现金及现金等价物余额	5,767.14	5,782.55	5,736.11	5,730.93	5,749.54	5,791.85	5,868.68	5,969.03	6,342.85	7,380.91	8,418.58	8,423.35	

注：第一期于 2022 年上半年发行并开始按半年计息付息，第二期按 2023 年上半年发行并按半年计息，第三期于 2025 年发行并按半年计息，第四期 2026 年发行并按半年计息，于 2037 年开始每年偿还 10%的本金，2046 年还清本金。

（此页无正文）

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

武汉市洪山区珞狮南路星光时代 1608 室

电话：027-87270880　　中国注册会计师：

报告日期：2026 年 1 月 4 日

统一社会信用代码

91420100682340191M

营业执照

（副 本） 1-3

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

名　　称　武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严同华；

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

成立日期　2009年01月21日

合伙期限　2009年01月21日至2029年01月20日

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代16层8号房

与原件相符 再复印无效

登记机关

2019 年 10 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严同华

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和文雅路交叉口南湖星光时代16层8号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010017

批准执业文号：鄂财会发〔2009〕1号

批准执业日期：2009年1月20日

证书序号：0002396

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

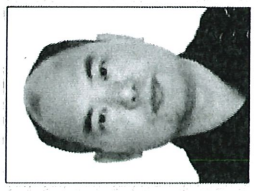
发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年十一月九日

中华人民共和国财政部制

与原件相符
再复印无效

姓　名　严国华
Full name
性　别　男
Sex
出生日期　1966-12-18
Date of birth
工作单位　武汉方瑞注册会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码　420984196612180017
Identity card No.



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

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201111039201

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：420403090001
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 01 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

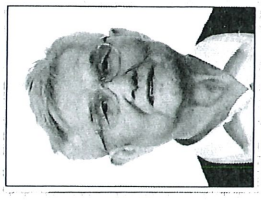
严国华 420403090001

/d

与原件相符
再复印无效

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

姓　名 Full name　方瑞安
性　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1947-03-15
工作单位 Working unit　武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　42222819470315001X



证书编号：No. of Certificate　420402211839

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　湖北省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　1996 年/y 04 月/m 09 日/d

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201171039210

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

方瑞安 420402211839

日/d

鹤峰县容美农贸市场建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0014 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明.....2
二、项目资金平衡测算.....2
（一） 基本情况.....2
（二） 项目概况.....3
（三） 收益预测.....4
（四） 风险分析.....20
三、结论.....20

鹤峰县容美农贸市场建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0014号

鹤峰县财政局：

我们接受鹤峰县城镇建设投资开发有限公司委托，对鹤峰县容美农贸市场建设项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：鹤峰县容美农贸市场建设项目。项目还款来源为农贸市场及分拣中心出租收入、停车服务收入、充电服务收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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）

二〇二六年一月一日

鹤峰县容美农贸市场建设项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

农贸市场及分拣中心出租收入、停车服务收入、充电服务收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 5,300.00 万元，期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11-20 年每年偿还本金的 10%。其中 2025 年已发行 1,000.00 万元，发行利率 2.44%，2026 年拟发行 4,300.00 万元，假设按照 2025 年 12 月 16 日中债网公布的相同期限（20 年）地方政府债券到期收益率 2.44%，适当上浮，以 2.60%作为本项目发行债券的测算利率。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：鹤峰县容美农贸市场建设项目

项目建设单位：鹤峰县城镇建设投资开发有限公司

建设单位经营范围：市政公用工程投资建设；公共资产、设施管理；土地一级开发整理建设；房地产开发；城市房屋拆迁；物业管理；水泥制品制造、销售；建筑材料销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

本项目主要建设内容为：项目规划用地面积 18481.22 平方米，总建筑面积 18466.56 平方米(含地下车库 2491.32 平方米)，主要包括农贸市场建筑面积 15390.46 平方米(包括干货区、水果批发区、水产区、粮油区自产自销区、仓库

等)，农产品分拣中心建筑面积 584.78 平方米；配套建设道路、给排水、消防、停车位等配套附属设施。

（二）项目概况

根据本项目可研批复，本项目总投资（静态总投资）7,464.46 万元。其中：建设工程费用 6,098.12 万元；建设工程其他费用 687.75 万元；预备费 678.59 万元。考虑融资费用后的动态总投资为 7,618.16 万元，其中：静态总投资 7,464.46 万元，建设期利息 148.40 万元；债券发行兑付费用 5.30 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	工程费用	6,098.12
二	工程建设其他费用	687.75
三	基本预备费	678.59
四	建设期利息	148.40
五	债券发行费用	5.30
六	**总投资**	**7,618.16**

本项目总投资 7,618.16 万元。其中，资本金 2,318.16 万元，占项目总投资的 30.43%。拟发行债券金额 5,300.00 万元，占项目总投资的 69.57%。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	2026	2027	合计
1	**资本金**	**200.00**	**500.00**	**1,618.16**	**2,318.16**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	200.00	500.00	1,618.16	**2,318.16**
1.3	专项债券资金				
2	**融资资金**	**1,000.00**	**4,300.00**		**5,300.00**
2.1	专项债券资金	1,000.00	4,300.00		**5,300.00**
2.2	项目单位市场化融资				

序号	资金来源	2025	2026	2027	合计
3	其他资金				
	合计	1,200.00	4,800.00	1,618.16	7,618.16

（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农贸市场及分拣中心出租收入、停车服务收入、充电服务收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）农贸市场及分拣中心出租收入

根据项目可研报告，本项目建成后农贸市场 15,390.46 ㎡和分拣中心 584.78 ㎡共计 15,869.57 ㎡可供出租。经调查，恩施州农贸市场租赁价格约在 20 元/平方米.月，分拣中心因当地暂无可参考案例，考虑到分拣中心是作为对货物进行分类、整理和分配的场所，功能与仓库较为接近，经调查，恩施州仓库租赁价格约在 12 元/平方米.月。另根据可研报告，本项目分拣中心单方造价（含建安、装修及附属设施）造价 3170 元/平方米高于农贸市场 2870 元/平，结合其造价水平及功能用途，分拣中心出租价格保守估计应在 12 元/平方米.月之上，基于谨慎性，本项目农贸市场及分拣中心初始租赁价格按 12 元/平方米.月。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，价格每三年增长 2%，起租率按 80%计算，以后每年增加 5%，增加至 95%后保持不变。



出租 | 8年成熟市场，常年500多固定商户，年交易额超...

恩施-利川 | 利川农贸城 | 经营中

临街门面

122 ㎡ 建筑面积

2500元/月 0.68元/㎡/天

临街门面 临街 上水 下水



老农贸城，门面100平，门市外有50平大坝子

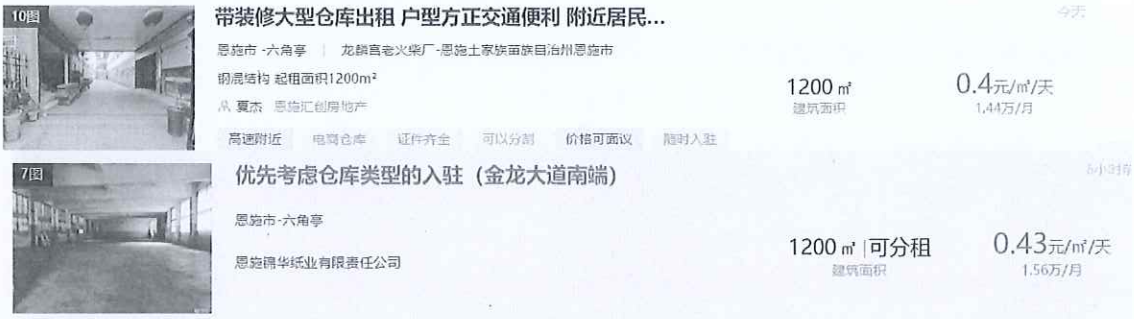
恩施-利川 | 利川农贸城 | 空置中

其他 1层

100 ㎡ 建筑面积

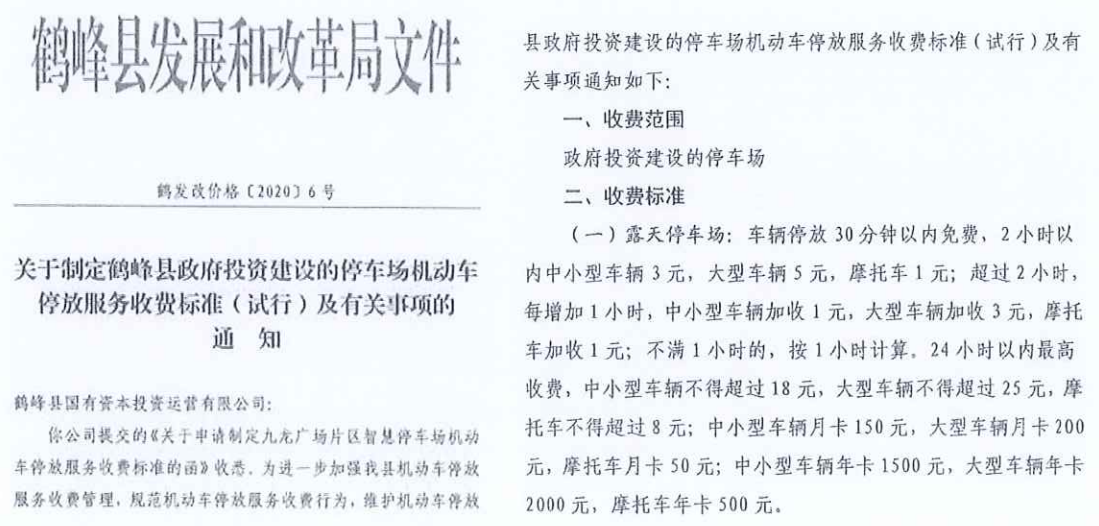
2000元/月 0.67元/㎡/天

其他 临街 外摆区



2）停车服务收入

根据项目可研报告，本项目建设停车位 83 个，剔除充电桩停车位 65 个后，剩余 18 个停车位可以对外收取停车费。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），24 小时内最高收费，中小型车辆不得超过 18 元。假设每个车位每天收入 15 元，运营时间 365 天，正常经营第一年停车率 50%，每年提高 5%，满负荷为 60%。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%。



鹤峰县发展和改革局文件

鹤发改价格〔2020〕6号

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

鹤峰县国有资本投资运营有限公司：

你公司提交的《关于申请制定九龙广场片区智慧停车场机动车停放服务收费标准的函》收悉。为进一步加强我县机动车停放服务收费管理，规范机动车停放服务收费行为，维护机动车停放

县政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）及有关事项通知如下：

一、收费范围

政府投资建设的停车场

二、收费标准

（一）露天停车场：车辆停放30分钟以内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元，摩托车1元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收1元，大型车辆加收3元，摩托车加收1元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆不得超过18元，大型车辆不得超过25元，摩托车不得超过8元；中小型车辆月卡150元，大型车辆月卡200元，摩托车月卡50元；中小型车辆年卡1500元，大型车辆年卡2000元，摩托车年卡500元。

2）充电服务收入

根据项目可研报告，项目安装充电桩 65 个，单桩功率 120kw，按日充电 8 小时计，则单桩年充电量为 35.04 万度。根据恩施州发改委出台《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://www.xnyauto.com/news/201803/25720.html）文件规定，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，基于

谨慎性，本项目运营第一年收费价格按 0.45 元/kwh 计算，使用率按 30%计算，每年提高 5%，提高至 50%后保持不变。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%。

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	2036 年
1	**农贸市场及分拣中心出租收入**	**61.34**	**195.54**	**207.04**	**222.91**	**222.91**	**222.91**	**227.28**	**227.28**	**227.28**	**231.84**
1.1	出租单价（元/月/㎡）	12.00	12.00	12.00	12.24	12.24	12.24	12.48	12.48	12.48	12.73
1.2	可出租面积（㎡）	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24
1.3	出租率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	**停车服务收入**	**1.64**	**5.42**	**5.91**	**6.03**	**6.03**	**6.03**	**6.15**	**6.15**	**6.15**	**6.28**
2.1	天收入（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.30	15.30	15.30	15.61	15.61	15.61	15.92
2.2	车位数（个）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
2.3	车位使用率	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	**充电服务收入**	**102.49**	**358.72**	**409.97**	**471.46**	**523.85**	**523.85**	**535.24**	**535.24**	**535.24**	**546.62**
3.1	单桩年充电量(万 kwh)	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04
3.2	充电服务费（元/kwh）	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46	0.46	0.47	0.47	0.47	0.48
3.3	充电桩数量（个）	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
3.4	使用率	30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	**经营收入合计(含税）**	**165.47**	**559.68**	**622.92**	**700.40**	**752.79**	**752.79**	**768.67**	**768.67**	**768.67**	**784.74**
4.1	其中：增值税	16.99	57.86	64.74	73.14	79.17	79.17	80.85	80.85	80.85	82.55
5	**收入合计（不含税）**	**148.48**	**501.82**	**558.18**	**627.26**	**673.62**	**673.62**	**687.82**	**687.82**	**687.82**	**702.19**

（续）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	**农贸市场及分拣中心出租收入**	**231.84**	**231.84**	**236.39**	**236.39**	**236.39**	**241.12**	**241.12**	**241.12**	**245.86**	**125.39**	**4,313.79**
1.1	出租单价（元/月/㎡）	12.73	12.73	12.98	12.98	12.98	13.24	13.24	13.24	13.50	13.77	
1.2	可出租面积（㎡）	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	15,975.24	
1.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	**停车服务收入**	**6.28**	**6.28**	**6.40**	**6.40**	**6.40**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.66**	**3.33**	**117.13**
2.1	天收入（元/天）	15.92	15.92	16.24	16.24	16.24	16.56	16.56	16.56	16.89	16.89	
2.2	车位数（个）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
2.3	车位使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
3	**充电服务收入**	**546.62**	**546.62**	**558.01**	**558.01**	**558.01**	**569.40**	**569.40**	**569.40**	**580.79**	**290.39**	**9,889.33**
3.1	单桩年充电量(万 kwh)	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	35.04	
3.2	充电服务费（元/kwh）	0.48	0.48	0.49	0.49	0.49	0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	
3.3	充电桩数量（个）	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	
3.4	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
4	**经营收入合计(含税)**	**784.74**	**784.74**	**800.80**	**800.80**	**800.80**	**817.05**	**817.05**	**817.05**	**833.31**	**419.11**	**14,320.25**
4.1	其中：增值税	82.55	82.55	84.25	84.25	84.25	85.96	85.96	85.96	87.67	44.04	**1,503.61**
5	**收入合计（不含税）**	**702.19**	**702.19**	**716.55**	**716.55**	**716.55**	**731.09**	**731.09**	**731.09**	**745.64**	**375.07**	**12,816.64**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

根据可研报告，本项目劳动定员 4 人，以基层人员居多，2024 年恩施土家族苗族自治州城镇在岗职工平均工资 75817 元（链接：http://tjj.enshi.gov.cn/xxgk/gkml/tjxx/tjfx/202506/t20250618_1710538.shtml），因此人员平均工资按 8 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 2%计算。

2）燃料动力费

根据可研报告，年用电量为 16.75 万度，水耗量为 0.47 万吨。另考虑充电桩用电，按每年充电桩度数计算。根据鹤峰县水电气行业收费价格信息公示（链接：http://www.hefeng.gov.cn/xxgk/gkml/xzsyxsf/202310/t20231030_1496010.shtml），非居民用生活用水收费标准为 4.2 元/m^3。根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年 输配电价和销售电价有关事项的通知》（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）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。

设备更新费用：考虑到充电桩设备一般使用年限为 8-10 年，本项目充电设备投资 572.00 万元，使用年限按 8 年，在使用年限内平均每年计提更换费用 71.50 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折旧采用直线折旧法折旧，残值率为 5%，房屋构筑物折旧年限 20 年，设备折旧年限 8 年。

6）税费

本项目出租收入和停车服务收入应纳增值税税率为 9%，充电服务收入应纳增值税税率为 13%。工程费用进项税税率为 9%，建设其他费用及预备费进项税税率为 6%。电费和设备更新费用进项税税率为 13%，水费进项税税率为 9%，维修费进项税率 9%，其他费用进项税税率为 6%。

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为 5%，教育费税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。房产税税率为出租和停车不含税收入的 12%。

企业所得税税率为 25%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

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	2036 年
1	职工薪酬	10.67	32.00	32.00	32.64	32.64	32.64	33.28	33.28	33.28	33.96
1.1	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	年均工资	8.00	8.00	8.00	8.16	8.16	8.16	8.32	8.32	8.32	8.49
2	燃料动力费	4.51	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53
3	维修费	11.70	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09
4	设备更新费用	23.83	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50
5	管理及其他费用	5.07	15.21	15.21	15.28	15.28	15.28	15.34	15.34	15.34	15.41
6	折旧摊销费	123.15	369.46	369.46	369.46	369.46	369.46	369.46	369.46	349.42	309.35
7	营业成本（含税）	178.93	536.79	536.79	537.50	537.50	537.50	538.20	538.20	518.16	478.84
7.1	其中：增值税	4.49	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.49
8	营业成本（不含税）	174.44	523.31	523.31	524.02	524.02	524.02	524.72	524.72	504.68	465.35

（续）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	职工薪酬	33.96	33.96	34.64	34.64	34.64	35.32	35.32	35.32	36.04	18.02	638.25
1.1	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	-
1.2	年均工资	8.49	8.49	8.66	8.66	8.66	8.83	8.83	8.83	9.01	9.01	-
2	燃料动力费	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	6.77	254.82
3	维修费	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	35.09	17.55	660.87
4	设备更新费用	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	71.50	35.75	1,346.58
5	管理及其他费用	15.41	15.41	15.48	15.48	15.48	15.54	15.54	15.54	15.62	7.81	290.07
6	折旧摊销费	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	154.68	6,306.97
7	营业成本（含税）	478.84	478.84	479.59	479.59	479.59	480.33	480.33	480.33	481.13	240.58	9,497.56
8.1	其中：增值税	13.49	13.49	13.49	13.49	13.49	13.50	13.50	13.50	13.50	6.75	254.02
9	营业成本（不含税）	465.35	465.35	466.10	466.10	466.10	466.83	466.83	466.83	467.63	233.83	9,243.54

税费估算表

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	2036 年
1	**销项合计**	**16.99**	**57.86**	**64.74**	**73.14**	**79.17**	**79.17**	**80.85**	**80.85**	**80.85**	**82.55**
2	**进项合计**	**603.93**	**13.48**	**13.48**	**13.48**	**13.48**	**13.48**	**13.48**	**13.48**	**13.48**	**13.49**
2.1	建设工程费	599.44									
2.2	进项税（运营期）	4.49	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.49
3	留抵税额	-586.94	-542.56	-491.30	-431.64	-365.95	-300.26	-232.89	-165.52	-98.15	-29.09
4	**实缴增值税**										
5	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	房产税	6.93	22.12	23.44	25.20	25.20	25.20	25.70	25.70	25.70	26.22
9	**税金及附加合计**	**6.93**	**22.12**	**23.44**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.70**	**25.70**	**25.70**	**26.22**
10	**所得税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**12.71**
11	**税费合计**	**6.93**	**22.12**	**23.44**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.70**	**25.70**	**25.70**	**38.93**

（续）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	**销项合计**	**82.55**	**82.55**	**84.25**	**84.25**	**84.25**	**85.96**	**85.96**	**85.96**	**87.67**	**44.04**	**1,503.61**
2	**进项合计**	**13.49**	**13.49**	**13.49**	**13.49**	**13.49**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**6.75**	**853.46**
2.1	建设工程费											**599.44**
2.2	进项税（运营期）	13.49	13.49	13.49	13.49	13.49	13.50	13.50	13.50	13.50	6.75	**254.02**
3	留抵税额											-
4	**实缴增值税**	**39.97**	**69.06**	**70.76**	**70.76**	**70.76**	**72.46**	**72.46**	**72.46**	**74.17**	**37.29**	**650.15**
5	城建税	2.00	3.45	3.54	3.54	3.54	3.62	3.62	3.62	3.71	1.86	**32.50**
6	教育费附加	1.20	2.07	2.12	2.12	2.12	2.17	2.17	2.17	2.23	1.12	**19.49**
7	地方教育费附加	0.80	1.38	1.42	1.42	1.42	1.45	1.45	1.45	1.48	0.75	**13.02**
8	房产税	26.22	26.22	26.73	26.73	26.73	27.26	27.26	27.26	27.80	14.17	**487.79**
9	**税金及附加合计**	**30.22**	**33.12**	**33.81**	**33.81**	**33.81**	**34.50**	**34.50**	**34.50**	**35.22**	**17.90**	**552.80**
10	**所得税**	**19.61**	**22.29**	**28.93**	**32.33**	**35.74**	**42.42**	**45.83**	**49.23**	**55.90**	**29.44**	**374.43**
11	**税费合计**	**89.80**	**124.47**	**133.50**	**136.90**	**140.31**	**149.38**	**152.79**	**156.19**	**165.29**	**84.63**	**1,577.38**

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
1	营业收入（不含税）	**148.48**	**501.82**	**558.18**	**627.26**	**673.62**	**673.62**	**687.82**	**687.82**	**687.82**
2	营业成本（不含税）	51.29	153.85	153.85	154.56	154.56	154.56	155.26	155.26	155.26
3	税金及附加	6.93	22.12	23.44	25.20	25.20	25.20	25.70	25.70	25.70
4	固定资产折旧	123.15	369.46	369.46	369.46	369.46	369.46	369.46	369.46	349.42
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	68.10	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20
7	利润总额	**-100.99**	**-179.81**	**-124.77**	**-58.16**	**-11.80**	**-11.80**	**1.20**	**1.20**	**21.24**
8	本年弥补以前年度亏损	-	-100.99	-280.80	-405.57	-463.73	-374.54	-386.34	-206.53	-81.76
9	本年应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	净利润	**-100.99**	**-179.81**	**-124.77**	**-58.16**	**-11.80**	**-11.80**	**1.20**	**1.20**	**21.24**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	营业收入（不含税）	702.19	702.19	702.19	716.55	716.55	716.55	731.09	731.09	731.09	745.64	375.07	12,816.64
2	营业成本（不含税）	156.00	156.00	156.00	156.75	156.75	156.75	157.48	157.48	157.48	158.28	79.15	2,936.57
3	税金及附加	26.22	30.22	33.12	33.81	33.81	33.81	34.50	34.50	34.50	35.22	17.90	552.80
4	固定资产折旧	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	309.35	154.68	6,306.97
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	136.20	128.17	114.55	100.93	87.31	73.69	60.07	46.45	32.83	19.21	5.59	1,962.70
7	利润总额	74.42	78.45	89.17	115.71	129.33	142.95	169.69	183.31	196.93	223.58	117.75	1,057.60
8	本年弥补以前年度亏损	-23.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	50.82	78.45	89.17	115.71	129.33	142.95	169.69	183.31	196.93	223.58	117.75	1,497.69
10	所得税费用	12.71	19.61	22.29	28.93	32.33	35.74	42.42	45.83	49.23	55.90	29.44	374.43
11	净利润	61.71	58.84	66.88	86.78	97.00	107.21	127.27	137.48	147.70	167.68	88.31	683.17

2.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 5,300.00 万元，期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11-20 年每年偿还本金的 10%。其中 2025 年已发行 1,000.00 万元，发行利率 2.44%，2026 年拟发行 4,300.00 万元，假设按照 2025 年 12 月 16 日中债网公布的相同期限（20 年）地方政府债券到期收益率 2.44%，适当上浮，以 2.60%作为本项目发行债券的测算利率。

债券还本付息表

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	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
2026	1,000.00	4,300.00	-	5,300.00	80.30	80.30
2027	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2028	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2029	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2030	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2031	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2032	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2033	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2034	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2035	5,300.00	-	-	5,300.00	136.20	136.20
2036	5,300.00	-	100.00	5,200.00	136.20	236.20
2037	5,200.00	-	530.00	4,670.00	128.17	658.17
2038	4,670.00	-	530.00	4,140.00	114.55	644.55
2039	4,140.00	-	530.00	3,610.00	100.93	630.93
2040	3,610.00	-	530.00	3,080.00	87.31	617.31
2041	3,080.00	-	530.00	2,550.00	73.69	603.69
2042	2,550.00	-	530.00	2,020.00	60.07	590.07
2043	2,020.00	-	530.00	1,490.00	46.45	576.45
2044	1,490.00	-	530.00	960.00	32.83	562.83
2045	960.00	-	530.00	430.00	19.21	549.21
2046	430.00	-	430.00	-	5.59	435.59
合计		**5,300.00**	**5,300.00**		**2,111.10**	**7,411.10**

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 14,320.25 万元，扣除运营成本后，项目收益为 9,552.28 万元。本项目本金和利息合计为 7,411.10 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 2,289.58 万元，本息资金覆盖倍数为 1.29。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	-	-	165.47	559.68	622.92	700.40	752.79	752.79	768.67	768.67	768.67
运营成本费用支付的现金	-	-	55.78	167.33	167.33	168.04	168.04	168.04	168.74	168.74	168.74
经营活动支付税费	-	-	6.93	22.12	23.44	25.20	25.20	25.20	25.70	25.70	25.70
经营活动现金净流量	-	-	102.76	370.23	432.15	507.16	559.55	559.55	574.23	574.23	574.23
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	1,199.00	4,715.40	1,550.06								
投资活动现金净流量	-1,199.00	-4,715.40	-1,550.06	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	200.00	500.00	1,618.16								
发行债券收到的现金	1,000.00	4,300.00	-								
偿还债券本金支付的现金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
偿还债券利息支付的现金	-	80.30	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20	136.20
支付债券发行费用	1.00	4.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	1,199.00	4,715.40	1,481.96	-136.20	-136.20	-136.20	-136.20	-136.20	-136.20	-136.20	-136.20
四、本年现金净流量	-	-	34.66	234.03	295.95	370.96	423.35	423.35	438.03	438.03	438.03
五、累计现金净流量	-	-	34.66	268.69	564.64	935.60	1,358.95	1,782.30	2,220.33	2,658.36	3,096.39

（续）

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	784.74	784.74	784.74	800.80	800.80	800.80	817.05	817.05	817.05	833.31	419.11	14,320.25
运营成本费用支付的现金	169.49	169.49	169.49	170.24	170.24	170.24	170.98	170.98	170.98	171.78	85.90	3,190.59
经营活动支付税费	38.93	89.80	124.47	133.50	136.90	140.31	149.38	152.79	156.19	165.29	84.63	1,577.38
经营活动现金净流量	576.32	525.45	490.78	497.06	493.66	490.25	496.69	493.28	489.88	496.24	248.58	9,552.28
二、投资活动现金流量												-
投资支付的现金												7,464.46
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,464.46
三、筹资活动现金流量												-
投入的资本金												2,318.16
发行债券收到的现金												5,300.00
偿还债券本金支付的现金	100.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	430.00	5,300.00

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
偿还债券利息支付的现金	136.20	128.17	114.55	100.93	87.31	73.69	60.07	46.45	32.83	19.21	5.59	2,111.10
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.30
筹资活动现金净流量	-236.20	-658.17	-644.55	-630.93	-617.31	-603.69	-590.07	-576.45	-562.83	-549.21	-435.59	201.76
四、本年现金净流量	340.12	-132.72	-153.77	-133.87	-123.65	-113.44	-93.38	-83.17	-72.95	-52.97	-187.01	2,289.58
五、累计现金净流量	3,436.51	3,303.79	3,150.02	3,016.15	2,892.50	2,779.06	2,685.68	2,602.51	2,529.56	2,476.59	2,289.58	

（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	8,597.05	9,074.67	9,552.28	10,029.89	10,507.51
债券还本付息总额	7,411.10	7,411.10	7,411.10	7,411.10	7,411.10
债券本息覆盖倍数	1.16	1.22	1.29	1.35	1.42

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	9,552.28	9,552.28	9,552.28	9,552.28	9,552.28
债券还本付息总额	7,199.99	7,305.55	7,411.10	7,516.66	7,622.21
债券本息覆盖倍数	1.33	1.31	1.29	1.27	1.25

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 1.29 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

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

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

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

鹤峰县现代农业产业示范园建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0023 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.....25
三、结论.....25

鹤峰县现代农业产业示范园建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0023号

鹤峰县财政局：

我们接受委托，对鹤峰县现代农业产业示范园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：鹤峰县现代农业产业示范园建设项目。项目还款来源为智慧仓库租赁收入、加工车间租赁收入、分拣中心厂房租赁收入、观光门票收入。

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）

二〇二六年一月一日

鹤峰县现代农业产业示范园建设项目

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

智慧仓库租赁收入、加工车间租赁收入、分拣中心厂房租赁收入、观光门票收入。

（二）债券年利率

本项目2025年11月已成功发行地方政府专项债1,000.00万元，发行期限为20年，实际发行利率为2.44%（参考2025年湖北省政府专项债券（六十期））。2026年申请发行地方政府专项债9,000.00万元，发行期限为20年，利率以2025年12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(20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2.69%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。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：鹤峰县现代农业产业示范园建设项目

项目建设单位：鹤峰县兴鹤产业投资集团有限公司

建设单位经营范围：一般项目：园区管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；电子过磅服务；仓储设备租赁服务；低温仓储（不含危险化学品等

需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；运输货物打包服务；包装服务；会议及展览服务；智能仓储装备销售；物料搬运装备销售（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）

本项目主要建设内容为：本项目拟在太平镇建设集中连片、适宜规模经营和现代农业发展的生态农田 1000 亩。包含种植体系和物流加工体系建设：1.种植体系。建设现代农业观光基地 560 亩、新品种培育基地 400 亩、种苗繁育基地 40 亩。2.物流加工体系。建设分拣中心、加工车间、智慧仓库，占地面积 26682 平方米，建筑面积 26768.80 平方米，配套建成道路、园建、绿化、景观、给排水及照明工程等。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 13,252.24 万元，其中工程建设费 11,147.42 万元，工程建设其他费 1,071.90 万元，预备费 610.97 万元，建设期利息 411.95 万元，债券发行费用为 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	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**11,147.42**	**1,147.42**		**10,000.00**		
1	种植基地工程	**3,516.09**	1,147.42		2,368.67		
2	配套建设农产品分拣、加工、仓储物流设施	**6,218.92**			6,218.92		
3	室外配套工程	**1,412.41**			1,412.41		
二	**工程建设其他费用**	**1,071.90**	**1,071.90**		-		
1	建设单位管理费	**251.47**	251.47		-		
2	工程建设监理费	**238.66**	238.66		-		
3	工程前期咨询费	**39.02**	39.02		-		
4	工程勘察费	**89.18**	89.18		-		
5	工程设计费	**334.86**	334.86		-		
6	工程勘察文件审查费	**2.98**	2.98		-		
7	施工图设计审查费	**7.15**	7.15		-		
8	施工图预算编制费	**7.12**	7.12		-		
9	竣工图编制费	**26.91**	26.91		-		
10	环境影响咨询服务费	**2.00**	2.00		-		

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			
11	场地准备及临时设施费	**25.08**	25.08		-		
12	工程保险费	**15.05**	15.05		-		
13	工程质量检测费	**3.76**	3.76		-		
14	全过程工程造价控制	**28.66**	28.66		-		
三	**预备费**	**610.97**	**610.97**		-		
四	**静态总投资**	**12,830.29**	**2,830.29**		**10,000.00**		
五	**建设期利息**	**411.95**	**411.95**		-		
六	**债券发行费用**	**10.00**	**10.00**		-		
七	**投资估算合计**	**13,252.24**	**3,252.24**		**10,000.00**		

本项目总投资 13,252.24 万元。其中，资本金 3,252.24 万元，占项目总投资的 24.54%。拟发行债券金额 10,000.00 万元，占项目总投资的 75.46%。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

项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	500.00	2,000.00	752.24	**3,252.24**
专项债券资金	1,000.00	9,000.00		**10,000.00**
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	**1,500.00**	**11,000.00**	**752.24**	**13,252.24**
资金使用				
静态投资	1,499.00	10,845.55	485.74	**12,830.29**
建设期利息	0.00	145.45	266.50	**411.95**
发行费用	1.00	9.00		**10.00**
合计	**1,500.00**	**11,000.00**	**752.24**	**13,252.24**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-		-

（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智慧仓库租赁收入、加工车间租赁收入、分拣中心厂房租赁收入、观光门票收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计 2028 年 1 月投入使用，债券期限为 20 年，项目收益预测期为 2028 年 1 月至 2046 年 6 月。具体如下：

1）智慧仓库租赁收入

出租面积为 14,000.00 ㎡，价格以周边仓库价格计算，单价暂定为 40 元/㎡/月，同时考虑到物价上涨因素，单价每五年增长 10%。出租率按照首年 70%，年增长 10%直至 90%，第三年及以后年度保持 90%。



2）加工车间租赁收入

出租面积为 6,045.40 ㎡，价格以周边厂房价格计算，.单价暂定为 38 元/㎡/月，同时考虑到物价上涨因素，单价每五年增长 10%。出租率按照首年 70%，年增长 10%直至 90%，第三年及以后年度保持 90%。





十堰58同城 > 十堰房产信息 > 十堰厂房出租 > 张湾厂房出租 > 红卫厂房出租

(出租) 红卫个人厂房整体出租

食堂　宿舍　更新于2025-05-13



8.1 万/月　6元/m²/天

450m²	暂无数据	暂无数据
建筑面积	厂房类型	起租面积

区　域：张湾区 - 红卫

地　址：红镜路　地图



尹先生

个人

已在58注册10年

已实名认证

电话联系TA　在线沟通

3）分拣中心厂房租赁收入

出租面积为 6,723.40 ㎡，价格以周边厂房价格计算，单价暂定为 38 元/㎡/月，同时考虑到物价上涨因素，单价每五年增长 10%。出租率按照首年 70%，年增长 10%直至 90%，第三年及以后年度保持 90%。

58同城·房产　请输入房源相关信息　搜房源

恩施58同城 > 恩施房产信息 > 恩施厂房出租 > 恩施市厂房出租 > 土桥坝厂房出租

(出租) 场坝800个平方左右，1.2楼600个平方

高速路口　宿舍　更新于2025-03-24



5 万/月　0.83元/m²/天

2000m²	暂无数据	暂无数据
建筑面积	厂房类型	起租面积

区　域：恩施市区 - 土桥坝

地　址：老岩村　地图



廖清

个人

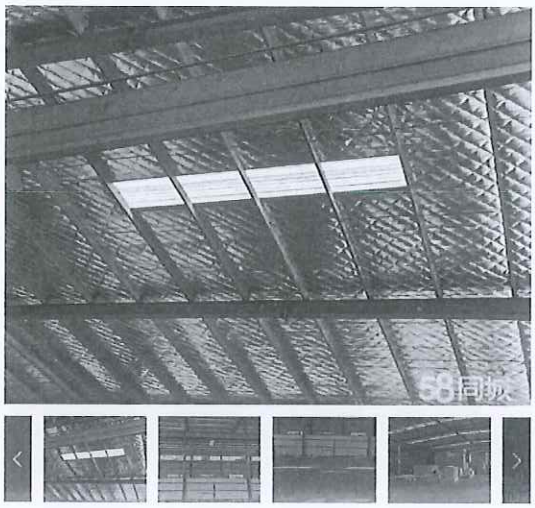
已在58注册9年

已实名认证

十堰58同城 > 十堰房产信息 > 十堰厂房出租 > 张湾厂房出租 > 红卫厂房出租

(出租) 方山塘沟工业园车间1600平米

雨棚 宿舍 更新于2025-06-11



9.6 万/月 2元/m²/天

1600m²	暂无数据	暂无数据
建筑面积	厂房类型	起租面积

区　域：张湾区 - 红卫

地　址：3路;24路　地图



纪昌达

个人

已在58注册6年

已实名认证

电话联系TA　在线沟通

十堰58同城 > 十堰房产信息 > 十堰厂房出租 > 张湾厂房出租 > 红卫厂房出租

(出租) 红卫个人厂房整体出租

食堂 宿舍 更新于2025-05-13





8.1 万/月 6元/m²/天

450m²	暂无数据	暂无数据
建筑面积	厂房类型	起租面积

区　域：张湾区 - 红卫

地　址：红镜路　地图



尹先生

个人

已在58注册10年

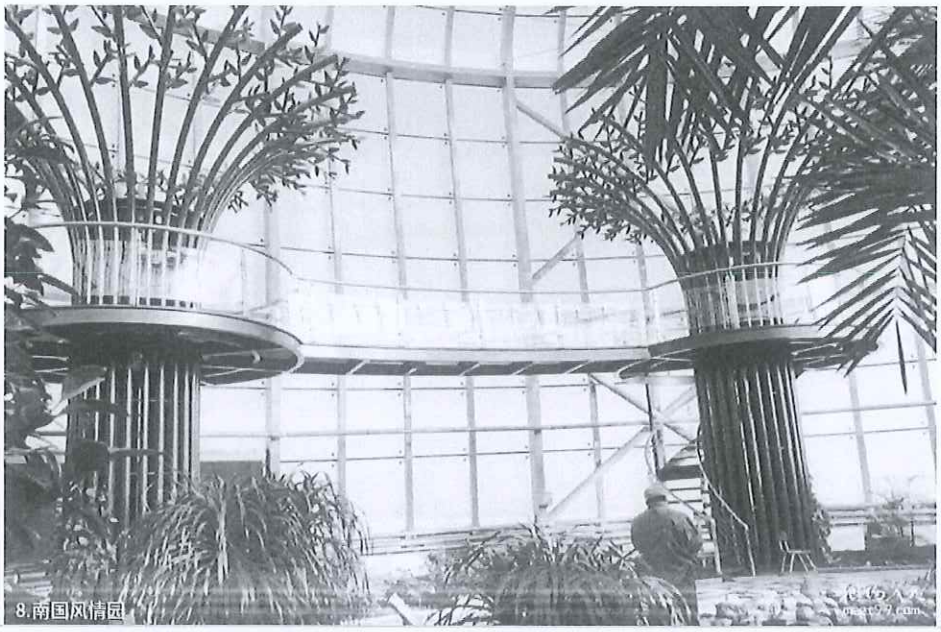
已实名认证

电话联系TA　在线沟通

4）观光门票收入

参考其他地区现代农业示范园门票，本项目门票按 15 元/人收取，基地容纳人数为 1000 人，观光率为 60%。

鹤岗宝泉岭现代农业生态园旅游攻略 之 南国风情园（8/共18页）

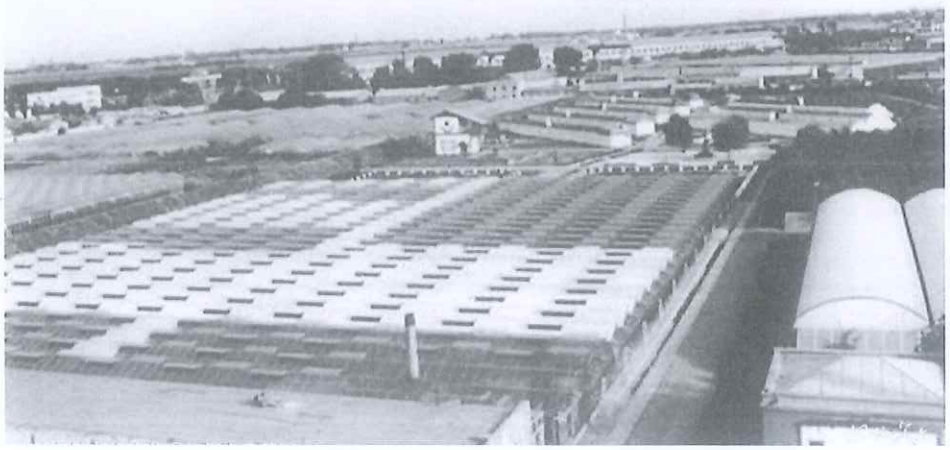


景区介绍 旅游攻略 怎么去 门票 服务 天气

宝泉岭生态园门票价格：

普通票20元/人，宝泉岭农场持有效证件5元/人

哈尔滨北方农业现代都市示范园旅游攻略（1/共6页）



景区介绍 旅游攻略 怎么去 门票 服务 天气

北方农业示范园门票价格：

20元/人，老年人、小孩10元/人。

景区开放时间：

08：00-16：00

收入估算表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	项目经营收入											
1	智慧仓库租赁收入											
	出租面积（㎡）		14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
	单价（元/㎡/月）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	**11,582.88**	431.56	493.21	554.86	554.86	554.86	610.35	610.35	610.35	610.35	610.35
	销项税额（9%）	**1,042.44**	38.84	44.39	49.94	49.94	49.94	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93
	收入（含增值税销项税额）	**12,625.32**	470.40	537.60	604.80	604.80	604.80	665.28	665.28	665.28	665.28	665.28
2	加工车间租赁收入											
	出租面积（㎡）		6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40
	单价（元/㎡/月）		38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	41.80	41.80	41.80	41.80	41.80
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	**4,751.55**	177.04	202.33	227.61	227.61	227.61	250.38	250.38	250.38	250.38	250.38
	销项税额（9%）	**427.65**	15.93	18.21	20.49	20.49	20.49	22.53	22.53	22.53	22.53	22.53
	收入（含增值税销项税额）	**5,179.20**	192.97	220.54	248.10	248.10	248.10	272.91	272.91	272.91	272.91	272.91
3	分拣中心厂房租赁收入											
	出租面积（㎡）		6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40
	单价（元/㎡/月）		38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	41.80	41.80	41.80	41.80	41.80
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	**5,284.49**	196.89	225.02	253.15	253.15	253.15	278.46	278.46	278.46	278.46	278.46
	销项税额（9%）	**475.61**	17.72	20.25	22.78	22.78	22.78	25.06	25.06	25.06	25.06	25.06

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	收入（含增值税销项税额）	5,760.10	214.61	245.27	275.93	275.93	275.93	303.52	303.52	303.52	303.52	303.52
4	观光门票收入											
	观光容纳人数（人/日）		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
	单价（元/人次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	16.50	16.50
	观光率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	6,573.03	309.91	309.91	309.91	309.91	309.91	340.90	340.90	340.90	340.90	340.90
	销项税额（6%）	394.36	18.59	18.59	18.59	18.59	18.59	20.45	20.45	20.45	20.45	20.45
	收入（含增值税销项税额）	6,967.39	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	361.35	361.35	361.35	361.35	361.35
二	经营收入（不含增值税销项税额）	28,191.95	1,115.40	1,230.47	1,345.53	1,345.53	1,345.53	1,480.09	1,480.09	1,480.09	1,480.09	1,480.09
三	销项税额	2,340.06	91.08	101.44	111.80	111.80	111.80	122.97	122.97	122.97	122.97	122.97
四	经营收入（含增值税销项税额）	30,532.01	1,206.48	1,331.91	1,457.33	1,457.33	1,457.33	1,603.06	1,603.06	1,603.06	1,603.06	1,603.06

序号	项目\年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目经营收入									
1	智慧仓库租赁收入									
	出租面积（㎡）	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
	单价（元/㎡/月）	48.40	48.40	48.40	48.40	48.40	53.24	53.24	53.24	53.24
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	671.39	671.39	671.39	671.39	671.39	738.52	738.52	738.52	369.27
	销项税额（9%）	60.42	60.42	60.42	60.42	60.42	66.47	66.47	66.47	33.23
	收入（含增值税销项税额）	731.81	731.81	731.81	731.81	731.81	804.99	804.99	804.99	402.50
2	加工车间租赁收入									

序号	项目\年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	出租面积（㎡）	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40	6,045.40
	单价（元/㎡/月）	45.98	45.98	45.98	45.98	45.98	50.58	50.58	50.58	50.58
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	275.41	275.41	275.41	275.41	275.41	302.97	302.97	302.97	151.49
	销项税额（9%）	24.79	24.79	24.79	24.79	24.79	27.27	27.27	27.27	13.63
	收入（含增值税销项税额）	300.20	300.20	300.20	300.20	300.20	330.24	330.24	330.24	165.12
3	分拣中心厂房租赁收入									
	出租面积（㎡）	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40	6,723.40
	单价（元/㎡/月）	45.98	45.98	45.98	45.98	45.98	50.58	50.58	50.58	50.58
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	306.30	306.30	306.30	306.30	306.30	336.95	336.95	336.95	168.48
	销项税额（9%）	27.57	27.57	27.57	27.57	27.57	30.33	30.33	30.33	15.16
	收入（含增值税销项税额）	333.87	333.87	333.87	333.87	333.87	367.28	367.28	367.28	183.64
4	观光门票收入									
	观光容纳人数（人/日）	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
	单价（元/人次）	18.15	18.15	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	19.97
	观光率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	374.99	374.99	374.99	374.99	374.99	412.58	412.58	412.58	206.29
	销项税额（6%）	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	24.76	24.76	24.76	12.38
	收入（含增值税销项税额）	397.49	397.49	397.49	397.49	397.49	437.34	437.34	437.34	218.67
二	经营收入（不含增值税销项税额）	1,628.09	1,628.09	1,628.09	1,628.09	1,628.09	1,791.02	1,791.02	1,791.02	895.53
三	销项税额	135.28	135.28	135.28	135.28	135.28	148.83	148.83	148.83	74.40
四	经营收入（含增值税销项税额）	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,939.85	1,939.85	1,939.85	969.93

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

根据可研报告，本项目劳动定员 30 人，2022 年恩施土家族苗族自治州城镇在岗职工平均工资 68,476 元（恩施州统计局公布：http://tjj.enshi.gov.cn/xxgk/gkml/tjxx/tjxx/202306/t20230602_1448701.shtml），本项目职工 30 人，年薪暂按 7 万测算。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）燃料动力费

根据可研报告，本项目外购燃料及动力费包括绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。

本项目年用电量为 136.26 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 10.11 万吨，主要为绿化道路浇洒等，按单价 4.2 元/吨计取。


鹤峰县人民政府

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事 主题服务 政府数据 走近鹤峰 政务新媒体

鹤峰县水电气行业收费价格信息公示

一、鹤峰县益民供水有限公司水费价格

类别	户年用水量	自来水价格	污水处置费	综合价格
	(立方米)	(元/立方米)	(元/立方米)	(元/立方米)
第一价格	0-300	2.4	0.85	3.25
第二价格	301-600	3.6	0.85	4.45
第三价格	601以上	7.2	0.85	8.05
非居民用水		3	1.2	4.2
特种用水		4.15	1.2	5.35

依据鹤发改价格〔2019〕13号文件制定本价格时民政部门确定的低保户、五保户、孤儿、重点优抚对象(享受额外补助的居民享受优惠政策每年用水量在144立方米以内按照1.55元/立方米执行，超出部分按价格水价执行。

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）折旧摊销费

本项目固定资产原值为12,220.69万元，折旧年限为30年，残值率为5%。

6）税费

本项目智慧仓库租赁收入、加工车间租赁收入、分拣中心厂房租赁收入税率为9%，观光门票收入税率为6%。电费进项税税率为13%，自来水进项税税率为9%，维修费进项税税率为13%。税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为5%，教育费税率为3%，地方教育费附加税率为2%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目\名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	工资与薪酬	**4,454.10**	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00
二	外购燃料及动力费	**2,476.22**	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85
三	其他费用	**806.16**	40.50	40.50	40.50	40.50	40.50	42.60	42.60	42.60	42.60	42.60
四	维修费用	**1,130.35**	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10
五	运营成本（一+二+三+四）	**8,866.83**	445.45	445.45	445.45	445.45	445.45	468.55	468.55	468.55	468.55	468.55
六	折旧费	**7,159.32**	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99
七	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	利息支出	**3,718.85**	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	251.96

序号	项目\名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	工资与薪酬	254.10	254.10	254.10	254.10	254.10	279.60	279.60	279.60	139.80
二	外购燃料及动力费	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	133.85	66.92
三	其他费用	44.91	44.91	44.91	44.91	44.91	47.46	47.46	47.46	23.73
四	维修费用	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	61.10	30.55
五	运营成本（一+二+三+四）	493.96	493.96	493.96	493.96	493.96	522.01	522.01	522.01	261.00
六	折旧费	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	386.99	193.50
七	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	利息支出	225.31	198.66	172.01	145.36	118.71	92.06	65.41	38.76	12.11

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	销项税额	2,340.06		91.08	101.44	111.80	111.80	111.80	122.97	122.97	122.97	122.97	122.97
1	经营收入销项税额	2,340.06		91.08	101.44	111.80	111.80	111.80	122.97	122.97	122.97	122.97	122.97
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	1,513.73	1,031.55	25.71	25.71	25.71	25.71	25.71	25.95	25.95	25.95	25.95	25.95
（一）	建设期进项税额	1,031.55	1,031.55										
1	建筑工程费	920.43	920.43										
2	设备购置费	-	-										
3	安装工程费	-	-										
4	工程建设其他费用	60.67	60.67										
5	预备费	50.45	50.45										
（二）	运营期进项税额	482.18	-	25.71	25.71	25.71	25.71	25.71	25.95	25.95	25.95	25.95	25.95
1	外购燃料及动力费	259.37		14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02
2	其他费用	92.76		4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90
3	维修费用	130.05		7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
三	当年抵扣进项税	1,513.73		91.08	101.44	111.80	111.80	111.80	122.97	122.97	122.97	122.97	122.97
四	留抵进项税		1,031.55	966.18	890.45	804.36	718.27	632.18	535.16	438.14	341.12	244.10	147.08
五	当年应缴纳增值税额	826.33		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	41.32		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	24.78		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	16.53		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	房地产税（12%）	2,594.23		96.66	110.47	124.27	124.27	124.27	136.70	136.70	136.70	136.70	136.70
十	其他税费及附加（六+七+八+九）	2,676.86		96.66	110.47	124.27	124.27	124.27	136.70	136.70	136.70	136.70	136.70

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	销项税额	135.28	135.28	135.28	135.28	135.28	148.83	148.83	148.83	74.40
1	经营收入销项税额	135.28	135.28	135.28	135.28	135.28	148.83	148.83	148.83	74.40
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	26.22	26.22	26.22	26.22	26.22	26.51	26.51	26.51	13.25
（一）	建设期进项税额									
1	建筑工程费									
2	设备购置费									
3	安装工程费									
4	工程建设其他费用									
5	预备费									
（二）	运营期进项税额	26.22	26.22	26.22	26.22	26.22	26.51	26.51	26.51	13.25
1	外购燃料及动力费	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	7.01
2	其他费用	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.46	5.46	5.46	2.73
3	维修费用	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	3.51
三	当年抵扣进项税	135.28	64.24	26.22	26.22	26.22	26.51	26.51	26.51	13.25
四	留抵进项税	38.02	-	-	-	-	-	-	-	-
五	当年应缴纳增值税额	-	71.04	109.06	109.06	109.06	122.32	122.32	122.32	61.15
六	城市维护建设税（5%）	-	3.55	5.45	5.45	5.45	6.12	6.12	6.12	3.06
七	教育费附加（3%）	-	2.13	3.27	3.27	3.27	3.67	3.67	3.67	1.83
八	地方教育附加（2%）	-	1.42	2.18	2.18	2.18	2.45	2.45	2.45	1.22
九	房地产税（12%）	150.37	150.37	150.37	150.37	150.37	165.41	165.41	165.41	82.71
十	其他税费及附加（六+七+八+九）	150.37	157.47	161.27	161.27	161.27	177.65	177.65	177.65	88.82

模拟利润表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	营业收入	**28,191.95**	1,115.40	1,230.47	1,345.53	1,345.53	1,345.53	1,480.09	1,480.09	1,480.09	1,480.09	1,480.09
二	总成本费用	**19,262.82**	1,073.23	1,073.23	1,073.23	1,073.23	1,073.23	1,096.09	1,096.09	1,096.09	1,096.09	1,081.55
三	其他税费及附加	**2,676.86**	96.66	110.47	124.27	124.27	124.27	136.70	136.70	136.70	136.70	136.70
四	利润总额	**6,252.27**	-54.49	46.77	148.03	148.03	148.03	247.30	247.30	247.30	247.30	261.84
五	弥补以前年度亏损	**54.49**		46.77	7.72							
六	应纳税所得额	**6,252.27**		-	140.31	148.03	148.03	247.30	247.30	247.30	247.30	261.84
七	所得税（25%）	**1,563.11**	-	-	35.08	37.01	37.01	61.83	61.83	61.83	61.83	65.46
八	净利润	**4,689.16**	-54.49	46.77	112.95	111.02	111.02	185.47	185.47	185.47	185.47	196.38

序号	项目\年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	1,628.09	1,628.09	1,628.09	1,628.09	1,628.09	1,791.02	1,791.02	1,791.02	895.53
二	总成本费用	1,080.04	1,053.39	1,026.74	1,000.09	973.44	974.55	947.90	921.25	453.36
三	其他税费及附加	150.37	157.47	161.27	161.27	161.27	177.65	177.65	177.65	88.82
四	利润总额	397.68	417.23	440.08	466.73	493.38	638.82	665.47	692.12	353.35
五	弥补以前年度亏损									
六	应纳税所得额	397.68	417.23	440.08	466.73	493.38	638.82	665.47	692.12	353.35
七	所得税（25%）	99.42	104.31	110.02	116.68	123.35	159.71	166.37	173.03	88.34
八	净利润	298.26	312.92	330.06	350.05	370.03	479.11	499.10	519.09	265.01

2.债券还本付息情况

本项目2025年11月已成功发行地方政府专项债1,000.00万元，发行期限为20年，实际发行利率为2.44%（参考2025年湖北省政府专项债券（六十期））。2026年申请发行地方政府专项债9,000.00万元，发行期限为20年，利率以2025年12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(20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2.69%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

债券还本付息表

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		1,000.00		1,000.00	-	-
2026 年	1,000.00	9,000.00		10,000.00	145.45	145.45
2027 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2028 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2029 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2030 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2031 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2032 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2033 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2034 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2035 年	10,000.00			10,000.00	266.50	266.50
2036 年	10,000.00		100.00	9,900.00	266.50	366.50
2037 年	9,900.00		1,000.00	8,900.00	251.96	1,251.96
2038 年	8,900.00		1,000.00	7,900.00	225.31	1,225.31
2039 年	7,900.00		1,000.00	6,900.00	198.66	1,198.66
2040 年	6,900.00		1,000.00	5,900.00	172.01	1,172.01
2041 年	5,900.00		1,000.00	4,900.00	145.36	1,145.36
2042 年	4,900.00		1,000.00	3,900.00	118.71	1,118.71
2043 年	3,900.00		1,000.00	2,900.00	92.06	1,092.06
2044 年	2,900.00		1,000.00	1,900.00	65.41	1,065.41

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
2045 年	1,900.00		1,000.00	900.00	38.76	1,038.76
2046 年	900.00		900.00	-	12.11	912.11
合计	-	**10,000.00**	**10,000.00**	-	**4,130.80**	**14,130.80**

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 30,532.01 万元，扣除运营成本后，项目收益为 16,598.88 万元。本项目本金和利息合计为 14,130.80 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 2,880.03 万元，本息资金覆盖倍数为 1.17。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	13,252.24	1,500.00	11,000.00	752.24								
资本金	3,252.24	500.00	2,000.00	752.24								
专项债券	10,000.00	1,000.00	9,000.00	-								
其他融资	-											
（二）现金流出	13,252.24	1,500.00	11,000.00	752.24								
静态投资	12,830.29	1,499.00	10,845.55	485.74								
建设期利息	411.95	-	145.45	266.50								
发行费用	10.00	1.00	9.00	-								
（三）期末现金净流入		-										
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	30,532.01	-	-	-	1,206.48	1,331.91	1,457.33	1,457.33	1,457.33	1,603.06	1,603.06	1,603.06
运营收入	30,532.01				1,206.48	1,331.91	1,457.33	1,457.33	1,457.33	1,603.06	1,603.06	1,603.06
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	13,933.13	-	-	-	542.11	555.92	604.80	606.73	606.73	667.08	667.08	667.08

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	8,866.83				445.45	445.45	445.45	445.45	445.45	468.55	468.55	468.55
税费	5,066.30				96.66	110.47	159.35	161.28	161.28	198.53	198.53	198.53
（三）运营现金净流入	16,598.88	-	-	-	664.37	775.99	852.53	850.60	850.60	935.98	935.98	935.98
（四）运营期利息	3,718.85				266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50	266.50
（五）运营期债务本金	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）期末现金结存额	2,880.03	-	-	-	397.87	509.49	586.03	584.10	584.10	669.48	669.48	669.48
（七）期末累计现金结存额			-	-	397.87	907.36	1,493.39	2,077.49	2,661.59	3,331.07	4,000.55	4,670.03

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、建设期活动											
（一）现金流入											
资本金											
专项债券											
其他融资											
（二）现金流出											
静态投资											
建设期利息											
发行费用											
（三）期末现金净流入											
二、经营期活动											
（一）运营现金流入	1,603.06	1,603.06	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,939.85	1,939.85	1,939.85	969.93
运营收入	1,603.06	1,603.06	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,763.37	1,939.85	1,939.85	1,939.85	969.93
补贴收入											
（二）运营现金流出	667.08	670.71	743.75	826.78	874.31	880.97	887.64	981.69	988.35	995.01	499.31

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运营成本	468.55	468.55	493.96	493.96	493.96	493.96	493.96	522.01	522.01	522.01	261.00
税费	198.53	202.16	249.79	332.82	380.35	387.01	393.68	459.68	466.34	473.00	238.31
（三）运营现金净流入	935.98	932.35	1,019.62	936.59	889.06	882.40	875.73	958.16	951.50	944.84	470.62
（四）运营期利息	266.50	251.96	225.31	198.66	172.01	145.36	118.71	92.06	65.41	38.76	12.11
（五）运营期债务本金	100.00	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	900.00
（六）期末现金结存额	569.48	-319.61	-205.69	-262.07	-282.95	-262.96	-242.98	-133.90	-113.91	-93.92	-441.49
（七）期末累计现金结存额	5,239.51	4,919.90	4,714.21	4,452.14	4,169.19	3,906.23	3,663.25	3,529.35	3,415.44	3,321.52	2,880.03

（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

（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	1.54	1.62	1.70	1.78	1.87
债券本息资金覆盖率	1.09	1.15	1.20	1.26	1.32
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.70	1.70	1.70	1.70	1.71
债券本息资金覆盖率	1.24	1.22	1.20	1.19	1.17
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.19	1.17	1.16	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

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
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：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

十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目

收益与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 508151 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街 56 号阳光城 7 栋/单元 4 层 10 号-1
电话：027-87250866　　邮编：430415

目　录

一、项目资金平衡测算 3
（一）项目单位情况 3
（二）项目基本信息 4
1.项目名称 4
2.项目建设地点与内容 4
3.项目建设期 4
4.项目现状 5
（三）投资估算与资金筹措 5
1.项目投资估算依据 5
2.项目投资估算 6
3.项目资金筹措 9
4.项目融资计划 10
（四） 资金的充足性 10
1.项目收入预测 10
2.项目成本费用 42
3.项目税费 50
4.项目财务费用 58
5. 模拟利润表 61
（五） 项目预期收益与融资平衡情况 64
（六）压力测试 68

二、评价结论 69

十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 508151 号

我们接受委托，对十堰市张湾区银河片区城市功能和品质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）项目单位情况

项目单位情况表

项目单位名称:	十堰市安济建设发展有限公司
法定代表人/负责人	郭万坤
注册资本:	5,000 万
地址:	湖北省十堰市张湾区汉江路街办发展大道中路 16 号 2 幢 14-5
统一社会信用代码:	91420303MACD1Y1T2P
单位性质:	国有企业
业务范围:	许可项目：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：土地使用权租赁；住房租赁；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；集贸市场管理服务；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务。（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:	十堰市张湾区人民政府国有资产监督管理局 100%控股

行业主管部门:	
建设单位名称:	十堰市安济建设发展有限公司
代建单位名称:	

（二）项目基本信息

1.项目名称

十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目。

2.项目建设地点与内容

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容及规模
十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目	十堰市张湾区汉江街办银河巷片区、花好月圆片区、中心花园片区，涉及漫漫沟、清潭沟、42厂三个区域。	主要建设内容如下: 本项目主要完成6.77万㎡的42厂改造工程及周边银河巷片区、花好月圆片区、中心花园片区城市更新改造工程。 主要建设规模: 1、42厂改造工程:该工程总用地面积15.33万㎡(折合229.94亩),总建筑面积6.77万㎡,主要完成6.77万㎡的房屋改造工程(含农副产品展销中心0.97万㎡,农副产品交易市场1.14万㎡,城市新市集1.15万㎡,城市配送仓库0.47万㎡,生鲜冷链仓库1.30万㎡,室内运动馆0.63万㎡,配套服务用房1.11万㎡)、1.54万m的拆除工程及8.56万m的区内道路、硬化、绿化等其他公用工程(含552个停车位，50个充电桩)。 2、片区更新改造工程：该工程主要完成银河巷片区、花好月圆片区、中心花园片区社区内和社区外两大改造工程。其中:社区内改造主要完成4.68km的雨水管网、7.30km的污水管网、37.50km的入户管网、38.36km的供电管线及0.55万㎡的运动休闲区、2.28万m的无障碍设施、13.66万㎡的绿化、3.64万㎡的停车场改造工程，并配套购置安装10套道闸、50套垃圾收储设施、20部电梯、450盏照明设施、12套安防监控设施、30个充电桩，新增36个流动摊位；社区外改造主要完成2.72km的雨水管网、3.80km的污水管网、17.89km的供电管线更新改造工程。

3.项目建设期

整个项目建设期约为24个月，从2025年11月至2027年10月。

4.项目现状

项目已取得可研批复和初设批复，其他前期手续正在办理中。



审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2025.1.21	十堰市张湾区发展和改革局	关于十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目可行性研究报告的批复	张发改审批〔2025〕13号
初设批复	2025.7.24	十堰市张湾区发展和改革局	关于十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目初步设计的批复	张发改审批〔2025〕115号

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；

（3）《湖北省建设项目总投资组成及其它费用定额》（鄂建文

〔2022〕48 号）；

（4）《关于规范建设工程施工图审查咨询收费的有关问题的通知》（鄂价房服〔2006〕273 号）；

（5）《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 年）；

（6）《市政工程投资估算编制办法建设部》（建标〔2007〕164 号）；

（7）《湖北省建设工程造价咨询服务收费参考标准（试行）》（鄂建文〔2023〕33 号）；

（8）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（9）《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504 号）；

（10）工程估算依据鄂建办〔2019〕93 号文《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》（鄂建办〔2019〕93 号）；

（11）建设单位提供的其它资料；

（12）部分工程费用参考类似工程经济技术指标。

2.项目投资估算

依据初设批复，项目概算总投资 31,414.60 万元，其中工程费 28,081.93 万元,工程建设其他费 1,277.51 万元，预备费 2,055.16 万元。资金来源为申请专项债资金和自筹。

项目拟发行专项债 11,000.00 万元，2025 年 11 月已发行

8,000.00万元,2026年1月拟发行3,000.00万,建设期利息为468.68万元，增加发行费用11万元后，调整后总投资为31,894.28万元，具体估算明细金额详见下表。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	市场化融资
				其中：专项债券用于资本金		
—	**工程费用**	**28,081.93**	**17,081.93**	**0.00**	**11,000.00**	
1	**42厂改造工程**	**16,998.79**	**5,998.80**		**11,000.00**	
1.1	**房屋改造工程**	**11,691.59**	**3,208.06**		**8,483.54**	
1.1.1	主体改造工程	6,182.67	501.37		5,681.31	
1.1.1.1	农副产品展销中心	1,062.84			1,062.84	
1.1.1.2	农副产品交易市场	1,027.31			1,027.31	
1.1.1.3	城市新市集	1,269.14			1,269.14	
1.1.1.4	城市配送仓库	379.91			379.91	
1.1.1.5	生鲜冷链仓库	1,167.89			1,167.89	
1.1.1.6	室内运动馆	501.37	501.37			
1.1.1.7	配套服务用房	774.22			774.22	
1.1.2	配套设施改造工程	5,508.92	2,706.69		2,802.23	
1.1.2.1	给排水工程	541.34			541.34	
1.1.2.2	电气及照明工程	609.00			609.00	
1.1.2.3	消防工程	541.34			541.34	
1.1.2.4	通风及防排烟工程	250.37			250.37	
1.1.2.5	弱电及智能化工程	406.00			406.00	
1.1.2.6	设施设备工程	454.18			454.18	
1.1.2.7	其他装饰装修工程	2,706.69	2,706.69			
1.2	**拆除工程**	**431.20**	**431.20**			
1.3	**其他公用工程**	**4,876.00**	**2,359.54**		2,516.46	

1.3.1	厂区内道路、硬化、停车位	1,878.00			1,878.00	
1.3.2	绿化	458.00	458.00			
1.3.3	给排水工程（含雨水管涵）	684.80	351.87		332.93	
1.3.4	电气及照明工程	1,027.20	1,027.20			
1.3.5	充电桩（仅设备）	400.00	94.47		305.53	
1.3.6	消防工程	428.00	428.00			
2	**银河巷片区更新改造工程**	**11,083.14**	**11,083.14**			
2.1	**社区内改造**	**9,872.80**	**9,872.80**			
2.1.1	雨水管网	280.80	280.80			
2.1.2	污水管网	365.00	365.00			
2.1.3	入户管网	1,125.00	1,125.00			
2.1.4	供电管线	1,841.28	1,841.28			
2.1.5	道闸	30.00	30.00			
2.1.6	垃圾收储设施	4.00	4.00			
2.1.7	运动休闲区	218.40	218.40			
2.1.8	停车场改造	1,821.00	1,821.00			
2.1.9	无障碍设施	910.40	910.40			
2.1.10	电梯	560.00	560.00			
2.1.11	绿化	2,458.62	2,458.62			
2.1.12	照明设施	67.50	67.50			
2.1.13	安防监控设施	36.00	36.00			
2.1.14	流动小摊位	10.80	10.80			
2.1.15	充电桩（仅设备）	144.00	144.00			
2.2	**社区外改造**	**1,210.34**	**1,210.34**			
2.2.1	雨水管网	162.60	162.60			
2.2.2	污水管网	189.50	189.50			
2.2.3	供电管线	858.24	858.24			
二	**工程建设其他费**	**1,277.51**	**1,277.51**			
1	**建设管理费**	**529.99**	**529.99**			
1.1	**建设单位管理费**	320.95	320.95			
1.2	**工程建设监理费**	209.04	209.04			
2	**可行性研究费**	**19.70**	**19.70**			
2.1	**编制可行性研究报告**	19.70	19.70			
3	**工程勘察设计费**	**472.99**	**472.99**			
3.1	**工程勘察费**	112.38	112.38			
3.2	**工程设计费**	305.60	305.60			
3.3	**施工图预算编制费**	30.56	30.56			
3.4	**竣工图编制费**	24.45	24.45			
4	**建设工程评价费**	**5.19**	**5.19**			

4.1	**环境影响评价费**	3.27	3.27			
4.2	**劳动安全卫生评审费**	1.92	1.92			
5	**场地准备及临时设施费**	**112.38**	**112.38**			
6	**工程保险费**	**33.71**	**33.71**			
7	**其他与工程建设相关费用**	**103.55**	**103.55**			
7.1	**施工图及抗震设计审查费**	8.65	8.65			
7.2	**卫生监督防疫费**	9.83	9.83			
7.3	**招标代理服务费**	21.38	21.38			
7.4	**造价咨询服务费**	58.69	58.69			
7.5	**建设工程竣工档案服务费**	5.00	5.00			
三	**预备费**	**2,055.16**	**2,055.16**			
四	**建设投资**	**31,414.60**	**20,414.60**		**11,000.00**	
五	**建设期利息**	**468.68**	**468.68**			
六	**发行费用**	**11.00**	**11.00**			
七	合计	**31,894.28**	**20,894.28**	**0.00**	**11,000.00**	

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目调整后总投资为 31,894.28 万元，其中 11,000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹资金解决。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2025 年（11-12 月）	2026 年	2027 年（1-10 月）
1	**分年投资计划**	**12,573.84**	**15,970.88**	**3,349.56**
1.1	建设投资	12,565.84	15,707.30	3,141.46
1.2	建设期利息	-	260.58	208.10
1.3	债券发行费用	8.00	3.00	-
1.4	铺底流动资金	-	-	-
2	**资金筹措**	**12,573.84**	**15,970.88**	**3,349.56**
2.1	自有资金	4,573.84	12,970.88	3,349.56
2.1.1	用于建设投资	4,565.84	12,707.30	3,141.46
2.1.2	用于建设期利息	-	260.58	208.10
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	3.00	-
2.1.4	铺底流动资金	-	-	-

2.2	专项债券资金	8,000.00	3,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	8,000.00	3,000.00	-

（2）项目资本金来源

本项目资本金共计20,894.28万元，占比65.51%。资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。

4.项目融资计划

本项目于2025年湖北省政府专项债券(四十八期)已发行8,000.00万元，利率按照2.36%计算。剩余3,000.00万元拟于2026年1月发行，利率参考2025年湖北省政府专项债券(四十八期)20年期利率2.36%上浮25个BP，按照2.61%进行预估。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025年	8,000.00	8,000.00	20	2.36	每半年付息一次	第11年-20年每年等额偿还发行金额10%
2026年	3,000.00	0	20	2.61	每半年付息一次	第11年-20年每年等额偿还发行金额10%
合计	11,000.00	8,000.00				

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

项目收入主要来源于展销中心租赁收入、交易市场租赁收入、配送仓库租赁收入、冷链仓库租赁收入、市集租赁收入、运动馆租赁收

入、配套用房租赁收入、小车停车位流动收入、大车停车位流动收入、充电桩服务费收入。项目建成运营后，债券存续期内，可实现综合收入合计 50,053.23 万元。

（1）展销中心租赁收入

本项目改造后展销中心可租赁面积为 9662.18m^2。因目前网上暂无十堰市及张湾区展销中心租赁市场价格披露，因此，本项目展销中心租赁价格综合参考张湾本地商铺及写字楼、商业综合体等同类房屋平均市场租赁价格。根据 58 同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，张湾区及周边商铺、写字楼租赁市场均价为 43.20 元/m^2▪月，本项目将展销中心租赁价格定为 35 元/m^2▪月，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设上涨比例，仍低于当地同类用房出租市场价 43.20 元/m^2▪月，单价取值较为合理。项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 5,118.30 万元。

商铺、写字楼平均租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
商铺	张湾周边	200	1.42元/m2▪天	42.6元/m2▪月
	张湾周边	240	1.3元/m2▪天	39元/m2▪月
	张湾周边	550	2.31元/m2▪天	69.3元/m2▪月
均价			1.68元/m2▪天	50.3元/m2▪月
写字楼	张湾华悦城	170	1.47元/m2▪天	44.10元/m2▪月
	张湾万达	72	1.3元/m2▪天	39元/m2▪月
	张湾大洋百货	45.58	1.46元/m2▪天	43.80元/m2▪月
均价			1.41元/m2▪天	42.30元/m2▪月
商铺、写字楼平均市场价格			1.44元/m2▪天	43.20元/m2▪月


58同城·房产
请输入房源相关信息
搜房源
租房 二手房 商铺 生意转让 写字楼 厂房 仓库 土地 车位
商铺出租 商铺出售 商铺新盘
位置： 区域 地图找房
全十堰 茅箭 郧西 张湾 郧阳 白浪经济开发区 丹江口 竹山 房县 竹溪 武当山 十堰周边
张湾周边 红卫 万达广场 人民公园 金鹿广场 恒通物流园 万通工业园
（汇 铺 网免费找店）江苏路临街200平精装美容店转让...
200㎡
8500元/月
1.42元/㎡/天
（汇 铺 网免费找店）六堰临街240平精装餐饮店转让！！
240㎡
1.3万/月
1.81元/㎡/天
（十堰优铺）四方新城临街550平品牌餐饮门面转让或...
550㎡
2.31万/月
1.4元/㎡/天
58同城·房产
请输入房源相关信息
租房 二手房 商铺 生意转让 写字楼 厂房 仓库 土地 车位
出租 出售 写字楼新盘
位置： 区域 地图找房
全十堰 茅箭 郧西 张湾 郧阳 白浪经济开发区 丹江口 竹山 房县 竹溪 武当山 十堰周边
张湾周边 红卫 万达广场 人民公园 金鹿广场 恒通物流园 万通工业园



（2）交易市场租赁收入

本项目交易市场租赁收入改建面积合计为 11414.50m^2。本项目农副产品交易市场租赁价格参考当地农贸市场租赁价格。经十堰汇铺网、58 同城网查询可知，目前张湾及周边地区较为成熟的农贸市场租赁市场价格约为 62 元/m^2/月，本项目本着谨慎保守的原则，本项目农贸市场出租单价保守取值为 55 元/m^2/月，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设上涨比例，仅占当地同类用房出租市场价的 88.71%，单价取值较为合理。项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 9,501.71 万元。

张湾区及周边农贸市场租赁价格参考表

序号	位置	规模（m²）	元/m²/月
1	六堰神定河农贸市场	3000	68
2	重庆路百强学府农贸市场内	15	83.4
3	蔡家岭农贸市场	12	58.2
4	朝阳中路青竹农贸市场	60	38.4
5	均价		62



（3）配送仓库租赁收入

本项目配送仓库改建面积合计为4748.90㎡。该仓库主要服务周边农贸市场用于农产品贮存和批发，它不仅具有储存、保管等传统功能，而且还具有拣选、配货、检验、分类、信息传递等功能，并具有多品种小批量、多批次小批量等配送功能以及附加标签、重新包装等流通加工功能。根据58同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，

张湾区及周边市场仓库租赁市场均价为20.93元/m²▪月，本项目将配送仓库租赁价格定为15元/m²▪月，占当地同类用房出租市场价的71.67%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目出租率运营期第1年为60%，每5年增长5%，运营期第5年为65%，运营期第10年为70%，至运营期第15年为75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入1,078.13万元。

仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积m²	价格	价格
1	田沟小区	120	0.56元/m²▪天	16.8元/m²▪月
2	天麟时代经典	15	0.89元/m²▪天	26.7元/m²▪月
3	张湾周边	300	0.67元/m²▪天	20.1元/m²▪月
4	浙江路七里垭村	30	0.67元/m²▪天	20.1元/m²▪月
平均				20.93元/m²▪月





120平米仓库出租。

张湾-张湾周边

田沟小区

120㎡ 建筑面积

0.56元/㎡/天 2000元/月



上下货方便，交通变利，年付更优惠！

十堰-张湾

天麟·时代经典

15㎡ 建筑面积

0.89元/㎡/天 400元/月



张湾区车城西路300平方仓库车间

张湾-张湾周边

湖北省十堰市张湾区

300㎡ 建筑面积

0.67元/㎡/天 6000元/月



位于浙江路中瑞城，交通便利，一楼可做仓库，办公，...

张湾-万达广场

湖北省十堰市张湾区浙江路37号七里垭村一组

30㎡ 建筑面积

0.67元/㎡/天 600元/月

（4）冷链仓库租赁收入

本项目冷链仓库改建面积为12976.54㎡。根据仓小二仓库出租网（https://hubei.cangxiaoer.com/cangku/wa5），调查十堰市及周边市场，冷链物流仓库租赁市场均价为66元/m^2▪月，基于谨慎起见，本项目计划将冷链物流仓库租赁价格定为45元/m^2▪月，占当地同类用房出租市场价的68.18%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目出租率运营期第1年为60%，每5年增长5%，运营期第5年为65%，运营期第10年为70%，至运营期第15年为75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入7,684.70万元。

冷链物流仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
1	十堰市郧阳区	3000	204000元/月	68元/m^2▪月
2	十堰市茅箭区	4800	240000元/月	50元/m^2▪月
3	武汉市江夏区	3000	24000元/月	80元/m^2▪月
平均				66元/m^2▪月



（5）市集租赁收入

本项目改建市集面积为11537.60m^2，均按当地商铺价格对外进出租。根据58同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，张湾区及周边商铺租赁市场均价为72.45元/m^2▪月，本项目将商铺租赁价格定为55元/m^2▪月，占当地同类用房出租市场价的75.91%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不涉增长比例。项目出租率运营期第1年为60%，每5年增长5%，运营期第5年为65%，运营期第10年为70%，至运营期第15年为75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入9,604.18万元。

商铺租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
1	张湾周边	350	1.9元/m2▪天	57元/m2▪月
2	张湾周边	50	3.2元/m2▪天	96元/m2▪月
3	张湾周边	45	2.22元/m2▪天	66.60元/m2▪月
4	张湾周边	157	2.34元/m2▪天	70.20元/m2▪月
平均			2.42元/m2▪天	72.45元/m2▪月



（6）运动馆租赁收入

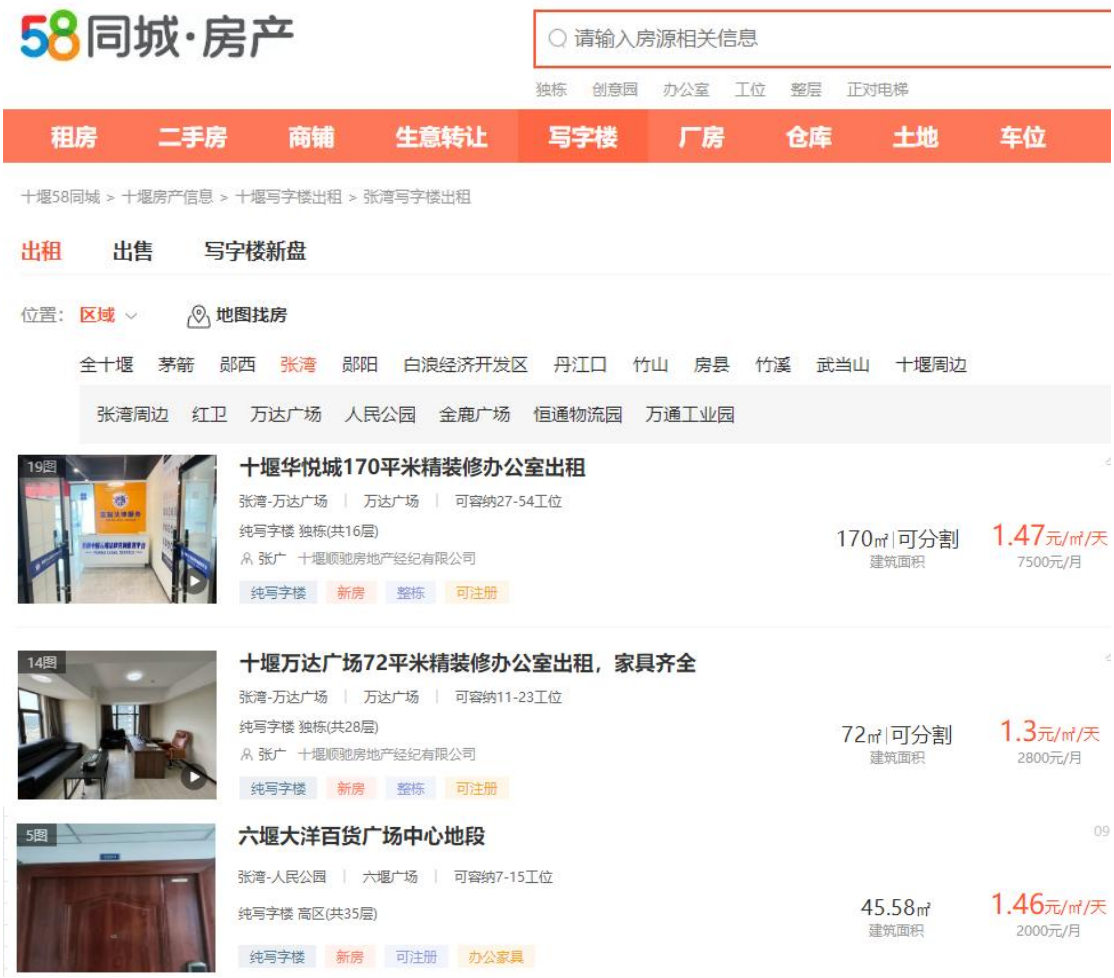
本项目改造后预计可用于租赁的运动馆面积为6267.17m^2。因目前网上暂无十堰市及张湾区运动场馆租赁市场价格披露，因此，本项目运动场馆租赁价格综合参考张湾本地商铺及写字楼、商业综合体等同类房屋平均市场租赁价格。根据58同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，张湾区及周边商铺、写字楼租赁市场均价为43.20元/m^2▪月，本项目将运动场馆租赁价格定为35元/m^2▪月，占当地同类用房出租市场价的81.01%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因

素，租赁单价不涉增长比例。项目出租率运营期第1年为60%，每5年增长5%，运营期第5年为65%，运营期第10年为70%，至运营期第15年为75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入3,319.86万元。

商铺、写字楼平均租赁价格参考表

序号	地点	面积m²	价格	价格
商铺	张湾周边	200	1.42元/m2▪天	42.6元/m2▪月
	张湾周边	240	1.3元/m2▪天	39元/m2▪月
	张湾周边	550	2.31元/m2▪天	69.3元/m2▪月
均价			1.68元/m2▪天	50.3元/m2▪月
写字楼	张湾华悦城	170	1.47元/m2▪天	44.10元/m2▪月
	张湾万达	72	1.3元/m2▪天	39元/m2▪月
	张湾大洋百货	45.58	1.46元/m2▪天	43.80元/m2▪月
均价			1.41元/m2▪天	42.30元/m2▪月
商铺、写字楼平均市场价格			1.44元/m2▪天	43.20元/m2▪月



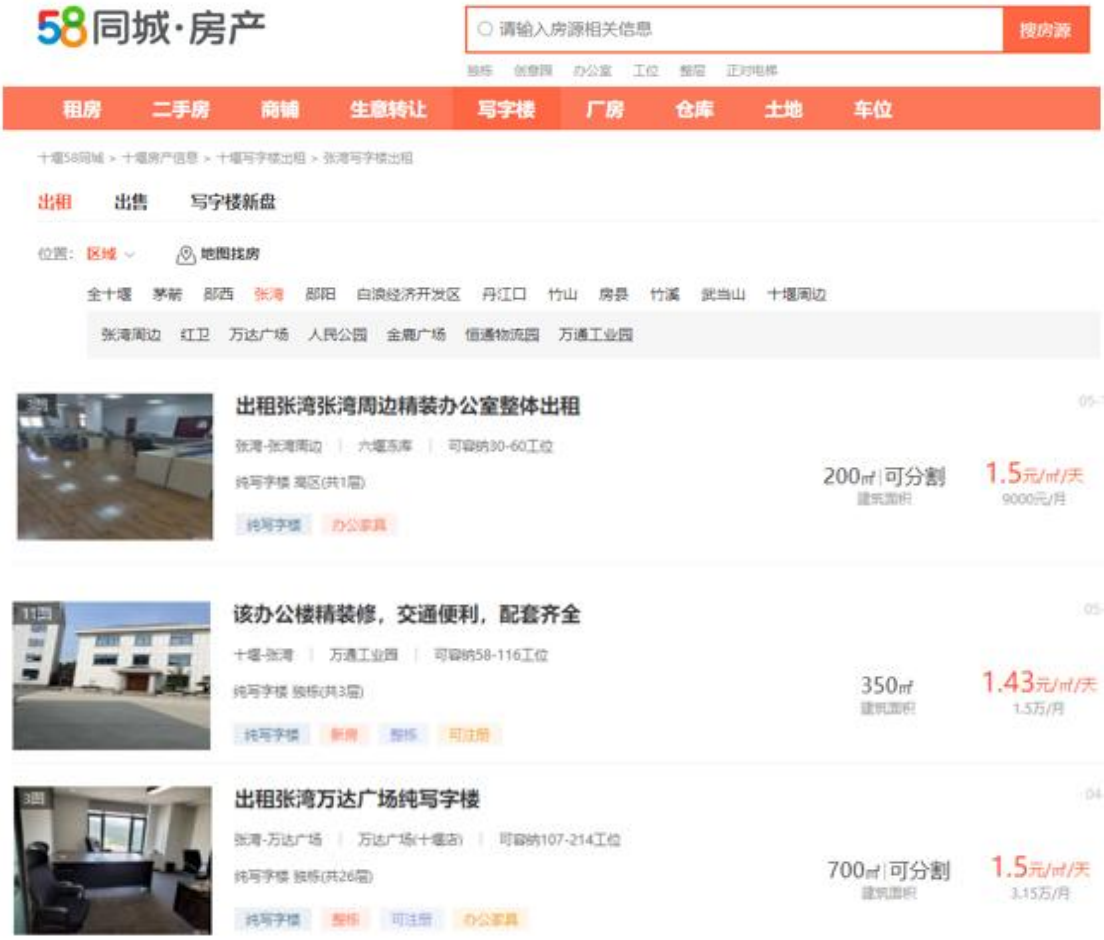


（7）配套用房租赁收入

本项目配套用房面积合计为11060.28m^2，剔除配套用房中水泵房面积36.2m^{2}和配电所面积162.56m^{2}后预计可用于出租的配套用房面积为10861.52m^2。经58同城网查询可知，经参考目前张湾地区办公用房租赁市场价格约为44.40元/㎡/月，本项目本着谨慎和保守的原则，项目中附属配套用房出租单价保守取值为35元/m^2/月，占当地同类用房出租市场价的78.83%，项目出租率运营期第1年为60%，每5年增长5%，运营期第5年为65%，运营期第10年为70%，至运营期第15年为75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入5,753.64万元。

张湾区办公用房租赁价格参考表

序号	位置	规模（㎡）	单价（元/㎡/天）	元/㎡/月
1	张湾周边六堰	200	1.50	45.00
2	张湾万通工业园	350	1.43	42.90
3	张湾万达广场	700	1.50	45.00
	均价		1.48	44.40



（8）小车停车位固定停车收入

本项目可以供小车流动停车位276个，固定停车位按照10%预估为30个，按照月租280元/个进行计算。运营期间使用率为60%，租金比例暂不设上涨幅度。预计可实现收入110.38万元。

（9）小车停车位流动停车收入

本项目可以供小车流动停车位276个，流动停车位按照90%预估为246个。参考十堰市公布的停车收费标准，基于谨慎性原则，本项目

停车收费按3元/h计取，停车30分钟以内免费，1小时以内按3元/h计取，1小时以后每增加一小时加收1元（不足一小时按一小时计收），单车停车时长均按4h/辆计取，项目运营期单个车位周转次数为2次/个/天，则单个停车位的日均综合收入为12元/个/天，本项目车位使用率暂定运营期第一年为45%，往后每5年按5%的比例上涨，至运营期第15年及以后保持在60%不变。预计可实现收入1,068.25万元。

湖北十堰停车收费标准

一、湖北十堰城建服务中心地下停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，最高收费不超过20元，超过24小时按上述规定再次计收。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟的车辆，免收停放服务费。

二、湖北十堰城区公立医院停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，一次停车24小时以内，最高收费不得超过20元，超过24小时另按以上规定标准计时收费。

三、湖北十堰武当山机场停车服务收费标准

1. 小型车(含7座以下机动车)：第一个小时收费5元，超过一小时后每小时加收2元；
2. 中大型车：第一个小时收费10元，超过一小时后每小时加收3元；
3. 实行24小时最高限价，小型车30元/24小时，中大型车50元/24小时。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。

四、湖北十堰四方山植物园停车场收费标准

1. 小型车辆10元/3小时，超过3小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆15元/3小时，超过3小时每小时加收2元；
3. 摩托车3元/3小时，超过3小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车25元/辆;大中型车45元/辆;摩托车10元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足3小时按3小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

五、湖北十堰四方山南门停车场收费标准

1. 小型车辆5元/4小时，超过4小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆10元/4小时，超过4小时每小时加收2元；
3. 摩托车2元/4小时，超过4小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车20元/辆;大、中型车30元/辆;摩托车5元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足4小时按4小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

六、湖北十堰市妇幼保健院院内停车场收费标准

1. 中、小型车辆每小时收费5元，超过一小时每小时加收1元；
2. 大型车辆每小时收费7元，超过一小时每小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，中、小型车辆最高收费不超过15元，大型车辆最高不超过30元。
4. 超过24小时另按以上规定标准计时收费。

七、湖北十堰武当山旅游生态停车场收费标准

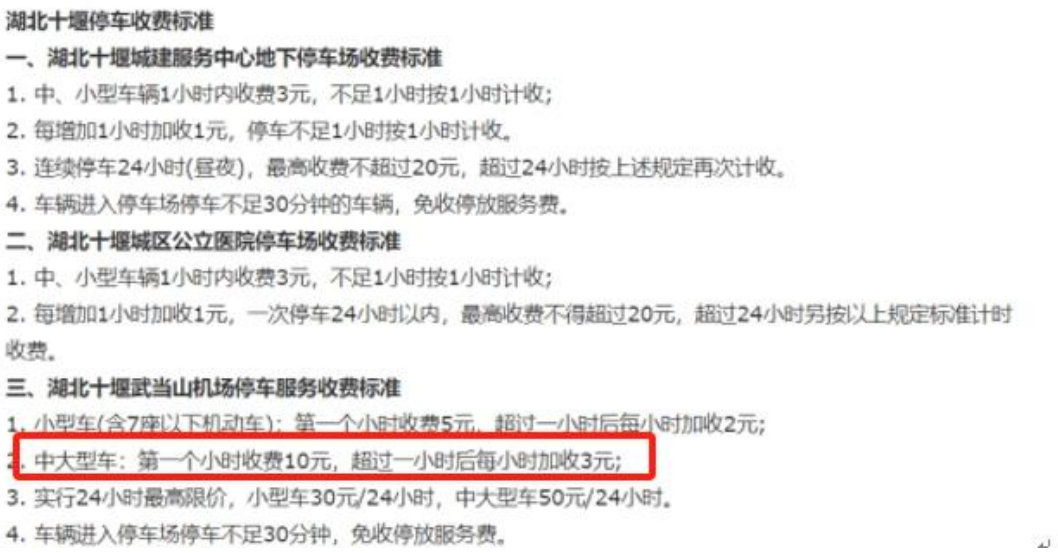
1. A类车型[19座(含19座)以下客车，2.5吨(含2.5吨)以下货车]:2.5元/小时，12小时内20元封顶，超过12小时在24小时以内按25元封顶。
2. B类、C类车型[20座以上的客车，2.6吨以上的货车]：3.5元/小时，12小时内30元封顶，超过12在小时24小时以内按35元封顶。
3. 收费中不足1小时的按1小时计费。
4. 机动车临时进入停车场1小时内的免收停车费。

（10）大车停车位固定收入

本项目可提供小车流动停车位276个，固定停车位按照10%预估为30个，流动停车位按照90%预估为246个。按照月租300元/个进行计算。运营期间使用率为60%，租金比例暂不设上涨幅度。预计可实现收入118.26万元。

（11）大车停车位流动收入

本项目可提供大车流动停车位276个。参考十堰市公布的停车收费标准，基于谨慎性原则，本项目停车收费按5元/h计取，停车30分钟以内免费，1小时以内按5元/h计取，1小时以后每增加一小时加收2元（不足一小时按一小时计收），单车停车时长均按4h/辆计取，项目运营期单个车位周转次数为2次/个/天，则单个停车位的日均综合收入按照22元/个/天预估，本项目车位使用率暂定运营期第一年为45%，往后每年按5%的比例上涨，至运营期第15年及以后保持在60%不变。预计可实现收入1,958.47万元。



湖北十堰停车收费标准

一、湖北十堰城建服务中心地下停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，最高收费不超过20元，超过24小时按上述规定再次计收。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟的车辆，免收停放服务费。

二、湖北十堰城区公立医院停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，一次停车24小时以内，最高收费不得超过20元，超过24小时另按以上规定标准计时收费。

三、湖北十堰武当山机场停车服务收费标准

1. 小型车(含7座以下机动车)：第一个小时收费5元，超过一小时后每小时加收2元；
2. 中大型车：第一个小时收费10元，超过一小时后每小时加收3元；
3. 实行24小时最高限价，小型车30元/24小时，中大型车50元/24小时。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。



四、湖北十堰四方山植物园停车场收费标准

1. 小型车辆10元/3小时，超过3小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆15元/3小时，超过3小时每小时加收2元；
3. 摩托车3元/3小时，超过3小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车25元/辆;大中型车45元/辆;摩托车10元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足3小时按3小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

五、湖北十堰四方山南门停车场收费标准

1. 小型车辆5元/4小时，超过4小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆10元/4小时，超过4小时每小时加收2元；
3. 摩托车2元/4小时，超过4小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车20元/辆;大、中型车30元/辆;摩托车5元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足4小时按4小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

六、湖北十堰市妇幼保健院院内停车场收费标准

1. 中、小型车辆每小时收费5元，超过一小时每小时加收1元；
2. 大型车辆每小时收费7元，超过一小时每小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，中、小型车辆最高收费不超过15元，大型车辆最高不超过30元。
4. 超过24小时另按以上规定标准计时收费。

七、湖北十堰武当山旅游生态停车场收费标准

1. A类车型[19座(含19座)以下客车，2.5吨(含2.5吨)以下货车]:2.5元/小时，12小时内20元封顶，超过12小时在24小时以内按25元封顶。
2. B类、C类车型[20座以上的客车，2.6吨以上的货车]：3.5元/小时，12小时内30元封顶，超过12在小时24小时以内按35元封顶。
3. 收费中不足1小时的按1小时计费。
4. 机动车临时进入停车场1小时内的免收停车费。

（12）充电桩服务费收入

1）充电桩收费依据

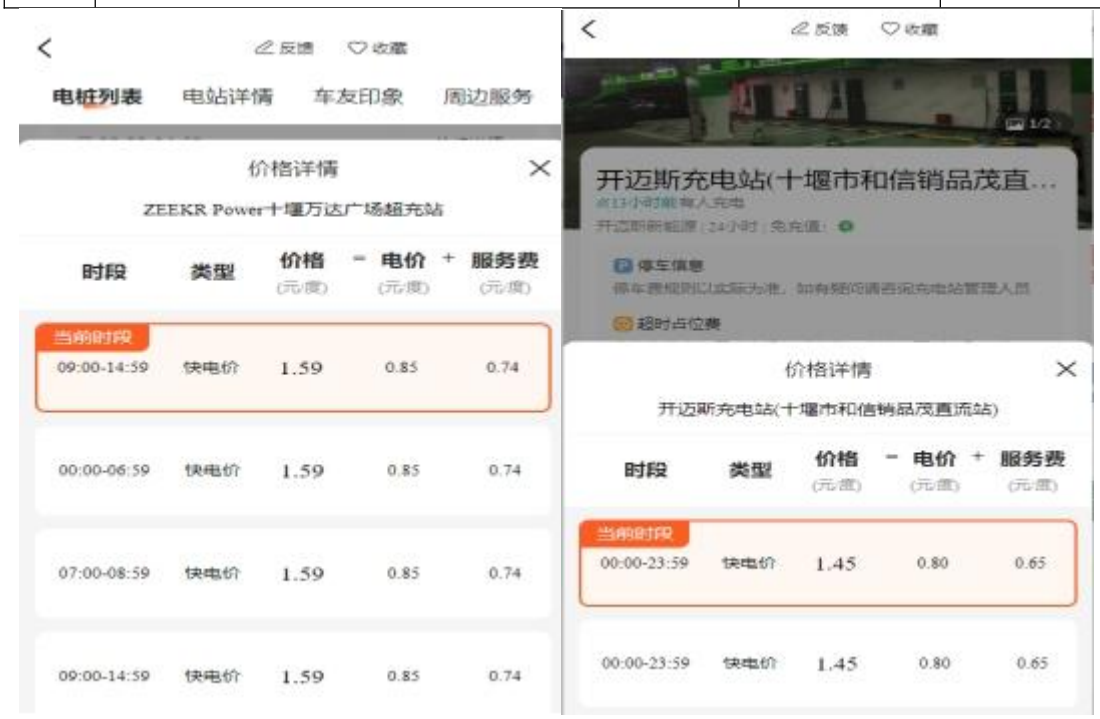
目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本。因电费上缴国家电网，本项目仅计算充电桩服务费。

经快电小程序查询可知，十堰地区充电桩服务费收费均价为0.70元/度；又根据《十堰市实行政府定价的收费标准清单》中明确，电动汽车充换电服务收费为0.7元/度（准许成本加合理收益）。因此，谨慎起见，本项目设定充电桩服务费收费单价定为0.5元/度。同时项

目区周边充电桩收费情况如下。

十堰市充电桩收费情况

序号	充电站名称	电价（元/度）	服务费（元/度）	价格（元/度）
1	ZEEKRPower十堰万达广场超充站	0.85	0.74	1.59
2	开迈斯充电站(十堰市和信销品茂直流站)	0.80	0.65	1.45
平均	平均		0.70	1.52




十堰市人民政府
www.shiyan.gov.cn

十堰市实行政府定价的收费标准清单

索引号	000014349/2021-06749	主题分类	综合政务	发文日期	2019年12月27日 10:54:08
发布机构	市发改委	文号	无		

	电动汽车充换电服务收费		0.70元/度	2019年《十堰市发改委关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》	市（州）人民政府	能源主管部门	是	否	否	准许成本加合理收益
	物业服务收费	住宅前期物业服务收费	物业管理服务等级一级，无电梯1元，有电梯1.5元；　物业管理服务等级二级，无电梯0.8元，有电梯1.3元；　物业管理服务等级三级，无电梯0.6元，有电梯1.1元；物业管理服务等级四级，无电梯0.5元，有电梯0.9元；	十价工服[2018]85号	市（州）、县人民政府制定	住房城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益

2）充电桩需求分析

1、张湾区新能源汽车保有量预测

根据《十堰市新能源汽车推广应用和产业化发展的实施意见》对新能源汽车的推广应用目标，预计在2025年，十堰市新能源汽车保有量约为6.5万辆，2030年，十堰市新能源汽车保有量约为15万辆，2030年底实现新能源汽车占汽车总量20%以上。依照新能源汽车未来发展趋势，又根据国网十堰公司电力经济研究所预测，到2025年、2030年和2035年中心城区电动汽车规模将分别达到4.09万辆、11.99万辆、16.18万辆。

2030年我市新能源汽车保有量达到15万辆

新能源汽车占汽车总量20%以上

随着社会经济发展，国家大力推广新能源汽车，新能源汽车的示范效应将进一步显现，新能源汽车的保有量会进一步增长。根据《十堰市新能源汽车推广应用和产业化发展的实施意见》对新能源汽车的推广应用目标，预计在2018年至2020年之间，我市新能源汽车新增需求量不少于7500辆，到2020年全市新能源汽车累计不少于9000辆。2025年，我市新能源汽车保有量约为6.5万辆，2030年，我市新能源汽车保有量约为15万辆，2030年底实现新能源汽车占汽车总量20%以上。

而随着我市经济社会发展水平的不断提高，新能源汽车保有量持续攀升。据国网十堰公司电力经济研究所预测，到2025年 、2030年和2035年中心城区电动汽车规模将分别达到4.09万辆、11.99万辆、16.18万辆，各类电动汽车充电桩需求数量总分别大约需要12976个、45369个、65044个。规划期内预计总投资约30.01亿元。按建设时序划分，“十四五”期间投资约7亿元，2026至2035年投资约23.01亿元。

根据秦楚十堰发布新能源汽车相关报道可知，2021年十堰全市新能源汽车保有量为7046辆，2022年为12606辆，增长率达78.9%，2023年（截止7月）保有量为16416辆，比2022年增长155.6%，则2021-2023年新能源汽车保有量年均增速为117.25%。又根据2018-2022年中心城区占十堰市GDP的平均比例55.07%可以推测，2023年十堰市中心城区新能源汽车保有量约为0.90万辆。因此，参考2021-2023年十堰市新能源汽车保有量增长情况，本项目预测项目计算期间内（2023-2039年）十堰市中心城区新能源汽车保有量相继按100%、80%、40%、20%、10%、8%直至2035年不再增长的速度进行预测，即到2025年、2030年和2035年中心城区新能源汽车保有量分别达到3.24万辆、9.41万辆、14.34万辆，整体皆小于国网十堰公司店里经济研究所预测到2025年、2030年和2035年中心城区新能源汽车保有量分别达到4.09万辆、

11.99万辆、16.18万辆。因此，本项目计算期内对十堰中心城区的新能源汽车保有量预测较为合理。

十堰市中心城区占十堰市 GDP 比例

年份	张湾区 GDP	茅箭区 GDP	经开区 GDP	十堰市中心城区 GDP	十堰 GDP	中心城区占十堰比例
2022	548.4	487.9	124.63	1160.93	2304.68	50.37%
2021	577.41	476.7	117.89	1172	2164.00	54.16%
2020	525.44	412.1	102.04	1039.58	1915.10	54.28%
2019	589.78	437.32	116.21	1143.31	2012.70	56.80%
2018	532.85	398.1	113.2	1044.15	1747.80	59.74%
年均	554.78	442.42	114.4	1111.6	2028.86	55.07%

十堰市中心城区新能源汽车保有量预测

年份	十堰中心城区新能源汽车保有量（万辆）	增速 %
2023年	0.90	
2024年	1.80	100.00%
2025年	**3.24**	80.00%
2026年	4.54	40.00%
2027年	5.44	20.00%
2028年	6.53	20.00%
2029年	7.84	20.00%
2030年	**9.41**	10.00%
2031年	10.35	10.00%
2032年	11.38	8.00%
2033年	12.29	8.00%
2034年	13.27	8.00%
2035年	**14.34**	0.00%
2036年	14.34	0.00%
2037年	14.34	0.00%
2038年	14.34	0.00%
2039年	14.34	0.00%
2040年	14.34	0.00%

https://weibo.com/2334494465/Ndw1yi58l



同时，本项目将根据张湾区与十堰市中心城区GDP数据，采用类比法推算张湾区未来充电桩数量。

据相关数据统计，近五年来，张湾区年均GDP占十堰市中心城区年均GDP的49.93%。具体如下表：

张湾区占十堰市中心城区 GDP 比例

年份	张湾区GDP	茅箭区GDP	经开区GDP	十堰市中心城区GDP	张湾区占中心城区比例
2022	548.40	487.90	124.63	1160.93	47.24%
2021	577.41	476.70	117.89	1172.00	49.27%
2020	525.44	412.10	102.04	1039.58	50.54%
2019	589.78	437.32	116.21	1143.31	51.59%
2018	532.85	398.10	113.20	1044.15	51.03%
年均	554.78	442.42	114.40	1111.60	49.93%

因此，本项目将以十堰市中心城区新能源汽车市场规模预测为基数，按照40.00%的比例来计算张湾区新能源汽车市场规模。综上，可对张湾区新能源汽车保有量情况做出如下预测：

张湾区机动车、新能源汽车保有量预测

年份	十堰中心城区新能源汽车保有量（万辆）	GDP占比	张湾区新能源汽车保有量（万辆）
2023年	0.90	40.00%	0.36
2024年	1.80	40.00%	0.72
2025年	**3.24**	40.00%	1.30
2026年	4.54	40.00%	1.81

2027年	5.44	40.00%	2.18
2028年	6.53	40.00%	2.61
2029年	7.84	40.00%	3.14
2030年	**9.41**	40.00%	3.76
2031年	10.35	40.00%	4.14
2032年	11.38	40.00%	4.55
2033年	12.29	40.00%	4.92
2034年	13.27	40.00%	5.31
2035年	**14.34**	40.00%	5.73
2036年	14.34	40.00%	5.73
2037年	14.34	40.00%	5.73
2038年	14.34	40.00%	5.73
2039年	14.34	40.00%	5.73
2040年	14.34	40.00%	5.73

根据预测数据，张湾区到2040年新能源车数量可达6.37万辆，本项目共建设80个充电桩，未来市场需求已远远大于本项目建设规模。虽然在项目建设运营初期，本项目充电桩数量占地区的整体新能源汽车数量的比例较高，但是随着新能源汽车保有量的不断增加，占比也在逐渐降低，且目前国家已经制定2030年碳达峰，2060年碳中和政策，相信未来对新能源产业扶持会继续加大力度。总体来说，本项目的充电桩数量设置相对合理。

2.张湾区充电桩市场需求预测

家庭用车年公里数一般都在1.5-3万公里之间，电动汽车每百公里耗电量为15-18kwh，因车辆空调、灯光等功能均需要电池供应，加之车主在实际驾驶中，由于气温、速度及驾驶习惯等因素也会进一步影响车辆实际续航里程，综合以上因素，每百公里耗电量大约在22.5-27kwh之间。则每辆电动汽车一年耗电量为3375-8100kwh。按照行驶里程，耗电量，充电桩服务费，计算张湾区2024-2040新能源汽车充电服务费如下：

张湾区 2024-2040 年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量3375kwh时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（3375kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	0.72	2430.00	1215.00		
2025	1.30	4374.00	2187.00		
2026	1.81	6123.60	3061.80	294.34	9.61%
2027	2.18	7348.32	3674.16	420.48	11.44%
2028	2.61	8817.98	4408.99	546.62	12.40%
2029	3.14	10581.58	5290.79	630.72	11.92%
2030	3.76	12697.90	6348.95	630.72	9.93%
2031	4.14	13967.69	6983.84	630.72	9.03%
2032	4.55	15364.46	7682.23	630.72	8.21%
2033	4.92	16593.61	8296.81	630.72	7.60%
2034	5.31	17921.10	8960.55	630.72	7.04%
2035	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2036	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2037	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2038	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2039	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2040	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%

张湾区 2024-2040 年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量8100kwh时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（4500kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	0.72	5832.00	2916.00		
2025	1.30	10497.60	5248.80		
2026	1.81	14696.64	7348.32	294.34	4.01%
2027	2.18	17635.97	8817.98	420.48	4.77%
2028	2.61	21163.16	10581.58	546.62	5.17%
2029	3.14	25395.79	12697.90	630.72	4.97%
2030	3.76	30474.95	15237.48	630.72	4.14%
2031	4.14	33522.45	16761.22	630.72	3.76%
2032	4.55	36874.69	18437.35	630.72	3.42%
2033	4.92	39824.67	19912.33	630.72	3.17%
2034	5.31	43010.64	21505.32	630.72	2.93%
2035	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%

2036	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2037	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2038	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2039	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2040	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%

综上所述，本项目充电桩服务费占地区的整体充电桩服务费的比例较低，而且随着新能源汽车保有量的不断增加，占比还将逐渐降低。

3）本项目充电桩利用率情况

本项目充电桩功率为120kw，单个充电桩每日最大充电量为960度（8小时运行），80个充电桩年最大充电量为2,803.20万度，出于谨慎原则，本项目充电桩的利用率从运营期第一年的10%逐渐增长至第4年的19%，之后不再增长。预计可实现收入4,737.25万元。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027 年（11-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营收入（万元）	50,053.23	449.43	2,387.87	2,429.92	2,471.96	2,658.53	2,658.53	2,658.53	2,658.53
1	展销中心租赁收入	5,118.30	40.58	243.49	243.49	243.49	263.78	263.78	263.78	263.78
	可租赁面积		9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
2	交易市场租赁收入	9,501.71	75.34	452.01	452.01	452.01	489.68	489.68	489.68	489.68
	可租赁面积		11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50
	单价		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	出租增长率						5%			
	销售率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
3	配送仓库租赁收入	1,078.13	8.55	51.29	51.29	51.29	55.56	55.56	55.56	55.56
	可租赁面积		4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9

	单价		15	15	15	15	15	15	15	15
	出租增长率						5%			
	销售率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
4	**冷链仓库租赁收入**	**7,684.70**	**70.07**	**420.44**	**420.44**	**420.44**	**455.48**	**455.48**	**455.48**	**455.48**
	可租赁面积		12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54
	单价		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
5	**运动馆租赁收入**	**3,319.86**	**26.32**	**157.93**	**157.93**	**157.93**	**171.09**	**171.09**	**171.09**	**171.09**
	可租赁面积		6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
6	**市集租赁收入**	**9,604.18**	76.15	456.89	456.89	456.89	494.96	494.96	494.96	494.96
	可租赁面积		11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6
	单价		55	55	55	55	55	55	55	55
	出租增长率						5%			

	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
7	**配套用房租赁收入**	**5,753.64**	45.62	273.71	273.71	273.71	296.52	296.52	296.52	296.52
	可租赁面积		10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52
	单价		35	35	35	35	35	35	35	35
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
8	**小车停车位固定收入**	**110.38**	1.01	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05
	车位数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准		280	280	280	280	280	280	280	280
9	**小车停车位流动收入**	**1,068.25**	12.22	48.49	48.49	48.49	53.87	53.87	53.87	53.87
	车位数量		246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00
	收费标准		3	3	3	3	3	3	3	3
	日停车时长		8	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		12	12	12	12	12	12	12	12
	使用增长率						5%			
	使用率		45%	45%	45%	45%	50%	50%	50%	50%
10	**大车停车位固定收入**	**118.26**	1.08	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48

	车位数量		30.00	30	30	30	30	30	30	30
	收费标准		300.00	300	300	300	300	300	300	300
11	**大车停车位流动收入**	**1,958.47**	22.41	88.89	88.89	88.89	98.77	98.77	98.77	98.77
	车位数量		246.00	246	246	246	246	246	246	246
	收费标准		5.00	5	5	5	5	5	5	5
	日停车时长		8.00	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	使用增长率						5%			
	使用率		45%	45%	45%	45%	50%	50%	50%	50%
12	**充电桩服务费收入**	**4,737.25**	70.08	182.21	224.26	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30
	充电桩数量		80.00	80	80	80	80	80	80	80
	服务收费标准		0.50	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	年最大充电量		2,803.20	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2
	利用率		10%	13%	16%	19%	19%	19%	19%	19%
二	**收入总额**	**50,053.23**	**449.43**	**2,387.87**	**2,429.92**	**2,471.96**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**

续表

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1 月
一	经营收入（万元）	50,053.23	2,845.13	2,736.13	2,736.13	2,736.13	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,781.77	355.12
1	展销中心租赁收入	5,118.30	284.07	284.07	284.07	284.07	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	25.36
	可租赁面积		9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35
	出租增长率		5%				5%					0%		
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	交易市场租赁收入	9,501.71	527.35	527.35	527.35	527.35	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	47.08
	可租赁面积		11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50
	单价		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	出租增长率		5%				5%							
	销售率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

3	**配送仓库租赁收入**	**1,078.13**	59.84	59.84	59.84	59.84	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	5.34
	可租赁面积		4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9
	单价		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	出租增长率		5%				5%							
	销售率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	**冷链仓库租赁收入**	**7,684.70**	**490.51**	**381.51**	**381.51**	**381.51**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**35.04**
	可租赁面积		12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54
	单价		45.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	36.00
	出租增长率		5%				5%					0%		
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
5	**运动馆租赁收入**	**3,319.86**	**184.25**	**184.25**	**184.25**	**184.25**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**16.45**
	可租赁面积		6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率		5%				5%							
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

6	**市集租赁收入**	**9,604.18**	533.04	533.04	533.04	533.04	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	47.59
	可租赁面积		11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6
	单价		55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
	出租增长率		5%				5%							
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
7	**配套用房租赁收入**	**5,753.64**	319.33	319.33	319.33	319.33	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	28.51
	可租赁面积		10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52
	单价		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	出租增长率		5%				5%							
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
8	**小车停车位固定收入**	**110.38**	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	0.50
	车位数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准		280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
9	**小车停车位流动收入**	**1,068.25**	59.26	59.26	59.26	59.26	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	5.49
	车位数量		246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00

	收费标准		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	日停车时长		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用增长率		5%				5%							
	使用率		55%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
10	**大车停车位固定收入**	**118.26**	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	0.54
	车位数量		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	收费标准		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
11	**大车停车位流动收入**	**1,958.47**	108.65	108.65	108.65	108.65	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	10.07
	车位数量		246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246
	收费标准		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	日停车时长		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	使用增长率		70%				75%							
	使用率		55%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
12	**充电桩服务费收入**	**4,737.35**	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	133.15	133.15

	充电桩数量		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	服务收费标准		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	年最大充电量		2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2
	利用率		19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
二	**收入总额**	**50,053.23**	**2,845.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,781.77**	**355.12**

2.项目成本费用

1.经营成本

运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬、修理费、设备更新费、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为8,868.02万元。

（1）工资及福利费

项目建成后，参考市场上同类项目及人工成本情况，以及十堰市统计局发布《十堰市2024年国民经济和社会发展统计公报》2024年十堰市城镇居民人均可支配收入41,529.00元。计划新增工作人员10人，其中：财务工人2人，工资按45,000.00元/人·年计算；基础服务人员6人，工资按50,000.00元/人·年计算；管理人员2人，工资按55,000.00元/人·年计算；

福利费按工资总额的14%计算，运营期18年内，实现工资及福利费用总额1,044.98万元、年均57.00万元。

（2）外购燃料及动力费

表4.3.3 规划单位建设用地负荷指标

城市建设用地类别	单位建设用地负荷指标（kW/hm²）
居住用地（R）	100～400
商业服务业设施用地（B）	400～1200
公共管理与公共服务设施用地（A）	300～800
工业用地（M）	200～800
物流仓储用地（W）	20～40
道路与交通设施用地（S）	15～30
公用设施用地（U）	150～250
绿地与广场用地（G）	10～30

注：超出表中建设用地以外的其他各类建设用地的规划单位建设用地负荷指标的选取，可根据所在城市的具体情况确定。

用电按照负荷密度法计算，根据《城市电力规划规范》GB/

T50293-2014 表 4.3.3，商业服务设施用地单位建设用地用电指标范围为 400～1200KW/h ㎡，本项目取 450KW/h ㎡，本项目总的商业服务设施用地单位建设用地面积为 3.26 万㎡，负荷总功率 1467.45kW；物流仓储用地单位建设用地用电指标范围为 20～40KW/h ㎡，本项目取 35KW/h ㎡，物流仓储用地单位建设用地总用地面积为 1.77 万㎡，负荷总功率 61.95kW；公共设施用地用电指标范围为 150～2500KW/h ㎡，本项目取 150KW/h ㎡，公共设施用地面积为 1.71 万㎡,负荷总功率 256.5kW；项目负荷总功率 1785.90kW，按照每日综合工作时间为 8 小时,年用电天数为 365 天,开启系数为 0.6,年耗电量合计为 312.89 万 kW·h。

表4.0.3-3 不同类别用地用水量指标q_i[m^3/(hm^2·d)]

类别代码	类别名称		用水量指标
R	居住用地		50～130
A	公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	50～100
		文化设施用地	50～100
		教育科研用地	40～100
		体育用地	30～50
		医疗卫生用地	70～130
B	商业服务业设施用地	商业用地	50～200
		商务用地	50～120
M	工业用地		30～150
W	物流仓储用地		20～50
S	道路与交通设施用地	道路用地	20～30
		交通设施用地	50～80
U	公用设施用地		25～50
G	绿地与广场用地		10～30

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）表 4.0.3-3 不同类别用地用水量指标,商业服务设施用水指标范围为 50-200m^3/(hm^3*d)，本项目取 100m^3/(hm^3*d)，本项目总的商业服务设施用地单位建设用地面积为 3.26 万㎡，总用水量 326m^3/(hm^3*d)；物流仓储用地用水指标为 20-50m^3/(hm^3*d)，本项目取 40m^3/(hm^3*d)，物流仓储用

地单位建设用地总用地面积为 1.77 万㎡，总用水量 70.8m³/(hm³*d)；公共设施用水指标范围为 20-50m³/(hm³*d)，本项目取 30m³/(hm³*d)，公共设施用地面积为 1.71 万㎡，总用水量 51.3m³/(hm³*d)用水时间 365 天，年用水量 163556.5m³。

根据十堰城区供水价格调整听证会公告，水费单价3.2元/吨（非居民用水2.17元+代收污水处理费1.03元），电费收费标准根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表（1~10千伏）两部制每度0.6117元，该项目电价参照标准0.6117元/度计取。

能耗	总能耗	单价
用电	312.89万kW·h	0.6117元/度
用水	163556.5m³	3.2元/吨

经计算，项目计算期内外购燃料及动力费合计为4,468.50万元。

（3）设备更新费

按照设备使用折旧年限，依据初设批复总投资估算表，涉及使用年限需要更新的设备为充电桩、电梯、安防监控系统、照明设施、垃圾收储设施等设备，计划于运营期第十年更新，预计设备更新成本为1,211.50万元。

（4）设施维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使

用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值的5%—10%估算。本项目年维修费按固定资产原值的9.48%计算。经计算，项目计算期内维护维修费用合计为1191.66万元。

（5）管理及其他费用

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

管理及其他费用按当年营业收入的1.5%计算。经测算，计算期内管理及其他费用合计750.79万元。

（6）运营成本估算汇总

综上，项目计算期内，运营成本总额合计8,868.02万元。

2.固定资产折旧

本项目房屋建筑类折旧采用直线法，残值率5%，按30年折旧期进行核算；机器设备类折旧按残值5%，10年折旧期进行核算；其他资产按30年摊销进行核算，不计残值。预计固定资产折旧为35,274.70万元。

3.无形资产摊销

本项目土地费用未计入总投资，无无形资产摊销费。

4.利息支出

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11,000.00万元，债券期限为20年期。

本项目于2025年湖北省政府专项债券（四十八期）已发行8,000.00万元，利率按照2.36%计算。剩余3,000.00万元拟于2026年1月发行，利率参考2025年湖北省政府专项债券(四十八期)20年期利率2.36%上浮25个BP，按照2.61%进行预估。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为16,192.53万元，专项债券利息合计为5,192.53万元，其中建设期内专项债券利息468.68万元，运营期内专项债券利息为4,723.85万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**经营成本**	**8,868.02**	**249.05**	**399.28**	**399.91**	**400.54**	**403.34**	**403.34**	**403.34**	**403.34**
1	人工成本	**1,044.98**	**14.25**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**
2	外购燃料动力费	**4,468.50**	**60.94**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**
2.1	用电	**3,508.76**	**47.85**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**
	年消耗量（度/年）		312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89
	单价（元/度）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	用水	**959.74**	**13.09**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**
	年消耗量（吨/年）		16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
	单价（元/吨）		3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
3	设备更新费	**1,211.50**	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	充电桩		-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	电梯		-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	安防监控系统		-	-	-	-	-	-	-	-
3.4	照明设施		-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	垃圾收储设施		-	-	-	-	-	-	-	-
4	设施维护及修理费	**1,191.66**	**41.81**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**

5	管理及其他费用	**750.79**	**6.74**	**35.82**	**36.45**	**37.08**	**39.88**	**39.88**	**39.88**	**39.88**
二	折旧摊销费（万元）	**35,274.70**	**322.14**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**
三	财务费用（万元）	**4,723.85**	**129.80**	**337.90**	**337.90**	**337.90**	**337.90**	**337.90**	**337.90**	**337.90**
四	总成本费用（一+二+三）	**48,688.03**	**550.42**	**2,673.52**	**2,674.15**	**2,674.78**	**2,677.58**	**2,677.58**	**2,677.58**	**2,677.58**
1	固定成本	**36,319.68**	336.39	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86
2	可变成本	**12,368.35**	214.03	683.66	684.29	684.92	687.72	687.72	687.72	687.72

续表

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1 月
一	经营成本	**8,868.02**	**406.14**	**404.50**	**1,616.00**	**404.50**	**407.18**	**407.18**	**407.18**	**407.18**	**407.18**	**407.18**	**405.19**	**126.49**
1	人工成本	**1,044.98**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**4.73**
2	外购燃料动力费	**4,468.50**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**20.24**
2.1	用电	**3,508.76**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**15.89**
	年消耗量（度/年）		312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89
	单价（元/度）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	用水	**959.74**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**4.35**
	年消耗量（吨/年）		16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
	单价（元/吨）		3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
3	设备更新费	**1,211.50**	-	-	**1,211.50**	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.1	充电桩		-	-	544.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	电梯		-	-	560.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	安防监控系统		-	-	36.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4	照明设施		-	-	67.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	垃圾收储设施		-	-	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**设施维护及修理费**	**1,191.66**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**62.72**	**20.91**
5	**管理及其他费用**	**750.79**	**42.68**	**41.04**	**41.04**	**41.04**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**41.73**	**5.33**
二	**折旧摊销费（万元）**	**35,274.70**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**161.07**
三	**财务费用（万元）**	**4,723.85**	**337.90**	**337.90**	**307.28**	**273.49**	**239.70**	**205.91**	**172.12**	**138.33**	**104.54**	**70.75**	**36.96**	**3.92**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**48,688.03**	**2,680.38**	**2,678.74**	**3,859.62**	**2,614.33**	**2,583.22**	**2,549.43**	**2,515.64**	**2,481.85**	**2,448.06**	**2,414.27**	**2,378.49**	**200.78**
1	固定成本	**36,319.68**	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	165.80
2	可变成本	**12,368.35**	690.52	688.88	1,869.76	624.47	593.36	559.57	525.78	491.99	458.20	424.41	388.63	34.98

3.项目税费

债券存续期间增值税及附加为 2,297.77 万元，房产税为 5,047.28 万元，项目各项税费合计为 7,345.05 万元。

本项目涉及到的税费主要有增值税及附加、以及所得税。

1.根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《财税〔2016〕36 号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》等有关规定，本项目自营收入应实行营改增政策。

增值税销项税：房屋租赁费、停车费增值税税率按照 9%计算，充电桩服务费属于充电服务,增值税税率根据纳税类目均按 13%计算。

增值税进项税：建设期，工程建设其他费用按照 6%的税率进行抵扣，工程费用、预备费按照 9%的税率进行抵扣。运营期，原辅材料费用、燃料及动力费按照 13%的增值税率进行抵扣，管理及其他费用按照 6%的增值税率进行抵扣。

本项目需缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和房产税，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加按国家规定分别按应纳增值税额的 7%、3%、2%计算。

2.根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》及有关税法规定，所得税率为 25%。

3.根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）第四条规定，房产税依照房产租金收入计算缴纳，税率为 12%。

4、所得税

按照应纳所得额的25%进行计算。按照经营利润抵扣前5年累计净亏损后的金额25%的模式进行测算。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	建设期			运营期							
				2025年（11-12月）	2026年	2027年（1-10月）	2027年（10-12）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	**销项税**	**万元**	**4,135.20**				**39.39**	**197.15**	**200.63**	**204.10**	**219.53**	**219.53**	**219.53**	**219.53**
1.1	展销中心租赁收入	万元	5,118.30				40.58	243.49	243.49	243.49	263.78	263.78	263.78	263.78
	税费销项税	9%	422.61				3.35	20.10	20.10	20.10	21.78	21.78	21.78	21.78
1.2	交易市场租赁收入	万元	9,501.71				75.34	452.01	452.01	452.01	489.68	489.68	489.68	489.68
	税费销项税	9%	784.50				6.22	37.32	37.32	37.32	40.43	40.43	40.43	40.43
1.3	配送仓库租赁收入	万元	1,078.13				8.55	51.29	51.29	51.29	55.56	55.56	55.56	55.56
	税费销项税	9%	88.99				0.71	4.23	4.23	4.23	4.59	4.59	4.59	4.59
1.4	冷链仓库租赁收入	万元	7,684.70				70.07	420.44	420.44	420.44	455.48	455.48	455.48	455.48
	税费销项税	9%	634.53				5.79	34.72	34.72	34.72	37.61	37.61	37.61	37.61
1.5	运动馆租赁收入	万元	3,319.86				26.32	157.93	157.93	157.93	171.09	171.09	171.09	171.09
	税费销项税	9%	274.11				2.17	13.04	13.04	13.04	14.13	14.13	14.13	14.13
1.6	市集租赁收入	万元	9,604.18				76.15	456.89	456.89	456.89	494.96	494.96	494.96	494.96

	税费销项税	9%	793.02				6.29	37.72	37.72	37.72	40.87	40.87	40.87	40.87
1.7	配套用房租赁收入	万元	5,753.64				45.62	273.71	273.71	273.71	296.52	296.52	296.52	296.52
	税费销项税	9%	475.07				3.77	22.60	22.60	22.60	24.48	24.48	24.48	24.48
1.8	小车停车位固定收入	万元	110.38				1.01	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05
	税费销项税	9%	9.12				0.08	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.9	小车停车位流动收入	万元	1,068.25				12.22	48.49	48.49	48.49	53.87	53.87	53.87	53.87
	税费销项税	9%	88.20				1.01	4.00	4.00	4.00	4.45	4.45	4.45	4.45
1.10	大车停车位固定收入	万元	118.26				1.08	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
	税费销项税	9%	9.85				0.09	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
1.11	大车停车位流动收入	万元	1,958.47				22.41	88.89	88.89	88.89	98.77	98.77	98.77	98.77
	税费销项税	9%	161.75				1.85	7.34	7.34	7.34	8.16	8.16	8.16	8.16
1.12	充电桩服务费收入	万元	4,737.35				70.08	182.21	224.26	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30
	税费销项税	13%	393.45				8.06	15.04	18.52	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99
2	**进项税**	**万元**	**4,360.60**	**1,534.76**	**1,918.06**	**383.58**	**18.39**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**
2.1	建筑安装工程费用支出	万元	**28,081.93**	11,232.77	14,040.97	2,808.19								
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**2,318.70**	927.48	1,159.35	231.87								

2.2	工程建设其他费、发行费支出	万元	**1,288.51**	519.00	641.76	127.75								
	税率	6%	-											
	进项税额	万元	**72.94**	29.38	36.33	7.23								
2.3	预备费用支出	万元	**2,055.16**	822.06	1,027.58	205.52								
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**169.70**	67.88	84.85	16.97								
2.4	用水	万元	**994.65**				34.90	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**82.08**				2.88	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
2.5	用电	万元	**3,636.42**				127.60	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39
	税率	13%	-											
	进项税额	万元	**418.38**				14.68	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
3	**应交增值税**	**万元**	**3,610.99**			**-**	**21.00**	**169.56**	**173.04**	**176.51**	**191.94**	**191.94**	**191.94**	**191.94**
3.1	建设期进项税原值	万元	**29,332.41**	1,534.76	1,918.06	383.58	3,836.39	3,815.39	3,645.83	3,472.79	3,296.28	3,104.34	2,912.40	2,720.46
3.2	建设期进项税抵扣	万元	**1,515.20**				21.00	169.56	173.04	176.51	191.94	191.94	191.94	191.94

3.3	建设期进项税抵扣结余	万元	**27,817.21**				3,815.39	3,645.83	3,472.79	3,296.28	3,104.34	2,912.40	2,720.46	2,528.52
4	**实缴增值税**	**万元**	**2,095.79**				-	-	-	-	-	-	-	-
5	**附加税**	**万元**	**201.98**				-	-	-	-	-	-	-	-
	城市建设维护税	万元	**99.80**				-	-	-	-	-	-	-	-
	教育附加	万元	**61.08**				-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育附加费	万元	**41.10**				-	-	-	-	-	-	-	-
6	**房产税（12%）**	万元	**5,047.28**				41.12	246.69	246.69	246.69	267.25	267.25	267.25	267.25
7	**合计**	**万元**	**7,345.05**				**41.12**	**246.69**	**246.69**	**246.69**	**267.25**	**267.25**	**267.25**	**267.25**

续表

序号	项目	单位	合计	运营期											
				2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年1月
1	**销项税**	**万元**	**4,135.20**	**234.92**	**225.92**	**225.92**	**225.92**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**229.69**	**29.30**
1.1	展销中心租赁收入	万元	5,118.30	284.07	284.07	284.07	284.07	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	25.36
	税费销项税	9%	422.61	23.46	23.46	23.46	23.46	25.13	25.13	25.13	25.13	25.13	25.13	25.13	2.09
1.2	交易市场租赁收入	万元	9,501.71	527.35	527.35	527.35	527.35	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	47.08
	税费销项税	9%	784.50	43.54	43.54	43.54	43.54	46.65	46.65	46.65	46.65	46.65	46.65	46.65	3.89

1.3	配送仓库租赁收入	万元	1,078.13	59.84	59.84	59.84	59.84	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	5.34
	税费销项税	9%	88.99	4.94	4.94	4.94	4.94	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	0.44
1.4	冷链仓库租赁收入	万元	7,684.70	490.51	381.51	381.51	381.51	408.76	408.76	408.76	408.76	408.76	408.76	408.76	35.04
	税费销项税	9%	634.53	40.50	31.50	31.50	31.50	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75	2.89
1.5	运动馆租赁收入	万元	3,319.86	184.25	184.25	184.25	184.25	197.42	197.42	197.42	197.42	197.42	197.42	197.42	16.45
	税费销项税	9%	274.11	15.21	15.21	15.21	15.21	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	1.36
1.6	市集租赁收入	万元	9,604.18	533.04	533.04	533.04	533.04	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	47.59
	税费销项税	9%	793.02	44.01	44.01	44.01	44.01	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16	3.93
1.7	配套用房租赁收入	万元	5,753.64	319.33	319.33	319.33	319.33	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	28.51
	税费销项税	9%	475.07	26.37	26.37	26.37	26.37	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	2.35
1.8	小车停车位固定收入	万元	110.38	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	0.50
	税费销项税	9%	9.12	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.04
1.9	小车停车位流动收入	万元	1,068.25	59.26	59.26	59.26	59.26	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	5.49
	税费销项税	9%	88.20	4.89	4.89	4.89	4.89	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	0.45
1.10	大车停车位固定收入	万元	118.26	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	0.54
	税费销项税	9%	9.85	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.04
1.11	大车停车位流动收入	万元	1,958.47	108.65	108.65	108.65	108.65	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	10.07
	税费销项税	9%	161.75	8.97	8.97	8.97	8.97	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	0.83
1.12	充电桩服务费收入	万元	4,737.35	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	133.15	133.15
	税费销项税	13%	393.45	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	10.99	10.99
2	**进项税**	**万元**	**4,360.60**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**9.20**
2.1	建筑安装工程费用支出	万元	**28,081.93**												
	税率	9%	-												
	进项税额	万元	**2,318.70**												

2.2	工程建设其他费、发行费支出	万元	**1,288.51**												
	税率	6%	**-**												
	进项税额	万元	**72.94**												
2.3	预备费用支出	万元	**2,055.16**												
	税率	9%	**-**												
	进项税额	万元	**169.70**												
2.4	用水	万元	**994.65**	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	17.45
	税率	9%	**-**												
	进项税额	万元	**82.08**	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	1.44
2.5	用电	万元	**3,636.42**	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	63.80
	税率	13%	**-**												
	进项税额	万元	**418.38**	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	7.34
3	**应交增值税**	**万元**	**3,610.99**	**207.33**	**198.33**	**198.33**	**198.33**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**202.10**	**20.10**
3.1	建设期进项税原值	万元	**29,332.41**	2,528.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	建设期进项税抵扣	万元	**1,515.20**	207.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	建设期进项税抵扣结余	万元	**27,817.21**	2,321.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**实缴增值税**	**万元**	**2,095.79**	**-**	**198.33**	**198.33**	**198.33**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**202.10**	**20.10**
5	**附加税**	**万元**	**201.98**	**-**	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**19.47**	**1.94**
	城市建设维护税	万元	**99.80**	-	9.44	9.44	9.44	10.15	10.15	10.15	10.15	10.15	10.15	9.62	0.96
	教育附加	万元	**61.08**	-	5.78	5.78	5.78	6.21	6.21	6.21	6.21	6.21	6.21	5.89	0.59
	地方教育附加费	万元	**41.10**	-	3.89	3.89	3.89	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	3.96	0.39
6	**房产税（12%）**	万元	**5,047.28**	287.81	274.73	274.73	274.73	294.35	294.35	294.35	294.35	294.35	294.35	294.35	24.64
7	**合计**	**万元**	**7,345.05**	**287.81**	**492.17**	**492.17**	**492.17**	**527.99**	**527.99**	**527.99**	**527.99**	**527.99**	**527.99**	**515.92**	**46.68**

4.项目财务费用

本项目拟发行地方政府专项债券合计 11,000.00 万元，债券期限为 20 年期。项目于 2025 年湖北省政府专项债券(四十八期)已发行 8,000.00 万元，利率按照 2.36%计算。剩余 3,000.00 万元拟于 2026 年 1 月发行，利率参考 2025 年湖北省政府专项债券(四十八期)20 年期利率 2.36%上浮 25 个 BP，按照 2.61%进行预估。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 16,192.53 万元，专项债券利息合计为 5,192.53 万元，其中建设期内专项债券利息 468.68 万元，运营期内专项债券利息为 4,723.85 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 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。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

项目	合计	建设期			运营期							
		2025年（11-12月）	2026年	2027年（1-10月）	2027年（10-12）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
期初债券余额	-	-	8,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
本年借款增加额	**11,000.00**	8,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	**16,192.53**	-	260.58	208.10	129.80	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90
其中：偿还本金	**11,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付利息	**5,192.53**	-	260.58	208.10	129.80	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90
期末债券余额		8,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
债券发行费	**11.00**	8.00	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息	**468.68**	-	260.58	208.10	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	**4,723.85**	-	-	-	129.80	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90

续表

项目	合计	运营期										
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1月
期初债券余额	-	11,000.00	11,000.00	10,200.00	9,100.00	8,000.00	6,900.00	5,800.00	4,700.00	3,600.00	2,500.00	1,400.00	300.00
本年借款增加额	**11,000.00**	-	-	-	-	-	-	-					
当期还本付息	**16,192.53**	337.90	1,137.90	1,407.28	1,373.49	1,339.70	1,305.91	1,272.12	1,238.33	1,204.54	1,170.75	1,136.96	303.92
其中：偿还本金	**11,000.00**	-	800.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	300.00
支付利息	**5,192.53**	337.90	337.90	307.28	273.49	239.70	205.91	172.12	138.33	104.54	70.75	36.96	3.92
期末债券余额		11,000.00	10,200.00	9,100.00	8,000.00	6,900.00	5,800.00	4,700.00	3,600.00	2,500.00	1,400.00	300.00	-
债券发行费	**11.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

建设期利息	**468.68**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	**4,723.85**	337.90	337.90	307.28	273.49	239.70	205.91	172.12	138.33	104.54	70.75	36.96	3.92

5.模拟利润表

经计算，项目计算期内利润总额合计为-9,769.38 万元，按照企业征收 25%所得税的税收政策,计算期内缴纳所得税总额合计 0 万元，剩余净利润合计-9,769.38 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	**项目收入**	**45,918.03**	**410.04**	**2,190.72**	**2,229.29**	**2,267.86**	**2,439.00**	**2,439.00**	**2,439.00**	**2,439.00**
1.1	项目经营收入（不含税）	**45,918.03**	410.04	2,190.72	2,229.29	2,267.86	2,439.00	2,439.00	2,439.00	2,439.00
1.2	使用率									
2	**总成本费用**	**48,342.36**	**682.61**	**2,642.45**	**2,643.08**	**2,643.71**	**2,646.51**	**2,646.51**	**2,646.51**	**2,646.51**
2.1	运营成本（不含税）	**8,343.81**	230.66	371.69	372.32	372.95	375.75	375.75	375.75	375.75
2.2	折旧摊销	**35,274.70**	322.14	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86
2.3	财务费用	**4,723.85**	129.80	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90
3	**各项税金及附加**	**7,345.05**	41.12	246.69	246.69	246.69	267.25	267.25	267.25	267.25
4	**利润总额**	**-9,769.38**	**-313.69**	**-698.41**	**-660.47**	**-622.53**	**-474.76**	**-474.76**	**-474.76**	**-474.76**
5	弥补以前亏损	**-**		-	-	-	-			
6	应纳税所得额（4-5）		-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税		-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**-9,769.38**	**-313.69**	**-698.41**	**-660.47**	**-622.53**	**-474.76**	**-474.76**	**-474.76**	**-474.76**
9	息税前利润(7+8+2.3)	**-5,045.53**	-183.89	-360.51	-322.57	-284.63	-136.86	-136.86	-136.86	-136.86
10	息税折旧摊销前利润	**30,229.17**	138.26	1,572.35	1,610.29	1,648.23	1,796.00	1,796.00	1,796.00	1,796.00

续表

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1 月
1	**项目收入**	**45,918.03**	**2,610.21**	**2,510.21**	**2,510.21**	**2,510.21**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,552.08**	**325.82**
1.1	项目经营收入（不含税）	**45,918.03**	2,610.21	2,510.21	2,510.21	2,510.21	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,552.08	325.82

1.2	使用率													
2	**总成本费用**	**48,342.36**	**2,649.31**	**2,647.67**	**3,828.54**	**2,583.25**	**2,552.14**	**2,518.35**	**2,484.56**	**2,450.77**	**2,416.98**	**2,383.19**	**2,347.41**	**282.27**
2.1	运营成本（不含税）	**8,343.81**	378.55	376.91	1,588.41	376.91	379.59	379.59	379.59	379.59	379.59	379.59	377.60	117.29
2.2	折旧摊销	**35,274.70**	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	161.07
2.3	财务费用	**4,723.85**	337.90	337.90	307.28	273.49	239.70	205.91	172.12	138.33	104.54	70.75	36.96	3.92
3	**各项税金及附加**	**7,345.05**	287.81	492.17	492.17	492.17	527.99	527.99	527.99	527.99	527.99	527.99	515.92	46.68
4	**利润总额**	**-9,769.38**	**-326.91**	**-629.63**	**-1,810.51**	**-565.22**	**-405.91**	**-372.12**	**-338.33**	**-304.54**	**-270.75**	**-236.96**	**-311.26**	**-3.13**
5	弥补以前亏损	**-**				-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**-9,769.38**	**-326.91**	**-629.63**	**-1,810.51**	**-565.22**	**-405.91**	**-372.12**	**-338.33**	**-304.54**	**-270.75**	**-236.96**	**-311.26**	**-3.13**
9	息税前利润(7+8+2.3）	**-5,045.53**	10.99	-291.73	-1,503.23	-291.73	-166.21	-166.21	-166.21	-166.21	-166.21	-166.21	-274.30	0.79
10	息税折旧摊销前利润	**30,229.17**	1,943.85	1,641.13	429.63	1,641.13	1,766.65	1,766.65	1,766.65	1,766.65	1,766.65	1,766.65	1,658.56	161.86

（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							
			2025年（11-12月）	2026年	2027年（1-10月）	2027年（10-12）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**现金流入总额**	**81,947.50**	**12,573.84**	**15,970.88**	**3,349.56**	**449.43**	**2,387.87**	**2,429.92**	**2,471.96**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**
1.1	资本金流入	**20,894.28**	4,573.84	12,970.88	3,349.56	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券资金流入	**11,000.00**	8,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	铺底流动资金	**-**	-	-	-								
1.4	经营收入现金流入	**50,053.23**	-	-	-	449.43	2,387.87	2,429.92	2,471.96	2,658.53	2,658.53	2,658.53	2,658.53
二	**现金流出总额**	**63,831.19**	**12,573.84**	**15,970.88**	**3,349.56**	**419.97**	**983.87**	**984.50**	**985.13**	**1,008.49**	**1,008.49**	**1,008.49**	**1,008.49**
2.1	建设期资金流出	**31,414.60**	12,565.84	15,707.30	3,141.46	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	**-**	-	-	-								
2.3	运营期经营成本	**8,868.02**	-	-	-	249.05	399.28	399.91	400.54	403.34	403.34	403.34	403.34
2.4	增值税与税金及附加	**7,345.05**	-	-	-	41.12	246.69	246.69	246.69	267.25	267.25	267.25	267.25
2.5	所得税	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	债券发行费用	**11.00**	8.00	3.00	-								
2.7	债券还本付息	**16,192.53**	-	260.58	208.10	129.80	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90	337.90
三	**现金净流量**	**18,116.31**	**-**	**-**	**-**	**29.46**	**1,404.01**	**1,445.43**	**1,486.84**	**1,650.04**	**1,650.04**	**1,650.04**	**1,650.04**
四	**期末项目累计现金结存**	**18,116.3**	**-**	**-**	**-**	**29.46**	**1,433.46**	**2,878.89**	**4,365.72**	**6,015.77**	**7,665.81**	**9,315.85**	**10,965.90**

	额	**1**											

续表

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1 月
一	**现金流入总额**	**81,947.50**	**2,845.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,781.77**	**355.12**
1.1	资本金流入	**20,894.28**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券资金流入	**11,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	铺底流动资金	**-**												
1.4	经营收入现金流入	**50,053.23**	2,845.13	2,736.13	2,736.13	2,736.13	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,781.77	355.12
二	**现金流出总额**	**63,831.19**	**1,031.85**	**2,034.57**	**3,515.44**	**2,270.15**	**2,274.86**	**2,241.07**	**2,207.28**	**2,173.49**	**2,139.70**	**2,105.91**	**2,058.06**	**477.08**
2.1	建设期资金流出	**31,414.60**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	**-**												
2.3	运营期经营成本	**8,868.02**	406.14	404.50	1,616.00	404.50	407.18	407.18	407.18	407.18	407.18	407.18	405.19	126.49
2.4	增值税与税金及附加	**7,345.05**	287.81	492.17	492.17	492.17	527.99	527.99	527.99	527.99	527.99	527.99	515.92	46.68
2.5	所得税	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	债券发行费用	**11.00**												
2.7	债券还本付息	**16,192.53**	337.90	1,137.90	1,407.28	1,373.49	1,339.70	1,305.91	1,272.12	1,238.33	1,204.54	1,170.75	1,136.96	303.92
三	**现金净流量**	**18,116.31**	**1,813.28**	**701.56**	**-779.32**	**465.97**	**640.05**	**673.84**	**707.63**	**741.42**	**775.21**	**809.00**	**723.70**	**-121.96**
四	**期末项目累计现金结**	**18,116.**	**12,779.**	**13,480.**	**12,701.**	**13,167.**	**13,807.**	**14,481.**	**15,188.**	**15,930.**	**16,705.**	**17,514.**	**18,238.**	**18,116.**

	存额	31	18	74	42	39	44	29	92	35	56	56	27	31

2.项目融资平衡情况

债券存续期间运营总收入50,053.23万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）8,868.02万元，税费（含增值税、税金及附加和所得税）7,345.05万元，专项债本息合计16,192.53万元，偿债资金（收入-运营成本-税费）33,840.16万元，债券本息覆盖倍数为2.09。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目	33,840.16	16,192.53	11,000.00	2.09

（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。

项目收益与融资平衡压力测试表

表10：项目收益与融资平衡压力测试表							
资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.40	2.48	2.56	2.65	2.73	2.81	2.89
债券本息资金覆盖率	1.95	2.01	2.06	2.12	2.17	2.23	2.29
债券本息资金覆盖倍数	1.78	1.88	1.99	2.09	2.19	2.30	2.40
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.72	2.69	2.67	2.65	2.62	2.60	2.58
债券本息资金覆盖率	2.23	2.19	2.15	2.12	2.09	2.05	2.02
债券本息资金覆盖倍数	2.20	2.16	2.12	2.09	2.06	2.02	1.99

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡,能够保障债券到期还本。

二、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目实施方案通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 2.09 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 12 月 19 日



营业执照

（副本）

1 - 1

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

负 责 人　杨文化

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;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）

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025 年 10 月 13 日

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：杨文化

经营场所：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

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：5005070

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

二〇二五年十月二十八日

中华人民共和国财政部制

利川市东城片区燃气设施管网老化更新改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-17 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

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 5
（三） 项目融资计划 5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 7
（一） 项目收入预测 7
（二） 项目税费预测 15
（三） 项目成本费用预测 18
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 23
（五） 项目财务费用预测 24
（六） 项目模拟利润表 29
（七） 项目现金流量模拟测算 32
（八） 项目资金测算平衡表 34
（九） 项目资金的稳定性 34
（十） 项目压力测试 35
四　、项目风险控制 36
（一）经营风险 36
（二）财务风险 36
（三）利率波动风险 36
（四）投资测算不准确风险 37
五　、评价结论 38

利川市东城片区燃气设施管网老化更新改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-17 号

利川市靓利能源有限公司：

我们接受委托，对利川市东城片区燃气设施管网老化更新改造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：	利川市靓利能源有限公司
单位负责人：	谭宇
注册资本：	5,000 万元
地址：	利川市东城街道办事处杉木社区蓝天路 2 号
统一社会信用代码：	91422802MACCDNPP7M
单位性质：	国有企业
业务范围：	1 燃气经营；燃气汽车加气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；供暖服务;水力发电；供电业务；建设工程施工；建设工程设计；特种设备安装改造修理；燃气燃烧器具安装、维修；住宅室内装饰装修;移动式压力容器/气瓶充装。 2 一般项目：热力生产和供应；供冷服务；非电力家用器具销售；电动汽车充电基础设施运营；合同能源管理；日用百货销售；家用电器销售；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；站用加氢及储氢设施销售；普通机械设备安装服务；电气信号设备装置销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。
股权结构：	利川市利业投资发展有限公司 100%股权

行业主管部门	利川市住房和城乡建设局
建设单位名称	利川市靓利能源有限公司
代建单位名称	无

股权结构说明：利川市靓利能源有限公司为利川市政府按照《中华人民共和国公司法》成立的有限责任公司，属于市属国有独资企业，公司注册资本为5,000万元，资产全部为政府所有，主要承担利川市区域内的燃气管道规划、铺设及居民和工商业的管道燃气供应任务。公司股东及其出资比例为利川市利业投资发展有限公司出资100%控股。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于利川市东城片区。

3.项目建设内容和规模：

该项目对利川市东城片区477.12公里燃气管网进行更新改造，主要包括：DN50、DN75、DN110、DN160、DN200等型号燃气管共314.35km，楼栋立管144km，入户管96km，并增设调压柜64只，增设阀门井542座，加装及更换部分燃气泄露报警器、智慧燃气建设等。

4.项目建设期

项目建设期24个月，项目于2024年7月开工建设，计划于2026年6月完成建设。

5.项目属性

本项目为能源-天然气管网和储气设施领域，属于政府投资范围，

具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为【能源-天然气管网和储气设施】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

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

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

根据初设批复，本项目概算总投资为36,155.59万元，经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资35,573.11万元，其中：建设工程费用30,679.24万元，占比86.24%；建设工程其他费用1,747.62万元，占比4.91%；预备费2,594.15万元，占比7.29%，静态总投资35,021.01万元，建设期利息528.10万元；债券发行兑付费用24.00万元。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	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**	30,679.24	6,679.24	0.00	24,000.00	0.00	0.00
1	**更新改造工程**	24,040.91	6,040.91	0.00	18,000.00	0.00	0.00
1.1	中压管道	18,050.58	50.58	0.00	18,000.00	0.00	0.00
1.2	庭院低压管道	5,688.00	5,688.00	0.00	-	0.00	0.00
1.3	阀井	7.49	7.49	0.00	-	0.00	0.00
1.4	调压箱	294.84	294.84	0.00	-	0.00	0.00
2	**管材**	4,003.51	3.51	0.00	4,000.00	0.00	0.00
2.1	中压聚乙烯管PE100	889.37	-	0.00	889.37	0.00	0.00
2.2	中压聚乙烯管PE80	955.36	-	0.00	955.36	0.00	0.00
2.3	中压聚乙烯管PE60	384.13	-	0.00	384.13	0.00	0.00
2.4	低压聚乙烯管PE100	281.09	-	0.00	281.09	0.00	0.00
2.5	低压聚乙烯管PE80	187.06	-	0.00	187.06	0.00	0.00

2.6	低压聚乙烯管 PE60	84.32	-	0.00	84.32	0.00	0.00
2.7	无缝钢管 45#	528.96	3.51	0.00	525.45	0.00	0.00
2.8	无缝钢管 20#	253.06	-	0.00	253.06	0.00	0.00
2.9	无缝钢管 10#	226.27	-	0.00	226.27	0.00	0.00
2.10	无缝钢管	213.89	213.89	0.00		0.00	0.00
3	智慧系统	2,634.82	634.82	0.00	2,000.00	0.00	0.00
3.1	NB 物联网表	1,390.10	1,390.10	0.00		0.00	0.00
3.2	物联网	1,000.00	1,000.00	0.00		0.00	0.00
二	**工程建设其他费用**	1,747.62	1,747.62	0.00	-	0.00	0.00
三	**工程预备费**	2,594.15	2,594.15	0.00	-	0.00	0.00
四	**静态总投资**	35,021.01	11,021.01	0.00	24,000.00	0.00	0.00
五	**建设期利息**	528.10	528.10	0.00	-	0.00	0.00
六	**债券发行兑付费用**	24.00	24.00	0.00	-	0.00	0.00
七	**合计**	35,573.11	11,573.11	0.00	24,000.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资 35,573.11 万元，项目单位自筹资金 11,573.11 万元（主要为企业自有资金及地方配套资金）、专项债券资金 24,000.00 万元（预计本次发行 9,500.00 万元）、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元，项目未申请成功增发国债和超长期国债。

（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 24,000.00 万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024 年	10,000.00	10,000.00	20	2.61%	每半年计息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025 年	500.00	500.00	20	2.44%	每半年计息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	9,500.00	0.00	20	2.69%	每半年计息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	4,000.00	0.00	20	2.69%	每半年计息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 10,500.00 万元，已使用专项债券资金 10,500.00 万元，使用进度占比 100%。形成实物工作量 10,500.00 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

本项目主要经营收入来源为天然气收入。项目建设期为2024年7月至2026年6月，2026年7月项目建成投入使用，本项目收益预测期为2026年7月起至2046年6月止。

本项目根据实际需求，参考利川市居民用气需求及国民经济发展需求增长，结合利川市2020年~2024年CPI上涨幅度分别为：2.20%、0.90%、1.90%、-0.40%、0.20%（县市统计公报-恩施州人民政府门户网站http://www.enshi.gov.cn/sj/xstjgb/），利川市居民消费价格近五年增长4.80%（详见下图），考虑当前经济形势及项目所在位置，谨慎原则，暂估本项目收费单价及各成本单价每五年上涨

5.40%（水、电、气单价为政府定价，不考虑增长）。

3.项目收入测算

本项目主要经营收入来源为天然气收入，天然气价格依据《关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知》(利发改价格〔2022〕6 号)居民用气按每方 2.95 元计算，非居民用气按每方 4.37 元计算。


恩施土家族苗族自治州人民政府

政府信息公开

依申请公开

利川市发展和改革局关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知

各燃气企业：

今年以来，由于受国际形势的影响，我国天然气市场总体呈现量紧价高的态势，为确保我市天然气采暖季保供稳价，提高我市城乡居民生活用气的保障，按照州发改委《关于进一步理顺天然气价格管理工作的通知》（恩施州发改价格〔2022〕4号），市人民政府对《市发改局关于启动天然气价格联动机制的请示》（利发改〔2022〕39号）批示意见，根据现行天然气价格政策，经市人民政府常务会议通过并报州发改委同意，现就联动调整我市天然气销售价格的有关情况通知如下，请遵照执行：

一、价格调整情况

1、城区居民价格：一阶梯由现在的2.61元/立方米调整为2.95元/立方米，二阶梯由现在的2.87元/立方米调整为3.25元/立方米，三阶梯由现在的3.65元/立方米调整为4.13元/立方米。

2、乡镇居民价格：由于上次价格联动调整后部分乡镇气源发生了变化，本次价格联动调整以现有气源价格为准进行联动调整。建南镇区

根据**《关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知》（利发改价格【2022】6号）**精神，现将居民用管道天然气价格公示如下：

天然气收费标准（单位：元/m^3）							
供气企业	供气区域	用气类别					
利川市靓利能源有限公司	利川城区	居民一档	居民二档	居民三档	非居民	特殊对象	市场主体执行
		2.95	3.25	4.13	4.37	3.10	4.28

用气量依据《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015）计算，结合利川市用气水平，人均综合用气量取 5,800（MJ/人·a），依据项目可行性研究报告，本项目服务区域用气户数为 47,660 户，按户均

3.5 人计算，天然气平均低位发热量取低值 32,238kJ/m3,则本项目正常年份年用气量为 47,660×3.5×5,800×1,000/32,238/10,000=3,001.11 万 m3。利川市地处西部地区五线城市，经济相对落后，非居民用气量占比按 25%计算。

表4.3.1 规划人均综合用气量指标

指标分级	城镇用气水平	人均综合用气量（MJ/人·a）	
		现状	规划
一	较高	≥10501	35001～52500
二	中上	7001～10500	21001～35000
三	中等	3501～7000	10501～21000
四	较低	≤3500	5250～10500

表 A.1　各种能源折标准煤系数(参考值)

能源名称	平均低位发热量	折标准煤系数
原煤	20 934 kJ/kg (5 000 kcal/kg)	0.714 3 kgce/kg
洗精煤	26 377 kJ/kg (6 300 kcal/kg)	0.900 0 kgce/kg
洗中煤	8 374 kJ/kg (2 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg
煤泥	8 374 kJ/kg～12 560 kJ/kg (2 000 kcal/kg～3 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg～0.428 6 kgce/kg
煤矸石(用作能源)	8 374 kJ/kg (2 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg
焦炭(干全焦)	28 470 kJ/kg (6 800 kcal/kg)	0.971 4 kgce/kg
煤焦油	33 494 kJ/kg (8 000 kcal/kg)	1.142 9 kgce/kg
原油	41 868 kJ/kg (10 000 kcal/kg)	1.428 6 kgce/kg
燃料油	41 868 kJ/kg (10 000 kcal/kg)	1.428 6 kgce/kg
汽油	43 124 kJ/kg (10 300 kcal/kg)	1.471 4 kgce/kg
煤油	43 124 kJ/kg (10 300 kcal/kg)	1.471 4 kgce/kg
柴油	42 705 kJ/kg (10 200 kcal/kg)	1.457 1 kgce/kg
天然气	32 238 kJ/m^3～38 979 kJ/m^3 (7 700 kcal/m^3～9 310 kcal/m^3)	1.100 0 kgce/m^3～1.330 0 kgce/m^3
液化天然气	51 498 kJ/kg(12 300 kcal/kg)	1.757 2 kgce/kg
液化石油气	50 242 kJ/kg(12 000 kcal/kg)	1.714 3 kgce/kg
炼厂干气	46 055 kJ/kg(11 000 kcal/kg)	1.571 4 kgce/kg

序号	城市名称	居民生活用气指标	商业用气指标
		户均指标（MJ/户·a）	占居民生活用气比例（%）
1	北京	7525	58
2	天津	4655	101
3	石家庄	3780	40
4	太原	4270	171
5	沈阳	3834	38
6	长春	5075	47
7	哈尔滨	2944	37
8	上海	7500	73
9	南京	5215	97
10	合肥	3675	41
11	济南	5040	63
12	郑州	6300	100
13	武汉	3500	89
14	长沙	7750	43
15	广州	4410	19
16	南宁	4480	86
17	重庆	9422	60
18	成都	11865	41
19	西安	6020	100
20	银川	7735	26
21	乌鲁木齐	7665	24

利川市住建局“十三五”工作总结和“十四五”工作计划

发布时间：2021-08-31 16:20 来源：利川市住房和城乡建设局 字体：加大 减小 分享到：

“十三五”以来，我局紧紧围绕市委、市政府工作部署和目标要求，切实履行部门职责，着力优化城乡布局、改善城乡面貌、完善城市功能、提升城市品味，强化住房保障能力，统筹推进全市住房和城乡建设，城乡基础设施不断完善，房地产业和建筑市场秩序不断规范，服务功能和民生保障能力不断增强，圆满完成了“十三五”各项目标任务，为“十四五”规划的实施奠定了坚实基础。

一、“十三五”工作总结

（一）聚焦民生，城乡人居环境显著提升

一是积极推进美丽乡镇乡村创建。成功申报谋道镇为国家级特色小镇和全省“擦亮小城镇”试点镇，并获得以奖代补资金50万元；先后通过5批次申报，凉雾乡海洋村、谋道镇鱼木村、柏杨坝镇水井村等18个村成功列入国家级传统村落目录；毛坝镇人头山村、忠路镇老屋基村老屋基老街、沙溪乡张高寨村等10个村成功入围全州国家级传统村落保护连片示范区。

二是全力推进乡镇生活污水治理。科学谋划乡镇污水处理项目，积极申请、筹措建设资金，全面完成全市12个乡镇14个污水处理厂及432公里配套污水收集管网建设，健全完善了后续运营管理机制，有力保障各乡镇污水处理厂稳定运行。

三是稳步推进农村危房改造工作。严格落实农村危房台账管理要求和“人不住危房，危房不住人”的住房保障标准，累计实施“四类”重点对象14803户、“其他类”对象12852户农村危房改造，拨付危房改造补助资金39565.0125万元；及时完成66908户建档立卡贫困户全国脱贫攻坚住房安全有保障信息平台录入工作，任务总量和录入进度均列全州第一；全面完成全市214127户农村住房安全排查和安全有保障核验工作，圆满实现了全市脱贫攻坚住房安全有保障工作目标。

四是扎实推进乡镇集镇“厕所革命”。严格按照“厕所革命”的总体要求和目标任务，及时制定并下发《利川市乡镇集镇厕所革命实施方案》，牵头完成乡镇集镇公厕108座建设任务并交付使用，较全省“厕所革命”工作完成时限提前两年完成，进一步补齐了影响群众生活品质的短板。

五是深入推进海绵城市建设。完成滨江北路东段和滨江南路32万平方米绿化景观改造、滨江南路中段1.3万平方米“海绵城市”试点景观工程、江滩公园3.3万平方米“海绵城市”试点工程，启动了江源街棚户区改造项目1.07万平方米“海绵城市”试点工程。

（二）加快发展，城市基础设施明显改善

一是大力加强路网建设。先后实施学府大道、城南大道、老河路、客运站路、江源街、滨江北路西段、滨河西路北段等城市市政道路工程建设并竣工通车，总长度约5.3公里，累计投资2.1亿元。正有序推进滨江南路东段、求学路、滨江北路中段、智慧路等道路工程建设，在新城区和新道路等的规划、建设过程中，均积极融入管网、绿化、亮化、公共交通配套理念，在进一步扩宽了城市道路骨架和新旧区域互通的同时，保证了地下管线整洁有序，绿化亮化合理美观，群众出行方便快捷。

二是稳步推进棚改项目。“十三五”期间，先后争取到保障性安居工程基础设施配套中央财政补助资金共计24247万元，启动实施了工行片区、粮食片区、民贸片区、油厂片区、老政府片区、财苑广场、体局片区、清源商贸城、康馨苑、龙船调主题公园、尖山、杉木二组等12个城市棚户区改造项目，改造目标任务共计住房4116套，竣工棚户区改造项目8个，完成改造目标任务住房2380套，拨付保障性安居工程基础设施配套中央财政补助资金共计11310.46万元，并同步完成污水管网、道路提升改造和周边环境整治，生活环境明显改善。

三是统筹推进河道治理。完成清江城区段上游、元堡河、三道河两岸截污干管铺设；完成城区原污水厂处理厂二期和管网建设并试运行，城区污水处理由原2万吨/日、一级B标排放的标准升级到7万吨/日、一级A标排放，排放标准实现了质的飞跃，市建成区污水收集和处理基本实现全覆盖，有力促进了我市清江河道水质提升。

（三）固本清源，行业市场蓬勃发展

一是健全质量安全防控体系。持续深化工程质量终身责任制，严格执行“两书一牌”制度，积极推进质量行为标准化和实体质量管控标准化管理，深入治理工程质量通病，推动建筑质量和安全管理水平大幅提升。“十三五”以来，全市建筑工程累计荣获州级安全文明施工现场7个，荣获省级安全文明施工现场6个，荣获州级结构杯2个，荣获省级结构优质工程2个。

二是强力整治住建行业乱象。坚持以“打非治违”为重点，持续深入开展住建领域行业清源行动，查处建筑工程未批先建、违法分包、资质挂靠，房地产市场违规售房、违规交房、逃避商品房预售资金监管、房地产“黑中介”、强行进行物业管理等违法违规行为95起，收缴罚款2000余万元，依法向市城管局移交案件线索20余条，有效打击了各类违法违规行为，有力保障了全市住建领域各行业持续、有序、健康发展。

三是积极培育本土建筑企业。全市现有建筑业资质以上企业53家（其中新增三级资质企业18家，一级资质企业1家，一级资质企业总数达到3家，占全州37.5%）、商砼企业9家、具备实验室的检测机构5家，为我市建筑市场健康发展垫定了坚实基础。“十三五”以来，全市建筑业产值达到58.6亿元。

四是推进房地产业固定投资。“十三五”以来，全市房地产业实现固定投资214.38亿元，网签备案商品住房38299套、面积381.5万平方米，销售面积逐年递增，销售均价平稳上涨。

五是持续壮大燃气行业规模。全市新增燃气企业2家，达到14家；新增管道燃气用户9.7万户，达到19.8万户；新增次高压及以上燃气管道近200公里，改造城区老旧燃气管道300公里；天然气年用气量达到8000万立方米；“气化乡镇”已覆盖除沙溪乡外的全市11个乡镇、两个街道办事处，城市燃气普及率超过85%。瓶装燃气配送点覆盖全市所有乡镇、中心村，企业产权钢瓶达到23000只，储气能力达到200吨，年销售瓶装燃气由2015年的400吨突破至现在的700吨，瓶装燃气成为农村主要生活燃料，清洁能源得到广大市民群众的高度认可。

（四）优化环境，行政效能持续提升

牵头成立工改领导小组，全力推动营商环境优化，实现了“一个窗口”提供综合服务、“一张表单”整合申报材料、“一个系统”规范审批运行和“多规、多评、多审、多验、多测”五多合一，并在全州率先实现用水“110”目标和用气报装“310”目标，限时办结率达到100%，赢得了企业、群众广泛赞誉。

依据上图利川市人民政府网中利川市住房和城乡建设局公开内容可知，利川市城区东城及都亭街道办事处燃气管道目前普及率达到85%，本项目老化更新改造完成初期主要用户为原城区居民，建成后随着城区发展及人口增加，燃气管网使用率逐年提升。依据谨慎原则，本方案财务测算中运营期第一年管网及设备使用率占比按80%计算，每年增加5%，直至增长到95%不再变动。

综上，整个经营期内，本项目收入共计约 186,223.12 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									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	186,223.12	3,967.48	8,430.88	8,926.80	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74
	总用气量	60,022.21	1,500.56	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11
1.1	居民燃气销售收入	124,665.04	2,655.99	5,643.96	5,975.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95
	用气量(万 m^3)	45,016.61	1,125.42	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83
	出售单价（元/m^3）	-	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500
	出售单价变动（每五年增加）	-	-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%
	使用率	-	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比	-	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1.2	非居民燃气销售收入	61,558.08	1311.49	2786.92	2950.85	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79
	用气量(万 m^3)	15,005.60	375.14	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28
	出售单价（元/m^3）	-	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%
	使用率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

（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	2045 年	2046 年
1	营业收入	186,223.12	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	4,711.38
	总用气量	60,022.21	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	1,500.56
1.1	居民燃气销售收入	124,665.04	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	6,307.95	3,153.99
	用气量(万 m³)	45,016.61	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	2,250.83	1,125.42
	出售单价（元/m³）	-	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500
	出售单价变动（每五年增加）	-	-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%	-
	使用率	-	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比	-	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1.2	非居民燃气销售收入	61,558.08	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	3114.79	1557.39
	用气量(万 m³)	15,005.60	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	750.28	375.14
	出售单价（元/m³）	-	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%	-
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 6,922.04 万元，其中增值税 2,427.92 万元，附加税 242.80 万元，所得税 4,251.32 万元。

1.增值税费

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的销项税（每期应税额扣除当期分摊的建设用地费用）按销售收入 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；工程建设其他费用（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）、专项债券发行费增值税进项税额按 6%的税率，维护成本税率按照 9%计取，燃气购入成本税率按照 9%计取。

2.城市维护建设税：为增值税的 5%；

3.教育费附加：为增值税的 3%；

4.地方教育费附加：为增值税的 2%；

5.所得税：应纳税所得额的 25%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	税费种类	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	销项税合计	15,376.15	327.59	696.13	737.08	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02
1.1	燃气销售费（含税）	186,223.12	3967.48	8430.88	8926.80	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74
	销项税额	15,376.15	327.59	696.13	737.08	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02
2	**进项税合计**	12,948.23	327.59	696.13	737.08	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02
2.1	维护成本	13,090.19	327.25	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51
	进项税额	1,080.80	27.02	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04
2.2	购气成本	109,240.42	2,731.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02
	进项税额	9,019.81	225.50	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99
2.3	进项税额（建设期抵扣）	2,847.62	75.07	191.10	232.05	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99
	待抵扣固定资产进项税额	2,847.62	2,772.55	2,581.45	2,349.40	2,076.41	1,803.42	1,530.43	1,257.44	984.45	711.46	438.47
3	实缴增值税	2,427.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税	242.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	121.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	72.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	48.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	2,670.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	所得税	4,251.32	-	-	-	195.49	201.31	201.31	201.31	201.31	201.31	203.75
6	合计	6,922.04	-	-	-	195.49	201.31	201.31	201.31	201.31	201.31	203.75

（续）

序号	税费种类	合计	运营期										
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	销项税合计	15,376.15	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	389.01
1.1	燃气销售费（含税）	186,223.12	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	9422.74	4711.38
	销项税额	15,376.15	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	778.02	389.01
2	**进项税合计**	12,948.23	778.02	670.51	505.03	505.03	505.03	505.03	505.03	505.03	505.03	505.03	252.52
2.1	维护成本	13,090.19	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	327.25
	进项税额	1,080.80	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	54.04	27.02
2.2	购气成本	109,240.42	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	2,731.02
	进项税额	9,019.81	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	450.99	225.50
2.3	进项税额（建设期抵扣）	2,847.62	272.99	165.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣固定资产进项税额	2,847.62	165.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	实缴增值税	2,427.92	-	107.51	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	136.49
4	附加税	242.80	-	10.76	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	13.64
4.1	城市建设维护税	121.40	-	5.38	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	6.82
4.2	教育费附加	72.84	-	3.23	8.19	8.19	8.19	8.19	8.19	8.19	8.19	8.19	4.09
4.3	地方教育附加费	48.56	-	2.15	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	2.73
	合计	2,670.72	-	118.27	300.29	300.29	300.29	300.29	300.29	300.29	300.29	300.29	150.13
5	所得税	4,251.32	210.42	218.68	229.61	244.68	258.87	273.93	289.00	304.06	319.13	330.01	167.14
6	合计	6,922.04	210.42	336.95	529.90	544.97	559.16	574.22	589.29	604.35	619.42	630.30	317.27

（三）项目成本费用预测

本项目总成本包括燃气管网的运维成本、人工及福利费用、管理费用、天然气门站购入费用。

1.燃气管网维护成本

本项目维护成本主要为固定资产的日常维修以及项目运行中发生的抢险抢修等相关费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价——方法与参数》（住建部），燃气项目维修成本一般按固定资产原值（扣除建设期利息）的1.0%-2.4%取值，由于本项目为对原燃气管网进行更新改造，部分安装使用年限较短的管网暂不更新，其维修费用及可能产生的大修费用纳入后期本项目维护成本之内，谨慎考虑，本项目维护成本暂按固定资产原值（扣除建设期利息）的2.0%取值。

5. 修理费。计算公式为：

$$修理费 = 固定资产原值 \times 修理费率 \quad (2.5.6-15)$$

用于计算修理费的固定资产原值应扣除所含的建设期利息。修理费率取1.0%～2.4%。

1）直接材料包括外购天然气、液化石油气、煤、矿井瓦斯等，分类测算时须注意不应导致直接材料的重复计算；直接燃料和动力包括电、热、燃料用油等，不包括已计入直接材料的生产用燃料，如燃气轮机用气、锅炉用气或煤等；直接消耗材料包括作为生产辅助材料的水、润滑油、各种制剂（如脱硫剂、干燥剂、嗅剂）等。

修理费除常规修理费用外，还应包括抢险、抢修费用。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，本项目固定资产原值为32,725.48万元，则正常年份年维护成本为654.51万元。

债券存续期内，项目维护成本共计13,090.19万元。

2.人工及福利费用

项目定员 15 人。根据《2022 年利川市国民经济和社会发展统公报》，2022 年利川市城镇居民人均可支配收入为 36,059.00 元，本项目人均工资及福利费按 3,000 元/人·月测算。

十、人民生活和社会保障

城镇常住居民人均可支配收入36059元，增长5.5%，扣除价格因素，实际增长3.8%。农村常住居民人均可支配收入14364元，增长8.5%，扣除价格因素，实际增长6.8%。

城镇常住居民人均消费支出26950元，增长2.1%，扣除价格因素，实际增长0.5%。农村常住居民人均消费支出12813元，增长8.3%，扣除价格因素，实际增长6.6%。

根据《省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发〔2021〕33 号），从 2021 年 9 月 1 日起，利川市人均工资为 1,520 元/月。根据 2017 年 11 月 1 日执行的《关于调整全省最低工资标准的通知》，利川市人均工资为 1,250 元/月，据此确定工资每五年涨幅为 5.4%。

债券存续期内，本项目运营期合计需支出人员工资及福利费 1,189.66 万元。

3.燃气购入成本

本项目燃气从川气东送管道购入，价格参照《国家发展改革委关于调整天然气基准门站价格的通知》（发改价格〔2019〕

562 号），取 1820 元/千立方米，则债券存续期内，项目燃气购入成本总计 109,240.42 万元。

附件

各省（区、市）天然气基准门站价格表

单位:元/千立方米（含 9%增值税）

省　份	基准门站价格	省　份	基准门站价格
北　京	1860	湖　北	1820
天　津	1860	湖　南	1820
河　北	1840	广　东	2040
山　西	1770	广　西	1870
内蒙古	1220	海　南	1520
辽　宁	1840	重　庆	1520
吉　林	1640	四　川	1530
黑龙江	1640	贵　州	1590

4.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），管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的 8%-12%之间，本项目取前三项（燃气管网维护成本、人工及福利费用及燃气购入成本）和的 8%，合计需支出 9,881.62 万元。

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营成本（含税）	133,401.89	3,332.09	6,664.17	6,664.17	6,664.17	6,667.33	6,667.33	6,667.33	6,667.33	6,667.33	6,670.64
1	人工及福利费用成本	1,189.66	27.00	54.00	54.00	54.00	56.92	56.92	56.92	56.92	56.92	59.99
	人员数量（人）	-	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,332.75
	每五年增长率	-					5.40%					5.40%
2	燃气购入成本（含税）	109,240.42	2,731.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02
	燃气购入量（万 m^3）	-	1,500.56	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11
	燃气购入成本（不含税）	-	2,505.52	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03
	购气单价（元/m^3）	-	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200
	购气单价变动（每五年增加）	-					0.00%					0.00%
3	维护成本（含税）	13,090.19	327.25	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51
	维护成本（不含税）	-	300.23	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47
4	管理成本	9,881.62	246.82	493.64	493.64	493.64	493.88	493.88	493.88	493.88	493.88	494.12
	经营成本（不含税）	123,301.28	3079.57	6159.14	6159.14	6159.14	6162.30	6162.30	6162.30	6162.30	6162.30	6165.61
二	折旧费用	21,491.60	537.29	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58
三	财务费用	8,806.10	301.30	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	589.55
四	总成本费用（一+二+三）	163,699.59	4,170.68	8,341.35	8,341.35	8,341.35	8,344.51	8,344.51	8,344.51	8,344.51	8,344.51	8,334.77

（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	2045 年	2046 年
一	经营成本（含税）	133,401.89	6,670.64	6,670.64	6,670.64	6,670.64	6,674.14	6,674.14	6,674.14	6,674.14	6,674.14	6,677.82	3,338.92
1	人工及福利费用成本	1,189.66	59.99	59.99	59.99	59.99	63.23	63.23	63.23	63.23	63.23	66.64	33.32
	人员数量(（人）	-	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准	-	3,332.75	3,332.75	3,332.75	3,332.75	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,702.40	3,702.40
	每五年增长率	-					5.40%					5.40%	
2	燃气购入成本（含税）	109,240.42	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	5,462.02	2,731.02
	燃气购入量（万 m^3）	-	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	3,001.11	1,500.56
	燃气购入成本（不含税）	-	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	5,011.03	2,505.52
	购气单价（元/m^3）	-	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200
	购气单价变动（每五年增加）	-					0.00%					0.00%	
3	维护成本（含税）	13,090.19	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	654.51	327.25
	维护成本（不含税）	-	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	600.47	300.23
4	管理成本	9,881.62	494.12	494.12	494.12	494.12	494.38	494.38	494.38	494.38	494.38	494.65	247.33
	经营成本（不含税）	123,301.28	6165.61	6165.61	6165.61	6165.61	6169.11	6169.11	6169.11	6169.11	6169.11	6172.79	3086.40
二	折旧费用	21,491.60	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	1074.58	537.29
三	财务费用	8,806.10	562.84	519.05	458.79	398.53	338.27	278.01	217.75	157.49	97.23	50.02	16.47
四	总成本费用（一+二+三）	163,699.59	8,308.06	8,264.27	8,204.01	8,143.75	8,086.99	8,026.73	7,966.47	7,906.21	7,845.95	7,802.42	3,892.68

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产折旧按直线法折旧，建筑工程折旧按年限30年、设备折旧按年限20年、残值率5%计算，项目固定资产原值为32,725.48万元（其中建筑工程原值30,308.21万元,设备原值2,417.27万元），债券存续期内，固定资产累计折旧21,491.60万元（其中建筑工程累计折旧19,195.20万元，设备累计折旧2,296.40万元）。

（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。

本项目拟申请发行24,000.00万元，2024年湖北省政府专项债券（十一期）已发行10,000.00万元，债券存续期为20年期，每半年计息一次，利率2.61%；2025年湖北省政府专项债券（六十期）已发行500.00万元，债券存续期为20年期，每半年计息一次，利率2.44%；本次计划续发9,500.00万元，2026年计划发行4,000.00，利率按2025年湖北省政府专项债券（六十期）债券票面利率2.44%上浮25BP即2.69%测算，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%。财务计算期内，本息和合计33,344.20万元。

详见下表：

项目财务费用表（2024 年发债）

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
2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	130.50	130.50
2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2035 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	247.95	1,247.95
2036 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	221.85	1,221.85
2037 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	195.75	1,195.75
2038 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	169.65	1,169.65
2039 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	143.55	1,143.55
2040 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	117.45	1,117.45
2041 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	91.35	1,091.35
2042 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	65.25	1,065.25
2043 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	39.15	1,039.15
2044 年	1,000.00	-	1,000.00	-	13.05	1,013.05
合计		10,000.00	10,000.00		4,045.50	14,045.50

项目财务费用表（2025 年续发）

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	-	500.00	-	500.00	-	-
2026 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2027 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2028 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2029 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2030 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2031 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2032 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2033 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2034 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2035 年	500.00	-	-	500.00	12.20	12.20
2036 年	500.00	-	50.00	450.00	11.59	61.59
2037 年	450.00	-	50.00	400.00	10.37	60.37
2038 年	400.00	-	50.00	350.00	9.15	59.15

2039 年	350.00	-	50.00	300.00	7.93	57.93
2040 年	300.00	-	50.00	250.00	6.71	56.71
2041 年	250.00	-	50.00	200.00	5.49	55.49
2042 年	200.00	-	50.00	150.00	4.27	54.27
2043 年	150.00	-	50.00	100.00	3.05	53.05
2044 年	100.00	-	50.00	50.00	1.83	51.83
2045 年	50.00	-	50.00	-	0.61	50.61
合计		500.00	500.00		183.00	683.00

项目财务费用表（2026 年第一次续发）

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
2026 年	-	9,500.00	-	9,500.00	115.90	115.90
2027 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2028 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2029 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2030 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2031 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2032 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2033 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2034 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2035 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2036 年	9,500.00	-	-	9,500.00	231.80	231.80
2037 年	9,500.00	-	950.00	8,550.00	220.21	1,170.21
2038 年	8,550.00	-	950.00	7,600.00	197.03	1,147.03
2039 年	7,600.00	-	950.00	6,650.00	173.85	1,123.85
2040 年	6,650.00	-	950.00	5,700.00	150.67	1,100.67
2041 年	5,700.00	-	950.00	4,750.00	127.49	1,077.49
2042 年	4,750.00	-	950.00	3,800.00	104.31	1,054.31
2043 年	3,800.00	-	950.00	2,850.00	81.13	1,031.13
2044 年	2,850.00	-	950.00	1,900.00	57.95	1,007.95
2045 年	1,900.00	-	950.00	950.00	34.77	984.77
2046 年	950.00	-	950.00	-	11.59	961.59
合计		9,500.00	9,500.00		3,592.90	13,092.90

项目财务费用表（2026 年第二次续发）

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
2026 年	-	4,000.00	-	4,000.00	48.80	48.80
2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2033 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2034 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2035 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2036 年	4,000.00	-	-	4,000.00	97.60	97.60
2037 年	4,000.00	-	400.00	3,600.00	92.72	492.72
2038 年	3,600.00	-	400.00	3,200.00	82.96	482.96
2039 年	3,200.00	-	400.00	2,800.00	73.20	473.20
2040 年	2,800.00	-	400.00	2,400.00	63.44	463.44
2041 年	2,400.00	-	400.00	2,000.00	53.68	453.68
2042 年	2,000.00	-	400.00	1,600.00	43.92	443.92
2043 年	1,600.00	-	400.00	1,200.00	34.16	434.16
2044 年	1,200.00	-	400.00	800.00	24.40	424.40
2045 年	800.00	-	400.00	400.00	14.64	414.64
2046 年	400.00	-	400.00	-	4.88	404.88
合计	-	-	4,000.00	-	1,512.80	5,512.80

项目财务费用表（合计）

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	130.50	130.50
2025 年	10,000.00	500.00	-	10,500.00	261.00	261.00
2026 年	10,500.00	13,500.00	-	24,000.00	437.90	437.90
2027 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2028 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2029 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2030 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2031 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2032 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2033 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2034 年	24,000.00	-	-	24,000.00	602.60	602.60
2035 年	24,000.00	-	1,000.00	23,000.00	589.55	1,589.55

2036 年	23,000.00	-	1,050.00	21,950.00	562.84	1,612.84
2037 年	21,950.00	-	2,400.00	19,550.00	519.05	2,919.05
2038 年	19,550.00	-	2,400.00	17,150.00	458.79	2,858.79
2039 年	17,150.00	-	2,400.00	14,750.00	398.53	2,798.53
2040 年	14,750.00	-	2,400.00	12,350.00	338.27	2,738.27
2041 年	12,350.00	-	2,400.00	9,950.00	278.01	2,678.01
2042 年	9,950.00	-	2,400.00	7,550.00	217.75	2,617.75
2043 年	7,550.00	-	2,400.00	5,150.00	157.49	2,557.49
2044 年	5,150.00	-	2,400.00	2,750.00	97.23	2,497.23
2045 年	2,750.00	-	1,400.00	1,350.00	50.02	1,450.02
2046 年	1,350.00	-	1,350.00	-	16.47	1,366.47
合计		24,000.00	24,000.00		9,334.20	33,334.20

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计186,223.12万元，不含销项税经营收入为170,846.97万元，预测总成本合计163,699.59万元，不含进项税的总成本为153,598.98万元，附加税合计242.80万元，利润总额合计17,005.19万元，应纳税所得额合计17,005.19万元。

模拟利润表

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	经营收入	170,846.97	3,639.89	7,734.75	8,189.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72
	项目经营收入(不含税）	170,846.97	3,639.89	7,734.75	8,189.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72
2	总成本费用	153,598.98	3,918.16	7,836.32	7,836.32	7,836.32	7,839.48	7,839.48	7,839.48	7,839.48	7,839.48	7,829.74
2.1	运营成本(不含税）	123,301.28	3,079.57	6,159.14	6,159.14	6,159.14	6,162.30	6,162.30	6,162.30	6,162.30	6,162.30	6,165.61
2.2	折旧摊销	21,491.60	537.29	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58
2.3	财务费用	8,806.10	301.30	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	589.55
3	附加税	242.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	利润总额	17,005.19	-278.27	-101.57	353.40	808.40	805.24	805.24	805.24	805.24	805.24	814.98
5	弥补以前年度亏损	379.84	-		353.40	26.44	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	17,005.19	-	-	-	781.96	805.24	805.24	805.24	805.24	805.24	814.98
7	所得税（25%）	4,251.32	-	-	-	195.49	201.31	201.31	201.31	201.31	201.31	203.75
8	净利润	12,753.87	-278.27	-101.57	353.40	612.91	603.93	603.93	603.93	603.93	603.93	611.23
9	息税前利润	25,811.29	23.03	501.03	956.00	1,411.00	1,407.84	1,407.84	1,407.84	1,407.84	1,407.84	1,404.53
10	息税折旧摊销前利润	47,302.89	560.32	1,575.61	2,030.58	2,485.58	2,482.42	2,482.42	2,482.42	2,482.42	2,482.42	2,479.11

（续）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	170,846.97	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	4,322.37
	项目经营收入(不含税）	170,846.97	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	8,644.72	4,322.37
2	总成本费用	153,598.98	7,803.03	7,759.24	7,698.98	7,638.72	7,581.96	7,521.70	7,461.44	7,401.18	7,340.92	7,297.39	3,640.16
2.1	运营成本(不含税）	123,301.28	6,165.61	6,165.61	6,165.61	6,165.61	6,169.11	6,169.11	6,169.11	6,169.11	6,169.11	6,172.79	3,086.40
2.2	折旧摊销	21,491.60	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	1,074.58	537.29
2.3	财务费用	8,806.10	562.84	519.05	458.79	398.53	338.27	278.01	217.75	157.49	97.23	50.02	16.47
3	附加税	242.80	-	10.76	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	13.64
4	利润总额	17,005.19	841.69	874.72	918.44	978.70	1,035.46	1,095.72	1,155.98	1,216.24	1,276.50	1,320.03	668.57
5	弥补以前年度亏损	379.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	17,005.19	841.69	874.72	918.44	978.70	1,035.46	1,095.72	1,155.98	1,216.24	1,276.50	1,320.03	668.57
7	所得税（25%）	4,251.32	210.42	218.68	229.61	244.68	258.87	273.93	289.00	304.06	319.13	330.01	167.14
8	净利润	12,753.87	631.27	656.04	688.83	734.02	776.59	821.79	866.98	912.18	957.37	990.02	501.43
9	息税前利润	25,811.29	1,404.53	1,393.77	1,377.23	1,377.23	1,373.73	1,373.73	1,373.73	1,373.73	1,373.73	1,370.05	685.04
10	息税折旧摊销前利润	47,302.89	2,479.11	2,468.35	2,451.81	2,451.81	2,448.31	2,448.31	2,448.31	2,448.31	2,448.31	2,444.63	1,222.33

（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

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	-	-	3,967.48	8,430.88	8,926.80	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	186,223.12
运营成本费用支付的现金	-	-	3,332.09	6,664.17	6,664.17	6,664.17	6,667.33	6,667.33	6,667.33	6,667.33	6,667.33	133,401.89
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	195.49	201.31	201.31	201.31	201.31	201.31	6,922.04
经营活动现金净流量	-	-	635.39	1,766.71	2,262.63	2,563.08	2,554.10	2,554.10	2,554.10	2,554.10	2,554.10	45,899.19
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	14,393.64	7,004.20	13,623.17	-	-	-	-	-	-	-	-	35,021.01
投资活动现金净流量	-14,393.64	-7,004.20	-13,623.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-35,021.01
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	4,534.14	6,765.70	273.27	-	-	-	-	-	-	-	-	11,573.11
发行债券收到的现金	10,000.00	500.00	13,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	24,000.00
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,000.00
偿还债券利息支付的现金	130.50	261.00	437.90	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	602.60	9,334.20
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	10.00	0.50	13.50	-	-	-	-	-	-	-	-	24.00
筹资活动现金净流量	14,393.64	7,004.20	13,321.87	-602.60	-602.60	-602.60	-602.60	-602.60	-602.60	-602.60	-602.60	2,214.91
四、本年现金净流量	-	-	334.09	1,164.11	1,660.03	1,960.48	1,951.50	1,951.50	1,951.50	1,951.50	1,951.50	13,093.09
五、累计现金净流量	-	-	334.09	1,498.20	3,158.23	5,118.71	7,070.21	9,021.71	10,973.21	12,924.71	14,876.21	-

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	9,422.74	4,711.38	186,223.12
运营成本费用支付的现金	6,670.64	6,670.64	6,670.64	6,670.64	6,670.64	6,674.14	6,674.14	6,674.14	6,674.14	6,674.14	6,677.82	3,338.92	133,401.89
经营活动支付税费	203.75	210.42	336.95	529.90	544.97	559.16	574.22	589.29	604.35	619.42	630.30	317.27	6,922.04
经营活动现金净流量	2,548.35	2,541.68	2,415.15	2,222.20	2,207.13	2,189.44	2,174.38	2,159.31	2,144.25	2,129.18	2,114.62	1,055.19	45,899.19
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,021.01
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-35,021.01
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,573.11
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,000.00
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,050.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	1,400.00	1,350.00	24,000.00
偿还债券利息支付的现金	589.55	562.84	519.05	458.79	398.53	338.27	278.01	217.75	157.49	97.23	50.02	16.47	9,334.20
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.00
筹资活动现金净流量	-1,589.55	-1,612.84	-2,919.05	-2,858.79	-2,798.53	-2,738.27	-2,678.01	-2,617.75	-2,557.49	-2,497.23	-1,450.02	-1,366.47	2,214.91
四、本年现金净流量	958.80	928.84	-503.90	-636.59	-591.40	-548.83	-503.63	-458.44	-413.24	-368.05	664.60	-311.28	13,093.09
五、累计现金净流量	15,835.01	16,763.85	16,259.95	15,623.36	15,031.96	14,483.13	13,979.50	13,521.06	13,107.82	12,739.77	13,404.37	13,093.09	-

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为天然气运营销售运营收费。项目预期收入总额为186,223.12万元，扣除运营成本及相关税费140,323.93万元后预计用于资金平衡相关收益为45,899.19万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.38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
利川市东城片区燃气设施管网老化更新改造项目	45,899.19	33,344.20	24,000.00	1.38

（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45,899.19万元，且在2046年债券本金全部付清后仍有13,093.09万元的期末结余。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

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	41309.27	43604.23	45899.19	48194.15	50489.11
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	2.10%	2.21%	2.33%	2.45%	2.56%
债券本息资金覆盖倍数	1.42	1.40	1.38	1.36	1.34

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±10%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 45,899.19 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.38 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 13,093.09 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

2026 年 01 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

利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-16 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 5
（一） 项目投资估算 5
（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 9
（一） 项目收入预测 9
（二） 项目税费预测 17
（三） 项目成本费用预测 20
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 25
（五） 项目财务费用预测 26
（六） 项目模拟利润表 31
（七） 项目现金流量模拟测算 34
（八） 项目资金测算平衡表 36
（九） 项目资金的稳定性 36
（十） 项目压力测试 37
四　、项目风险控制 38
（一）经营风险 38
（二）财务风险 38
（三）利率波动风险 38
（四）投资测算不准确风险 39
五　、评价结论 40

利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-16 号

利川市靓利能源有限公司：

我们接受委托，对利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造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：

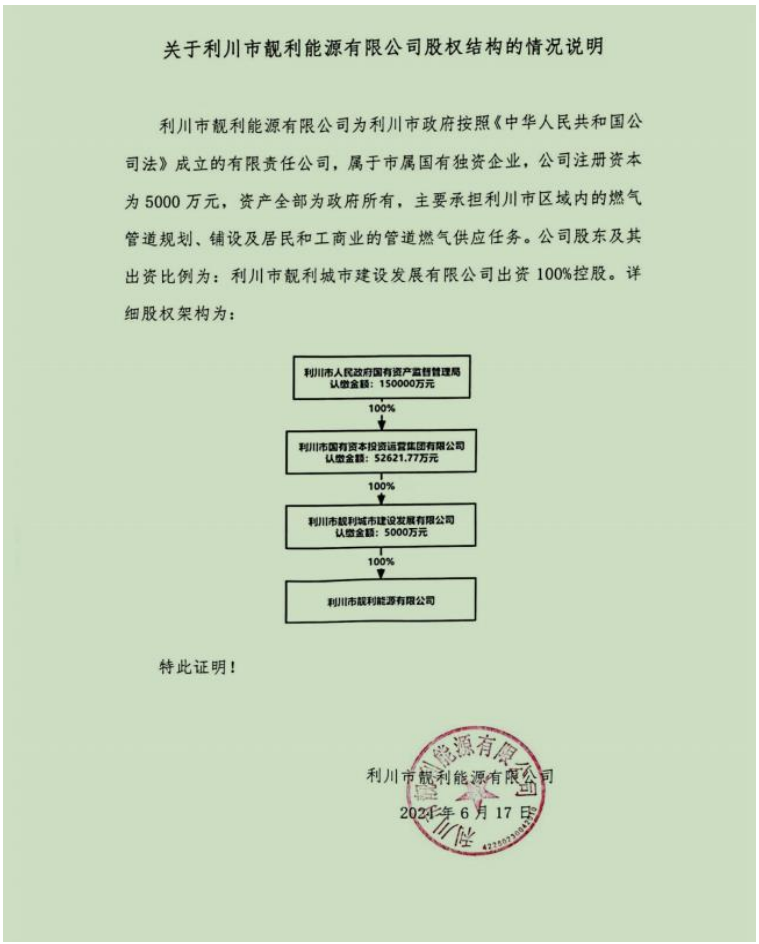
一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	利川市靓利能源有限公司
单位负责人：	谭宇
注册资本：	5,000 万元
地址：	利川市东城街道办事处杉木社区蓝天路 2 号
统一社会信用代码：	91422802MACCDNPP7M
单位性质：	国有企业
业务范围：	1 燃气经营；燃气汽车加气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；供暖服务;水力发电；供电业务；建设工程施工；建设工程设计；特种设备安装改造修理；燃气燃烧器具安装、维修；住宅室内装饰装修;移动式压力容器/气瓶充装。 2 一般项目：热力生产和供应；供冷服务；非电力家用器具销售；电动汽车充电基础设施运营；合同能源管理；日用百货销售；家用电器销售；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；站用加氢及储氢设施销售；普通机械设备安装服务；电气信号设备装置销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

股权结构：	利川市靓利城市建设发展有限公司 100%股权

股权结构说明：利川市靓利能源有限公司为利川市政府按照《中华人民共和国公司法》成立的有限责任公司，属于市属国有独资企业，公司注册资本为 5,000 万元，资产全部为政府所有，主要承担利川市区域内的燃气管道规划、铺设及居民和工商业的管道燃气供应任务。公司股东及其出资比例为:利川市靓利城市建设发展有限公司出资 100%控股。



关于利川市靓利能源有限公司股权结构的情况说明

利川市靓利能源有限公司为利川市政府按照《中华人民共和国公司法》成立的有限责任公司，属于市属国有独资企业，公司注册资本为 5000 万元，资产全部为政府所有，主要承担利川市区域内的燃气管道规划、铺设及居民和工商业的管道燃气供应任务。公司股东及其出资比例为：利川市靓利城市建设发展有限公司出资 100%控股。详细股权架构为：

特此证明！

利川市靓利能源有限公司

2021 年 6 月 17 日

2.项目建设地点

本项目建设地点位于利川市都亭街道片区。

3.项目建设内容和规模：

该项目对利川市都亭街道片区687.79公里燃气管网进行更新改造，主要包括：DN50、DN75、DN110、DN160、DN200等型号燃气管共327.79m，楼栋立管216km，入户管144km，并增设调压柜197只，增设阀门井826座，加装及更换部分燃气泄露报警器、智慧燃气建设等。

4.项目建设期

项目建设期24个月，项目已于2024年7月开工建设，计划于2026年6月完成建设。

5.项目属性

本项目为能源-天然气管网和储气设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为【能源-天然气管网和储气设施】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

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

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

根据初设批复，本项目概算总投资为48,002.11万元，经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资47,036.10万元，其中：建设工程费用40,837.24万元，占比86.82%；建设工程其他费用2,181.48万元，占比4.64%；预备费3,441.50万元，占比7.32%，静态总投资46,460.22万元，建设期利息540.88万元；债券发行兑付费用35.00万元。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	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**	**40,837.24**	**5,837.24**	**0.00**	**35,000.00**	**0.00**	**0.00**
1	**更新改造工程**	30,890.59	890.59	**0.00**	30,000.00	**0.00**	**0.00**
1.1	中压管道	22,015.00	15.00	0.00	22,000.00	0.00	0.00
1.2	庭院低压管道	8,424.00	424.00	0.00	8,000.00	0.00	0.00
1.3	阀井	9.33	9.33	0.00	-	0.00	0.00
1.4	调压箱	442.26	442.26	0.00	-	0.00	0.00
2	**管材**	6,308.06	1,308.06	**0.00**	5,000.00	**0.00**	**0.00**
2.1	中压聚乙烯管	1,489.68	89.68	0.00	1,400.00	0.00	0.00
2.2	中压聚乙烯管	803.48	3.48	0.00	800.00	0.00	0.00
2.3	中压聚乙烯管	549.81	49.81	0.00	500.00	0.00	0.00
2.4	低压聚乙烯管	391.13	91.13	0.00	300.00	0.00	0.00
2.5	低压聚乙烯管	249.83	49.83	0.00	200.00	0.00	0.00
2.6	低压聚乙烯管	150.86	150.86	0.00	0.00	0.00	0.00

2.7	无缝钢管	1,813.44	13.44	0.00	1,800.00	0.00	0.00
2.8	无缝钢管	319.58	319.58	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	无缝钢管	279.41	279.41	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	无缝钢管	260.83	260.83	0.00	0.00	0.00	0.00
3	智慧系统	3,638.59	3,638.59	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	NB 物联网表	2,338.59	2,338.59	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	物联网	1,300.00	1,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	**工程建设其他费用**	**2,181.48**	**2,181.48**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	建设单位管理费	489.69	489.69	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	工程监理费	454.63	454.63	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	工程设计费	667.67	667.67	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	施工图设计审查费	18.53	18.53	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	可行性研究报告编制费	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	全过程造价咨询服务费	156.69	156.69	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	场地准备及临时设施费	254.39	254.39	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	劳动安全卫生评审费	21.78	21.78	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	工程保险费	98.10	98.10	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**工程预备费**	**3,441.50**	**3,441.50**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
四	**静态总投资**	**46,460.22**	**11,460.22**	**0.00**	**35,000.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期利息**	**540.88**	**540.88**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
六	**债券发行兑付费用**	**35.00**	**35.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
七	**合计**	**47,036.10**	**12,036.10**	**0.00**	**35,000.00**	**0.00**	**0.00**

（二）项目资金筹措

本项目总投资 47,036.10 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 12,036.10 万元、专项债券资金 35,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 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35,000.00万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024年	10,000.00	10,000.00	20	2.61%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2025年	1,600.00	1,600.00	20	2.36%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2026年	8,400.00	0.00	20	2.69%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2026年	15,000.00	0.00	20	2.69%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券11,600.00万元，已使用专项债券资金11,600.00万元，使用进度占比100%。形成实物工作量11,600.00万元。

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.项目收入测算

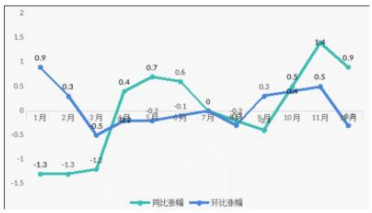
项目建设期为2024年7月至2026年6月，2026年7月项目建成投入使用，本项目收益预测期为2026年7月起至2046年6月止。

本项目根据实际需求，参考利川市居民用气需求及国民经济发展需求增长，结合利川市2019年~2023年CPI上涨幅度分别为：2.10%、3.10%、2.20%、0.90%、1.90%，利川市居民消费价格近五年平均年增长2.08%（详见下图），考虑当前经济形势及项目所在位置，谨慎原则，暂估本项目除天然气购入及售出单价保持不变，其他成本单价按每五年上涨5.40%计算。

全年居民消费价格比上年上涨1.9%。分类别看，食品烟酒价格上涨1.0%，衣着价格上涨1.0%，居住价格上涨0.4%，生活用品及服务价格上涨1.5%，交通和通信价格上涨4.8%，教育文化和娱乐价格上涨4.9%，医疗保健价格上涨1.5%，其他用品和服务价格上涨0.8%。



全年居民消费价格上涨0.9%，比上年回落1.3个百分点。构成居民消费价格的八大类商品价格涨跌幅度为：食品烟酒价格下跌2.2%，衣着价格上涨1.0%，居住价格上涨0.4%，生活用品及服务价格上涨0.8%，交通和通信价格上涨4.3%，教育文化和娱乐价格上涨7.0%，医疗保健价格下跌0.8%，其他用品和服务价格下跌1.1%。全年商品零售价格上涨1.0%，比上年回落0.2个百分点。



2021年居民消费价格月度涨跌幅度

全年居民消费价格上涨2.2%，比上年回落0.9个百分点。构成居民消费价格的八大类商品价格涨跌幅度为：食品烟酒价格上涨9.8%，衣着价格下跌0.6%，居住价格下跌3.1%，生活用品及服务价格上涨0.2%，交通和通信价格下跌4.0%，教育文化和娱乐价格上涨1.7%，医疗保健价格上涨0.7%，其他用品和服务价格上涨0.3%。全年商品零售价格上涨1.2%，比上年回落0.7个百分点。

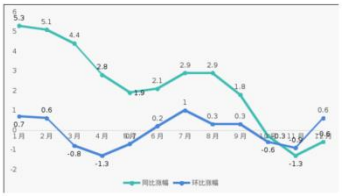


图3 2020年居民消费价格月度涨跌数据

全年居民消费价格比上年上涨3.1%。商品零售价格上涨1.9%。构成居民消费价格的八大类商品价格涨跌幅为：食品烟酒价格上涨7.6%，衣着价格上涨2.0%，居住价格上涨3.2%，生活用品及服务价格上涨0.7%，交通和通信价格下跌2.2%，教育文化和娱乐价格上涨0.4%，医疗保健价格上涨1.1%，其他用品和服务价格上涨3.0%。

2019年CPI指数

本项目主要经营收入来源为天然气销售收入，天然气价格依据《关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知》(利发改价格〔2022〕6号)居民用气按每方2.95元计算，非居民用气按每方4.37元计算。



根据**《关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知》（利发改价格【2022】6号）**精神，现将居民用管道天然气价格公示如下：

天然气收费标准（单位：元/m³）							
供气企业	供气区域	用气类别					
利川市靓利能源有限公司	利川城区	居民一档	居民二档	居民三档	非居民	特殊对象	市场主体执行
		2.95	3.25	4.13	4.37	3.10	4.28

用气量依据《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015）计算，结合利川市用气水平，人均综合用气量取 5,500（MJ/人·a），依据项目可行性研究报告，本项目服务区域用气户数为 71,491 户，按户均 3.5 人计算，天然气平均低位发热量取低值 32,238kJ/m3,则本项目正常年份年用气量为 71,491×3.5×5,500×1,000/32,238/10,000=4,268.88 万 m3。利川市地处西部地区五线城市，经济相对落后，非居民用气量占比按 15%计算。

表4.3.1 规划人均综合用气量指标

指标分级	城镇用气水平	人均综合用气量（MJ/人·a）	
		现状	规划
一	较高	≥10501	35001～52500
二	中上	7001～10500	21001～35000
三	中等	3501～7000	10501～21000
四	较低	≤3500	5250～10500

表 A.1　各种能源折标准煤系数(参考值)

能源名称	平均低位发热量	折标准煤系数
原煤	20 934 kJ/kg (5 000 kcal/kg)	0.714 3 kgce/kg
洗精煤	26 377 kJ/kg (6 300 kcal/kg)	0.900 0 kgce/kg
洗中煤	8 374 kJ/kg (2 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg
煤泥	8 374 kJ/kg～12 560 kJ/kg (2 000 kcal/kg～3 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg～0.428 6 kgce/kg
煤矸石(用作能源)	8 374 kJ/kg (2 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg
焦炭(干全焦)	28 470 kJ/kg (6 800 kcal/kg)	0.971 4 kgce/kg
煤焦油	33 494 kJ/kg (8 000 kcal/kg)	1.142 9 kgce/kg
原油	41 868 kJ/kg (10 000 kcal/kg)	1.428 6 kgce/kg
燃料油	41 868 kJ/kg (10 000 kcal/kg)	1.428 6 kgce/kg
汽油	43 124 kJ/kg (10 300 kcal/kg)	1.471 4 kgce/kg
煤油	43 124 kJ/kg (10 300 kcal/kg)	1.471 4 kgce/kg
柴油	42 705 kJ/kg (10 200 kcal/kg)	1.457 1 kgce/kg
天然气	32 238 kJ/m^3～38 979 kJ/m^3 (7 700 kcal/m^3～9 310 kcal/m^3)	1.100 0 kgce/m^3～1.330 0 kgce/m^3
液化天然气	51 498 kJ/kg(12 300 kcal/kg)	1.757 2 kgce/kg
液化石油气	50 242 kJ/kg(12 000 kcal/kg)	1.714 3 kgce/kg
炼厂干气	46 055 kJ/kg(11 000 kcal/kg)	1.571 4 kgce/kg

序号	城市名称	居民生活用气指标	商业用气指标
		户均指标（MJ/户·a）	占居民生活用气比例（%）
1	北京	7525	58
2	天津	4655	101
3	石家庄	3780	40
4	太原	4270	171
5	沈阳	3834	38
6	长春	5075	47
7	哈尔滨	2944	37
8	上海	7500	73
9	南京	5215	97
10	合肥	3675	41
11	济南	5040	63
12	郑州	6300	100
13	武汉	3500	89
14	长沙	7750	43
15	广州	4410	19
16	南宁	4480	86
17	重庆	9422	60
18	成都	11865	41
19	西安	6020	100
20	银川	7735	26
21	乌鲁木齐	7665	24

利川市住建局“十三五”工作总结和“十四五”工作计划

发布时间：2021-08-31 16:20 来源：利川市住房和城乡建设局 字体：加大 减小 分享到：

“十三五”以来，我局紧紧围绕市委、市政府工作部署和目标要求，切实履行部门职责，着力优化城乡布局、改善城乡面貌、完善城市功能、提升城市品味，强化住房保障能力，统筹推进全市住房和城乡建设，城乡基础设施不断完善，房地产业和建筑市场秩序不断规范，服务功能和民生保障能力不断增强，圆满完成了“十三五”各项目标任务，为“十四五”规划的实施奠定了坚实基础。

一、“十三五”工作总结

（一）聚焦民生，城乡人居环境显著提升

一是积极推进美丽乡镇乡村创建。成功申报谋道镇为国家级特色小镇和全省“擦亮小城镇”试点镇，并获得以奖代补资金50万元；先后通过5批次申报，凉雾乡海洋村、谋道镇鱼木村、柏杨坝镇水井村等18个村成功列入国家级传统村落目录；毛坝镇人头山村、忠路镇老屋基村老屋基老街、沙溪乡张高寨村等10个村成功入围全州国家级传统村落保护连片示范区。

二是全力推进乡镇生活污水治理。科学谋划乡镇污水处理项目，积极申请、筹措建设资金，全面完成全市12个乡镇14个污水处理厂及432公里配套污水收集管网建设，健全完善了后续运营管理机制，有力保障各乡镇污水处理厂稳定运行。

三是稳步推进农村危房改造工作。严格落实农村危房台账管理要求和“人不住危房，危房不住人”的住房保障标准，累计实施“四类”重点对象14803户、“其他类”对象12852户农村危房改造，拨付危房改造补助资金39565.0125万元；及时完成66908户建档立卡贫困户全国脱贫攻坚住房安全有保障信息平台录入工作，任务总量和录入进度均列全州第一；全面完成全市214127户农村住房安全排查和安全有保障核验工作，圆满实现了全市脱贫攻坚住房安全有保障工作目标。

四是扎实推进乡镇集镇“厕所革命”。严格按照“厕所革命”的总体要求和目标任务，及时制定并下发《利川市乡镇集镇厕所革命实施方案》，牵头完成乡镇集镇公厕108座建设任务并交付使用，较全省“厕所革命”工作完成时限提前两年完成，进一步补齐了影响群众生活品质的短板。

五是深入推进海绵城市建设。完成滨江北路东段和滨江南路32万平方米绿化景观改造、滨江南路中段1.3万平方米“海绵城市”试点景观工程、江滩公园3.3万平方米“海绵城市”试点工程，启动了江源街棚户区改造项目1.07万平方米“海绵城市”试点工程。

（二）加快发展，城市基础设施明显改善

一是大力加强路网建设。先后实施学府大道、城南大道、老河路、客运站路、江源街、滨江北路西段、滨河西路北段等城市市政道路工程建设并竣工通车，总长度约5.3公里，累计投资2.1亿元。正有序推进滨江南路东段、求学路、滨江北路中段、智慧路等道路工程建设，在新城区和新道路等的规划、建设过程中，均积极融入管网、绿化、亮化、公共交通配套理念，在进一步扩宽了城市道路骨架和新旧区域互通的同时，保证了地下管线整洁有序，绿化亮化合理美观，群众出行方便快捷。

二是稳步推进棚改项目。“十三五”期间，先后争取到保障性安居工程基础设施配套中央财政补助资金共计24247万元，启动实施了工行片区、粮食片区、民贸片区、油厂片区、老政府片区、财苑广场、体局片区、清源商贸城、康馨苑、龙船调主题公园、尖山、杉木二组等12个城市棚户区改造项目，改造目标任务共计住房4116套，竣工棚户区改造项目8个，完成改造目标任务住房2380套，拨付保障性安居工程基础设施配套中央财政补助资金共计11310.46万元，并同步完成污水管网、道路提升改造和周边环境整治，生活环境明显改善。

三是统筹推进河道治理。完成清江城区段上游、元堡河、三道河两岸截污干管铺设；完成城区原污水厂处理厂二期和管网建设并试运行，城区污水处理由原2万吨/日、一级B标排放的标准升级到7万吨/日、一级A标排放，排放标准实现了质的飞跃，市建成区污水收集和处理基本实现全覆盖，有力促进了我市清江河道水质提升。

（三）固本清源，行业市场蓬勃发展

一是健全质量安全防控体系。持续深化工程质量终身责任制，严格执行“两书一牌”制度，积极推进质量行为标准化和实体质量管控标准化管理，深入治理工程质量通病，推动建筑质量和安全管理水平大幅提升。“十三五”以来，全市建筑工程累计荣获州级安全文明施工现场7个，荣获省级安全文明施工现场6个，荣获州级结构杯2个，荣获省级结构优质工程2个。

二是强力整治住建行业乱象。坚持以“打非治违”为重点，持续深入开展住建领域行业清源行动，查处建筑工程未批先建、违法分包、资质挂靠，房地产市场违规售房、违规交房、逃避商品房预售资金监管、房地产“黑中介”、强行进行物业管理等违法违规行为95起，收缴罚款2000余万元，依法向市城管局移交案件线索20余条，有效打击了各类违法违规行为，有力保障了全市住建领域各行业持续、有序、健康发展。

三是积极培育本土建筑企业。全市现有建筑业资质以上企业53家（其中新增三级资质企业18家，一级资质企业1家，一级资质企业总数达到3家，占全州37.5%）、商砼企业9家、具备实验室的检测机构5家，为我市建筑市场健康发展垫定了坚实基础。“十三五”以来，全市建筑业产值达到58.6亿元。

四是推进房地产业固定投资。“十三五”以来，全市房地产业实现固定投资214.38亿元，网签备案商品住房38299套、面积381.5万平方米，销售面积逐年递增，销售均价平稳上涨。

五是持续壮大燃气行业规模。全市新增燃气企业2家，达到14家；新增管道燃气用户9.7万户，达到19.8万户；新增次高压及以上燃气管道近200公里，改造城区老旧燃气管道300公里；天然气年用气量达到8000万立方米；“气化乡镇”已覆盖除沙溪乡外的全市11个乡镇、两个街道办事处，城市燃气普及率超过85%。瓶装燃气配送点覆盖全市所有乡镇、中心村，企业产权钢瓶达到23000只，储气能力达到200吨，年销售瓶装燃气由2015年的400吨突破至现在的700吨，瓶装燃气成为农村主要生活燃料，清洁能源得到广大市民群众的高度认可。

（四）优化环境，行政效能持续提升

牵头成立工改领导小组，全力推动营商环境优化，实现了“一个窗口”提供综合服务、“一张表单”整合申报材料、“一个系统”规范审批运行和“多规、多评、多审、多验、多测”五多合一，并在全州率先实现用水“110”目标和用气报装“310”目标，限时办结率达到100%，赢得了企业、群众广泛赞誉。

依据上图利川市人民政府网中利川市住房和城乡建设局公开内容可知，利川市城区东城及都亭街道办事处燃气管道目前普及率达到85%，本项目老化更新改造完成初期主要用户为原城区居民，建成后随着城区发展及人口增加，燃气管网使用率逐年提升。依据谨慎原则，本方案财务测算中运营期第一年管网及设备使用率占比按80%计算，每年增加5%，直至增长到95%不再变动。

综上，整个经营期内，本项目收入共计约264,889.78万元。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								
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	营业收入	264,889.78	5,643.46	11,992.35	12,697.79	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21
	总用气量	85,377.60	2,134.44	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88
1.1	居民燃气销售收入	177,327.91	3,777.96	8,028.16	8,500.41	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65
	用气量(万 m³)	64,033.20	1,600.83	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66
	出售单价（元/m³）		2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%
	使用率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1.2	非居民燃气销售收入	87,561.87	1865.50	3964.19	4197.38	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56
	用气量(万 m³)	21,344.40	533.61	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22
	出售单价（元/m³）	-	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%
	使用率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

（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	2045 年	2046 年
1	营业收入	264,889.78	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	6,701.61
	总用气量	85,377.60	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	2,134.44
1.1	居民燃气销售收入	177,327.91	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	8,972.65	4,486.33
	用气量(万 m³)	64,033.20	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	3,201.66	1,600.83
	出售单价（元/m³）		2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%	-
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1.2	非居民燃气销售收入	87,561.87	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	4430.56	2215.28
	用气量(万 m³)	21,344.40	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	1,067.22	533.61
	出售单价（元/m³）	-	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%	-
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 11,220.18 万元，其中增值税 3,831.37 万元，附加税 383.19 万元，待建设期抵扣固定资产进项税额 3,781.50 万元，所得税 7,005.62 万元。

1.增值税费

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的销项税（每期应税额扣除当期分摊的建设用地费用）按销售收入 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；工程建设其他费用（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）、专项债券发行费增值税进项税额按 6%的税率，运维费税率按照 9%计取。

2.城市维护建设税：为增值税的 5%；

3.教育费附加：为增值税的 3%；

4.地方教育费附加：为增值税的 2%；

5.所得税：应纳税所得额的 25%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	税费种类	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	销项税合计	21,871.67	465.97	990.19	1,048.44	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69
1.1	燃气销售费（含税）	264,889.78	5643.46	11992.35	12697.79	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21
	销项税额	21,871.67	465.97	990.19	1,048.44	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69
2	进项税合计	18,040.30	465.97	990.19	1,048.44	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69
2.1	维护成本	17,301.81	432.55	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09
	进项税额	1,428.61	35.72	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43
2.2	燃气购入成本	155,387.20	3,884.68	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36
	进项税额	12,830.19	320.75	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51
2.3	进项税额（建设期抵扣）	3,781.50	109.50	277.25	335.50	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75
	待抵扣固定资产进项税额	3,781.50	3,672.00	3,394.75	3,059.25	2,665.50	2,271.75	1,878.00	1,484.25	1,090.50	696.75	303.00
3	实缴增值税	3,831.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税	383.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	191.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	114.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	76.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	4,214.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	所得税	7,005.62	-	-	117.14	338.09	337.30	337.30	337.30	337.30	337.30	339.73
6	合计	11,220.18	-	-	117.14	338.09	337.30	337.30	337.30	337.30	337.30	339.73

（续）

序号	税费种类	合计	运营期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	销项税合计	21,871.67	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	553.34
1.1	燃气销售费（含税）	264,889.78	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	13403.21	6701.61
	销项税额	21,871.67	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	1,106.69	553.34
2	进项税合计	18,040.30	1,015.94	712.94	712.94	712.94	712.94	712.94	712.94	712.94	712.94	712.94	356.47
2.1	维护成本	17,301.81	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	432.55
	进项税额	1,428.61	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	71.43	35.72
2.2	燃气购入成本	155,387.20	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	3,884.68
	进项税额	12,830.19	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	320.75
2.3	进项税额（建设期抵扣）	3,781.50	303.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣固定资产进项税额	3,781.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	实缴增值税	3,831.37	90.75	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	196.87
4	附加税	383.19	9.08	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	19.69
4.1	城市建设维护税	191.59	4.54	19.69	19.69	19.69	19.69	19.69	19.69	19.69	19.69	19.69	9.84
4.2	教育费附加	114.92	2.72	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	11.81	5.91
4.3	地方教育附加费	76.68	1.82	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	3.94
	合计	4,214.56	99.83	433.13	433.13	433.13	433.13	433.13	433.13	433.13	433.13	433.13	216.56
5	所得税	7,005.62	344.46	351.26	372.53	393.81	414.21	435.49	456.76	478.04	499.31	516.40	261.89
6	合计	11,220.18	444.29	784.39	805.66	826.94	847.34	868.62	889.89	911.17	932.44	949.53	478.45

（三）项目成本费用预测

本项目总成本包括人工及福利费用、燃气购入成本、燃气管网的维护成本、管理费用等。

1.人工及福利费用成本

项目定员 15 人。根据《2022 年利川市国民经济和社会发展统公报》，2022 年利川市城镇居民人均可支配收入为 36,059.00 元，本项目人均工资及福利费按 3,000 元/人·月测算。

十、人民生活和社会保障

城镇常住居民人均可支配收入36059元，增长5.5%，扣除价格因素，实际增长3.8%。农村常住居民人均可支配收入14364元，增长8.5%，扣除价格因素，实际增长6.8%。

城镇常住居民人均消费支出26950元，增长2.1%，扣除价格因素，实际增长0.5%。农村常住居民人均消费支出12813元，增长8.3%，扣除价格因素，实际增长6.6%。

根据《省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发〔2021〕33 号），从 2021 年 9 月 1 日起，利川市人均工资为 1,520 元/月。根据 2017 年 11 月 1 日执行的《关于调整全省最低工资标准的通知》，利川市人均工资为 1,250 元/月，据此确定工资每五年涨幅为 5.4%。

债券存续期内，本项目运营期合计需支出人员工资及福利费 1,189.66 万元。

2.燃气购入成本

本项目燃气从川气东送管道购入，价格参照《国家发展改革委关于调整天然气基准门站价格的通知》（发改价格〔2019〕562号），取1820元/千立方米，则债券存续期内，项目燃气购入成本总计155,387.20万元。

附件

各省（区、市）天然气基准门站价格表

单位:元/千立方米（含9%增值税）

省　份	基准门站价格	省　份	基准门站价格
北　京	1860	湖　北	1820
天　津	1860	湖　南	1820
河　北	1840	广　东	2040
山　西	1770	广　西	1870
内蒙古	1220	海　南	1520
辽　宁	1840	重　庆	1520
吉　林	1640	四　川	1530
黑龙江	1640	贵　州	1590

3.维护成本

本项目维护成本主要为固定资产的日常维修以及项目运行中发生的抢险抢修等相关费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价——方法与参数》（住建部），燃气项目维修成本一般按固定资产原值（扣除建设期利息）的1.0%-2.4%取值，由于本项目为对原燃气管网进行更新改造，部分安装使用年限较短的管网暂不更新，其维修费用及可能产生的大修费用纳入后期本项目维护成本之内，谨慎考虑，本项目维护成本暂按固定资产原值（扣除建设期利息）的2.0%取值。

5. 修理费。计算公式为：

$$修理费 = 固定资产原值 \times 修理费率 \qquad (2.5.6-15)$$

用于计算修理费的固定资产原值应扣除所含的建设期利息。修理费率取1.0%～2.4%。

1）直接材料包括外购天然气、液化石油气、煤、矿井瓦斯等，分类测算时须注意不应导致直接材料的重复计算；直接燃料和动力包括电、热、燃料用油等，不包括已计入直接材料的生产用燃料，如燃气轮机用气、锅炉用气或煤等；直接消耗材料包括作为生产辅助材料的水、润滑油、各种制剂（如脱硫剂、干燥剂、嗅剂）等。

修理费除常规修理费用外，还应包括抢险、抢修费用。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，本项目固定资产原值为43,254.59万元，则正常年份年维护成本为865.09万元。

债券存续期内，项目维护成本共计17,301.81万元。

4.管理成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》（住建部），管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的8%-12%之间，本项目取前三（燃气管网维护成本、人工工资及福利费、燃气购入成本）项和的8%，合计需支出13,910.31万元。

8）其他费用E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营成本（含税）	187,788.98	4,691.77	9,383.53	9,383.53	9,383.53	9,386.68	9,386.68	9,386.68	9,386.68	9,386.68	9,390.00
1	人工及福利费用成本	1,189.66	27.00	54.00	54.00	54.00	56.92	56.92	56.92	56.92	56.92	59.99
	人员数量（人）		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,332.75
	每五年增长率						5.40%					5.40%
2	燃气购入成本（含税）	155,387.20	3,884.68	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36
	燃气购入量（万 m^3）	85,377.60	2,134.44	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88
	燃气购入成本（不含税）		3,563.93	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85
	购气单价（元/m^3）		1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200
	购气单价变动（每五年增加）						0.00%					0.00%
3	维护成本（含税）	17,301.81	432.55	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09
	维护成本（不含税）		396.83	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66
4	管理成本	13,910.31	347.54	695.08	695.08	695.08	695.31	695.31	695.31	695.31	695.31	695.56
	经营成本（不含税）	173,530.18	4335.30	8670.59	8670.59	8670.59	8673.74	8673.74	8673.74	8673.74	8673.74	8677.06
二	折旧费用	28,451.60	711.29	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58
三	财务费用	12,630.74	425.50	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	837.95
四	总成本费用（一+二+三）	228,871.32	5,828.56	11,657.11	11,657.11	11,657.11	11,660.26	11,660.26	11,660.26	11,660.26	11,660.26	11,650.53

（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	2045 年	2046 年
一	经营成本（含税）	187,788.98	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,393.49	9,393.49	9,393.49	9,393.49	9,393.49	9,397.18	4,698.59
1	人工及福利费用成本	1,189.66	59.99	59.99	59.99	59.99	63.23	63.23	63.23	63.23	63.23	66.64	33.32
	人员数量(（人）		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准		3,332.75	3,332.75	3,332.75	3,332.75	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,702.40	3,702.40
	每五年增长率						5.40%					5.40%	
2	燃气购入成本（含税）	155,387.20	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	3,884.68
	燃气购入量（万 m^3）	85,377.60	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	2,134.44
	燃气购入成本（不含税）		7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	3,563.93
	购气单价（元/m^3）		1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200
	购气单价变动（每五年增加）						0.00%					0.00%	
3	维护成本（含税）	17,301.81	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	865.09	432.55
	维护成本（不含税）		793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	793.66	396.83
4	管理成本	13,910.31	695.56	695.56	695.56	695.56	695.81	695.81	695.81	695.81	695.81	696.09	348.04
	经营成本（不含税）	173,530.18	8677.06	8677.06	8677.06	8677.06	8680.55	8680.55	8680.55	8680.55	8680.55	8684.24	4342.12
二	折旧费用	28,451.60	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	1422.58	711.29
三	财务费用	12,630.74	809.96	752.48	667.37	582.27	497.18	412.07	326.98	241.87	156.77	84.73	27.61
四	总成本费用（一+二+三）	228,871.32	11,622.54	11,565.06	11,479.95	11,394.85	11,313.25	11,228.14	11,143.05	11,057.94	10,972.84	10,904.49	5,437.49

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产折旧按直线法折旧，建筑工程折旧按年限30年、设备折旧按年限20年、残值率5%计算，项目固定资产原值为43,254.59万元（其中建筑工程原值39,916.44万元,设备原值3,338.15万元），债券存续期内，固定资产累计折旧28,451.60万元（其中建筑工程累计折旧25,280.40万元，设备累计折旧3,171.20万元）。

（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。

本项目拟申请发行35,000.00万元，2024年湖北省政府专项债券（十一期）已发行10,000.00万元，债券存续期为20年期，每半年计息一次，利率2.61%；本次计划续发10,000.00万元，2026年计划发行15,000.00万元，利率按2025年湖北省政府专项债券（六十期）债券票面利率2.44%上浮25BP即2.69%测算，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%。债券到期后，本息和合计48,171.62万元。

详见下表：

项目财务费用表（2024 年发债）

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
2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	130.50	130.50
2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2035 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	247.95	1,247.95
2036 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	221.85	1,221.85
2037 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	195.75	1,195.75
2038 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	169.65	1,169.65
2039 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	143.55	1,143.55
2040 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	117.45	1,117.45
2041 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	91.35	1,091.35
2042 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	65.25	1,065.25
2043 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	39.15	1,039.15
2044 年	1,000.00	-	1,000.00	-	13.05	1,013.05
合计		10,000.00	10,000.00		4,045.50	14,045.50

项目财务费用表（2025 年第一次续发）

单位：人民币万元

2025 年	-	1,600.00	-	1,600.00	18.88	-
2026 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2027 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2028 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76

2029 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2030 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2031 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2032 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2033 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2034 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2035 年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.76	37.76
2036 年	1,600.00	-	160.00	1,440.00	35.87	195.87
2037 年	1,440.00	-	160.00	1,280.00	32.10	192.10
2038 年	1,280.00	-	160.00	1,120.00	28.32	188.32
2039 年	1,120.00	-	160.00	960.00	24.54	184.54
2040 年	960.00	-	160.00	800.00	20.77	180.77
2041 年	800.00	-	160.00	640.00	16.99	176.99
2042 年	640.00	-	160.00	480.00	13.22	173.22
2043 年	480.00	-	160.00	320.00	9.44	169.44
2044 年	320.00	-	160.00	160.00	5.66	165.66
2045 年	160.00	-	160.00	-	1.89	161.89
合计		1,600.00	1,600.00		585.28	2,166.40

项目财务费用表（2025 年第二次续发）

单位：人民币万元

2026 年	-	8,400.00	-	8,400.00	99.12	99.12
2027 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2028 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2029 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2030 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2031 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2032 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2033 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2034 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2035 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2036 年	8,400.00	-	-	8,400.00	198.24	198.24
2037 年	8,400.00	-	840.00	7,560.00	188.33	1,028.33

2038 年	7,560.00	-	840.00	6,720.00	168.50	1,008.50
2039 年	6,720.00	-	840.00	5,880.00	148.68	988.68
2040 年	5,880.00	-	840.00	5,040.00	128.86	968.86
2041 年	5,040.00	-	840.00	4,200.00	109.03	949.03
2042 年	4,200.00	-	840.00	3,360.00	89.21	929.21
2043 年	3,360.00	-	840.00	2,520.00	69.38	909.38
2044 年	2,520.00	-	840.00	1,680.00	49.56	889.56
2045 年	1,680.00	-	840.00	840.00	29.74	869.74
2046 年	840.00	-	840.00	-	9.91	849.91
合计		8,400.00	8,400.00		3,072.72	11,472.72

项目财务费用表（2026 年续发）

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
2026 年	-	15,000.00	-	15,000.00	177.00	177.00
2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	354.00	354.00
2037 年	15,000.00	-	1,500.00	13,500.00	336.30	1,836.30
2038 年	13,500.00	-	1,500.00	12,000.00	300.90	1,800.90
2039 年	12,000.00	-	1,500.00	10,500.00	265.50	1,765.50
2040 年	10,500.00	-	1,500.00	9,000.00	230.10	1,730.10
2041 年	9,000.00	-	1,500.00	7,500.00	194.70	1,694.70
2042 年	7,500.00	-	1,500.00	6,000.00	159.30	1,659.30
2043 年	6,000.00	-	1,500.00	4,500.00	123.90	1,623.90

2044 年	4,500.00	-	1,500.00	3,000.00	88.50	1,588.50
2045 年	3,000.00	-	1,500.00	1,500.00	53.10	1,553.10
2046 年	1,500.00	-	1,500.00	-	17.70	1,517.70
合计		15,000.00	15,000.00		5,487.00	20,487.00

项目财务费用表（合计）

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	130.50	130.50
2025 年	10,000.00	1,600.00	-	11,600.00	261.00	261.00
2026 年	11,600.00	23,400.00	-	35,000.00	574.88	574.88
2027 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2028 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2029 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2030 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2031 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2032 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2033 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2034 年	35,000.00	-	-	35,000.00	851.00	851.00
2035 年	35,000.00	-	1,000.00	34,000.00	837.95	1,837.95
2036 年	34,000.00	-	1,160.00	32,840.00	809.96	1,969.96
2037 年	32,840.00	-	3,500.00	29,340.00	752.48	4,252.48
2038 年	29,340.00	-	3,500.00	25,840.00	667.37	4,167.37
2039 年	25,840.00	-	3,500.00	22,340.00	582.27	4,082.27
2040 年	22,340.00	-	3,500.00	18,840.00	497.18	3,997.18
2041 年	18,840.00	-	3,500.00	15,340.00	412.07	3,912.07
2042 年	15,340.00	-	3,500.00	11,840.00	326.98	3,826.98
2043 年	11,840.00	-	3,500.00	8,340.00	241.87	3,741.87
2044 年	8,340.00	-	3,500.00	4,840.00	156.77	3,656.77
2045 年	4,840.00	-	2,500.00	2,340.00	84.73	2,584.73
2046 年	2,340.00	-	2,340.00	-	27.61	2,367.61
合计		35,000.00	35,000.00		13,171.62	48,171.62

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计264,889.78万元，不含销项税经营收入为243,018.11万元，预测总成本合计228,871.32万元，不含进项税的总成本为214,612.52万元，附加税合计383.19万元，利润总额合计28,022.40万元，应纳所得税税额合计28,022.40万元。

模拟利润表

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	经营收入	243,018.11	5,177.49	11,002.16	11,649.35	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52
	项目经营收入(不含税）	243,018.11	5,177.49	11,002.16	11,649.35	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52
2	总成本费用	214,612.52	5,472.09	10,944.17	10,944.17	10,944.17	10,947.32	10,947.32	10,947.32	10,947.32	10,947.32	10,937.59
2.1	运营成本(不含税）	173,530.18	4,335.30	8,670.59	8,670.59	8,670.59	8,673.74	8,673.74	8,673.74	8,673.74	8,673.74	8,677.06
2.2	折旧摊销	28,451.60	711.29	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58
2.3	财务费用	12,630.74	425.50	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	837.95
3	附加税	383.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	利润总额	28,022.40	-294.60	57.99	705.18	1,352.35	1,349.20	1,349.20	1,349.20	1,349.20	1,349.20	1,358.93
5	弥补以前年度亏损	294.60	-	57.99	236.61	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）	28,022.40	-	-	468.57	1,352.35	1,349.20	1,349.20	1,349.20	1,349.20	1,349.20	1,358.93
7	所得税（25%）	7,005.62	-	-	117.14	338.09	337.30	337.30	337.30	337.30	337.30	339.73
8	净利润	21,016.78	-294.60	57.99	588.04	1,014.26	1,011.90	1,011.90	1,011.90	1,011.90	1,011.90	1,019.20
9	息税前利润	40,653.14	130.90	908.99	1,556.18	2,203.35	2,200.20	2,200.20	2,200.20	2,200.20	2,200.20	2,196.88
10	息税折旧摊销前利润	69,104.74	842.19	2,331.57	2,978.76	3,625.93	3,622.78	3,622.78	3,622.78	3,622.78	3,622.78	3,619.46

（续）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	243,018.11	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	6,148.27
	项目经营收入(不含税）	243,018.11	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	12,296.52	6,148.27
2	总成本费用	214,612.52	10,909.60	10,852.12	10,767.01	10,681.91	10,600.31	10,515.20	10,430.11	10,345.00	10,259.90	10,191.55	5,081.02
2.1	运营成本(不含税）	173,530.18	8,677.06	8,677.06	8,677.06	8,677.06	8,680.55	8,680.55	8,680.55	8,680.55	8,680.55	8,684.24	4,342.12
2.2	折旧摊销	28,451.60	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	1,422.58	711.29
2.3	财务费用	12,630.74	809.96	752.48	667.37	582.27	497.18	412.07	326.98	241.87	156.77	84.73	27.61
3	附加税	383.19	9.08	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	39.38	19.69
4	利润总额	28,022.40	1,377.84	1,405.02	1,490.13	1,575.23	1,656.83	1,741.94	1,827.03	1,912.14	1,997.24	2,065.59	1,047.56
5	弥补以前年度亏损	294.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）	28,022.40	1,377.84	1,405.02	1,490.13	1,575.23	1,656.83	1,741.94	1,827.03	1,912.14	1,997.24	2,065.59	1,047.56
7	所得税（25%）	7,005.62	344.46	351.26	372.53	393.81	414.21	435.49	456.76	478.04	499.31	516.40	261.89
8	净利润	21,016.78	1,033.38	1,053.76	1,117.60	1,181.42	1,242.62	1,306.45	1,370.27	1,434.10	1,497.93	1,549.19	785.67
9	息税前利润	40,653.14	2,187.80	2,157.50	2,157.50	2,157.50	2,154.01	2,154.01	2,154.01	2,154.01	2,154.01	2,150.32	1,075.17
10	息税折旧摊销前利润	69,104.74	3,610.38	3,580.08	3,580.08	3,580.08	3,576.59	3,576.59	3,576.59	3,576.59	3,576.59	3,572.90	1,786.46

（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

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	-	-	5,643.46	11,992.35	12,697.79	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	264,889.78
运营成本费用支付的现金	-	-	4,691.77	9,383.53	9,383.53	9,383.53	9,386.68	9,386.68	9,386.68	9,386.68	9,386.68	187,788.98
经营活动支付税费	-	-	-	-	117.14	338.09	337.30	337.30	337.30	337.30	337.30	11,220.18
经营活动现金净流量	-	-	951.69	2,608.82	3,197.12	3,681.59	3,679.23	3,679.23	3,679.23	3,679.23	3,679.23	65,880.62
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	14,030.99	16,312.18	16,117.05	-	-	-	-	-	-	-	-	46,460.22
投资活动现金净流量	-14,030.99	-16,312.18	-16,117.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-46,460.22
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	4,171.49	6,574.78	1,289.83	-	-	-	-	-	-	-	-	12,036.10
发行债券收到的现金	10,000.00	10,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00
偿还债券利息支付的现金	130.50	261.00	574.88	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	851.00	13,171.62
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	10.00	1.60	23.40	-	-	-	-	-	-	-	-	35.00
筹资活动现金净流量	14,030.99	16,312.18	15,691.55	-851.00	-851.00	-851.00	-851.00	-851.00	-851.00	-851.00	-851.00	-1,170.52
四、本年现金净流量	-	-	526.19	1,757.82	2,346.12	2,830.59	2,828.23	2,828.23	2,828.23	2,828.23	2,828.23	18,249.88
五、累计现金净流量	-	-	526.19	2,284.01	4,630.13	7,460.72	10,288.95	13,117.18	15,945.41	18,773.64	21,601.87	-

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	13,403.21	6,701.61	264,889.78
运营成本费用支付的现金	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,393.49	9,393.49	9,393.49	9,393.49	9,393.49	9,397.18	4,698.59	187,788.98
经营活动支付税费	339.73	444.29	784.39	805.66	826.94	847.34	868.62	889.89	911.17	932.44	949.53	478.45	11,220.18
经营活动现金净流量	3,673.48	3,568.92	3,228.82	3,207.55	3,186.27	3,162.38	3,141.10	3,119.83	3,098.55	3,077.28	3,056.50	1,524.57	65,880.62
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,460.22
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-46,460.22
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,036.10
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,160.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,500.00	2,340.00	35,000.00
偿还债券利息支付的现金	837.95	809.96	752.48	667.37	582.27	497.18	412.07	326.98	241.87	156.77	84.73	27.61	13,171.62
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.00
筹资活动现金净流量	-1,837.95	-1,969.96	-4,252.48	-4,167.37	-4,082.27	-3,997.18	-3,912.07	-3,826.98	-3,741.87	-3,656.77	-2,584.73	-2,367.61	-1,170.52
四、本年现金净流量	1,835.53	1,598.96	-1,023.66	-959.82	-896.00	-834.80	-770.97	-707.15	-643.32	-579.49	471.77	-843.04	18,249.88
五、累计现金净流量	23,437.40	25,036.36	24,012.70	23,052.88	22,156.88	21,322.08	20,551.11	19,843.96	19,200.64	18,621.15	19,092.92	18,249.88	-

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为天然气运营销售运营收费。项目预期收入总额为264,889.78万元，扣除运营成本及相关税费199,009.16元后预计用于资金平衡相关收益为65,880.62万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.37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
利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造项目	65,880.62	48,171.62	35,000.00	1.37

（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65,880.62万元，且在2046年债券本金全部付清后仍有18,249.88万元的期末结余。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

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	59,235.65	62,526.52	65,880.62	69,108.26	72,399.13
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.30	1.37	1.44	1.51
债券利率变动	2.10%	2.21%	2.33%	2.45%	2.56%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.39	1.37	1.35	1.33

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±10%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 65,880.62 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.37 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 18,249.88 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

2026 年 01 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

武昌区城市更新单元
基础设施提升工程
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 508147 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街 56 号阳光城 7 栋/单元 4 层 10 号-1
电话：027-87250866 邮编：430415

目录

一、 项目资金平衡测算.....1
（一）项目单位情况.....1
（二）项目概况.....1
1.项目建设内容.....1
2.项目建设期.....2
3.项目现状.....9
（三）投资估算与资金筹措.....9
1.项目投资估算依据.....9
2.项目投资估算.....10
3.项目资金筹措.....14
（四）资金的充足性.....16
1.项目收入预测.....16
2.项目经营成本预测.....29
3.项目税费预测.....36
4.财务费用.....39
5.模拟利润表.....40
（五）项目预期收益与融资平衡情况.....43
（六）压力测试.....46
二、评价结论.....46

武昌区城市更新单元基础设施提升工程

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 508147 号

我们接受委托，对武昌区城市更新单元基础设施提升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）项目单位情况

项目单位名称：	武汉市武昌区住房和城市更新局
法定代表人/负责人	王刚
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市武昌区中华路街临江大道 59 号
统一社会信用代码：	11420106MB092529X9
单位性质：	机关
业务范围：	/
股权结构：	/
行业主管部门：	武汉市武昌区住房和城市更新局
建设单位名称：	/
代建单位名称：	武汉市武昌区城市基础设施建设事务中心

（二）项目概况

1.项目建设内容

建设地点：武汉市武昌区。

本项目主要在六大更新单元及其周边范围内新(改)建配套基础设施项目25项，其中道路工程项目21项，停车场项目2项，电力改造项目1项，充电桩项目1项。建设规模包括新建6公里微循环道路，利用学校运动场新建2处地下公共停车场和部分新能源汽车充电桩，对部分老旧小区电力设施进行更新改造。主要建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、结构工程、绿化工程和电力工程等。

项目基本情况表

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
1	凤凰山东出口通道改造工程（二期）	湖北省武汉市武昌区凤凰山东出口通道	凤凰山东出口通道改造工程（二期）包含K0+124~K0+237 的通道主体结构及铺装、交通、电气、消防、景观（通道结构装饰）；山体修复、山顶覆绿。	通道结构长度113米，宽7米。
2	武车社区保障房配套惠安路（秦臻路-三角花园路）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区惠安路（秦臻路-三角花园路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	道路路线全长约为455m，红线宽20m。

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
3	武车社区保障房配套三角花园路（友谊大道-惠安路）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区三角花园路（友谊大道-惠安路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	道路路线全长约为220m，红线宽15m。
4	安胜路（东湖西路-姚家岭街）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区安胜路（东湖西路-姚家岭街）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	道路路线全长约为250m，红线宽15m。
5	小龟山路（新岭路-体育馆小路）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区小龟山路（新岭路-体育馆小路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长224.436m，道路红线宽15m。
6	和橡路（橡寿路-和平大道）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区和橡路（橡寿路-和平大道）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长206.412m，道路红线宽20m。

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
7	徐美东路（美苑路-和平大道）工程	湖北省武汉市武昌区徐美东路（美苑路-和平大道）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长199.38m，道路红线宽16m。
8	徐美西路（美苑路-和平大道）工程	湖北省武汉市武昌区徐美西路（美苑路-和平大道）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长205.264m，道路红线宽16m。
9	倒口湖A6地块保障房配套紫都路（长江路-武金堤路）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区套紫都路（长江路-武金堤路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长298.451m，道路红线宽15m。
10	紫都二路（长江路-武金堤路）工程	湖北省武汉市武昌区紫都二路（长江路-武金堤路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长282.081m，道路红线宽15m。

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
11	江国路（长江路-武金堤路）工程	湖北省武汉市武昌区（长江路-武金堤路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长217.726m，道路红线宽30m。
12	下堤南巷（长江路-武金堤路）工程	湖北省武汉市武昌区下堤南巷（长江路-武金堤路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长250m，道路红线宽15m。
13	江民路（长江路-武金堤路）工程	湖北省武汉市武昌区江民路（长江路-武金堤路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长531.128m，道路红线宽20m。
14	联投时代保障房配套工院路（临江大道-新河后街）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区工院路（临江大道-新河后街）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长283m，道路红线宽15m。

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
15	黄鹂路（中北路-东亭路）拓宽改造工程	湖北省武汉市武昌区黄鹂路（中北路-东亭路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长533.984m，道路红线宽25~30m。
16	东亭西路（黄鹂路-沱塘路）工程	湖北省武汉市武昌区东亭西路（黄鹂路-沱塘路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长300m，道路红线宽15m。
17	丰收路（建船路—白沙洲大道）工程	湖北省武汉市武昌区丰收路（建船路—白沙洲大道）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长432.747m，道路红线宽25m。

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
18	宁松社区（松涛苑）完整社区建设转改直工程	湖北省武汉市武昌区宁松社区（松涛苑）	主要建设内容新装低压电缆分支箱7个,敷设电力电缆31750米，新建三项端子箱506个，新建电表箱2894个，新建维伦水泥管5093米，新建电缆井306座及路面破除恢复约4500平方米等。	工程涉及改造户数共计81栋，户数2702户，建筑面积约25.27万㎡,均为6层建筑
19	团结小路（宏茂巷-团结南路）工程	湖北省武汉市武昌区团结小路（宏茂巷-团结南路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长200m，道路红线宽20m。
20	德成香奈长江国际保障房配套紫凌路（惠安路—红盛侧路）道路排水工程	湖北省武汉市武昌区紫凌路（惠安路—红盛侧路）	主要建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化等。	路段全长199m，道路红线宽15m。

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
21	绿地国际金融城片路网提升工程	湖北省武汉市武昌区宁松社区（松涛苑）	主要建设内容包括路面病害修复、雨污水管线修复和路灯修复	路段全长总长约1.73km
22	武昌区交通设施补短板工程	湖北省武汉市武昌区	慢行交通改造提升	本次工程共包含13条市政道路，分别为民主路、体育馆路、沙湖大道、中南二路、白鹭街、东三路、洪山路、八一路、张之洞路、文安街、解放路、健康路、秦
23	武汉市二十五中公共停车场及配套设施工程	武汉市二十五中	项目位于现状二十五中校园内，工程利用现状运动场进行改建，新建地下2层停车场	新增停车位250个，充电桩75个
24	水果湖高中公共停车场及配套设施工程	水果湖高级中学	工程利用现状操场面积约24000㎡，进行改建，新建地下1层停车场	新增停车位450个，充电桩135个

序号	项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
25	2025 年新能源汽车充电桩建设	湖北省武汉市武昌区	充电桩建设	新增 200 个充电桩

2.项目建设期

项目建设期 2 年，工期为 2025 年 1 月-2026 年 12 月。

3.项目现状

本项目共包含 25 项城市更新单元基础设施子项，其中凤凰山东出口通道改造工程（二期）、东亭西路（黄鹂路-沱塘路）工程已完成 90%；徐美东路（美苑路-和平大道）工程已完成招标工作，正在施工；宁松社区（松涛苑）完整社区建设转改直工程已完成招标工作，准备进场施工。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号）；

（2）《武汉建设工程价格信息》（武建标定〔2021〕1 号）；

（3）《市政工程投资估算编制方法》（建标〔2007〕164 号）；

（4）《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建〔2006〕26 号）；

（5）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕

36 号）；

（6）《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；

（7）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）；

（8）财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

（9）《省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》(鄂价工服规〔2012〕149 号)。

2.项目投资估算

本项目总投资为 105,943.58 万元，其中：工程费用 56,074.46 万元，占比 52.93%；专项费用 15,000.00 万元，占比 14.16%；建设用地费 21,000.00 万元，占比 19.82%。工程建设其他费用 8,286.96 万元，占比 7.82%；预备费 5,148.91 万元，占比 4.86%。

建设投资 105,510.33 万元，建设期利息为 403.25 万元，债券发行费用为 30.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：：

项目总投资估算汇总表

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			
一	工程费用	56,074.46	32,405.84		23,668.62		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1	凤凰山东出口通道改造工程（二期）	1,219.84	704.95		514.89		
2	武车社区保障房配套惠安路（秦臻路-三角花园路）道路排水工程	2,493.00	1,440.72		1,052.28		
3	武车社区保障房配套三角花园路（友谊大道-惠安路）道路排水工程	702.00	405.69		296.31		
4	安胜路（东湖西路-姚家岭街）道路排水工程	780.00	450.77		329.23		
5	小龟山路(新岭路-体育馆小路）道路排水工程	1,057.05	610.88		446.17		
6	和橡路（橡寿路-和平大道）道路排水工程	1,020.00	589.47		430.53		
7	徐美东路（美苑路-和平大道）工程	572.00	330.56		241.44		
8	徐美西路（美苑路-和平大道）工程	730.00	421.87		308.13		
9	倒口湖 A6 地块保障房配套紫都路（长江路-武金堤路）道路排水工程	1,228.50	709.96		518.54		
10	紫都二路（长江路-武金堤路）工程	1,237.50	715.16		522.34		
11	江国路（长江路-武金堤路）工程	4,180.50	2,415.94		1,764.56		
12	下堤南巷（长江路-武金堤路）工程	761.25	439.93		321.32		
13	江民路（长江路-武金堤路）工程	2,169.20	1,253.60		915.60		
14	联投时代保障房配套工院路（临江大道-新河后街）道路排水工程	1,239.75	716.46		523.29		
15	黄鹂路（中北路-东亭路）拓宽改造工程	2,247.00	1,298.56		948.44		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
16	东亭西路（黄鹂路-沱塘路）工程	940.50	543.52		396.98		
17	丰收路（建船路—白沙洲大道）工程	1,864.48	1,077.50		786.98		
18	宁松社区（松涛苑）完整社区建设转改直工程	395.00	228.27		166.73		
19	团结小路（宏茂巷-团结南路）工程	836.00	483.13		352.87		
20	德成香奈长江国际保障房配套紫凌路（惠安路—红盛侧路）道路排水工程	792.00	457.70		334.30		
21	绿地国际金融城片路网提升工程	1,546.62	893.80		652.82		
22	武昌区交通设施补短板工程	2,080.47	1,202.32		878.15		
23	武汉市二十五中公共停车场及配套设施工程	7,195.20	4,158.16		3,037.04		
24	水果湖高中公共停车场及配套设施工程	17,988.00	10,395.40		7,592.60		
25	2025 年新能源汽车充电桩建设	798.60	461.52		337.08		
二	**工程建设其他费用**	8,286.96	8,286.96		0.00		
1	建设管理费	1,894.02	1,894.02		0.00		
2	建设项目前期工作咨询费	140.36	140.36		0.00		
3	工程勘察费设计费	2,041.49	2,041.49		0.00		
4	规划设计及相关费用	230.46	230.46		0.00		
5	环境影响咨询服务费	5.98	5.98		0.00		
6	场地准备及临时设施费	280.37	280.37		0.00		
7	工程保险费	168.22	168.22		0.00		
8	招标代理服务费	73.49	73.49		0.00		
9	水土保持相关费用	369.11	369.11		0.00		
10	造价咨询服务费	659.51	659.51		0.00		
11	其他	2,423.95	2,423.95		0.00		
三	**预备费**	5,148.91	5,148.91		0.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
四	专项费用	15,000.00	8,668.62		6,331.38		
1	凤凰山东出口通道改造工程（二期）	290.00	167.59		122.41		
2	武车社区保障房配套惠安路（秦臻路-三角花园路）道路排水工程	1,162.45	671.79		490.66		
3	武车社区保障房配套三角花园路（友谊大道-惠安路）道路排水工程	635.00	366.97		268.03		
4	安胜路（东湖西路-姚家岭街）道路排水工程	794.00	458.86		335.14		
5	小龟山路(新岭路-体育馆小路）道路排水工程	800.00	462.33		337.67		
6	和橡路（橡寿路-和平大道）道路排水工程	185.00	106.91		78.09		
7	徐美东路（美苑路-和平大道）工程	565.00	326.52		238.48		
8	徐美西路（美苑路-和平大道）工程	622.10	359.52		262.58		
9	倒口湖 A6 地块保障房配套紫都路（长江路-武金堤路）道路排水工程	533.40	308.26		225.14		
10	紫都二路（长江路-武金堤路）工程	875.35	505.87		369.48		
11	江国路（长江路-武金堤路）工程	510.00	294.73		215.27		
12	下堤南巷（长江路-武金堤路）工程	673.00	388.93		284.07		
13	江民路（长江路-武金堤路）工程	497.50	287.51		209.99		
14	联投时代保障房配套工院路（临江大道-新河后街）道路排水工程	537.00	310.34		226.66		
15	东亭西路（黄鹂路-沱塘路）	953.00	550.75		402.25		

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			
	工程						
16	黄鹂路（中北路-东亭路）拓宽改造工程	2,794.99	1,615.25		1,179.74		
17	丰收路（建船路—白沙洲大道）工程	284.20	164.24		119.96		
18	团结小路（宏茂巷-团结南路）工程	517.00	298.78		218.22		
19	德成香奈长江国际保障房配套紫凌路（惠安路—红盛侧路）道路排水工程	85.00	49.12		35.88		
20	其他子项（现状管线迁改及保护）	1,686.01	974.35		711.66		
五	**建设用地费**	21,000.00	21,000.00		0.00		
六	**建设投资**	105,510.33	75,510.33	0.00	30,000.00		
七	**建设期利息**	403.25	403.25		0.00		
八	**发行费用**	30.00	30.00		0.00		
九	**项目总投资**	105,943.58	75,943.58	0.00	30,000.00		

项目总投资 105,943.58 万元，其中专项债券资金 30,000.00 万元。专项债资金仅用于工程费用及专项费用。

建设用地费、工程建设其他费用、预备费、建设期利息及债券发行兑付费用全部使用项目单位自筹资金。

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资为 105,943.58 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 75,943.58 万元，专项债券资金 30,000.00 万元。目前已到位资金

16,188.72 万元，为项目单位自筹资金。

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	合计
1	**资本金**	**16188.72**	**59754.86**	**75943.58**
1.1	财政安排资金	/	/	**0.00**
1.2	项目单位自筹资金	16188.72	59754.86	**75943.58**
1.3	专项债券资金	/	/	**0.00**
1.4	其他资金	/	/	**0.00**
2	**融资资金**	**5000.00**	**25000.00**	**30000.00**
2.1	专项债券资金	5000.00	25000.00	**30000.00**
2.2	项目单位市场化融资	/	/	**0.00**
2.3	其他资金	/	/	**0.00**
3	**其他资金**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	合计	**21188.72**	**84754.86**	**105943.58**

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 75,943.58 万元，已到位资本金 16,188.72 万元，主要用于项目前期工程及已开工项目工程费用，目前已使用资本金 16,188.72 万元。

5.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	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	5,000.00	二十年	2.44%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%
2026 年一季度	**20,000.00**		**二十年**	**2.50%**	**每半年付息**	**第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%**
2026 年一季度	5,000.00		二十年	2.50%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%

（2）已发行专项债券的使用情况

项目已于 2025 年发行地方政府专项债券 5,000.00 万元。债券资金已于当年全部使用，主要用于工程费用及项目前期工程。

（3）市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2046 年 6 月。项目发债期间运营收入为 106,738.49 万元，其中：停车位租赁收入 11,340.00 万元、充电桩租赁收入 95,398.49 万元。具体测算如下：

（1）停车位租赁收入

停车位租赁收入 11,340.00 万元。

根据《武昌区城市更新单元基础设施提升工程可行性研究报告（代

项目建议书）》，武汉市二十五中公共停车场停车位250个，水果湖高中公共停车场停车位450个。

停车收费标准：根据《武汉市政府定价的经营服务性收费目录清单》（2022.6.1版本），本项目为二环内政府投资建设的停车场，收费标准为室外地面泊位首小时3元，首小时后白天（早7时至晚7时）6元封顶，夜间8元/次；室内100个以上泊位的停车场3元/小时，全天45元封顶。

因此，武汉市二十五中公共停车场和水果湖高中公共停车场收费按每小时3元，不考虑增长率。

停车位日均使用时间：根据项目建设进度，以及周边物业发展、建设情况，设定武汉市二十五中公共停车场和水果湖高中公共停车场运营前三年日均使用时间为6小时，第四年及以后均为8小时。

停车位收费计算示例（2026年）：2026年武汉市二十五中公共停车场收费金额=停车位数量（250个）*停车费单价（3元/小时）*停车位日均使用时间（6小时）*天数（360天）=162.00万元。

（2）充电桩租赁收入

充电桩租赁收入95,398.49万元。

根据《武昌区城市更新单元基础设施提升工程可行性研究报告（代项目建议书）》，武汉市二十五中公共停车场充电桩75个，水果湖高中公共停车场充电桩135个，2025年新能源汽车充电桩建设项目充电桩200个。

本项目完工后，初步设定建设410座充电桩（60KW）。根据调查

了解，目前武汉市充电价格收费标准不一，其中一部分经营企业采用分时波动价格，高峰期充电价格为每千瓦时 1.6 元（电费加服务费），低谷期每千瓦时 0.9 元（电费加服务费）。部分企业采用固定价格，价格水平在每千瓦时 1.6 元（电费加服务费），根据充电桩所在区域和经营方式有所不同。考虑本项目区位条件并参考武昌区充电桩收费标准，综合考虑期初按每千瓦时 1.55 元（电费加服务费）计算，不考虑增长率。

长航新村1站	**快电**	**3**
【地址】两湖路长航新村小区门前		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流电桩0个，交流电桩3个		
桥机嘉园南区1站	**快电**	**5**
【地址】鹦鹉街街道桥机小区桥机嘉园南区（城投460703-460707）		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流电桩0个，交流电桩5个		
桥机嘉园南区2站	**快电**	**10**
【地址】红建路桥机嘉园南区西南门前两侧车位		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流电桩0个，交流电桩10个		
金桥港湾花园站	**快电**	**6**
【地址】桥机路金桥港湾花园门旁		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流电桩0个，交流电桩6个		

本项目所列示的 24 小时可充电量为单桩日理论最大充电量，为物理上限，在物理上限基础上核算单日的充电时间，计算结论较为客观，符合实际。收入具体计算过程如下：

收入测算的核心公式为：年充电服务费收入=充电桩数量×单桩日均有效充电量×平均服务费单价×年运营天数

单桩日均有效充电量=日理论最大充电量*充电桩所属停车位 24 小时使用率*充电桩利用率；

项目总充电量=单桩日均有效充电量*充电桩总数*充电天数；

充电服务费总收入=项目总充电量*服务单价。

本项目拟采用的直流电充电桩功率为 60kw，实际每小时充电 54kw，则一天 24 小时可充电 54kw×24=1,296kw。

根据对武汉市目前公共充电设施使用情况的调查了解，充电桩利用率按 50%计算。

充电桩所属 停车场/充电站	位置	利用率
特来电充电站(祥和苑)	湖北省武汉市武昌区南湖恒安路 141 号	60%
特来电充电站(医药工业研究院)	武汉市武昌区三道街 12 号-附 7 号	60%
小桔充电站(武昌区科技创业大厦)	武汉市武昌区洪山东区 34 号	65%
后湖大道同鑫花园停车场	湖北省武汉市江岸区后湖大道 158-附 10-11	65%

充电桩所属停车位 24 小时使用率按 33%计算（充电桩日均使用小时数为 24H*33%=7.92 小时）。

示例：

2026 年武汉市二十五中公共停车场充电桩收入=武汉市二十五中停车场充电桩数量（75）*每个桩 24 小时最大充电度数（1296 度）*充电桩所属停车位 24 小时使用率（33%）*充电桩利用率（50%）*电费加服务费单价（1.55 元/度）*天数（360）=894.92 万元。

项目停车场及充电桩数量及来源依据

根据《武昌区城市更新单元基础设施提升工程可行性研究报告（代项目建议书）》，武汉市二十五中公共停车场停车位 250 个（充电桩 75 个）；水果湖高中公共停车场停车位 450 个（充电桩 135 个）；2025

年新能源汽车充电桩建设项目充电位 200 个。可研报告相关描述详见下图:

3）道路横断面设计

标横横断面布置为：3m 人行道+4.5m 非机动车道（含树穴）+15m 机动车道+4.5m 非机动车道（含树穴）+3m 人行道=30m。

4）路面结构设计

机动车道路面统一铣刨新加铺沥青面层，基层修复为主：

铣刨沥青砼面层后，如果下部结构出现破损，应根据破损情况按照以下路面结构进行逐层修复： 5cm 细粒式沥青混凝土 AC-13（ SBS 改性）+7cm 中粒式沥青混凝土 AC-20C+22cm 混凝土+15cm 水稳。

（2）慢行交通提升方案

1）四条道路非机动车道连续性提升设计：更新完善非机动车道标志、标线；增设机非隔离设施；道路宽度有富余断面增设非机动车道、武车中路非机动车道路面病害修复等。

2）人行道路面病害修复：根据检测报告，对武车中路人行道路面病害进行修复。

3）无障碍设施提升改造：四条道路无障碍设施完善：进出口、道口无障碍坡道 0 高差改造。

（3）缺少道路照明设施路段

4cm 厚 AC-13C 型细粒式沥青砼+粘层油(PC-3 型乳化沥青)+5cm 厚 AC-20C 型中粒式沥青砼+抗裂防水粘接膜贴缝+20cm 厚 C20 混凝土面层(f>3.5MPa)+10cm 厚级配碎石。

5.2.25 武汉市二十五中公共停车场及配套设施工程

（1）平面设计

地下车库主要采用 8.4X5.4 和 8.4x6.1 标准柱网形式，结构形式简洁合理，标准柱网也易于划分功能分区及防火防烟分区，形成简洁明了的流线。地下车库内部公共车道为环状双车道，顺时针组织车流，车辆停放方便、进出通畅，车位采用倒进顺出方式，取车时间短。车库出入口的显著部位设置行驶方向的标志，地面上用彩色线条标明行驶方向。

利用现状地面运动场区域，面积 4800 ㎡，下挖 2 层形成地下停车库，地面恢复运动场功能。东侧增加看台及看台下方辅助空间，满足学校使用需求。

停车场按停车数的 30%配备充电桩，合计 75 个新能源充电桩。

技术经济指标表如下：

类别	数量	单位	备注
总建筑面积	10400	㎡	

65

武汉市政工程设计研究院有限责任公司

武昌区城市更新单元基础设施提升工程　　可行性研究报告（代项目建议书）

地上建筑面积	看台及辅助房	1600	㎡	
地下建筑面积		8800	㎡	层高 4m
停车数		250	个	
注：地面操场更新后原样恢复				

（2）剖面设计

地下一层停车库，地面为操场。



1	楼梯间外墙面	真石漆外墙面	
2	车道出入口坡道处内墙	真石漆外墙面	
2	台阶	花岗石	芝麻灰
3	坡道	火烧面花岗岩坡道	芝麻灰
4	散水	草坪散水	
5	墙体	蒸压加气混凝土砌块	
6	室外栏杆	钢镀锌喷塑栏杆	
7	汽车坡道	混凝土汽车坡道地面	

武昌区城市更新单元基础设施提升工程　　可行性研究报告（代项目建议书）

自动灭火系统保护部位为变配电间、弱电机房等，采用无管网七氟丙烷灭火系统，全淹没保护。设计选用柜式（无管网）预置七氟丙烷灭火装置。七氟丙烷灭火系统的灭火设计浓度不应小于灭火浓度的 1.3 倍，惰化设计浓度不应小于惰化浓度的 1.1 倍

在变配电房等防护区，灭火设计浓度宜采用 9%，设计喷放时间不应大于 10s。设自动控制和手动控制两种启动方式，并应设手动与自动控制的转换装置。

（4）灭火器配置

地下停车场火灾危险等级为中危险级，B 类固体火灾。充电车位火灾危险等级为严重危险级，BE 类固体火灾。

变配电间等不宜用水灭火的房间、地面停车场配备推车式干粉灭火器。

所有公共部位及消防控制中心、各专业设备用房等部位配备一定数量的手提式磷酸铵盐干粉灭火器。

（5）室外消火栓系统

室外消防水量为 20L/s，火灾延续时间 2 小时。各停车场室外消火栓系统为低压制。各停车场地面均匀布置了室外消火栓，停车场出入口 5m~40m 范围内均有室外消火栓保护，室外消火栓距道路不大于 2m，消火栓成环状布置。

5.2.26 水果湖高中公共停车场及配套设施工程

（1）平面设计

地下车库主要采用 8.4X5.4 和 8.4x6.1 标准柱网形式，结构形式简洁合理，标准柱网也易于划分功能分区及防火防烟分区，形成简洁明了的流线。地下车库内部公共车道为环状双车道，顺时针组织车流，车辆停放方便、进出通畅，车位采用倒进顺出方式，取车时间短。车库出入口的显著部位设置行驶方向的标志，地面上用彩色线条标明行驶方向。

利用现状地面 400m 标准运动场区域，下挖一层形成地下停车库，地面恢复运动场功能。东侧增加看台及看台下方辅助空间。拆除西南角 1 层宿舍及管理房，建设 3 层宿舍及管理房，满足学校使用需求。

停车场按停车数的 30%配备充电桩，合计 135 个新能源充电桩。

技术经济指标表如下：

类别	数量	单位	备注
总建筑面积	22730	㎡	

地上建筑面积	看台及辅助房	2730	㎡	
	宿舍及管理房	2100	㎡	
地下建筑面积		17000	㎡	层高 4m
停车数		450	个	
注：地面操场更新后原样恢复				

（2）剖面设计

地下一层停车库，地面为操场。



剖面图

（3）交通组织：

利用现状 2 个车行出入口，分别设置为教师车行出入口及社会车入口。新增东湖路社会车出口，做到人车分流，校内校外车辆分离。

（4）无障碍设计

根据《建筑与市政工程无障碍通用规范》的要求进行设计，无障碍设计的范围包括建筑入口、入口平台、门、水平及垂直交通、卫生间等。无障碍电梯入口设置了 1/12 的残疾人坡道，建筑内部的通路、走道 、地面、楼梯、扶手等进行了无障碍设计，地下层设置有无障碍停车位，这些无障碍措施保证了乘轮椅者、拄盲杖者及使用助行器者的安全通行和使用。

（5）人防设计

本工程地下室不考虑人防设计，人防采取易地建设模式。

（6）建筑节能设计

本工程依照地方标准《全国民用建筑工程设计技术措施——节能专篇（建筑）》（2007）、《建筑节能工程施工质量验收规范》GB50411-2007、《公共建筑节能设计标准》GB50189--2015，国家及地方相关的规范、标准、规定进行设计。本工程执行公共建筑节能标准，属于夏热冬冷地区气候带。

（7）装修做法

68

武汉市政工程设计研究院有限责任公司

200 厚框架填充墙（选用蒸压灰砂砖，选用容重=18kN/m3）		
1	200 墙厚（砌体容重考虑 18.0kN/m3）	3.6 kN/m2
2	内墙抹灰	0.80
3	灰砂砖填充墙每平米容重	4.4
200 厚框架填充墙（选用 B06 加气砼砌块，强度等级 A3.5，干密度=6.25kN/m3）		
1	200 墙厚（砌体饱和容重考虑 7.5kN/m3）	1.5 kN/m2
2	内墙抹灰	0.80 kN/m2
3	加气砼块填充墙每平米容重	2.3 kN/m2

3、设备与消防设计

本工程消防设计立足于自救。地下停车场内设有室内消火栓灭火给水系统、湿式自动喷水灭火系统、气体灭火系统、灭火器及室外消火栓给水系统等消防设施。

本工程地下停车场供水水源为城市自来水，拟为一路 DN150 进水。分别设有消防泵房一座和专用水池一座，有效容积为 250m³，贮存了 2 小时室内消防用水及 1 小时自动喷水灭火用水。在泵房附近室外地面设置一座有效容积 30 m³的消防水箱，提供火灾初期消防用水。每座消防水泵房内分别设置两台消火栓泵、两台喷淋泵，均为一用一备。消火栓系统和喷淋系统各设一套增压稳压设备，以维持各消防系统管网平时压力。

（1）室内消火栓灭火系统

室内消防水量为 10L/s，每根竖管最小流量 10L/s，每只水枪最小流量 5L/s，水枪充实水柱不小于 10m。室内消防给水管道布置成环状，消火栓采用 SN65，消防龙带长 25m，水枪口径 d19，在每个消火栓箱内均设有报警按钮及喷嘴口径不小于 6mm 的消防卷盘。

消火栓泵设置在地下停车场消防水泵房内。泵房附近室外地面设有消防水泵接合器，供消防车往消火栓灭火系统补水。

（2）湿式自动喷水灭火系统

根据本建筑的特点和功能，地下停车场按中危险Ⅱ级设计，设计喷水强度：8L/（min·m²）；中危险级系统作用面积：160m²，持续喷水时间为 1 小时，系统设计用水量按 35L/s 计。

喷洒水泵设置在地下停车场消防水泵房内。泵房附近室外地面设有喷淋系统水泵接合器，供消防车往自动喷水灭火系统补水。

（3）自动灭火系统

自动灭火系统保护部位为变配电间、弱电机房等，采用无管网七氟丙烷灭火系统，全淹没保护。设计选用柜式（无管网）预置七氟丙烷灭火装置。七氟丙烷灭火系统的灭火设计浓度不应小于灭火浓度的 1.3 倍，惰化设计浓度不应小于惰化浓度的 1.1 倍

在变配电房等防护区，灭火设计浓度宜采用 9%，设计喷放时间不应大于 10s。设自动控制和手动控制两种启动方式，并应设手动与自动控制的转换装置。

（4）灭火器配置

地下停车场火灾危险等级为中危险级，B 类固体火灾。充电车位火灾危险等级为严重危险级，BE 类固体火灾。

变配电间等不宜用水灭火的房间、地面停车场配备推车式干粉灭火器。

所有公共部位及消防控制中心、各专业设备用房等部位配备一定数量的手提式磷酸铵盐干粉灭火器。

（5）室外消火栓系统

室外消防水量为 20L/s，火灾延续时间 2 小时。各停车场室外消火栓系统为低压制。各停车场地面均匀布置了室外消火栓，停车场出入口 5m~40m 范围内均有室外消火栓保护，室外消火栓距道路不大于 2m，消火栓成环状布置。

5.2.27 2025 年新能源汽车充电桩建设

新能源汽车市场前景广阔，预计将持续增长。 2024 年上半年，全球新能源汽车销量达到 727.9 万辆，同比增长 21.3%，市场渗透率突破 17%。中国新能源汽车市场尤为突出，销量达到 494.4 万辆，占全球市场的 68%，同比增速达到 32%。此外，2024 年 1-8 月，中国新能源汽车销量 703.7 万辆，同比增长 30.9%，显示出强劲的市场需求。

基于可收费停车位旁增设配套充电设施，预计有 200 个充电位。

5.3.1 危险性较大的分部分项目工程提示

（1）总体要求：

1）依据住房和城乡建设部《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（住房城乡建设部令第 37 号）、中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅《住房城乡建设部办公厅关于实施《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》有关问题的通知》（建办质〔2018〕31 号），本工程中涉及危大工程的重点部位和环节以及相应的保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见详见下表 “危险性较大的分部分项工程及相应意见”。

2）在工程的施工招标文件中应列出危大工程清单，要求施工单位在投标时补充完善危大

项目经营收入测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**营业收入**	**5345.83**	**5345.83**	**5345.83**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**
1.1	**停车场收入（万元）**	**453.60**	**453.60**	**453.60**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**604.80**
1.1.1	武汉市二十五中公共停车场收入	**162.00**	**162.00**	**162.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**
	停车价格（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	价格增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	停车位日均使用时间（小时）	6.00	6.00	6.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位数量（个）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	销项税（万元）	13.38	13.38	13.38	17.83	17.83	17.83	17.83
	不含税收入（万元）	148.62	148.62	148.62	198.17	198.17	198.17	198.17
1.1.2	水果湖高中公共停车场收入	**291.60**	**291.60**	**291.60**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**
	停车价格（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	价格增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	停车位日均使用时间（小时）	6.00	6.00	6.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位数量（个）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	销项税（万元）	24.08	24.08	24.08	32.10	32.10	32.10	32.10
	不含税收入（万元）	267.52	267.52	267.52	356.70	356.70	356.70	356.70
1.2	**充电桩收入（万元）**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**
1.2.1	武汉市二十五中公共停车场充电桩收入	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	武汉市二十五中停车场充电桩数量（个）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96
	不含税收入（万元）	791.96	791.96	791.96	791.96	791.96	791.96	791.96
1.2.2	水果湖高中公共停车场充电桩收入	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**
	水果湖高中公共停车场充电桩数量（个）	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	185.32	185.32	185.32	185.32	185.32	185.32	185.32
	不含税收入（万元）	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54
1.2.3	2025 年新能源汽车充电桩建设收入	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**
	充电桩个数（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	274.55	274.55	274.55	274.55	274.55	274.55	274.55
	不含税收入（万元）	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90

（续表）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	**营业收入**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**
1.1	**停车场收入（万元）**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**604.80**
1.1.1	武汉市二十五中公共停车场收入	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**
	停车价格（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	价格增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	停车位日均使用时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位数量（个）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	销项税（万元）	17.83	17.83	17.83	17.83	17.83	17.83	17.83
	不含税收入（万元）	198.17	198.17	198.17	198.17	198.17	198.17	198.17
1.1.2	水果湖高中公共停车场收入	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	停车价格（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	价格增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	停车位日均使用时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位数量（个）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	销项税（万元）	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10
	不含税收入（万元）	356.70	356.70	356.70	356.70	356.70	356.70	356.70
1.2	**充电桩收入（万元）**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**
1.2.1	武汉市二十五中公共停车场充电桩收入	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**
	武汉市二十五中停车场充电桩数量（个）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96
	不含税收入（万元）	791.96	791.96	791.96	791.96	791.96	791.96	791.96
1.2.2	水果湖高中公共停车场充电桩收入	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**
	水果湖高中公共停车场充电桩数量（个）	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	185.32	185.32	185.32	185.32	185.32	185.32	185.32
	不含税收入（万元）	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54
1.2.3	2025 年新能源汽车充电桩建设收入	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**
	充电桩个数（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	274.55	274.55	274.55	274.55	274.55	274.55	274.55
	不含税收入（万元）	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90

（续表）

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**营业收入**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**5497.03**	**2748.52**
1.1	**停车场收入（万元）**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**604.80**	**302.40**
1.1.1	**武汉市二十五中公共停车场收入**	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**216.00**	**108.00**
	停车价格（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	价格增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	停车位日均使用时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位数量（个）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	销项税（万元）	17.83	17.83	17.83	17.83	17.83	8.92
	不含税收入（万元）	198.17	198.17	198.17	198.17	198.17	99.08
1.1.2	**水果湖高中公共停车场收入**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**194.40**
	停车价格（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	价格增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	停车位日均使用时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位数量（个）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	销项税（万元）	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	16.05
	不含税收入（万元）	356.70	356.70	356.70	356.70	356.70	178.35
1.2	**充电桩收入（万元）**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**4,892.23**	**2,446.12**
1.2.1	**武汉市二十五中公共停车场充电桩收入**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**894.92**	**447.46**
	武汉市二十五中停车场充电桩数量（个）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	51.48
	不含税收入（万元）	791.96	791.96	791.96	791.96	791.96	395.98
1.2.2	**水果湖高中公共停车场充电桩收入**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**1,610.86**	**805.43**
	水果湖高中公共停车场充电桩数量（个）	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	185.32	185.32	185.32	185.32	185.32	92.66
	不含税收入（万元）	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	1,425.54	712.77
1.2.3	**2025 年新能源汽车充电桩建设收入**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**2,386.45**	**1,193.23**
	充电桩个数（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	电费加服务费单价（元/度）	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
	价格增长率（%）	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	销项税（万元）	274.55	274.55	274.55	274.55	274.55	137.27
	不含税收入（万元）	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	2,111.90	1,055.96

2.项目经营成本预测

项目成本包含电费支出、工资及福利、道路维修费、充电桩更新费用、其它维修费用和运营费用，合计 51,543.76 万元。

（1）电费支出（充电桩）

本项目电费支出为 42,476.69 万元。

根据武汉市发改委《关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》，以及武汉市目前执行的电费标准，工商业及其他用电采取单一制计费的，不满 1 千伏挡位电费收费标准为 0.6907 元/度、1-10 千伏为 0.6707 元/度、20-35 千伏为 0.6657 元/度、35 千伏以上 0.6507 元/度。本项目充电桩电费价格均按 0.6907 元/度计算。

本项目拟采用的直流电充电桩功率为 60kw，实际每小时充电 54kw，则一个充电桩一天 24 小时可充电 54kw×24=1,296kw。

（2）工资及福利

本项目工资及福利支出为 4,818.44 万元。

本项目工资及福利包括人员工资、福利费及职工保险中的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。根据项目体量，本项目后期运营人员按 15 人考虑，人员工资水平参考《2024 武汉统计年鉴》中 2021-2023 年城镇非私营单位就业人员平均工资，2021 年人均年工资 117,322.00 元，2022 年人均年工资 124,395.00 元，2023 年人均年工资 134,221.00 元，以此为参考基础，预计本项目人均工资自 2026 年起按 15 万元/年计算。

武汉市 2022 年-2024 年居民消费价格（CPI）增长为别是 2.3%、

0.4%、0.8%，武汉市近三年居民消费价格（CPI）增长均值为 1.17%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格（CPI）增长均值，依据谨慎性原则，本项目运营人员工资及福利费用增长率按 1%设定。

（3）道路维修费

本项目道路维修费支出为 980.78 万元。

本项目道路维修费用由养护费、中修费用和大修费用组成。近年来武昌区道路每年都进行基本养护工作，辖区内道路状况整体良好。根据武汉市城市管理委员会《关于市政道路年度维修经费测算暂行标准的通知》（武城管〔2014〕5 号）,水泥混凝土路面每平方米的年度养护经费为 2 元/年，本项目道路总面积为 129,040.61 平方米，2027 年养护费用为 25.81 万元。根据武昌区目前道路使用状况，本项目在项目运营期内除考虑每年进行道路基本养护外，项目按每 5 年进行一次中修工程，中修费用按当年养护费用的 4 倍计算，项目按每 10 年进行一次大修工程，中大修费用按当年养护费用的 9 倍计算。

（4）停车场（含充电桩）维修费

本项目停车场及充电桩维修费支出为 1,519.94 万元。

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。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，根据同类项目经

验取值，按照工程费用的 0.3%计算。

（5）充电桩更新费用

本项目充电桩更新费用支出为 1,025.00 万元。

经市场调查及询价，60KW 充电桩价格详见下表：

序号	品牌	功率	单价（万元）
1	金冠	60KW	2.5
2	公牛	60KW	2.38
3	拓沃得	60KW	2.5







充电桩使用年限为 10 年，运营期第 11 年对全部 410 个充电桩进行更新，本项目充电桩更新费用按 2.5 万元一台计算。

（6）其他费用

本项目其他费用支出为 731.92 万元。

本项目其他费用为项目运营的其他未预见费用，按工资福利费、道路维修费以及停车场维修费总值的 10%计算。

项目总成本费用表

单位：万元

	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营成本	**2539.46**	**2541.94**	**2544.43**	**2546.96**	**2663.08**	**2552.09**	**2554.68**
1.1	工资及福利	225.00	227.25	229.52	231.82	234.14	236.48	238.84
1.2	道路维修费	25.81	25.81	25.81	25.81	129.05	25.81	25.81
	日常维修费	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81
	中修和大修					103.24		
1.3	停车场维修费用（0.3%）	77.95	77.95	77.95	77.95	77.95	77.95	77.95
1.4	充电桩更新费用	-	-	-	-	-	-	-
	更新个数							
	单价							
1.5	其他费用（10%）	32.88	33.10	33.33	33.56	44.11	34.02	34.26
1.6	电费支出	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83
	每度电（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	每天耗电量（度）	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40
二	折旧费	**3,845.06**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**
三	摊销费	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**
四	利息费用	**699.00**	**699.00**	**699.00**	**699.00**	**699.00**	**699.00**	**699.00**
五	总成本费用合计（一+二+三+四）	**7,235.57**	**7,086.00**	**7,088.49**	**7,091.02**	**7,207.14**	**7,096.15**	**7,098.74**

（续表）

	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	经营成本	**2557.31**	**2559.96**	**2818.17**	**3590.35**	**2568.09**	**2570.85**	**2573.65**
1.1	工资及福利	241.23	243.64	246.08	248.54	251.03	253.54	256.08
1.2	道路维修费	25.81	25.81	258.10	25.81	25.81	25.81	25.81
	日常维修费	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81
	中修和大修			232.29				
1.3	停车场维修费用（0.3%）	77.95	77.95	77.95	77.95	77.95	77.95	77.95
1.4	充电桩更新费用	-	-	-	1,025.00	-	-	-
	更新个数				410.00			
	单价				2.50			
1.5	其他费用（10%）	34.50	34.74	58.21	35.23	35.48	35.73	35.98
1.6	电费支出	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83
	每度电（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	每天耗电量（度）	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40
二	折旧费	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**
三	摊销费	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**
四	利息费用	**699.00**	**699.00**	**699.00**	**640.75**	**570.85**	**500.95**	**431.05**
五	总成本费用合计（一+二+三+四）	**7,101.37**	**7,104.02**	**7,362.23**	**8,076.16**	**6,984.00**	**6,916.86**	**6,849.76**

（续表）

	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	经营成本	**2690.03**	**2579.31**	**2582.18**	**2585.09**	**2573.82**	**1352.28**	**51,543.76**
1.1	工资及福利	258.64	261.23	263.84	266.48	269.14	135.92	**4,818.44**
1.2	道路维修费	129.05	25.81	25.81	25.81	12.91	64.53	**980.78**
	日常维修费	25.81	25.81	25.81	25.81	12.91	6.45	**483.94**
	中修和大修	103.24					58.07	**496.84**
1.3	停车场维修费用（0.3%）	77.95	77.95	77.95	77.95	77.95	38.97	**1,519.94**
1.4	充电桩更新费用	-	-	-	-	-	-	**1,025.00**
	更新个数							
	单价							
1.5	其他费用（10%）	46.56	36.50	36.76	37.02	36.00	23.94	**731.92**
1.6	电费支出	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	2,177.83	1,088.92	**42,467.69**
	每度电（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	
	每天耗电量（度）	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	87,674.40	
二	折旧费	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**3,693.01**	**1,846.51**	**72,165.75**
三	摊销费	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**152.05**	**76.03**	**2,964.98**
四	利息费用	**361.15**	**291.25**	**221.35**	**151.45**	**81.55**	**11.65**	**10,252.00**
五	总成本费用合计（一+二+三+四）	**6,896.24**	**6,715.62**	**6,648.59**	**6,581.60**	**6,500.43**	**3,286.47**	**136,926.49**

3.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计4,938.75万元。其中增值税262.95万元，销项税额11,911.41万元，进项税额4,885.72万元，可抵扣固定资产进项税金额6,762.74万元。增值税附加31.56万元，其中城市建设维护税18.41万元，教育费附加7.89万元，地方教育费附加5.26万元，房产税4,644.24万元，企业所得税0.00万元。

增值税税率：停车位费用9%、充电桩服务费13%；城市建设维护税税率7%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；房产税税率12%；企业所得税税率25%。

税费测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
税费合计		**228.30**	**228.30**	**228.30**	**239.96**	**239.96**	**239.96**
增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销项税额		600.29	600.29	600.29	612.76	612.76	612.76
进项税额		250.55	250.55	250.55	250.55	250.55	250.55
当年抵扣额		349.74	349.74	349.74	362.21	362.21	362.21
可抵扣固定资产进项税余额	6,762.74	6,413.00	6,063.26	5,713.52	5,351.31	4,989.10	4,626.89
税金及附加		228.30	228.30	228.30	239.96	239.96	239.96
房产税		228.30	228.30	228.30	239.96	239.96	239.96
附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市建设维护税（7%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加（3%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（2%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2033 年	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
税费合计	**239.96**	**239.96**	**239.96**	**239.96**	**239.96**	**239.96**	**239.96**
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销项税额	612.76	612.76	612.76	612.76	612.76	612.76	612.76
进项税额	250.55	250.55	250.55	250.55	250.55	250.55	250.55
当年抵扣额	362.21	362.21	362.21	362.21	362.21	362.21	362.21
可抵扣固定资产进项税余额	4,264.68	3,902.47	3,540.26	3,178.05	2,815.84	2,453.63	2,091.42
税金及附加	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96
房产税	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96

附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市建设维护税（7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表）

	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
税费合计	**239.96**	**239.96**	**239.96**	**239.96**	**239.96**	**331.63**	**322.82**	**4,938.75**
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81.84	181.11	**262.95**
销项税额	612.76	612.76	612.76	612.76	612.76	612.76	306.38	**11,911.41**
进项税额	250.55	250.55	250.55	250.55	250.55	250.55	125.27	**4,885.72**
当年抵扣额	362.21	362.21	362.21	362.21	362.21	280.37	0.00	**6,482.37**
可抵扣固定资产进项税余额	1,729.21	1,367.00	1,004.79	642.58	280.37	0.00	0.00	
税金及附加	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	249.79	141.71	**4,675.80**
房产税	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	119.98	**4,644.24**
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.83	21.73	**31.56**
城市建设维护税（7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.73	12.68	**18.41**
教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.46	5.43	**7.89**
地方教育附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.64	3.62	**5.26**
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**-**

4.财务费用

（1）专项债券

本项目已于2025年发行20年期专项债券5,000.00万元，债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

本项目拟于2026年一季度申请发行20年期专项债20,000.00万元；债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

本项目拟于2026年二季度申请发行20年期专项债5,000.00万元，债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

2026年专项债发行利率以2025年12月17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（20年期）记账式国债收益率上浮25BP作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，20年期债券暂按2.50%进行测算,债券利息每六个月支付一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。本项目专项债券发行计划及还本付息表如下：

专项债券发行计划

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	5,000.00	二十年	2.44%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%
2026 年一季度	**20,000.00**		**二十年**	**2.50%**	**每半年付息**	**第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%**
2026 年一季度	5,000.00		二十年	2.50%	每半年付息	第 11-20 年等额偿还债券本金的 10%

还本付息表

年度	融资本息支付（单位：万元）					
	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
2026 年	5,000.00	25,000.00	-	30,000.00	403.25	403.25
2027 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2028 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2029 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2030 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2031 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2032 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2033 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2034 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2035 年	30,000.00		-	30,000.00	684.50	684.50
2036 年	30,000.00		500.00	29,500.00	684.50	1,184.50
2037 年	29,500.00		3,000.00	26,500.00	644.18	3,644.18
2038 年	26,500.00		3,000.00	23,500.00	575.73	3,575.73
2039 年	23,500.00		3,000.00	20,500.00	507.28	3,507.28
2040 年	20,500.00		3,000.00	17,500.00	438.83	3,438.83
2041 年	17,500.00		3,000.00	14,500.00	370.38	3,370.38
2042 年	14,500.00		3,000.00	11,500.00	301.93	3,301.93
2043 年	11,500.00		3,000.00	8,500.00	233.48	3,233.48
2044 年	8,500.00		3,000.00	5,500.00	165.03	3,165.03

年度	融资本息支付（单位：万元）					
	期初本金	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
2045 年	5,500.00		3,000.00	2,500.00	96.58	3,096.58
2046 年	2,500.00		2,500.00	-	28.13	2,528.13
合计			**30,000.00**		**10,609.80**	**40,609.80**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 94,827.08 万元，预测总成本合计 131,995.32 万元，税金及附加合计 4,675.80 万元，利润总额合计 -41,844.04 万元，所得税 0 万元，净利润-41,844.04 万元：

项目模拟利润表

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入	4,745.54	4,745.54	4,745.54	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27
2	税金及附加	228.30	228.30	228.30	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96
3	总成本费用	6,970.52	6,820.95	6,823.44	6,825.97	6,942.09	6,831.10	6,833.69	6,836.32	6,838.97	7,097.18
4	利润总额	-2,453.28	-2,303.71	-2,306.20	-2,181.66	-2,297.78	-2,186.79	-2,189.38	-2,192.01	-2,194.66	-2,452.87
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净利润	-2,453.28	-2,303.71	-2,306.20	-2,181.66	-2,297.78	-2,186.79	-2,189.38	-2,192.01	-2,194.66	-2,452.87

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	营业收入	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	4,884.27	2,442.14	**94,827.08**
2	税金及附加	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	239.96	249.79	141.71	**4,675.80**
3	总成本费用	7,829.04	6,738.33	6,672.64	6,606.99	6,654.92	6,475.75	6,410.17	6,344.63	6,264.91	3,177.68	**131,995.32**
4	利润总额	-3,184.73	-2,094.02	-2,028.33	-1,962.68	-2,010.61	-1,831.44	-1,765.86	-1,700.32	-1,630.43	-877.25	**-41,844.04**
5	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**
6	净利润	-3,184.73	-2,094.02	-2,028.33	-1,962.68	-2,010.61	-1,831.44	-1,765.86	-1,700.32	-1,630.43	-877.25	**-41,844.04**

（五）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：

资金平衡模拟测算表

单位：万元

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	21,188.72	84,754.86	5,345.83	5,345.83	5,345.83	5,497.03	5,497.03	5,497.03
1	资本金流入	16,188.72	59,754.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券资金流入	5,000.00	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	运营期现金流入	0.00	0.00	5,345.83	5,345.83	5,345.83	5,497.03	5,497.03	5,497.03
二	**现金流出**	21,188.72	84,754.86	3,452.26	3,454.74	3,457.23	3,471.42	3,587.54	3,476.55
1	建设期资金流出	21,183.72	84,326.61		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期现金流出	0.00	0.00	2,767.76	2,770.24	2,772.73	2,786.92	2,903.04	2,792.05
3	债券发行费用	5.00	25.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息	0.00	403.25	684.50	684.50	684.50	684.50	684.50	684.50
5	其他融资资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**现金净流量**	0.00	0.00	1,893.57	1,891.09	1,888.60	2,025.61	1,909.49	2,020.48

（续表）

序号	年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	**现金流入**	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	运营期现金流入	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03
二	**现金流出**	3,479.14	3,481.77	3,484.42	4,242.63	7,474.49	6,383.78	6,318.09	6,252.44
1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期现金流出	2,794.64	2,797.27	2,799.92	3,058.13	3,830.31	2,808.05	2,810.81	2,813.61
3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息	684.50	684.50	684.50	1,184.50	3,644.18	3,575.73	3,507.28	3,438.83
5	其他融资资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**现金净流量**	2,017.89	2,015.26	2,012.61	1,254.40	-1,977.46	-886.75	-821.06	-755.41

（续表）

序号	年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	**现金流入**	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	2,748.52	**212,682.07**
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**75,943.58**
2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**30,000.00**
3	其他融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
4	运营期现金流入	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	5,497.03	2,748.52	**106,738.49**
二	**现金流出**	6,300.37	6,121.20	6,055.62	5,990.08	6,002.03	4,203.23	**202,632.64**
1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**105,510.33**
2	运营期现金流出	2,929.99	2,819.27	2,822.14	2,825.05	2,905.45	1,675.10	**56,482.51**

序号	年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**30.00**
4	债券还本付息	3,370.38	3,301.93	3,233.48	3,165.03	3,096.58	2,528.13	**40,609.80**
5	其他融资资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
三	**现金净流量**	-803.34	-624.17	-558.59	-493.05	-505.00	-1,454.71	**10,049.43**

项目预期收入总额为106,738.49万元，扣除运营成本及相关税费55,482.51万元后预计用于资金平衡相关收益为50,255.98万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。

表项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武昌区城市更新单元基础设施提升工程	50,255.98	40,0609.80	30,000.00	1.24

（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

项目收入变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.17	1.24	1.33	1.41
项目经营成本变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.31	1.24	1.17	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

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、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武昌区城市更新单元基

础设施提升工程实施方案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。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 12 月 23 日



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

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　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人　杨文化

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;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）

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

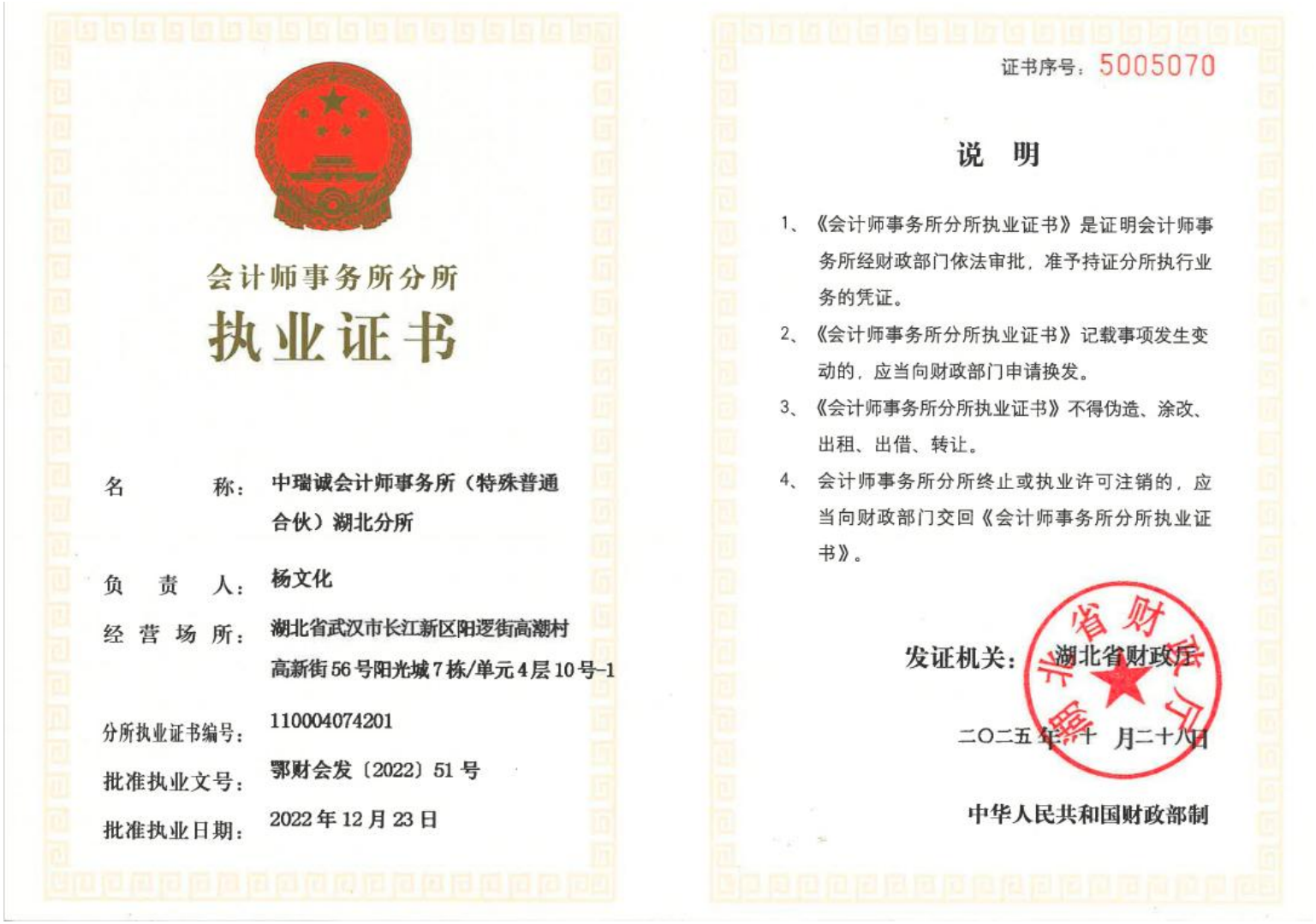
登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025 年 10 月 13 日

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：杨文化

经营场所：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

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：5005070

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

二〇二五年十月二十八日

中华人民共和国财政部制

江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

鄂震元专审字［2026］第Y002号

湖北震元会计师事务有限公司

目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告 1
项目收益与融资自求平衡专项评价说明 3
一、项目收益与融资自求平衡的编制基础 3
二、项目收益与融资自求平衡的基本假设 3
三、项目收益与融资自求平衡的特定假设 3
四、项目收益与融资自求平衡的评价说明 3
（一） 拟发行专项债券基本情况 3
（二） 项目基本情况 4
（三） 专项债券应付本息情况 6
（四） 项目收益和现金流入预测说明 9
（五） 项目压力测试表 21
（六） 项目融资平衡情况 21

江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂震元专审字［2026］第Y002号

江汉区城市建设重点工程指挥部办公室：

我们接受委托，对本次拟发行的江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）（以下简称“本项目”）的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。

我们的审核依据是《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》。

本次审核依据的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为这些假设为预测提供合理基础。通过查阅贵单位提供的《江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）实施方案》以及相关的基础数据，我们认为上述文件在采用上述假设和计算过程方面不存在明显偏差。我们认为，该预测信息的编制是恰当的。

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。

本评价报告仅供发行人用于发行本项目之目的使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与会计师事务所以及签署本评价报告的注册会计师无关。

经专项审核，我们认为，本次评价的与本项目相关的预期经营收入对应的政府性基金收入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，累计预期结余能够覆盖本息，本息覆盖倍数能达到财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北震元会计师事务有限公司　　中国注册会计师：

中国·武汉　　中国注册会计师：

二〇二六年一月五日

江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益与融资自求平衡的编制基础

项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是以江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）（以下简称“本项目”）预期经营收入情况为基础，结合项目的建设期、近几年武汉市入廊费收入、管廊维护费收入、广告收入、变电站回购收入、各种经营成本、税费等扣除项，在充分考虑相关环境、政策、武汉市城市未来发展趋势以及预测信息中的各项最佳估计假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益与融资自求平衡的基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）国家税收政策无重大不利变化，与项目有关的法律法规无重大变化；

（四）假设社会经济环境、经济发展和相关政策除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益与融资自求平衡的特定假设

（一）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（二）项目能够如期完工并投入使用，项目融资还款来源为的预期经营收入；

（三）假设本项目能够按照规划实施完成，本项目的制定的配套设施投入使用收入方案能够顺利实施并达到预计效果；

四、项目收益与融资自求平衡的评价说明

（一） 拟发行专项债券基本情况

本次拟发行总额为35,000.00万元的江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）专项债券，用于江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）。

债券名称	江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）
债券发行规模	2022 年、2023 年、2024 年、2025 年已分别发行债券金额 10,000 万元、3,000 万元、3,500 万元、3,000 万元
债券期限	20 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付利息，分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%

本项目 2022 年、2023 年、2024 年、2025 年已分别发行债券金额 10,000 万元、3,000 万元、3,500 万元、3,000 万元，发行期限 20 年，发行利率分别为 3.22%、3.06%、2.6%、2.14%。。

本项目已发行专项债券 19,500 万元，已使用专项债券资金 19,500 万元，使用进度占比 100%。形成实物工作量 19,500 万元。

（二） 项目基本情况

1. 建设地点和内容

（1）王家墩 4#110kV 输变电站

江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）拟新建王家墩 4#110kV 输变电站。

新建变电站规模情况一览表

区城	站址名称	电压等级(kV)	站址位置	用地面积(㎡)	长(m)*宽(m)*高(m)	建筑物占地面积(㎡)	建筑结构
江汉区	武汉王家墩 4#110 千伏输变电（土建）工程	110	黄海北路和云飞路的西北角	2,948	50.75*19.25*10.9	1,275	混凝土结构二层

（2）武汉美林 110 千伏输变电站

江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）拟新建武汉美林 110 千伏输变电站。

新建变电站规模情况一览表

区城	站址名称	电压等级(kV)	站址位置	用地面积(㎡)	长(m)*宽(m)*高(m)	建筑物占地面积(㎡)	建筑结构
江汉区	武汉美林 110 千伏输变电（土建）工程	110	新湾路与新湾二路交叉口东南角	4,498	/	1,517	/

（3）电力通道土建工程

江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）拟新建 2 条电力通道，合计总长度约 3.92km。

新建电力通道规模情况一览表

序号	通道名称	起点	止点	长度(km)	回路数	通道形式
1	新湾四路	三环线与新湾四路交叉口 22#-J1 工井	规划的新湾四路 A4 工井	1.47	4 或 8	管群或Φ3.5 隧道
		规划的新湾四路 A1 工井	规划的新湾四路与常青一路交叉口 G5 工井	0.08	8 回	Φ3.5 隧道
2	常青一路	常青路与常青一路交叉口 G0 工井	常青一路与规划的新湾四路 G5 工井	1.09	8 回	Φ3.5 隧道
		常青一路 A7 工井	姑嫂树路与兴业路交叉口	1.28	8 回	Φ3.5 隧道

本项目建设周期为 4.5 年，计划工期为 2022 年 7 月至 2026 年 12 月，目前项目已开工建设。2. 投资估算与资金筹措方式

项目总投资 47,108.95 万元，其中：工程费用 30,813.24 万元，工程建设其他费用 5,641.72 万元，预备费 1,627.76 万元，专项费用 6,703.38 万元，建设期利息 2,287.85 万元，发行费用 35.00 万元。项目投资资金分配合理。项目总投资汇总详见下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	占总投资比重
1	工程费用	30,813.24	65.41%
2	工程其他费用	5,641.72	11.98%
3	预备费	1,627.76	3.46%
4	专项费用	6,703.38	14.23%
5	建设期利息	2,287.85	4.86%
6	发行费用	35.00	0.07%
7	项目总投资	47,108.95	100.00%

项目资金筹措方式为自有资本金 12,108.95 万元，本期专项债券筹资 35,000.00 万元。

3．资金平衡

本项目收益主要来源于入廊费收入、管廊维护费收入、广告收入、变电站回购收入剔除相关税费、经营成本等项目后形成的收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。具体如下表：

建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金使用	**13,606.83**	**4,849.51**	**4,941.41**	**5,018.51**	**18,692.69**	**47,108.95**
建设投资	13,435.83	4,478.61	4,478.61	4,478.61	17,914.44	**44,786.10**
建设期债券利息	161.00	367.90	459.30	536.90	762.75	**2,287.85**
债券发行费用	10.00	3.00	3.50	3.00	15.50	**35.00**
资金筹措	**13,606.83**	**4,849.51**	**4,941.41**	**5,018.51**	**18,692.69**	**47,108.95**
自有资金	3,606.83	1,849.51	1,441.41	2,018.51	3,192.69	**12,108.95**
专项债券	10,000.00	3,000.00	3,500.00	3,000.00	15,500.00	**35,000.00**
资金结余	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

本项目总投资 47,108.95 万元，其中项目资本金 12,108.95 万元，全部来源于财政资金，剩余 35,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。目前资本金已到位 6,897.75 万元，项目资本金使用投向及用途为建设变电站、电力通道土建工程建设其他费用等，目前到位资金已使用 6,897.75 万元。未申请增发国债和超长期国债。

（三） 专项债券应付本息情况

本项目 2022 年、2023 年、2024 年已分别发行债券金额 10,000 万元、3,000 万元、3,500 万元，发行期限 20 年，发行利率分别为 3.22%、3.06%、2.6%。本次计划于 2025 年发行债券资金 18,500 万元，发行期限 20 年，发行利率参考近期湖北省政府专项债券发行利率，暂定按 2.4%进行测算，计划采取按半年支付利息，分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%。

专项债券应付本息情况如下：

专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券期初余额	0.00	10,000.00	13,000.00	16,500.00	19,500.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
本期发行	10,000.00	3,000.00	3,500.00	3,000.00	15,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期需还利息	161.00	367.90	459.30	536.90	762.75	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	940.40
本期还款	161.00	367.90	459.30	536.90	762.75	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	1,940.40
其中：还息	161.00	367.90	459.30	536.90	762.75	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	940.40
其中：本金偿还	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00
债券期末余额	10,000.00	13,000.00	16,500.00	19,500.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	34,000.00

专项债券应付本息情况表(续表)

项目/年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
债券期初余额	34,000.00	32,700.00	31,050.00	29,100.00	25,600.00	22,100.00	18,600.00	15,100.00	11,600.00	8,100.00	5,600.00	3,400.00	1,550.00	
本期发行	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	35,000.00
当期需还利息	903.61	857.68	803.99	727.72	632.07	536.42	440.77	345.12	249.47	173.18	112.15	61.34	19.38	14,830.15
本期还款	2,203.61	2,507.68	2,753.99	4,227.72	4,132.07	4,036.42	3,940.77	3,845.12	3,749.47	2,673.18	2,312.15	1,911.34	1,569.38	49,830.15
其中：还息	903.61	857.68	803.99	727.72	632.07	536.42	440.77	345.12	249.47	173.18	112.15	61.34	19.38	14,830.15
其中：本金偿还	1,300.00	1,650.00	1,950.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,500.00	2,200.00	1,850.00	1,550.00	35,000.00
债券期末余额	32,700.00	31,050.00	29,100.00	25,600.00	22,100.00	18,600.00	15,100.00	11,600.00	8,100.00	5,600.00	3,400.00	1,550.00	0.00	

（四） 项目收益和现金流入预测说明

1. 营业收入估算

本项目经测算，在保本微利的情况下，可以实现项目的良好稳定运行。本项目的还款来源主要有四个部分：入廊费收入、管廊维护费收入、广告收入、变电站回购收入。因此，本次发行的专项债还本付息具有可靠、稳定的资金保障。

（1）入廊费及管廊维护费收入

根据国家发展改革委、住房和城乡建设部文件《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）规定“凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊，城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。对暂不具备供需双方协商定价条件的城市地下综合管廊，有偿使用费标准可实行政府定价或政府指导价”。其中入廊费与管廊维护费用的计算方式主要根据直埋成本法、空间比例法。

根据项目可研报告，本项目管廊廊道建设共3920m，综合管线入廊长度按3920m计算。本项目周边地块发展较成熟，根据谨慎性原则考虑，项目建成后入廊率第一年为70%，每年递增5%，增至90%保持不变。

根据《2020年淮北市建设控股集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》，该项目相关的入廊费和管廊维护费单价如下：

序号	管线单位	项目	入廊费单价（元/米/年）	管廊维护费单价（元/米/年）
1	市供电公司	供电电缆	4,835.03	313.15
2	市自来水公司	供水管道	4,146.24	268.54
3	市联通公司	联通通信管线	592.53	38.38
4	市电信公司	电信通信管线	592.53	38.38
5	市移动公司	移动通信管线	592.53	38.38
6	燃气公司	燃气管道	2,045.80	132.50
7	热力公司	热力管道	2,547.60	165.00

根据《2020年丰城市城市建设投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》披露的丰城市人民政府办公室出具的《丰城市城市地下综合管廊有偿使用管廊办法（试行）》，该项目相关的入廊费和管廊维护费单价如下：

序号	项目	入廊费单价（元/米/年）	管廊维护费单价（元/米/年）
1	电力管道	301.16-501.93	4.48-27.43（每回）
2	供水管道	383.62-815.63	41.55-108.50
3	通信管道	71.70	5.50（每孔）
4	排水管道	817.43-1,826.66	162.09-202.61
5	天燃气管道	268.35	101.29

综合以上案例，本项目管廊入廊费及管廊维护费确定如下：

序号	项目	入廊费单价（元/米/年）	管廊维护费单价（元/米/年）
1	电力管道	4000	280
2	供水管道	3400	250
3	通信管道	500	30
4	然气管道	1300	110
5	热力管道	1800	150

（2）广告收入

本项目建成后，根据电力通道总体布局，结合通风亭位置设置大型广告点位，共可设置约20个广告点位。

根据项目周边市场调查，考虑江汉区地理位置情况，本项目广告点位运营首年按2万元/个/年计，武汉市2019年、2020年、2021年居民消费价格（CPI）增长分别是3.2%、2.4%、0.6%，武汉市近三年居民消费价格（CPI）增长均值为2.07%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格（CPI）增长均值，依据谨慎性原则，项目建成后，运营期第二年起每三年递增2%至运营期末。

预计项目运行初期出租率为70%，每年递增5%，增至90%保持不变。

参考案例如下所示：

 爱采购 武汉尚唯广告有限公司 4年 湖北省武汉市 我要采购... 店铺首页 供应商品 店铺档案 联系我们 留言问价 品牌之窗 全天精彩 黄金资源 武汉地铁12封灯箱广告 武汉地铁12封灯箱套装广告 广告到达率超高 广告价格实惠 武汉地铁广告公司 价格 ¥3.80万 起订量 14周起批 货源所属商家已经过真实性核验 3人想买 数量 1 + 获取底价 查看电话 在线咨询 QQ联系 问商家 服务周期多久？ 店主电话微信号是多少？ 主营业务有哪些？	3.8 万/个
 爱采购 武汉尚唯广告有限公司 4年 湖北省武汉市 我要采购... 店铺首页 供应商品 店铺档案 联系我们 留言问价 三个连装灯箱为一组 可发布多款广告画面 品牌高度曝光 视觉效果最震撼 3连封套装 武汉地铁广告公司 在地铁投放广告多少钱 武汉地铁隧道广告 武汉地铁广告投放价格 快速低价发布 价格 ¥3.00万 起订量 14周起批 货源所属商家已经过真实性核验 数量 1 + 获取底价 查看电话 在线咨询 QQ联系 问商家 售后有保障吗？ 方便报个价吗？ 公司还可以提供哪些服务？	3 万/个

	2 万/个

（3）变电站回购收入

根据武汉市人民政府办公厅文件《市人民政府办公厅关于加快推进世界一流城市电网建设工作的通知（武政办〔2020〕24 号）》第三（一）条的要求规定，“原则上采用“先主建、后电气”的政企共建模式实施建设，即先由各区人民政府按照电力设计标准完成变电站土建设施工程，再由武汉供电公司完成电气设备安装工程后进行“回购”。武汉供电公司进行“回购”时，变电站土建设施部分按照建设成本计价。”则预计运营期首年变电站回购收入即变电站成本造价 5,889.64 万元。

2.经营成本

成本费用主要包括人员工资及福利、水费、电费、管理费、维修费等。

（1）人员工资及福利

本项目运营期预计需要工作人员共 25 名。预计本项目人均工资按 8 万/年计。

武汉市近三年居民消费价格（CPI）增长均值为 2.07%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格（CPI）增长均值，依据谨慎性原则，项目建成后，运营期第二年起每三年递增 2%至运营期末。

（2）水费

本项目主要用水场地为管廊。参考《建筑给水排水设计标准 GB50015-2019》中的用水定额标准测算年用水量为 52.50 万 m^3。根据《市发改委关于暂停征收武汉市中心城区供水价格中城市公用事业附加费的通知》（武发改价格〔2016〕29 号）可知，非居民用水到户价格为 3.49 元/m^3。

（3）电费

本项目主要用电场地为管廊。根据《城市电力规划规范 GBT50293-2014》中城市用电负荷预测指标，公共建筑单位建筑面积负荷指标（W/m^2）值为 40~150W/m^2，本项目取 50W/m^2的标准测算年用

电量为84.67万度。根据2022年8月份《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》可知，工商业用电价格按0.7571元/KWh。

（3）管理费

根据国家税务总局文件《关于印发总机构提取管理费税前扣除审批办法的通知》（国税发〔1996〕177号），总机构管理费的提取方式，按比例提取管理费的，原则上不能超过销售收入的2%，无论采取比例提取还是定额提取，都必须实行总额控制。本项目参照该管理办法，按年经营收入的2%计。

（4）维修费

本项目维修费参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2008〕162号），固定资产修理费率取2%-3%。以固定资产原值为计算基数，结合本项目实际情况，本项目修理费按照年折旧费的3%估算。

3.项目税费预测

本项目运营期内项目税费包括增值税及附加税。

（1）增值税及附加税

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）及《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）等文件要求，不动产租赁增值税率为9%，现代服务增值税率为6%。增值税附加以应缴纳的增值税为基础，根据相关文件，缴付比例为12%，详见下表：

表4-1：增值税及附加税率一览表

序号	项目名称	收费标准	文件依据
1	城市维护建设税	增值税的7%	国发〔1985〕19号
2	教育费附加	增值税的3%	国务院令〔2005〕448号
3	地方教育附加	增值税的2%	鄂政办发〔2016〕27号 鄂政办发〔2018〕13号
合计		增值税的12%	

4.固定资产折旧

项目固定资产折旧采用直线法折旧，残值按5%计列，折旧年限按20年考虑，则本项目固定资产年折旧额为2,075.37万元。

5.项目财务费用预测

本项目2022年、2023年、2024年、2025年已分别发行债券金额10,000万元、3,000万元、3,500万元、3,000万元，发行期限20年，发行利率分别为3.22%、3.06%、2.6%、2.14%。本次计

划于 2026 年发行债券资金 15,500 万元，发行期限 20 年，发行利率参考近期湖北省政府专项债券发行利率，暂定按 2.5%进行测算，计划采取按半年支付利息，分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%。合计利息费用 14,830.15 万元。

6.利润

利润=经营收入-经营成本-除所得税外的税金及附加-固定资产折旧-财务费用。

7.所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税按 25%税率计算。

8.净利润

净利润=利润-所得税

9.经营活动净现金流量

经营活动净现金流量=含税经营收入-含税经营成本-增值税-所得税-除增值税、所得税外的税金及附加。

项目净现金流量估算明细表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	收入来源	87,717.21	9,161.05	3,505.08	3,738.75	3,973.10	4,206.82	4,206.82	4,207.55	4,207.55	4,207.55
1	变电站回购收入（万元）	5,889.64	5,889.64								
2	经营收入（万元）	81,827.57	3,271.41	3,505.08	3,738.75	3,973.10	4,206.82	4,206.82	4,207.55	4,207.55	4,207.55
2.1	入廊费收入（万元）	75,460.00	3,018.40	3,234.00	3,449.60	3,665.20	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80
2.2.1	管廊长度（米）		3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00
2.2.2	入廊费单价（元/米/年）		11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
2.2.3	入廊率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	管廊维护费收入（万元）	5,625.26	225.01	241.08	257.15	273.22	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30
2.2.1	管廊长度（米）		3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00
2.2.2	管廊维护费单价（元/米/年）		820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
2.2.3	入廊率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	广告收入（万元）	742.31	28.00	30.00	32.00	34.68	36.72	36.72	37.45	37.45	37.45
2.3.1	广告位个数（个）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.3.2	广告位单价(元/个/年)		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,400.00	20,400.00	20,400.00	20,808.00	20,808.00	20,808.00
2.3.5	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	税费	3,099.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	实缴增值税	2,767.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1.1	销项税	6,737.12	269.39	288.63	307.87	327.15	346.40	346.40	346.44	346.44	346.44
1.2	进项税	3,969.85	269.39	288.63	307.87	327.15	346.40	346.40	346.44	346.44	346.44
1.2.1	成本进项税	552.80	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64
1.2.2	固定资产进项税	3,417.05	241.75	260.99	280.23	299.51	318.76	318.76	318.80	318.80	318.80
1.3	固定资产进项税留抵扣余额	3,417.05	3,175.30	2,914.31	2,634.08	2,334.57	2,015.81	1,697.05	1,378.25	1,059.45	740.65
2	增值税附加	332.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	经营成本	12,063.52	575.01	579.68	584.36	593.04	597.72	597.72	601.81	601.81	601.81
1	人员工资及福利(25人)	4,235.34	200.00	200.00	200.00	204.00	204.00	204.00	208.08	208.08	208.08
2	水费	3,664.20	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21
3	电费	1,282.20	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11
4	管理费	1,636.57	65.43	70.10	74.78	79.46	84.14	84.14	84.15	84.15	84.15
5	维修费	1,245.20	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26
四	固定资产折旧	41,507.40	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37
五	财务费用	12,542.30	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	940.40	903.61	857.68
六	当年利润	12,615.00	-335.47	-106.47	122.52	348.19	577.23	577.23	589.97	626.76	672.69
七	所得税	3,153.77	0.00	0.00	0.00	7.19	144.31	144.31	147.49	156.69	168.17
八	息前净现金流量	69,400.57	8,586.04	2,925.40	3,154.39	3,372.87	3,464.79	3,464.79	3,458.25	3,449.05	3,437.57

项目净现金流量估算明细表(续表 1)

单位：万元

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	收入来源	4,208.30	4,208.30	4,208.30	4,209.07	4,209.07	4,209.07	4,209.85	4,209.85	4,209.85	4,210.64	4,210.64
1	变电站回购收入（万元）											
2	经营收入（万元）	4,208.30	4,208.30	4,208.30	4,209.07	4,209.07	4,209.07	4,209.85	4,209.85	4,209.85	4,210.64	4,210.64
2.1	入廊费收入（万元）	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80	3,880.80
2.2.1	管廊长度（米）	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00
2.2.2	入廊费单价（元/米/年）	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
2.2.3	入廊率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	管廊维护费收入（万元）	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30	289.30
2.2.1	管廊长度（米）	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00	3,920.00
2.2.2	管廊维护费单价（元/米/年）	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
2.2.3	入廊率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	广告收入（万元）	38.20	38.20	38.20	38.97	38.97	38.97	39.75	39.75	39.75	40.54	40.54
2.3.1	广告位个数（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.3.	广告位单价(元/个/年)	21,224.1	21,224.1	21,224.1	21,648.6	21,648.6	21,648.6	22,081.6	22,081.6	22,081.6	22,523.2	22,523.2

2		6	6	6	4	4	4	2	2	2	5	5
2.3.5	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	税费	0.00	0.00	241.77	357.16	357.16	357.16	357.20	357.20	357.20	357.25	357.25
1	实缴增值税	0.00	0.00	215.87	318.89	318.89	318.89	318.93	318.93	318.93	318.97	318.97
1.1	销项税	346.48	346.48	346.48	346.53	346.53	346.53	346.57	346.57	346.57	346.61	346.61
1.2	进项税	346.48	346.48	130.61	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64
1.2.1	成本进项税	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64
1.2.2	固定资产进项税	318.84	318.84	102.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	固定资产进项税留抵扣余额	421.81	102.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税附加	0.00	0.00	25.90	38.27	38.27	38.27	38.27	38.27	38.27	38.28	38.28
三	经营成本	605.99	605.99	605.99	610.25	610.25	610.25	614.60	614.60	614.60	619.02	619.02
1	人员工资及福利（25 人）	212.24	212.24	212.24	216.49	216.49	216.49	220.82	220.82	220.82	225.23	225.23
2	水费	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21	183.21
3	电费	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11
4	管理费	84.17	84.17	84.17	84.18	84.18	84.18	84.20	84.20	84.20	84.21	84.21
5	维修费	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26	62.26
四	固定资产折旧	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37	2,075.37
五	财务费用	803.99	727.72	632.07	536.42	440.77	345.12	249.47	173.18	112.15	61.34	19.38
六	当年利润	722.95	799.22	653.10	629.87	725.52	821.17	913.21	989.50	1,050.53	1,097.66	1,139.62
七	所得税	180.74	199.81	163.28	157.47	181.38	205.29	228.30	247.38	262.63	274.42	284.91
八	息前净现金流量	3,421.57	3,402.50	3,197.26	3,084.19	3,060.28	3,036.37	3,009.75	2,990.67	2,975.42	2,959.95	2,949.46

综上，全部计算期内，各项收入、成本、费用、税费测算过程和依据准确、合理、完整。

现金流量模拟测算表

单位：万元

年份/项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金流量												
经营活动产生的现金						9,161.05	3,505.08	3,738.75	3,973.10	4,206.82	4,206.82	4,207.55
经营活动支付的现金						575.01	579.68	584.36	593.04	597.72	597.72	601.81
支付的各项税费						0.00	0.00	0.00	7.19	144.31	144.31	147.49
经营活动产生的现金流量净额						8,586.04	2,925.40	3,154.39	3,372.87	3,464.79	3,464.79	3,458.25
二、投资活动产生的现金流量												
购建资产支付的现金	13,435.83	4,478.61	4,478.61	4,478.61	17,914.44							
投资活动产生的现金流量净额	-13,435.83	-4,478.61	-4,478.61	-4,478.61	-17,914.44							
三、融资活动产生的现金流量												
吸收资本金收到的现金	3,606.83	1,849.51	1,441.41	2,018.51	3,192.69							
债券融资收到的现金	10,000.00	3,000.00	3,500.00	3,000.00	15,500.00							
债券发行费支付的现金	10.00	3.00	3.50	3.00	15.50							
偿还利息支付的现金	161.00	367.90	459.30	536.90	762.75	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	956.50	940.40
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00
融资活动产生的现金流量净额	13,435.83	4,478.61	4,478.61	4,478.61	17,914.44	-956.50	-956.50	-956.50	-956.50	-956.50	-956.50	-1,940.40
四、现金及现金等价物增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,629.54	1,968.90	2,197.89	2,416.37	2,508.29	2,508.29	1,517.85
五、期末现金及现金等价物余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,629.54	9,598.44	11,796.33	14,212.70	16,720.99	19,229.28	20,747.13

现金流量模拟测算表（续表 1）

单位：万元

年份/项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金流量														
经营活动产生的现金	4,207.55	4,207.55	4,208.30	4,208.30	4,208.30	4,209.07	4,209.07	4,209.07	4,209.85	4,209.85	4,209.85	4,210.64	4,210.64	87,717.21
经营活动支付的现金	601.81	601.81	605.99	605.99	605.99	610.25	610.25	610.25	614.60	614.60	614.60	619.02	619.02	12,063.52
支付的各项税费	156.69	168.17	180.74	199.81	405.05	514.63	538.54	562.45	585.50	604.58	619.83	631.67	642.16	6,253.12
经营活动产生的现金流量净额	3,449.05	3,437.57	3,421.57	3,402.50	3,197.26	3,084.19	3,060.28	3,036.37	3,009.75	2,990.67	2,975.42	2,959.95	2,949.46	69,400.57
二、投资活动产生的现金流量														
购建资产支付的现金														44,786.10
投资活动产生的现金流量净额														-44,786.10
三、融资活动产生的现金流量														
吸收资本金收到的现金														12,108.95
债券融资收到的现金														35,000.00
债券发行费支付的现金														35.00
偿还利息支付的现金	903.61	857.68	803.99	727.72	632.07	536.42	440.77	345.12	249.47	173.18	112.15	61.34	19.38	14,830.15
偿还债券本金支付的现金	1,300.00	1,650.00	1,950.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,500.00	2,200.00	1,850.00	1,550.00	35,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-2,203.61	-2,507.68	-2,753.99	-4,227.72	-4,132.07	-4,036.42	-3,940.77	-3,845.12	-3,749.47	-2,673.18	-2,312.15	-1,911.34	-1,569.38	-2,756.20
四、现金及现金等价物增加额	1,245.44	929.89	667.58	-825.22	-934.81	-952.23	-880.49	-808.75	-739.72	317.49	663.27	1,048.61	1,380.08	21,858.27
五、期末现金及现金等价物余额	21,992.57	22,922.46	23,590.04	22,764.82	21,830.01	20,877.78	19,997.29	19,188.54	18,448.82	18,766.31	19,429.58	20,478.19	21,858.27	

（五） 项目压力测试表

本处对项目的收入变化、债券利率变化进行了敏感性分析测算。

项目压力测试表

单位：万元

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量	期末累计现金结余	本息覆盖倍数
基准		69,400.57	21,858.27	1.39
收入变化	上浮 10%	74,848.98	27,306.68	1.50
	下浮 10%	63,604.40	16,062.10	1.28
债券利率变化	上浮 10%	69,517.67	21,394.17	1.38
	下浮 10%	69,251.10	22,290.10	1.41

从上述测算可以看出，项目对收入的变动更为敏感。

（六） 项目融资平衡情况

项目预期收入总额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 69,400.57 万元，债券本息合计 49,830.15 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本及相关税费）/（债券还本+债券付息）

=69,400.57÷49,830.15=1.39。

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.39，可以实现项目收益与资金自求平衡。

结论：

结合历史数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的江汉区世界一流城市电网建设项目（一期）实际情况相符。本项目本息覆盖倍数为 1.39 倍，累计结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡状态、本息覆盖倍数，能达到财政部的相关规定。

统一社会信用代码

91420103717938258M

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。

见此红印有效
再次复印无效

名　　称　湖北震元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　刘炎朝

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;财政资金项目预算绩效评价服务;企业管理;工程造价咨询业务。（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　陆拾万圆人民币

成立日期　1999年12月7日

住　　所　武汉市江汉区花楼街片世纪江尚中心办公楼29层9号

登记机关

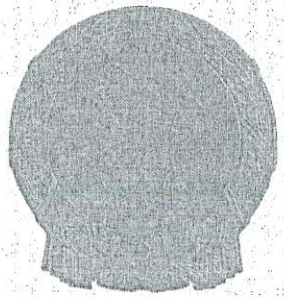
武汉市江汉区行政审批局

2024 年 9 月 9 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：湖北震元会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：刘炎朝

经营场所：武汉市江汉区花楼街片世纪江尚中心办公楼29层9号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010088

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1093号

批准执业日期：1999年11月30日

证书序号：0017878

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　九月十九日

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

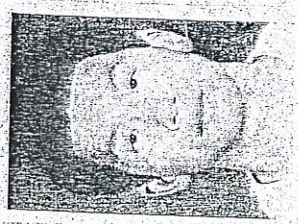
姓　名 Full name　刘发朝

性　别 Sex

出生日期 Date of birth　1971-03-

工作单位 Working unit　湖北中恒会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No.　422426197403173510



此红印有效
再次复印无效

刘发朝 420103001436

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

年 /y　月 /m　日 /d

11

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

湖北中恒会计师事务所

事务所 CPAs

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

2013 年 7 月 18 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北震元会计师事务所

事务所 CPAs

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

2013 年 7 月 18 日
/y /m /d

此红印有效
再次复印无效

10

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

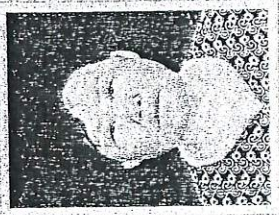
姓　名 Full name 刘名劳

性　别 Sex

出生日期 Date of birth 1985-07-08

工作单位 Working unit 武汉城建会计师事务有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 420103194507084288



见此红印有效
再次复印无效

刘名劳 420100883266

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

武汉城建 CPA 会计师事务所 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

湖北爱元会计师事务有限公司 CPA 会计师事务所 CPAs

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

2012 年 /y　11 月 /m　30 日 /d

见此红印有效
再次复印无效

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

年 /y　月 /m　日 /d

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目　录

一、项目总体背景.....2
二、项目总体概述.....2
三、资金平衡测算说明.....3
四、项目资金平衡测算.....4
五、项目风险分析.....43
六、项目结论.....45

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂鑫明咨字〔2025〕XX号

武汉市武昌区武昌古城保护发展中心：

我们接受委托，对武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案相关数据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年一月

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

1800年的悠久历史使武昌拥有众多的古代遗迹和近代史迹。现存国家级文物保护单位2处，包括武昌起义军政府旧址和武昌农民运动讲习所旧址。省级文物保护单位11处，包括起义门、楚望台军械库遗址、工程营旧址、三烈士亭、黄兴拜将台遗址、毛泽东同志旧居、中共五大会址等。此外，古城内还保留大量成片的民居建筑，如昙华林、大成路、司门口一带。

虽然整个武昌古城区各类建筑林立，但是建筑质量参差不齐，尚未达到总体的风貌协调。且古城城垣已不复存在，古城边界已不明显，周边环境恶劣，致使多处历史建筑疏于维护，破损严重。政府公布名录之外的大量历史建筑有待挖掘。片区内基础设施建设不足、生活环境不佳、交通组织需梳理，无法满足现代城市生活需求。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目专项债券（以下简称专项债券）。

二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目

2.项目建设内容

建设内容：本项目建设主要分三个板块，即古城风貌区保护建设、配套基础设施建设和区域改造。

古城风貌区保护建设主要内容为历史建筑修缮改造。

配套基础设施建设主要包含厕所维修、饮用水源保护等。

区域改造主要包括历史建筑修缮、老旧小区改造、供排水管网改造、集贸市

场改造、其他公共设施改造等。

项目总工期约为8年，工期为2019年1月—2026年12月。

3.资金使用计划

本项目含利息总投资为1,636,183.97万元，其中古城风貌区保护建设1,340,464.05万元，配套基础设施建设65,981.00万元，区域改造79,033.00万元，专项费用150,705.92万元。具体资金使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：人民币万元

序号	名称	金额
1	古城风貌区保护建设	1,340,464.05
2	配套基础设施建设	65,981.00
3	区域改造	79,033.00
4	专项费用	150,705.92
4.1	建设期债券发行利息	149,925.92
4.2	债券发行费用	780.00
	估算总额	1,636,183.97

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要是通过得胜桥、昙华林、斗级营、蛇山北坡、广东商城房屋出租收入、物业管理费、停车位收入、自助导游讲解器经营收入、游览车经营收入、博物馆展览活动收入、文创产品收入、山体小火车经营收入和财政专项补贴收入。

（二）债券年利率

2020—2025年已发行债券年利率分别为3.65%、3.44%、3.23%、3.18%、3.07%、2.14%、2.36%，计划2026年发行24,700万元，后续发行利率参考近期发行利率按2.5%计算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1. 机构基本情况

项目单位：武汉市武昌区武昌古城保护发展中心

2. 项目概况

本项目计划发行债券面值总额 780,000.00 万元，2020—2023 年已分别发行 360,000.00、260,000.00、60,000.00、50,000.00 万元；2025 年已分两次发行 20,000.00 万元和 5,300.00 万元。发行期限 20 年，2020—2025 年已发行债券年利率分别为 3.65%、3.44%、3.23%、3.18%、3.07%、2.14%、2.36%。计划 2026 年发行 24,700.00 万元，后续发行利率参考近期发行利率按 2.50%计算，按半年付息。2020 年已发行债券到期一次性还本，2021 年及之后发行债券分期还本，第 11 年开始每年还本 10.00%。债券资金专项用于武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目。

项目投资估算总额为 1,636,183.97 万元，详细情况见下表：

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	占比
1	古城风貌区保护建设	1,340,464.05	81.93%
2	配套基础设施建设	65,981.00	4.03%
3	区域改造	79,033.00	4.83%
4	专项费用	150,705.92	9.21%
4.1	建设期债券发行利息	149,925.92	9.16%
4.2	债券发行费用	780.00	0.05%
5	项目投资合计	1,636,183.97	100.00%

3.项目批复情况

项目已取得批复文件并处于施工阶段，部分项目已经完工。

序号	项目名称	项目手续	取得批复时间
1	平湖门饮用水源保护区环境综合维修	《关于整改地级以上集中式饮用水水源保护区内安全隐患的通知》（武环委办〔2017〕61号）	2017年3月28日
2	都府堤社区改造	《区建委关于2018年幸福社区（中华路街都府堤社区）维修改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2018〕90号）	2018年8月16日
3	紫阳湖“大湖+”工程	《区建委关于紫阳湖“大湖+”工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2018〕123号）	2018年9月18日
4	戈甲营社区改造	《区建委关于2018年幸福社区（粮道街戈甲营社区）维修改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2018〕130号）	2018年9月26日
5	得胜桥千年古轴	《关于武昌区得胜桥千年古轴片项目的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕34号）	2018年11月1日
6	昙华林东段环境综合维修工程	《区建设局关于昙华林东段环境综合维修工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕181号）	2019年8月8日
7	紫阳公园维修工程	《区建设局关于紫阳公园维修可行性研究报告(代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕232号）	2019年10月10日
8	户部巷环境综合维修	《区建设局关于户部巷环境综合维修工程（平面维修）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕257号）	2019年10月25日
9	紫阳公园智慧化公园工程	《区建设局关于紫阳公园智慧化公园工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕253号）	2019年12月2日
10	昙华林核心区	《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）	2020年5月25日
11	保安街二期片	《武汉市国土资源和规划局武昌分局关于武昌区保安街二期片项目的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕31号） 《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）	2018年10月11日 2020年5月25日
12	紫阳村西片	《武汉市国土资源和规划局武昌分局关于武昌古城紫阳村西片的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕30号） 《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）	2018年10月11日 2020年5月25日
13	紫阳村东片	《武汉市国土资源和规划局武昌分局关于紫阳村东片的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕36号） 《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）	2018年12月4日 2020年5月25日

14	西城壕片	《武汉市自然资源和规划局武昌分局关于武昌区西城壕片项目规划意见》（武昌自然资规函〔2019〕11号） 《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）	2019年5月27日 2020年5月25日
15	斗级营	《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）	2020年5月25日
16	广东商城	《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）	2020年5月25日
17	紫阳湖厕所及长廊附属设施改造工程项目	《武昌区发改局关于紫阳湖厕所及长廊附属设施改造工程初步设计及概算的批复》（武昌发改建字〔2020〕56号）	2020年7月3日
18	昙华林西段环境综合维修工程	《武昌区发改局关于昙华林西段环境综合维修工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕62号）	2020年8月24日
19	紫阳湖张之洞展览馆建设	《武昌区发改局关于紫阳湖张之洞展览馆建设工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕76号）	2020年8月27日
20	蛇山北坡	《武昌区蛇山北坡片旧城区改建项目国有土地上房屋征收决定》	2020年11月26日
21	紫阳街水陆社区	《武昌区发改局关于紫阳街水陆社区老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕158号）	2020年12月7日
22	首义路街千家街社区	《武昌区发改局关于首义路街千家街小区老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕156号）	2020年12月7日
23	首义路街道长湖社区	《武昌区发改局关于首义路街长湖社区老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕157号）	2020年12月7日
24	首义路街江零社区	《武昌区发改局关于首义路街江零社区老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕159号）	2020年12月7日
25	黄鹤楼街彭刘杨社区	《武昌区发改局关于黄鹤楼街彭刘杨社区老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2021〕83号）	2021年5月27日
26	昙华林核心区城墙博物馆	《武昌区发改局关于县华林核心区城墙博物馆工程初步设计及概算的批复》（武昌发改建字〔2021〕90号）	2021年6月8日

1.武汉市国土资源和规划局武昌分局于2018年10月11日出具的《武汉市国土资源和规划局武昌分局关于武昌古城紫阳村西片的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕30号）；

2.武汉市国土资源和规划局武昌分局于2018年10月11日出具的《武汉市国土资源和规划局武昌分局关于武昌区保安街二期片项目的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕31号）；

3.武汉市国土资源和规划局武昌分局于2018年11月5日出具的《关于武昌区得胜桥千年古轴片项目的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕34号）；

4.武汉市国土资源和规划局武昌分局于2018年12月4日出具的《武汉市国土资源和规划局武昌分局关于紫阳村东片的规划意见》（武昌土资规函〔2018〕36号）；

5.武汉市自然资源和规划局武昌分局于2019年5月27日出具的《武汉市自然资源和规划局武昌分局关于武昌区西城壕片项目规划意见》（武昌自然资规函〔2019〕11号）；

6.武汉市武昌区建设局于2019年4月18日出具的《区建设局关于紫阳湖"大湖十"工程初步设计的批复》（武昌建审字〔2019〕69号）；

7.武汉市武昌区建设局于2019年12月2日出具的《区建设局关于紫阳公园智慧化公园工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕253号）；

8.武汉市武昌区建设局于2019年12月25日出具的《区建设局关于紫阳公园维修工程初步设计的批复》（武昌建审字〔2019〕263号）；

9.武汉市武昌区建设局于2019年12月26日出具的《区建设局关于昙华林东段环境综合维修工程（园林绿化）初步设计的批复》（武昌建审字〔2019〕265号）；

10.2021年5月26日，武汉市武昌区财政局出具《关于明确武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目政府运营补贴资金来源的批复》；

11.2020年5月25日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于武昌古城老旧小区改造建设项目可行性研究报告的意见》（武昌发改投资〔2020〕2号）；

12.2020年7月29日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于昙华林东段立面维修工程初步设计及概算的批复》（武昌发改建字〔2020〕35号）；

13.2020年8月14日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于紫阳湖厕所及长廊附属设施改造工程初步设计及概算的批复》（武昌发改建字〔2020〕56号）；

14.2020年8月24日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于昙华林西段环境综合维修工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕62号）；

15.2020年8月27日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于紫阳湖张之洞展览馆建设工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕76号）；

16.2020年12月7日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于首义路街千家街小区老旧小区改造工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（武昌发改建字〔2020〕156号）；

17.2020年12月7日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于首义路街长湖社区老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕157号）；

18.2020年12月7日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于紫阳街水陆社区老旧小区改造工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(武昌发改建字〔2020〕158号）；

19.2020年12月7日，武汉市武昌区发展和改革局出具《武昌区发改局关于首义路街江零社区老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌发改建字〔2020〕159号）；

20.武汉市武昌区建设局于2020年7月3日颁发的《区建设局关于紫阳湖厕所及长廊附属设施改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建

审字〔2020〕51号）；

21.武汉市武昌区建设局于2019年10月10日颁发的《区建设局关于紫阳公园维修工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕232号）；

22.武汉市武昌区建设委员会于2018年9月18日颁发的《区建委关于紫阳湖"大湖十"工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2018〕123号）；

23.武汉市武昌区建设局于2020年5月14日颁发的《区建设局关于紫阳公园智慧化公园工程初步设计的批复》（武昌建审字〔2020〕18号）；

24.武汉市武昌区发展和改革局于2021年1月6日颁发的《武昌区发改局关于紫阳湖张之洞展览馆建设工程初步设计及概算的批复》（武昌发改建字〔2021〕5号）；

25.武汉市武昌区建设局于2019年8月8日颁发的《区建设局关于昙华林东段立面维修工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕180号）；

26.武汉市武昌区建设局于2019年8月8日颁发的《区建设局关于昙华林东段环境综合维修工程（园林绿化）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕181号）；

27.武汉市武昌区发展和改革局于2020年12月18日颁发的《武昌区发改局关于昙华林西段环境综合维修工程初步设计及概算的批复》（武昌发改建字〔2020〕165号）；

28.武汉市武昌区建设局于2020年5月9日出具的《关于2018年幸福社区（粮道街戈甲营社区）维修改造工程初步设计的批复》（武昌建审字〔2020〕19号）；

29.武汉市武昌区建设委员会于2018年8月16日出具的《区建委关于2018年幸福社区（中华路街都府堤社区）维修改造工程可行性研究报告（代项目建议

书）的批复》（武昌建审字〔2018〕90号）；

30.武汉市武昌区建设委员会于2018年9月26日出具的《区建委关于2018年幸福社区（粮道街戈甲营社区）维修改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2018〕130号）；

31.武汉市武昌区建设委员会于2018年11月29日出具的《区建委关于2018年幸福社区（中华路街都府堤社区）维修改造工程初步设计的批复》（武昌建审字〔2018〕169号）；

32.武汉市武昌区建设局于2019年12月27日出具的《区建设局关于户部巷环境综合维修工程（立面维修）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕267号）；

33.武汉市武昌区建设局于2019年12月19日出具的《区建设局关于户部巷环境综合维修工程（平面维修）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武昌建审字〔2019〕257号）；

34.武汉市武昌区发展和改革局于2021年6月8日颁发的《武昌区发改局关于昙华林核心区城墙博物馆工程初步设计及概算的批复》（武昌发改建字〔2021〕90号）。

不需要办理前期审批手续的项目

蛇山北坡、得胜桥千年古轴、保安街二期片、紫阳村西片、紫阳村东片、西城壕片、广东商城等项目目前正处于征收拆迁阶段，已取得规划意见和征收决定，尚未开始建设工作，不需要办理其他前期审批手续。

昙华林西段环境综合维修工程项目工作内容主要包含建筑立面刷新、道路改造等。根据武昌区《区人民政府办公室关于区级城建计划项目前期手续办理的会议纪要》中关于"...不改变断面形式的既有道路改造工程无需办理规划报审手续。"和"已验收且不改变建筑功能性质的内部改造类项目、在自有用地上外立面改造的.....既有建筑维修改造等项目.....均可免予规划许可。"项目不需要办理其他前期审批手续。

紫阳湖厕所维修、紫阳公园维修工程，项目属于原有建筑改扩建工程。根据“...武汉市武昌区行政审批局建筑工程施工许可一次性告知书中受理条件《中华人民共和国建筑法》第八条：申请领取施工许可证，应当具备的条件...”。项目不满足必备条件要求，因此不需要办理其他相关前期审批手续。

昙华林东段环境综合维修工程、户部巷片区环境综合维修，项目为维修类项目，不需要办理其他相关前期审批手续。

平湖门饮用水源保护区环境综合维修，项目依据《关于整改地级以上集中式饮用水水源保护区内安全隐患的通知》（武环委办〔2017〕61号）开展相关维修工作，依据文件要求，项目不涉及办理其他相关前期审批手续。

都府堤社区改造、戈甲营社区改造、紫阳街水陆社区、黄鹤楼街彭刘杨社区、首义路街千家街社区、首义路街长湖社区、首义路街江零社区，均属于老旧小区改造项目。项目建设内容主要包含主要涵盖房屋维修、基础设施更新、水、电、路、气更改以及安防、绿化、照明提升等多个方面，依据《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》，项目不需要办理环评批复。根据武昌区《区人民政府办公室关于区级城建计划项目前期手续办理的会议纪要》，“...老旧小区改造、海绵城市建设等小区内改造项目无需办理用地规划许可证和工程规划许可证。”项目不需要办理其他相关前期审批手续。

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录2021》规定，昙华林核心区、斗级营、昙华林核心区城墙博物馆、广东商城、紫阳湖“大湖+”工程等项目不涉及环评批复。

4.资产、收益权抵质押情况说明

本项目资产及收益权均没有设定抵质押情况。

5.项目收入预测

本项目建设完成后，通过得胜桥、昙华林、斗级营、蛇山北坡、广东商城房屋出租收入、物业管理费、停车位收入、自助导游讲解器经营收入、游览车经营收入、博物馆展览活动收入、文创产品收入、山体小火车经营收入和财政专项补

贴收入可为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。

武昌古城老旧小区改造建设项目的运营主体和收入主体均为武汉市武昌区武昌古城保护发展中心。为更好实现资金的严格管理和高效使用，依据收支两条线原则，项目运营收入将作为专项收入纳入财政预算，实行统一管理，作为政府专项债的还款来源。武昌区财政局与武汉市武昌区武昌古城保护发展中心已出具文件说明。

1）经营收益

根据项目初步设计方案，经营性项目指标分布如下表：

可供出租房屋汇总表

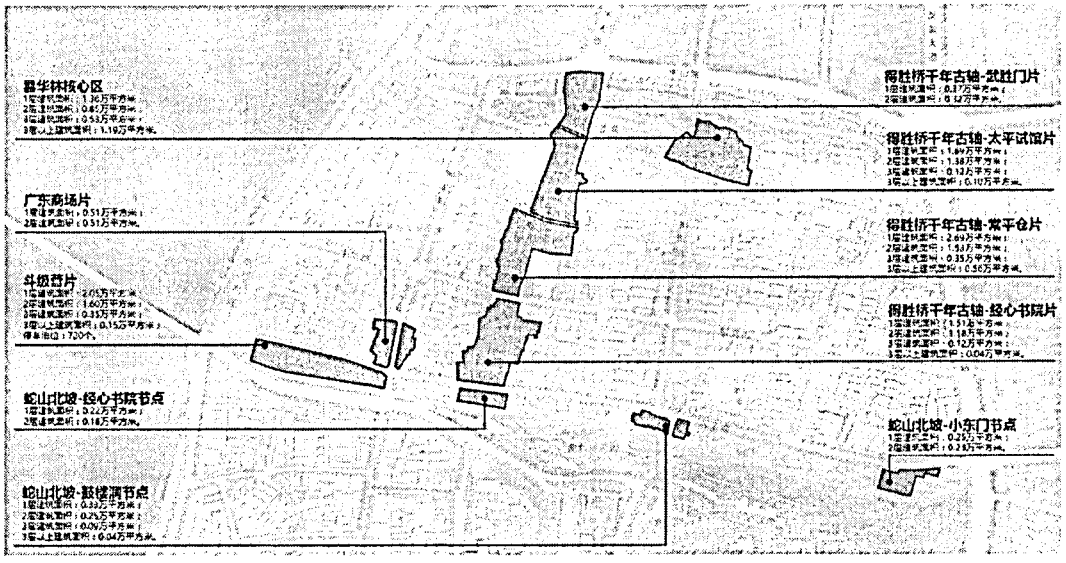
投入运营年份	项目名称	面积（㎡）
2027	得胜桥	113,206
2021	昙华林	39,251
2027	斗级营	41,286
2027	蛇山北坡	16,072
2027	广东商城	10,160
合计		219,975

停车位清单

投入运营年份	位置	数量
2022	昙华林	289
2027	武昌古城文化园停车场	137
2027	斗级营项目地下停车场	500
合计		926

可供出租房屋面积219,975平方米，停车位926个。

项目区位图



2）经营收入

①房屋出租收入

通过对武昌古城周边租金进行调查，本项目周边一层租金为 280-390 元/平方米/月。

参考案例位置	租金
武昌区司门口自由路 36 号	380 元/平方米/月
武昌区自由路 45 号	325 元/平方米/月
武昌区都府堤 37 号	280 元/平方米/月

根据 58 同城网站案例，司门口附近商铺租金约 300-330 元/平方米/月，花园道、江汉路片区商铺租金约 350-450 元/平方米/月，与本项目定位相似的成都宽窄巷子租金约 300-500 元/平方米/月。

本项目属于武昌核心区域，范围内黄鹤楼等旅游景点众多，人流量大，且项目建成后将极大地完善周边配套设施，经营租金按片区考虑。

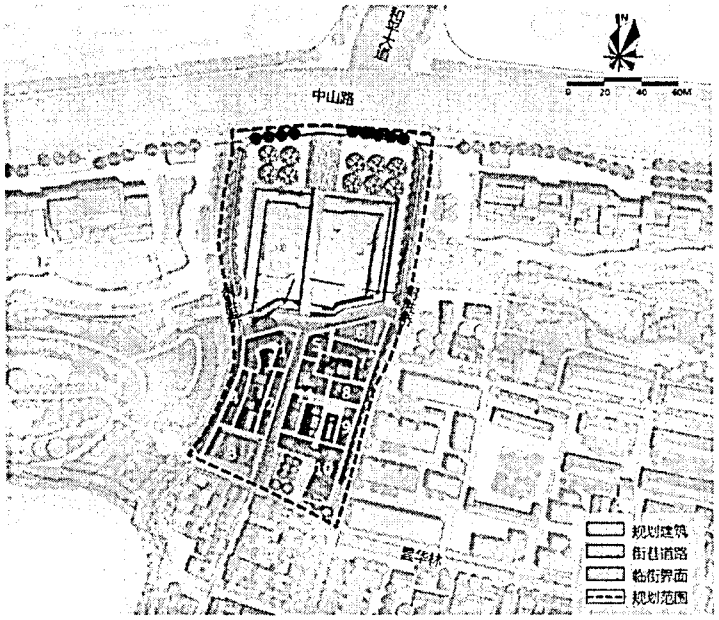
得胜桥：

得胜桥千年古轴-武胜门片

1层建筑面积：0.37万平方米；
2层建筑面积：0.32万平方米。

外铺

1层建筑面积：0.30万平方米；
2层建筑面积：0.25万平方米。

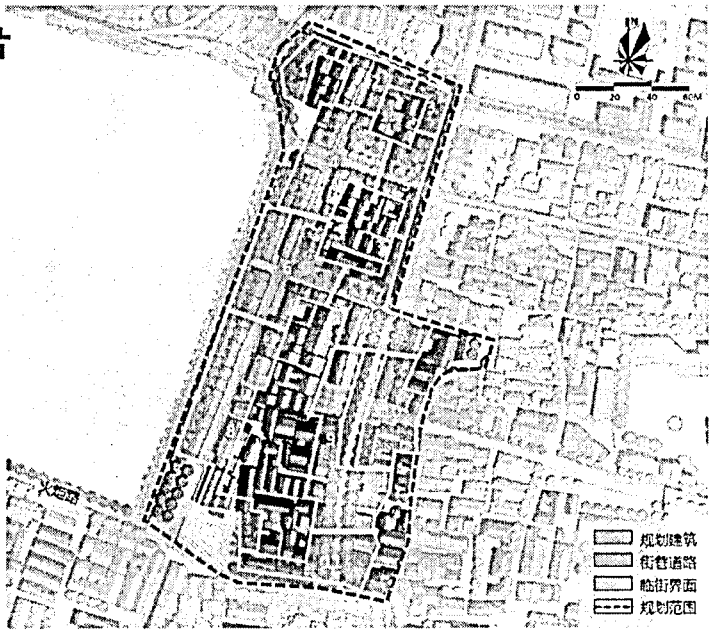


得胜桥千年古轴-太平试馆片

1层建筑面积：1.69万平方米；
2层建筑面积：1.38万平方米；
3层建筑面积：0.12万平方米；
3层以上建筑面积：0.10万平方米。

外铺

1层建筑面积：1.12万平方米；
2层建筑面积：0.93万平方米；
3层建筑面积：0.08万平方米；
3层以上建筑面积：0.10万平方米。



得胜桥千年古轴-常平仓片

1层建筑面积：2.69万平方米；
2层建筑面积：1.53万平方米；
3层建筑面积：0.35万平方米；
3层以上建筑面积：0.56万平方米。

外铺

1层建筑面积：1.57万平方米；
2层建筑面积：1.06万平方米。
3层建筑面积：0.35万平方米；
3层以上建筑面积：0.57万平方米。

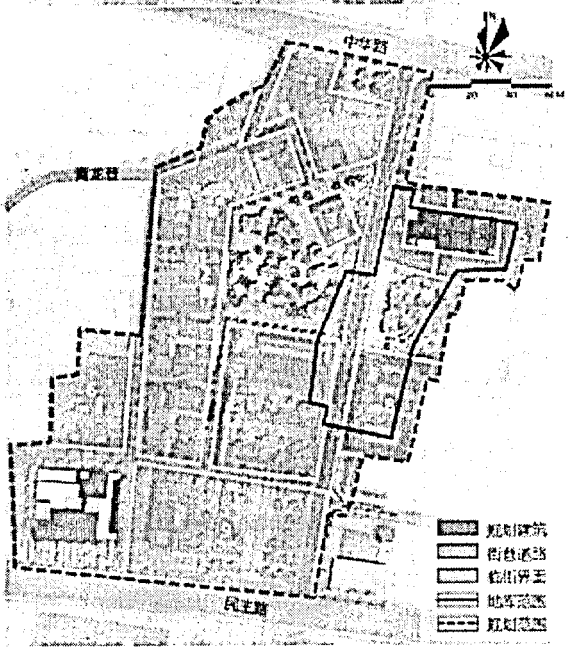


得胜桥千年古轴-经心书院片

1层建筑面积：1.61万平方米；
2层建筑面积：1.08万平方米；
3层建筑面积：0.12万平方米；
3层以上建筑面积：0.04万平方米；
停车泊位：174个。

外铺

1层建筑面积：1.48万平方米；
2层建筑面积：0.71万平方米。
3层建筑面积：0.05万平方米。

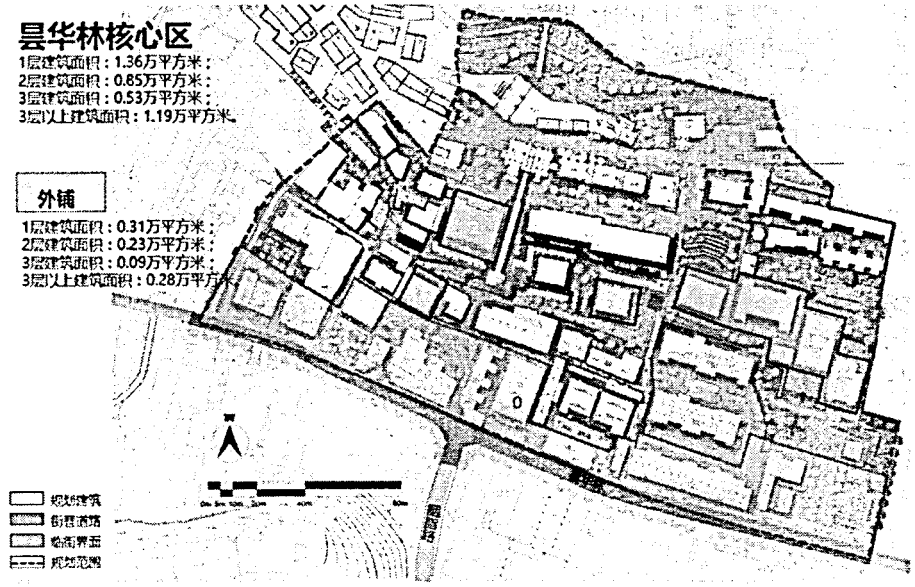


片区		面积（平方米）					租金单价（元/平方米）					收益（万元）				
		楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	合计	1F	2F	3F	4F及以上	1F	2F	3F	4F及以上	合计
得胜桥千年古轴	武胜门片	1	180	180			360	390	260			84.00	56.00			140.00
		2	320	320			640	320	200			123.00	77.00			200.00
		3	368				368	300				132.00				132.00
		4	210	160			370	380	220			96.00	42.00			138.00
		5	120	120			240	390	240			56.00	35.00			91.00
		6	208	208			416	390	250			97.00	62.00			159.00
		7	192	192			384	390	230			90.00	53.00			143.00
		8	187	187			374	390	225			88.00	50.00			138.00
		9	260	260			520	370	215			115.00	67.00			182.00
		10	425	425			850	340	210			173.00	107.00			280.00
		11	550	450			1000	320	200			211.00	108.00			319.00
		其他	680	680			1360	240	150			196.00	122.00			318.00
		合计	3700	3182			6882					1,461.00	779.00			2,240.00
	太平试馆片	1	450	300			750	390	225			211.00	81.00			292.00
		2	860	800			1660	370	215			382.00	206.00			588.00
		3	260	260			520	380	230			119.00	72.00			191.00
		4	1460	1160			2620	340	200			596.00	278.00			874.00
		5	860	600			1460	360	210			372.00	151.00			523.00
		6	900	800	80		1780	290	175			313.00	168.00			481.00
		7	1245	900			2145	280	170			418.00	184.00			602.00
		8	1700	1550			3250	270	165			551.00	307.00			858.00
		9	1670	1500	800	960	4930	290	175			581.00	315.00			896.00
		10	1000	850			1850	310	185			372.00	189.00			561.00

片区		面积（平方米）					租金单价（元/平方米）					收益（万元）				
		楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	合计	1F	2F	3F	4F及以上	1F	2F	3F	4F及以上	合计
		11	800	550			1350	280	170			269.00	112.00			381.00
		其他	5657	4482	280		10419	240	150			1,629.00	807.00			2,436.00
		合计	16862	13752	1160	960	32734					5,813.00	2,870.00			8,683.00
	常平仓片	1	300				300	380				137.00				137.00
		2	700	350			1050	390	250			328.00	105.00			433.00
		3	380				380	380				173.00				173.00
		4	1500	1300	750	2800	6350	360	220	100	60	648.00	343.00	90.00	202.00	1,283.00
		5	1800	1200	800	900	4700	320	190	80	40	691.00	274.00	77.00	43.00	1,085.00
		6	900	800			1700	320	190			346.00	182.00			528.00
		7	2000	1300	900	720	4920	320	180	80	40	768.00	281.00	86.00	35.00	1,170.00
		8	700	700			1400	320	190			269.00	160.00			429.00
		9	1800	1600			3400	340	210			734.00	403.00			1,137.00
		10	1300	1200	700	960	4160	320	200	90	50	499.00	288.00	76.00	58.00	921.00
		11	400	150			550	310	200			149.00	36.00			185.00
		12	300				300	300	200			108.00				108.00
		13	750	300			1050	310	200			279.00	72.00			351.00
		14	450	250			700	320	200			173.00	60.00			233.00
		15	1100	400	300	180	1980	310	190	80	40	409.00	91.00	29.00		538.00
		16	500	380			880	320	190			192.00	87.00			279.00
		17	300	150			450	380	240			137.00	43.00			180.00
		18	500	500			1000	390	240			234.00	144.00			378.00
		其他	11265	4705			15970	320	190			4,326.00	1,073.00			5,399.00
		合计	26945	15285	3450	5560	51240					10,600.00	3,642.00	358.00	347.00	14,947.00
	经心书院片	1	800	700			1500	390	260			374.00	218.00			592.00

片区		面积（平方米）					租金单价（元/平方米）					收益（万元）				
		楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	合计	1F	2F	3F	4F及以上	1F	2F	3F	4F及以上	合计
		2	5900	3500			9400	280	190			1,982.00	798.00			2,780.00
		3	350	350			700	320	200			134.00	84.00			218.00
		4	590	380			970	300	200			212.00	91.00			303.00
		5	650	450			1100	240	150			187.00	81.00			268.00
		6	1000	600			1600	260	160			312.00	115.00			427.00
		7	2800				2800	280	60			941.00				941.00
		8	1680	1100	500		3280	290	195	85		585.00	257.00	51.00		893.00
		9	1000				1000	390	60			468.00				468.00
		合计	14770	7080	500		22350					5,195.00	1,644.00	51.00		6,890.00
合计							113206									32,760.00

昙华林：



（备注：蓝色区域为“优保建筑”）

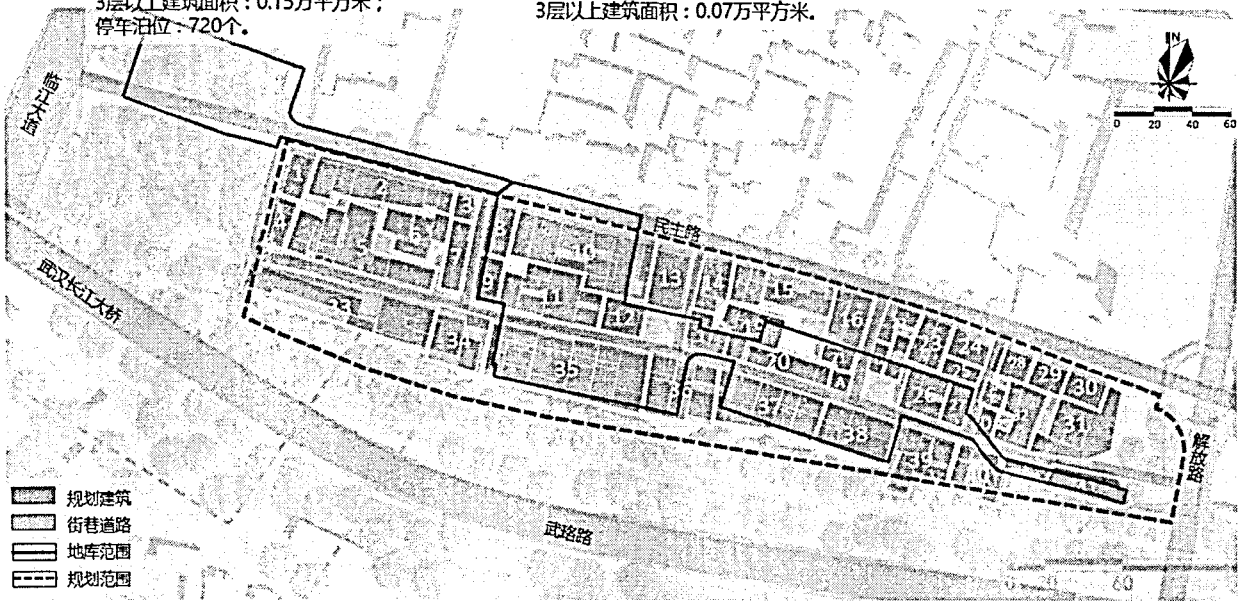
片区	面积（平方米）						租金单价（元/平方米）				收益（万元）				
	楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	合计	1F	2F	3F	4F及以上	1F	2F	3F	4F及以上	合计
昙华林核心区	0	3151	2281	975	2778	9185	290	150	70	40	1,097.00	411.00	82.00	133.00	1,723.00
	1	175	175	175		525	260	130	60		55.00	27.00	13.00		95.00
	2	365	365	365		1095	240	105	50		105.00	46.00	22.00		173.00
	3	237	237			474	220	105			63.00	30.00			93.00
	4	1291	238			1529	200	100			310.00	29.00			339.00
	其他	8345	5213	3754	9131	26443	180	90	45	38	1,803.00	563.00	203.00	416.00	2,985.00
	合计	13564	8509	5269	11909	39251					3,433.00	1,106.00	320.00	549.00	5,408.00
昙华林核心区	0	3151	2281	975	2778	9185	290	150	70	40	1,097.00	411.00	82.00	133.00	1,723.00
	1	175	175	175		525	260	130	60		55.00	27.00	13.00		95.00
	2	365	365	365		1095	240	105	50		105.00	46.00	22.00		173.00
	3	237	237			474	220	105			63.00	30.00			93.00
	4	1291	238			1529	200	100			310.00	29.00			339.00
	其他	8345	5213	3754	9131	26443	180	90	45	38	1,803.00	563.00	203.00	416.00	2,985.00
	合计	13564	8509	5269	11909	39251					3,433.00	1,106.00	320.00	549.00	5,408.00
昙华林核心区	0	3151	2281	975	2778	9185	290	150	70	40	1,097.00	411.00	82.00	133.00	1,723.00
	1	175	175	175		525	260	130	60		55.00	27.00	13.00		95.00
	2	365	365	365		1095	240	105	50		105.00	46.00	22.00		173.00
	3	237	237			474	220	105			63.00	30.00			93.00
	4	1291	238			1529	200	100			310.00	29.00			339.00
	其他	8345	5213	3754	9131	26443	180	90	45	38	1,803.00	563.00	203.00	416.00	2,985.00
	合计	13564	8509	5269	11909	39251					3,433.00	1,106.00	320.00	549.00	5,408.00

斗级营片

1层建筑面积：2.05万平方米；
2层建筑面积：1.60万平方米；
3层建筑面积：0.35万平方米；
3层以上建筑面积：0.15万平方米；
停车泊位：720个。

外铺

1层建筑面积：0.51万平方米；
2层建筑面积：0.46万平方米；
3层建筑面积：0.06万平方米；
3层以上建筑面积：0.07万平方米。



片区	面积（平方米）						租金单价（元/平方米）				收益（万元）				
	楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	合计	1F	2F	3F	4F及以上	1F	2F	3F	4F及以上	合计
斗级营	1	185	185			370	390	200			87.00	44.00			131.00
	2	893	842			1735	380	180			407.00	182.00			589.00
	3	95	95			190	380	180			43.00	21.00			64.00
	4	226	162	124		512	370	150	80		100.00	29.00	12.00		141.00
	5	1068	761	370		2199	360	140	70		461.00	128.00	31.00		620.00
	6	432	330	195		957	260	120	60		135.00	48.00	14.00		197.00
	7	314	314			628	300	140			113.00	53.00			166.00
	8	298	298			596	390	180			139.00	64.00			203.00
	9	257	257			514	270	120			83.00	37.00			120.00
	10	1290	1233			2523	390	160			604.00	237.00			841.00
	11	962	962			1924	260	120			300.00	139.00			439.00
	12	336	298			634	260	120			105.00	43.00			148.00
	13	528	589			1117	370	160			234.00	113.00			347.00
	14	312	148			460	370	160			139.00	28.00			167.00
	15	695	610	790	650	2745	370	160	85	50	309.00	117.00	81.00	39.00	546.00
	16	242	242	140	280	904	370	160	85	50	107.00	46.00	14.00	17.00	184.00
	17	283	283	30		596	260	110	60		88.00	37.00	2.00		127.00
	18	0				0	40								
	19	362	362	382		1106	260	100	50		113.00	43.00	23.00		179.00
	20	347	116			463	270	120			112.00	17.00			129.00
	21	157	157			314	260	120			49.00	23.00			72.00
	22	173	173			346	370	160			77.00	33.00			110.00
	23	329	298			627	370	140			146.00	50.00			196.00
	24	220				220	370				98.00	-			98.00

片区	面积（平方米）						租金单价（元/平方米）				收益（万元）				
	楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	合计	1F	2F	3F	4F及以上	1F	2F	3F	4F及以上	合计
	25	157	157			314	270	130			51.00	24.00			75.00
	26	368	368			736	270	120			119.00	53.00			172.00
	27	249	249			498	280	140			84.00	42.00			126.00
	28	208	208			416	370	150			92.00	37.00			129.00
	29	242	242			484	360	140			105.00	41.00			146.00
	30	187	187			374	360	140			81.00	31.00			112.00
	31	890	350	285	105	1630	390	160	85	50	417.00	67.00	29.00		519.00
	32	438	438			876	270	120			142.00	63.00			205.00
	33	1121				1121	260				350.00				350.00
	34	239	239			478	270	120			77.00	34.00			111.00
	35	2194	1732	765	485	5176	230	100	50	35	606.00	208.00	46.00	20.00	880.00
	36	748	459			1207	230	100			206.00	55.00			261.00
	37	973	845			1818	230	100			269.00	101.00			370.00
	38	640	365			1005	230	100			177.00	44.00			221.00
	39	508	430	285		1223	260	110	60		158.00	57.00	21.00		236.00
	40	294	265			559	290	130			102.00	41.00			143.00
	41	380				380	360				164.00				164.00
	A	88				88	270				29.00				29.00
	B	110	57			167	270	120			36.00	8.00			44.00
	C	138	138			276	270	120			45.00	20.00			65.00
	D	115	115	115		345	280	140	70		39.00	19.00	10.00		68.00
	E	90	90	45		225	280	140	70		30.00	15.00	4.00		49.00
	F	105	105			210	300	150			38.00	19.00			57.00
	合计	20486	15754	3526	1520	41286					7,466.00	2,511.00	287.00	82.00	10,346.00

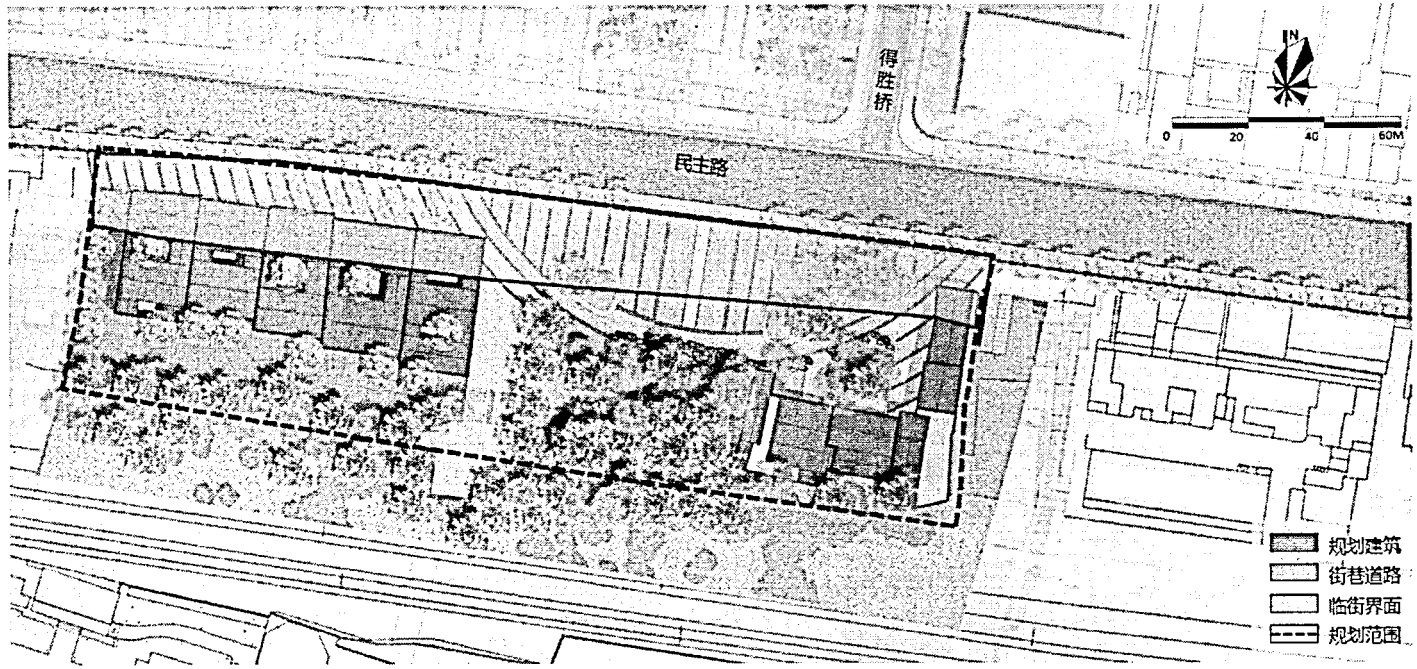
蛇山北坡：

蛇山北坡-经心书院节点

1层建筑面积：0.22万平方米；
2层建筑面积：0.18万平方米。

外铺

1层建筑面积：0.05万平方米；
2层建筑面积：0.04万平方米。

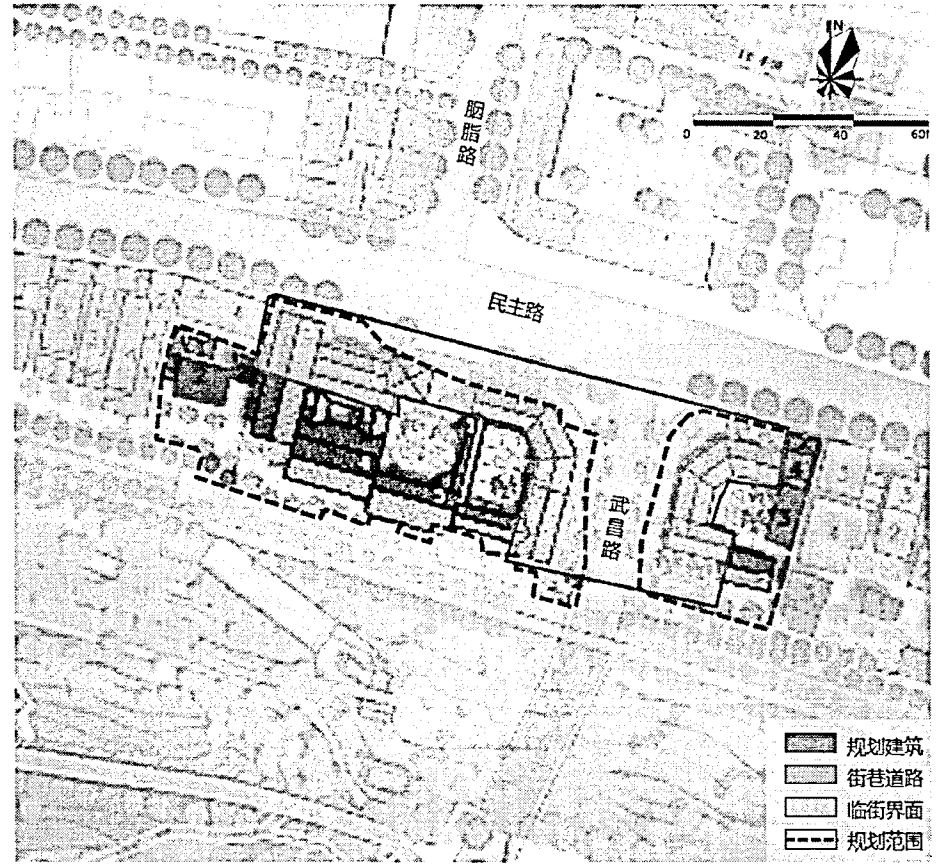


蛇山北坡-鼓楼洞节点

1层建筑面积：0.33万平方米；
2层建筑面积：0.25万平方米；
3层建筑面积：0.09万平方米；
3层以上建筑面积：0.04万平方米。

外铺

1层建筑面积：0.16万平方米；
2层建筑面积：0.09万平方米；
3层建筑面积：0.02万平方米；
3层以上建筑面积：0.02万平方米。

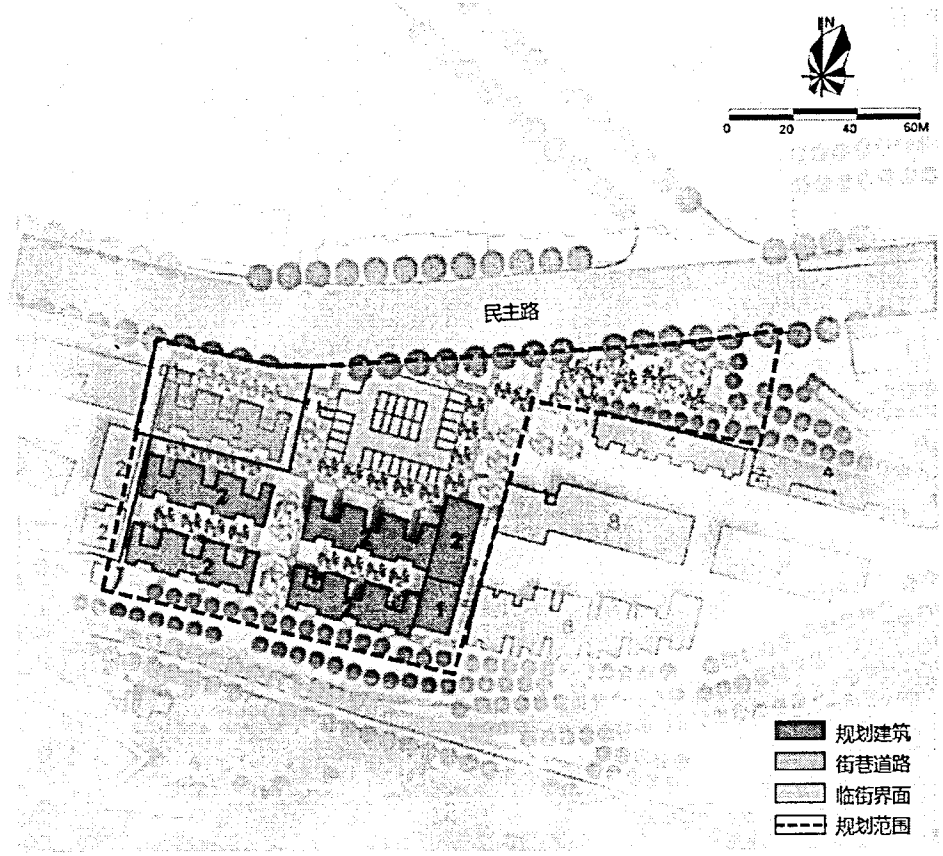


蛇山北坡-小东门节点

1层建筑面积：0.25万平方米；
2层建筑面积：0.23万平方米。
停车泊位：30个。

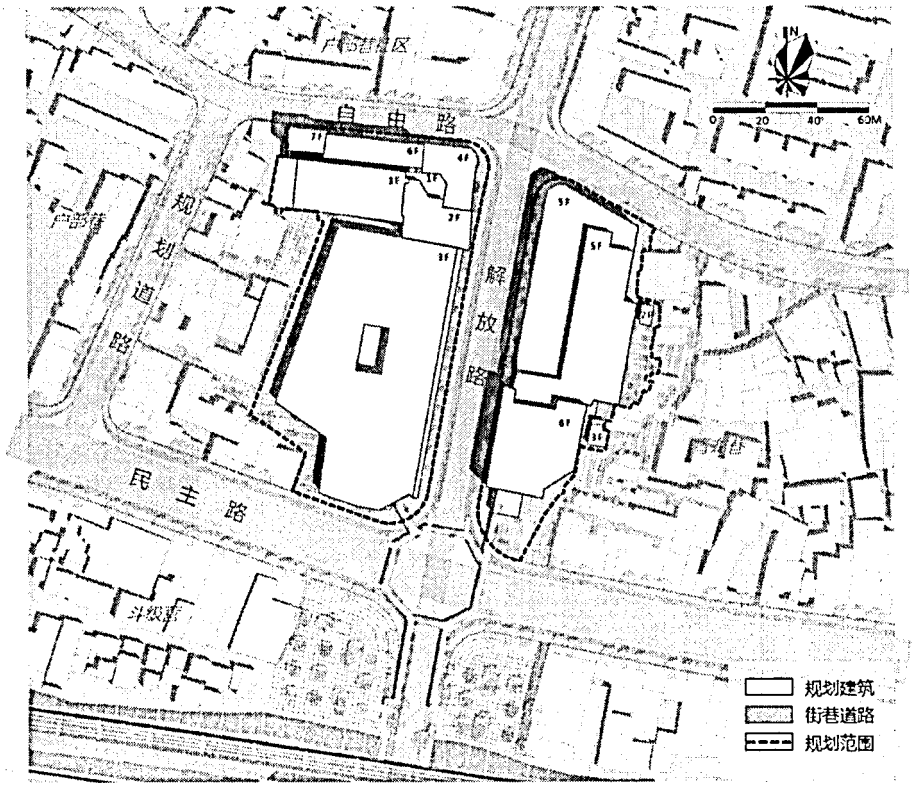
外铺

1层建筑面积：0.04万平方米；
2层建筑面积：0.04万平方米。



片区		面积（平方米）						租金单价（元/平方米）				收益（万元）				
		楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	合计	1F	2F	3F	4F及以上	1F	2F	3F	4F及以上	合计
蛇山北坡	经心书院节点	外铺	500	400			900	360	200			216.00	96.00			312.00
		内铺	1668	1423			3091	200	130			400.00	222.00			622.00
		合计	2168	1823			3991					616.00	318.00			934.00
	鼓楼洞节点	外铺	1642	890	208	208	2948	220	120	80	60	433.00	128.00	20.00	15.00	596.00
		内铺	1650	1620	721	220	4211	130	80	60	40	257.00	156.00	52.00	11.00	476.00
		合计	3292	2510	929	428	7159					690.00	284.00	72.00	26.00	1,072.00
	小东门节点	外铺	450	450			900	260	140			140.00	76.00			216.00
		内铺	2101	21			4022	160	100			403.00	231.00			634.00
		合计	2551	2371			4922					543.00	307.00			850.00
合计							16072									2,856.00

广东商城：



片区	面积（平方米）				租金单价（元/平方米）		收益（万元）		
	楼层编号	1F	2F	合计	1F	2F	1F	2F	合计
广东商城	外铺	3000	3000	6000	380	260	1,368.00	936.00	2304.00
	内铺	2080	2080	4160	220	140	549.00	349.00	898.00
	合计	5080	5080	10160			1917.00	1,285.00	3,202.00

考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，以后每年租金单价按照3%递增。

出租率：出租率根据项目情况及区域位置，预计项目运行前五年利用率按60%、70%、80%、90%、95%，之后利用率保持95%不变。

②物业管理费

收费：根据调查，武昌区周边商业部分物业管理费约15元/m²·月，综合考虑本项目物业管理费按15元/m²·月，考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，以后每年物业管理费单价按照3%递增

参考案例位置	物业费
武昌区解放路 464 号假日乐园购物广场	16 元/m²·月
武昌区解放路 402-410 号蓝江商城	14 元/m²·月
武昌区张之洞路 151 号泛悦汇·KA 街	15 元/m²·月
平均	15 元/m²·月

③停车场收入

收费：根据武昌区周边停车场收费标准，武昌中南片区的帝斯曼购物中心停车费 6 元/小时，群光广场停车费 6 元/小时，综合考虑本项目停车费标准按 6 元/小时，单日收费时限 8 个小时。考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，每 5 年停车费单价增长 1 元。

参考案例位置	停车费
帝斯曼购物中心停车费	6 元/小时
群光广场	6 元/小时
国控紫阳广场	6 元/小时

出租率：根据项目情况及区域位置，预计项目运行前五年出租率按 60%、70%、80%、90%、95%，之后利用率保持 95%不变。

④自助导游讲解器经营收入

本项目可对游客出租自助导游讲解器，预计游客量数据约 1,000 万人次，辛亥革命博物馆、武汉革命博物馆等景点的自助导游讲解器游客消费转化率为 10%左右，考虑到这两个景点运营已进入稳定期，本项目前三年自助导游讲解器游客消费转化率按 5%、7%、10%计算，之后消费转化率保持 10%不变，本项目按 20 元/天。

参考案例	游客消费转化率	价格
辛亥革命博物馆	10%	15 元/天
武汉中央军事政治学校旧址	10%	20 元/天
武汉革命博物馆	10%	25 元/天
平均	10%	20 元/天

考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，以后每年租金单价按照 3%递增。

⑤游览车经营收入

本项目可对游客提供游览车（14 座）服务，预计游客量数据约 1,000 万人次，项目运行前三年游览车服务游客消费转化率按 5%、10%、12%，之后消费转化率保持 12%不变，本项目按 30 元/天测算。

参考案例	游客消费转化率	价格
东湖绿道	10%	40 元/天
武汉黄陂木兰文化生态旅游区	12%	30 元/天
后官湖湿地公园	14%	20 元/天
平均	12%	30 元/天

考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，以后每年租金单价按照 3%递增。

⑥博物馆展览活动收入

本项目紫阳阁汉剧大戏台及共享空间有 4019.27 ㎡，可用于举办展览等活动，租金 2 万元/场，每年可举办 60 场，考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，以后出租单价按照 3%递增。

参考案例	价格
武昌区楚河汉街-屈原广场	2 万元/场
光谷步行街-弗拉门戈广场	2 万元/场
月湖风景区	2 万元/场
平均	2 万元/场

⑦文创产品收入

为加强昙华林发展，项目公司引入中国邮政品牌，授权给第三方经营“昙华林邮局”项目，根据双方签订合同，按文创产品的销售收入 8%的分成获取收益，首年销售收入 500 万元，可获取 40 万元的分成，考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，以后销售收入按照 3%递增。

参考案例	价格
昙华林抱枕	35 元
昙华林帆布包	30 元
昙华林文具	20 元

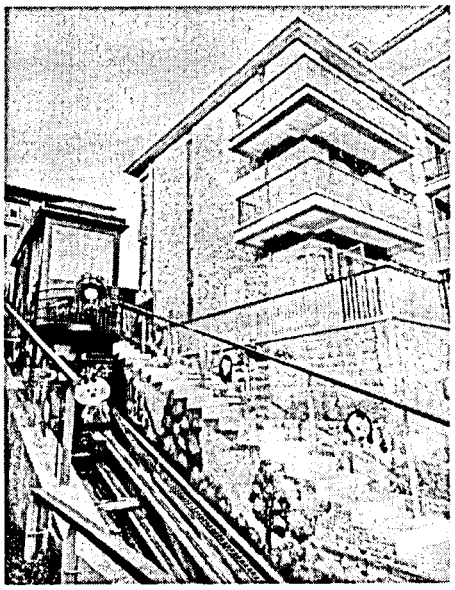
⑧山体小火车经营收入

为进一步增加昙华林人文小镇园区服务设施，提升服务品质，强化园区网红

属性，增强便利性和体验感，打造山体小火车项目，轿厢可容纳十个人左右，轿厢内以昙华林 IP 形象小昙昙及武昌古城手绘地图为设计元素打造复古与现代相融合的梦想空间，轨道全长 150 米，能够从当代艺术中心直接通达山顶城墙博物馆，既能够作为上下联通的交通工具，又可以成为万众瞩目的网红打卡胜地。票价 5 元，一人一票当日有效，当日开放期间无限次乘坐，每间隔 5 分钟发车一次。

参考案例	价格
武汉花博汇小火车	5 元
武汉梧桐雨公园小火车	5 元
武汉紫薇都市田园小火车	5 元
平均	5 元

预计游客量数据约 1,000.00 万人次，项目运行前三年山体小火车服务游客消费转化率按 2.00%、2.50%、3.00%，之后消费转化率保持 3.00%不变，考虑到未来社会经济发展，结合武汉市物价水平增长情况，以后每年单价按照 3%递增。



⑨财政专项补贴收入

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目对武昌旧城的基础设施、居住环境等公益性项目进行了大量的投入，从 2023 年开始，武昌区财政每年从预算中安排项目专项补贴资金，2023 年至 2046 年财政补贴收入为 122,000.00 万元

6.项目成本预测

经营成本包括房产管理人员工资、维护费、自助导游讲解器经营成本、游览

车经营成本、山体小火车经营成本。

①房产管理人员工资：昙华林物业管理服务已外包给金科智慧服务集团股份有限公司湖北分公司实施，昙华林运营面积约3.93万方（占地面积3.7万方），管理费用为349.89万元，每1027.78平方米1位工作人员，工作人员工资为9.02万元/年，本项目后续片区位置较为分散，管理难度大，因此每800㎡需要1名工作人员管理，2021年人均工资按9.02万元考虑，以后每年人均工资按照3%递。

人员工资表

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
管理面积（㎡）	39,251	39,251	39,251	39,251	39,251	39,251	219,975	219,975
员工人数	49	49	49	49	49	49	275	275
人均工资（万元）	9.02	9.29	9.57	9.86	10.16	10.46	10.77	11.09
工资总额（万元）	441.98	455.21	468.93	483.14	497.84	512.54	2,961.75	3,049.75

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
管理面积（㎡）	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975
员工人数	275	275	275	275	275	275	275	275
人均工资（万元）	11.42	11.76	12.11	12.47	12.84	13.23	13.63	14.04
工资总额（万元）	3,140.50	3,234.00	3,330.25	3,429.25	3,531.00	3,638.25	3,748.25	3,861.00

项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
管理面积（㎡）	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975	219,975
员工人数	275	275	275	275	275	275	275	275
人均工资（万元）	14.46	14.89	15.34	15.80	16.27	16.76	17.26	17.78
工资总额（万元）	3,976.50	4,094.75	4,218.50	4,345.00	4,474.25	4,609.00	4,746.50	4,889.50

项目	2045	2046
管理面积（㎡）	219,975	219,975

员工人数	275	275
人均工资（万元）	18.31	18.86
工资总额（万元）	5,035.25	5,186.50

参考案例	工资
武昌区解放路 464 号假日乐园购物广场	8.90 万元/年
武昌区解放路 402-410 号蓝江商城	9.14 万元/年
武昌区张之洞路 151 号泛悦汇·KA 街	9.02 万元/年
平均	9.02 万元/年

②维护费用：武昌区解放路464号假日乐园购物广场、武昌区解放路402-410号蓝江商城维护费用分别为房屋出租和停车场经营收入的1.8%、2.2%，本项目取两个项目的平均值2%计算。

参考案例	游客消费转化率
武昌区解放路 464 号假日乐园购物广场	1.8%
武昌区解放路 402-410 号蓝江商城	2.2%
武昌区张之洞路 151 号泛悦汇·KA 街	2%
平均值	2%

辛亥革命博物馆、武汉革命博物馆、武汉中央军事政治学校旧址各需2名工作人员，本项目体量较大，拟设置2个经营点，每个点位2人，共4人，工资参考两个博物馆人员工资，人均6万元。以后每年人均工资按照3%递增。

参考案例	工作人员	工资标准
辛亥革命博物馆	2 人	5000 元/月/人
武汉革命博物馆	2 人	5000 元/月/人
武汉中央军事政治学校旧址	2 人	5000 元/月/人

④游览车经营成本：预计游客量数据约1,000万人次，游览车游客消费转化率按最高12%计算，游客数各时间段较为平均，本项目配备60辆14座电动游览车，每辆10000元，使用寿命按5年，5年后换新。

参考案例	价格
东湖绿道采购价格	10000 元
后官湖湿地公园采购价格	10000 元
武汉黄陂木兰文化生态旅游区	10000 元
平均	10000 元

游览车经营需要60名司机，人均工资8万元，以后每年人均工资按照3%递增。

参考案例	人员工资
东湖绿道	8.8 万元/年
后官湖湿地公园	7.2 万元/年
武汉黄陂木兰文化生态旅游区	8 万元/年
平均	8 万元/年

⑤山体小火车经营成本：山体小火车经营需要专业人员2人，人均工资8万元，一年16万元，另需水电费、维护费14万元，首年合计30万元，以后每年经营成本按照3%递增。

参考案例	水电费、维护费	人均工资
武汉花博汇小火车	14.8 万元	8.4 万元/年
武汉紫薇都市田园小火车	13.2 万元	7.6 万元/年
武汉梧桐雨公园小火车	14 万元	8 万元/年
平均	14 万元	8 万元/年

7.税费及附加税估算

本项目运营期内项目税费包括房产税、增值税及附加等。

1）房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号），房产税依据房产租金收入缴纳，税率为 12%。

2）增值税及附加：

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）及《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）等，不动产出租的增值税率为 9%，服务类收入增值税率为 6%。增值税附加以应缴纳的增值税为基础，根据相关文件，缴付比例为 12%，详见下表：

序号	项目名称	收费标准	文件依据
1	城市维护建设税	增值税的 7%	国发〔1985〕19 号
2	教育费附加	增值税的 3%	国务院令〔2005〕448 号
3	地方教育附加	增值税的 2%	鄂政办发〔2016〕27 号、鄂政办发〔2018〕13 号
合计		增值税的 12%	

8.固定资产折旧

项目固定资产折旧采用直线法折旧，折旧总额为工程费用、工程建设其他费用之和，本项目固定资产折旧总金额 1,294,682.80 万元，折旧年限按 20 年考虑，每年折旧金额 64,734.14 万元。

9.项目财务费用预测

①发行计划：根据本项目资金需求，计划发行专项债券的形式募集项目资金额 780,000.00 万元，2020—2023 年已分别发行 360,000、260,000、60,000、50,000 万元，2025 年已分两次发行 20,000 万元、5,300 万元，发行期限 20 年，计划 2026 年发行 24,700 万元。

②还款方式：2020 年已发行债券到期一次性还本，2021 年及之后发行债券分期还本：第 11 年开始每年还本 10%。

③利率：2020—2025 年已发行债券年利率分别为 3.65%、3.44%、3.23%、3.18%、3.07%、2.14%、2.36%，后续发行利率参考近期发行利率按 2.5%计算，按半年付息。

项目专项债券还本付息表

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
年份/项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
债券期初余额		360,000.00	620,000.00	680,000.00	730,000.00	730,000.00	755,300.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	754,000.00
本期发行	360,000.00	260,000.00	60,000.00	50,000.00		25,300.00	24,700.00							
当期需还利息	6,570.00	17,612.00	23,053.00	24,811.50	25,601.00	25,871.71	26,406.71	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,223.80	25,232.50
本期还款	6,570.00	17,612.00	23,053.00	24,811.50	25,601.00	25,871.71	26,406.71	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,671.00	52,223.80	57,232.50
其中：还息	6,570.00	17,612.00	23,053.00	24,811.50	25,601.00	25,871.71	26,406.71	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,223.80	25,232.50
其中：本金偿还													26,000.00	32,000.00
债券期末余额	360,000.00	620,000.00	680,000.00	730,000.00	730,000.00	755,300.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	780,000.00	754,000.00	722,000.00

	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
年份/项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
债券期初余额	722,000.00	685,000.00	648,000.00	608,470.00	566,470.00	524,470.00	482,470.00	80,470.00	38,470.00	22,470.00	12,470.00	7,470.00	2,470.00	
本期发行														780,000.00
当期需还利息	24,065.35	22,819.25	21,546.08	20,219.41	18,866.31	17,513.21	9,590.11	1,667.01	761.11	399.31	213.36	106.36	26.43	472,530.52
本期还款	61,065.35	59,819.25	61,076.08	62,219.41	60,866.31	59,513.21	411,590.11	43,667.01	16,761.11	10,399.31	5,213.36	5,106.36	2,496.43	1,252,530.52

其中：还息	24,065.35	22,819.25	21,546.08	20,219.41	18,866.31	17,513.21	9,590.11	1,667.01	761.11	399.31	213.36	106.36	26.43	472,530.52
其中：本金偿还	37,000.00	37,000.00	39,530.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	402,000.00	42,000.00	16,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	2,470.00	780,000.00
债券期末余额	685,000.00	648,000.00	608,470.00	566,470.00	524,470.00	482,470.00	80,470.00	38,470.00	22,470.00	12,470.00	7,470.00	2,470.00		

（二）债券存续期内资金平衡测算

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

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年份/项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金			3,668.91	4,708.40	6,039.50	6,912.79	7,486.31	7,808.14	47,297.88
经营活动支付的现金			515.36	549.38	579.72	611.40	637.57	656.70	4,400.91
支付的各项税费			984.86	1,294.53	1,539.67	1,797.26	1,965.25	2,028.01	4,118.09
经营活动产生的现金流量净额			2,168.69	2,864.49	3,920.11	4,504.13	4,883.49	5,123.43	38,778.88
二、投资活动产生的现金流量									
购建资产支付的现金（不含利息支出）	20,000.00	597,082.04	346,514.63	195,793.54	55,138.50	24,399.00	19,402.99	227,147.35	
投资活动产生的现金流量净额	-20,000.00	-597,082.04	-346,514.63	-195,793.54	-55,138.50	-24,399.00	-19,402.99	-227,147.35	
三、融资活动产生的现金流量									
吸收资本金收到的现金	20,000.00	244,012.04	104,386.63	158,906.54	30,000.00	50,000.00	20,000.00	228,878.76	
债券融资收到的现金		360,000.00	260,000.00	60,000.00	50,000.00	0.00	25,300.00	24,700.00	

债券发行费支付的现金		360.00	260.00	60.00	50.00		25.30	24.70	
偿还利息支付的现金		6,570.00	17,612.00	23,053.00	24,811.50	25,601.00	25,871.71	26,406.71	26,671.00
偿还债券本金支付的现金									
融资活动产生的现金流量净额	20,000.00	597,082.04	346,514.63	195,793.54	55,138.50	24,399.00	19,402.99	227,147.35	-26,671.00
四、现金及现金等价物增加额			2,168.69	2,864.49	3,920.11	4,504.13	4,883.49	5,123.43	12,107.88
五、期末现金及现金等价物余额			2,168.69	5,033.18	8,953.29	13,457.42	18,340.91	23,464.34	35,572.22

年份/项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	55,990.43	64,424.58	72,982.39	77,954.55	80,740.02	83,139.49	85,404.99	87,939.50	90,543.02
经营活动支付的现金	4,609.92	4,872.23	5,188.12	5,344.42	5,567.78	5,726.20	5,840.86	6,015.74	6,250.87
支付的各项税费	4,793.17	5,505.47	6,256.29	6,742.79	6,966.94	7,169.28	7,377.69	7,592.37	7,813.54
经营活动产生的现金流量净额	46,587.34	54,046.88	61,537.98	65,867.34	68,205.30	70,244.01	72,186.44	74,331.39	76,478.61
二、投资活动产生的现金流量									
购建资产支付的现金（不含利息支出）									
投资活动产生的现金流量净额									

三、融资活动产生的现金流量									
吸收资本金收到的现金									
债券融资收到的现金									
债券发行费支付的现金									
偿还利息支付的现金	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,671.00	26,223.80	25,232.50	24,065.35	22,819.25	21,546.08
偿还债券本金支付的现金					26,000.00	32,000.00	37,000.00	37,000.00	39,530.00
融资活动产生的现金流量净额	-26,671.00	-26,671.00	-26,671.00	-26,671.00	-52,223.80	-57,232.50	-61,065.35	-59,819.25	-61,076.08
四、现金及现金等价物增加额	19,916.34	27,375.88	34,866.98	39,196.34	15,981.50	13,011.51	11,121.09	14,512.14	15,402.53
五、期末现金及现金等价物余额	55,488.56	82,864.44	117,731.42	156,927.76	172,909.26	185,920.77	197,041.86	211,554.00	226,956.53

年份/项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金流量											
经营活动产生的现金	93,269.56	95,817.12	99,044.69	101,750.78	104,937.89	108,060.02	111,318.67	114,562.33	117,697.52	121,428.72	1,850,928.2
经营活动支付的现金	6,444.64	6,573.73	6,826.07	6,972.22	7,178.94	7,514.08	7,618.22	7,845.85	8,134.32	8,319.82	130,795.0
支付的各项税费	8,069.06	8,303.45	8,545.10	8,793.91	9,050.20	9,342.28	9,614.31	10,301.99	16,425.95	25,264.11	187,655.5
经营活动产生的现金流量净额	78,755.86	80,939.94	83,673.52	85,984.65	88,708.75	91,203.66	94,086.14	96,414.49	93,137.25	87,844.79	1,532,477.5

二、投资活动产生的现金流量											
购建资产支付的现金（不含利息支出）											1,485,478.0
投资活动产生的现金流量净额											-1,485,478.0
三、融资活动产生的现金流量											
吸收资本金收到的现金											856,183.9
债券融资收到的现金											780,000.0
债券发行费支付的现金											780.0
偿还利息支付的现金	20,219.41	18,866.31	17,513.21	9,590.11	1,667.01	761.11	399.31	213.36	106.36	26.43	472,530.5
偿还债券本金支付的现金	42,000.00	42,000.00	42,000.00	402,000.00	42,000.00	16,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	2,470.00	780,000.0
融资活动产生的现金流量净额	-62,219.41	-60,866.31	-59,513.21	-411,590.11	-43,667.01	-16,761.11	-10,399.31	-5,213.36	-5,106.36	-2,496.43	382,873.4
四、现金及现金等价物增加额	16,536.45	20,073.63	24,160.31	-325,605.46	45,041.74	74,442.55	83,686.83	91,201.13	88,030.89	85,348.36	429,872.9
五、期末现金及现金等价物余额	43,492.98	263,566.61	287,726.92	-37,878.54	7,163.20	81,605.75	165,292.58	256,493.71	344,524.60	429,872.96	

根据上述测算，本项目在专项债券存续期间可以产生项目净现金流入1,532,477.56万元，债券本金780,000.00万元，本息合计1,252,530.52万元，则本项目专项债券本金资金覆盖倍数为：

1,532,477.56÷780,000.00=1.96

本息资金覆盖倍数为：

1,532,477.56÷1,252,530.52=1.22

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
武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目	1,532,477.56	1,252,530.52	780,000.00	1.22

（三）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

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量	期末累计现金结余	资金本息覆盖倍数
基准方案		1,532,477.56	429,872.96	1.22
收入变化	上浮 10%	1,636,247.19	533,642.59	1.31
	下浮 10%	1,421,454.34	318,849.74	1.13
债券利率变化	上浮 10%	1,532,477.56	429,872.96	1.22
	下浮 10%	1,532,477.56	429,872.96	1.22

综上，在债券存续期内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，本息覆盖倍数可达1.22，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、项目风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

（1）项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（2）项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失。工程事故会引起工程延期、人员工伤、投资增加等。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，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。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动风险

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

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

2.成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物资设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

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

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

（1）在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。

（2）成立项目管理协调机构，加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题。

（3）项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响周边群众和单位。社会组织的正常生活和出行；二是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

（4）实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险的紧迫感。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金

流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建议书经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于本项目工程建设期较长，用于还款的项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择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。

3.资金管理不规范风险

本项目建设周期长，本次发行的为中长期债券，采用每半年付息到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一由经营机构管理，设立专门账户收取相关款项，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

六、项目结论

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、完整；项目收益（累计逾期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.22倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

综上所述，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券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。



统一社会信用代码

91420106177594879P

营业执照

(副 本) 1-1

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





名　　称　湖北鑫明会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　项军

经营范围　一般项目：审查企业会计报表，验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆整

成立日期　1994年09月27日

营业期限　长期

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

登记机关



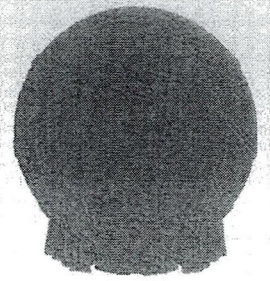
2022 年 11 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号

批准执业日期：1999年12月9日

再次复印无效

证书序号：0017686

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年　九月　二日

中华人民共和国财政部制

一流城市电网建设—
江汉区电力通道（土建）工程
（二期）项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目　录

一、项目总体背景.....2
二、项目总体概述.....2
三、资金平衡测算说明.....3
四、项目资金平衡测算.....4
五、风险分析.....17
六、结论.....19

一流城市电网建设—江汉区电力通道（土建）工程（二期）项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

江汉区城市建设重点工程指挥部办公室：

我们接受委托，对2025年一流城市电网建设—江汉区电力通道（土建）工程（二期）项目进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：一流城市电网建设—江汉区电力通道（土建）工程（二期）项目（以下简称本项目或项目）。资金平衡测算报告是依据项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年一月

一流城市电网建设—江汉区电力通道（土建）工程（二期）项目收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

随着武汉市快速发展，用电量呈加速增长趋势，为解决电力供需矛盾，支撑城市快速高质量发展，武汉市政府提出建设“世界一流城市电网”的部署要求并成立指挥部。项目前期，由指挥部组织相关单位编制了《武汉市建设世界一流城市电网“三年攻坚”计划》，明确了变电站及电缆通道的建设任务。《武汉市建设世界一流城市电网“三年攻坚”计划》已经市人民政府同意，印发给各区政府、市直各相关部门。

为落实市政府《关于加快推进世界一流城市电网建设工作的通知》要求，一流电网指挥部会同市规划局、市城建局、市供电公司，组织武汉市规划设计有限公司开展了《武汉市电力设施布局规划——一流电网高压电力通道规划》的编制工作，并取得市人民政府原则同意。

本项目主要建设内容为江汉区内新建12条高压电缆通道土建部分以及与通道配套的辅助设施，总长度约10.12km。江汉区城市建设重点工程指挥部办公室根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《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）等相关文件，向湖北省人民政府申请发行一流城市电网建设—江汉区电力通道（土建）工程（二期）专项债券（以下简称专项债券）。

二、项目总体概述

本项目主要建设内容为江汉区内新建12条高压电缆通道土建部分以及与通道配套的辅助设施，总长度约10.12km。

本项目建设周期为3.5年，工期为2024年8月至2027年底，目前项目已具备开工条件，项目比较成熟。

本项目属于能源类公共服务领域，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。

项目的分年度投资计划与资金筹措表详见下表:

单位：万元

年度	2024	2025	2026	2027	合计
资金使用	**13,473.89**	**13,630.49**	**34,107.18**	**74,878.55**	**136,090.11**
建设投资	13,357.79	13,357.79	33,394.48	73,467.85	**133,577.91**
建设期债券利息	107.10	267.70	683.70	1,383.70	**2,442.20**
债券发行费用	9.00	5.00	29.00	27.00	**70.00**
资金筹措	**13,473.89**	**13,630.49**	**34,107.18**	**74,878.55**	**136,090.11**
资本金	4,473.89	8,630.49	5,107.18	47,878.55	**66,090.11**
专项债券	9,000.00	5,000.00	29,000.00	27,000.00	70,000.00
资金结余					

三、资金平衡测算说明

(一)收入来源

本项目收入来源主要是入廊费收入、管廊维护费收入、广告收入。

(二)债券年利率

本次拟发行专项债券年利率参考湖北省专项债券发行利率，计划发行利率暂定为2.50%

(三)收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

够取得项目收入与融资平衡。

四、项目资金平衡测算

(一)项目简介及资金平衡测算

1. 机构基本情况

实施单位：江汉区城市建设重点工程指挥部办公室

地址：武汉市新华下路特 8 号

2. 项目概况

(1) 本工程新建高压电缆土建通道 12 条，实施长度约 10.12km，包括电缆通道土建部分（不包含通道内部电缆及与电缆相关的配套设施设计），建设内容包括：土建本体、通风、给排水、照明、供配电（含槽盒）、消防、电缆接地及支架等，本工程电缆通道建设方式以顶管隧道为主，局部区域采用排管和盾构。此次电缆隧道采用顶管和排管的方式施工，其中主要设计内容有结构的主体设计及相关基坑的支护设计等。明挖电缆隧道的标准断面、放线口、排风口、进风口、人员进出口等；顶管隧道的标准断面顶管工作井。排管通道的标准断面、排管工作井等。

明挖隧道有：2.0mx2.0m 开挖隧道。顶管隧道有：DN2000、DN2400、DN2700、DN3000 顶管隧道。工作井有：内径 10.5m 沉井、净尺寸约为 30m × 10m × 8.0m、10m × 10m × 8.0m、10m × 8m × 8.0m、6.0m × 2.5m × 2.5m、7.0m × 7.0m × 4.0m 工作井。排管敷设有：18+2 孔。井顶设置 1m 直径投料孔及人孔。

(2) 项目建设期限

本项目建设周期为 3.5 年，工期为 2024 年 8 月至 2027 年底，目前项目已具备开工条件。

3. 项目报批情况

截至 2024 年 8 月，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

(1) 项目建议书批复

2022 年 6 月，本项目已取得江汉区发展和改革局文件《江汉区发改局关于一流城市电网建设一江汉区电力通道（土建）工程（二期）项目建议书的批复》

（江发改局债批〔2022〕19号）。

(2) 可研报告批复

2022年8月，本项目已取得江汉区发展和改革局文件《关于一流城市电网建设—江汉区电力通道（土建）工程（二期）可行性研究报告的批复》（江发改局债批〔2022〕32号）。

(3) 初步设计批复

2022年8月，本项目已取得江汉区发展和改革局文件《关于一流城市电网建设—江汉区电力通道（土建）工程（二期）初步设计的批复》（江发改局债批〔2022〕33号）。

(4) 用地预审与选址意见书

根据《市自然资源和规划局关于交通市政工程项目审批服务改革有关工作的通知（修订版）（武自然资规发〔2020〕10号）》文件第三（三）条规定："市政线性类工程免于申请《用地预审与选址意见书》、规划设计条件及《建设用地规划许可证》"，电力通道土建工程属于市政线性类工程，故本项目无需取得用地预审与选址意见书。

(5) 环境影响评价备案或审批

本项目已取得环评备案文件。

(6) 建设用地规划许可证

根据《市自然资源和规划局关于交通市政工程项目审批服务改革有关工作的通知（修订版）（武自然资规发〔2020〕10号）》文件第三（三）条规定："市政线性类工程免于申请《用地预审与选址意见书》、规划设计条件及《建设用地规划许可证》"，电力通道土建工程属于市政线性类工程，故本项目无需取得建设用地规划许可证。

(7) 国有土地使用证

2024年申请专项债券主要是用于一流城市电网建设——江汉区电力通道（土建）工程（二期），电力通道土建工程是在现有道路内实施建设，不改变土地性质，故本项目无需取得国有土地使用证。

(8) 建设工程规划许可证

项目已取得建设工程规划许可证。

(9) 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证是分段申报，项目已取得通道建设项目的建筑工程施工许可证。

综上所述，2025 年申请专项债券主要是用于一流城市电网建设——江汉区电力通道（土建）工程（二期），该项目现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件，后期将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

4. 项目资产及相关受益权抵质押情况

本建设项目除发行地方政府专项债券外不存在其他融资情况，项目对应的资产、收益权不存在抵质押情况。

项目投资估算总额为 136,090.11 万元，详细情况见下表:

单位：万元

序 号	项目名称	金额	占比
(1)	工程费用	96,426.44	70.85%
(2)	工程其他费用	12,494.43	9.18%
(3)	预备费	5,446.04	4.00%
(4)	专项费用	781.00	0.57%
(5)	建设用地费	18,430.00	13.54%
(6)	建设期利息	2,442.20	1.79%
(7)	发行费用	70.00	0.05%
合 计	项目总投资	136,090.11	100.00%

5. 收支来源及计算过程

项目建设周期为 3.5 年，项目总投资资金来源为资本金和专项债券筹集，项目建成并投入使用后的收入主要有三个部分：入廊费收入、管廊维护费收入、广告收入。

(1) 项目收入预测

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) 项目收入预测

① 入廊费及管廊维护费收入

根据国家发展改革委、住房和城乡建设部文件《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）规定“凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊，城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。对暂不具备供需双方协商定价条件的城市地下综合管廊，有偿使用费标准可实行政府定价或政府指导价”。其中入廊费与管廊维护费用的计算方式主要根据直埋成本法、空间比例法。

根据项目可研报告，本项目管廊廊道建设共10.12km，综合管线入廊长度按10.12km计算。本项目周边地块发展较成熟，根据谨慎性原则考虑，项目建成后入廊率第一年为70%，每年递增5%，增至90%保持不变。

本项目管线通道容量平均为6回，电压为110KV。综合上述收费标准，入廊费单价平均1,800（元/米/年），管廊维护费平均为80（元/米/年）。

②广告收入

本项目建成后，根据电力通道总体布局，结合通风亭位置、12条新建电缆通道的出入口等位置设置大型广告点位，共可设置约48个广告点位（出入口合计约24处、通风口约24处）。

根据项目周边市场调查，考虑江汉区地理位置情况，本项目广告点位运营首年按2万元/个/年计，武汉市2019年、2020年、2021年居民消费价格指数（CPI）增长分别是3.2%、2.4%、0.6%，武汉市近三年居民消费价格指数（CPI）增长均值为2.07%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格指数（CPI）增长均值，依据谨慎性原则，项目建成后，运营期第二年起每三年递增2%至运营期末。

预计项目运行初期出租率为70%，每年递增5%，增至90%保持不变。

(2) 项目成本预测:

成本费用包括人员工资及福利、水费、电费、管理费、维修费等。

1)人员工资及福利

本项目运营期预计需要工作人员共30名，主要用于停车场、配套用房运营及管理工作。人员工资水平参考《2021年武汉统计年鉴》中2019-2021年城镇在岗职工平均工资水平，预计本项目人均工资自2024年起按8万/年计。

武汉市近3年居民消费价格指数（CPI）增长分别是3.2%、2.4%、0.6%，武汉市近三年居民消费价格指数(CPI)居民消费价格指数(CPI)增长均值为2.07%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格指数（CPI）增长均值，依据谨慎性原则，项目建成后，运营期第二年起每三年递增2%至运营期末。

2)水费

本项目主要用水为配套用房。根据《建筑给水排水设计标准GB50015-2019》中的用水定额标准测算年用水量为18822.24m³。根据《市发改委关于暂停征收武汉市中心城区供水价格中城市公用事业附加费的通知》（武发改价格〔2016〕29号）可知，非居民用水到户价格为3.49元/m³。

3)电费

根据项目初设文件，项目建成后，年消耗电能1072868.49kWh，根据2024年6月份《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》可知，工商业用电价格按0.7571元/KWh。

4)维修费

本项目维修费参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2008〕162号），固定资产修理费率取2%—3%。以固定资产原值为计算基数，结合本项目实际情况，本项目修理费按照年折旧费的3%估算。

5)管理费

根据国家税务总局文件《关于印发总机构提取管理费税前扣除审批办法的通知》（国税发〔1996〕177号），总机构管理费的提取方式，按比例提取管理费的，原则上不能超过销售收入的2%，无论采取比例提取还是定额提取，都必须实行总额控制。本项目参照该管理办法，按年经营收入的2%计。

(3) 债券还本付息情况

本项目申请发行专项债券合计70,000万元，发行期限20年，2024年、2025年已分别发行债券资金9,000万元、5,000万元，发行利率分别为2.38%、2.14%，计划于2026-2027年分别发行债券资金29,000万元、27,000万元，参考近期湖北省专项债券发行利率，计划发行利率暂定为2.5%，按半年支付利息，分期还本，第11-20年每年偿还本金的10%。合计利息费用96,678.60万元。本项目专项债券还本付息计划如下表：

单位：万元

年 度	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	其中：还息	其中：本金偿还	债券期末余额
2024年		9,000.00	107.10	107.10	107.10		9,000.00
2025年	9,000.00	5,000.00	267.70	267.70	267.70		14,000.00
2026年	14,000.00	29,000.00	683.70	683.70	683.70		43,000.00
2027年	43,000.00	27,000.00	1,383.70	1,383.70	1,383.70		70,000.00
2028年	70,000.00		1,721.20	1,721.20	1,721.20		70,000.00
2029年	70,000.00		1,721.20	1,721.20	1,721.20		70,000.00
2030年	70,000.00		1,721.20	1,721.20	1,721.20		70,000.00
2031年	70,000.00		1,721.20	1,721.20	1,721.20		70,000.00
2032年	70,000.00		1,721.20	1,721.20	1,721.20		70,000.00
2033年	70,000.00		1,721.20	1,721.20	1,721.20		70,000.00
2034年	70,000.00		1,721.20	1,721.20	1,721.20		70,000.00
2035年	70,000.00		1,710.49	2,610.49	1,710.49	900.00	69,100.00
2036年	69,100.00		1,683.72	3,083.72	1,683.72	1,400.00	67,700.00
2037年	67,700.00		1,615.35	5,915.35	1,615.35	4,300.00	63,400.00
2038年	63,400.00		1,476.98	8,476.98	1,476.98	7,000.00	56,400.00
2039年	56,400.00		1,304.86	8,304.86	1,304.86	7,000.00	49,400.00
2040年	49,400.00		1,132.74	8,132.74	1,132.74	7,000.00	42,400.00
2041年	42,400.00		960.62	7,960.62	960.62	7,000.00	35,400.00
2042年	35,400.00		788.50	7,788.50	788.50	7,000.00	28,400.00
2043年	28,400.00		616.38	7,616.38	616.38	7,000.00	21,400.00
2044年	21,400.00		444.26	7,444.26	444.26	7,000.00	14,400.00
2045年	14,400.00		282.85	6,382.85	282.85	6,100.00	8,300.00
2046年	8,300.00		137.50	5,737.50	137.50	5,600.00	2,700.00
2047年	2,700.00		33.75	2,733.75	33.75	2,700.00	
合 计		70,000.00	26,678.60	96,678.60	26,678.60	70,000.00	

(4)收入覆盖债券本息情况

项目净现金流量汇总表

单位：万元

序号	项目/年份	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入（万元）	194,466.30	7,774.59	8,329.92	8,885.25	9,442.21	9,997.63	9,997.63	9,999.39	9,999.39	9,999.39
1.1	入廊费收入（万元）	191,268.00	7,650.72	8,197.20	8,743.68	9,290.16	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64
1.1.1	管廊长度（米）		10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00
1.1.2	入廊费单价（元/米/年）		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1.1.3	通道容量（回）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.1.4	入廊率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	管廊维护费收入（万元）	1,416.74	56.67	60.72	64.77	68.82	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86
1.2.1	管廊长度（米）		10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00
1.2.2	管廊维护费单价（元/米/年）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.2.3	入廊率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	广告收入（万元）	1,781.56	67.20	72.00	76.80	83.23	88.13	88.13	89.89	89.89	89.89
1.3.1	广告位个数（个）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
1.3.2	广告位单价（元/个/年）		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,400.00	20,400.00	20,400.00	20,808.00	20,808.00	20,808.00
1.3.3	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	经营成本	14,336.94	663.75	674.86	685.97	701.90	713.01	713.01	717.95	717.95	717.95
1	人员工资及福利（30人）	5,082.41	240.00	240.00	240.00	244.80	244.80	244.80	249.70	249.70	249.70
2	水费	131.40	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57
3	电费	1,624.60	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23

4	管理费	3,889.33	155.49	166.60	177.71	188.84	199.95	199.95	199.99	199.99	199.99
5	维修费	3,609.20	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46
三	税费	1,984.38									
1	实缴增值税	1,771.76									
1.1	销项税	11,053.81	441.82	473.37	504.93	536.63	568.19	568.19	568.34	568.34	568.34
1.2	进项税	9,282.05	441.82	473.37	504.93	536.63	568.19	568.19	568.34	568.34	568.34
1.2.1	成本进项税	613.00	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65
1.2.2	固定资产进项税	8,669.05	411.17	442.72	474.28	505.98	537.54	537.54	537.69	537.69	537.69
1.3	固定资产进项税留抵扣余额	8,669.05	8,257.88	7,815.16	7,340.88	6,834.90	6,297.36	5,759.82	5,222.13	4,684.44	4,146.75
2	增值税附加	212.62									
四	固定资产折旧	120,308.00	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40
五	无形资产摊销	390.60	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53
六	财务费用	24,236.40	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,710.49	1,683.72
七	当年利润	33,209.98	-645.29	-101.07	443.15	984.18	1,528.49	1,528.49	1,525.31	1,536.02	1,562.79
八	所得税	8,302.51				170.24	382.12	382.12	381.33	384.01	390.70
九	息前净现金流量	169,842.47	7,110.84	7,655.06	8,199.28	8,570.07	8,902.50	8,902.50	8,900.11	8,897.43	8,890.74

项目净现金流量汇总表（续表）

单位：万元

序号	项目/年份	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	经营收入（万元）	10,001.19	10,001.19	10,001.19	10,003.02	10,003.02	10,003.02	10,004.89	10,004.89	10,004.89	10,006.80	10,006.80
1.1	入廊费收入（万元）	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64	9,836.64
1.1.1	管廊长度（米）	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00
1.1.2	入廊费单价（元/米/年）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1.1.3	通道容量（回）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.1.4	入廊率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	管廊维护费收入（万元）	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86
1.2.1	管廊长度（米）	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00	10,120.00
1.2.2	管廊维护费单价（元/米/年）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.2.3	入廊率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	广告收入（万元）	91.69	91.69	91.69	93.52	93.52	93.52	95.39	95.39	95.39	97.30	97.30
1.3.1	广告位个数（个）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
1.3.2	广告位单价（元/个/年）	21,224.16	21,224.16	21,224.16	21,648.64	21,648.64	21,648.64	22,081.62	22,081.62	22,081.62	22,523.25	22,523.25
1.3.3	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	经营成本	722.97	722.97	722.97	728.10	728.10	728.10	733.34	733.34	733.34	738.68	738.68
1	人员工资及福利（30人）	254.69	254.69	254.69	259.78	259.78	259.78	264.98	264.98	264.98	270.28	270.28
2	水费	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57
3	电费	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23	81.23
4	管理费	200.02	200.02	200.02	200.06	200.06	200.06	200.10	200.10	200.10	200.14	200.14
5	维修费	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46	180.46
三	税费								175.86	602.72	602.90	602.90

序号	项目/年份	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	实缴增值税								157.02	538.14	538.30	538.30
1.1	销项税	568.49	568.49	568.49	568.64	568.64	568.64	568.79	568.79	568.79	568.95	568.95
1.2	进项税	568.49	568.49	568.49	568.64	568.64	568.64	568.79	411.77	30.65	30.65	30.65
1.2.1	成本进项税	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65
1.2.2	固定资产进项税	537.84	537.84	537.84	537.99	537.99	537.99	538.14	381.12			
1.3	固定资产进项税留抵扣余额	3,608.91	3,071.07	2,533.23	1,995.24	1,457.25	919.26	381.12				
2	增值税附加								18.84	64.58	64.60	64.60
四	固定资产折旧	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40	6,015.40
五	无形资产摊销	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53	19.53
六	财务费用	1,615.35	1,476.98	1,304.86	1,132.74	960.62	788.50	616.38	444.26	282.85	137.50	33.75
七	当年利润	1,627.94	1,766.31	1,938.43	2,107.25	2,279.37	2,451.49	2,620.24	2,616.50	2,351.05	2,492.79	2,596.54
八	所得税	406.99	441.58	484.61	526.81	569.84	612.87	655.06	654.13	587.76	623.20	649.14
九	息前净现金流量	8,871.23	8,836.64	8,793.61	8,748.11	8,705.08	8,662.05	8,616.49	8,441.56	8,081.07	8,042.02	8,016.08

项目预期收入总额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 169,842.47 万元，债券本息合计 96,678.60 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.76，可以实现项目收益与资金自求平衡。

(二)债券存续期内资金平衡测算

本项目整体投资额 136,090.11 万元，其中资本金 66,090.11 万元、拟发债总金额 70,000.00 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可实现累计经营收入 194,466.30 万元，需支付的累计本息 96,678.60 万元。项目现金流量测算表如下:

现金流量模拟测算表

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
一、经营活动产生的现金流量												
经营活动产生的现金					7,774.59	8,329.92	8,885.25	9,442.21	9,997.63	9,997.63	9,999.39	9,999.39
经营活动支付的现金					663.75	674.86	685.97	701.90	713.01	713.01	717.95	717.95
支付的各项税费								170.24	382.12	382.12	381.33	384.01
经营活动产生的现金流量净额					7,110.84	7,655.06	8,199.28	8,570.07	8,902.50	8,902.50	8,900.11	8,897.43
二、投资活动产生的现金流量												
购建资产支付的现金	13,357.79	13,357.79	33,394.48	73,467.85								
投资活动产生的现金流量净额	-13,357.79	-13,357.79	-33,394.48	-73,467.85								
三、融资活动产生的现金流量												
吸收资本金收到的现金	4,473.89	8,630.49	5,107.18	47,878.55								
债券融资收到的现金	9,000.00	5,000.00	29,000.00	27,000.00								
债券发行费支付的现金	9.00	5.00	29.00	27.00								
偿还利息支付的现金	107.10	267.70	683.70	1,383.70	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,721.20	1,710.49
偿还债券本金支付的现金												900.00
融资活动产生的现金流量净额	13,357.79	13,357.79	33,394.48	73,467.85	-1,721.20	-1,721.20	-1,721.20	-1,721.20	-1,721.20	-1,721.20	-1,721.20	-2,610.49
四、现金及现金等价物增加额					5,389.64	5,933.86	6,478.08	6,848.87	7,181.30	7,181.30	7,178.91	6,286.94
五、期末现金及现金等价物余额					5,389.64	11,323.50	17,801.58	24,650.45	31,831.75	39,013.05	46,191.96	52,478.90

现金流量模拟测算表（续表）

单位：万元

年份/项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流量														
经营活动产生的现金	9,999.39	10,001.19	10,001.19	10,001.19	10,003.02	10,003.02	10,003.02	10,004.89	10,004.89	10,004.89	10,006.80	10,006.80	10,006.80	194,466.30
经营活动支付的现金	717.95	722.97	722.97	722.97	728.10	728.10	728.10	733.34	733.34	733.34	738.68	738.68	738.68	14,336.94
支付的各项税费	390.70	406.99	441.58	484.61	526.81	569.84	612.87	655.06	829.99	1,190.48	1,226.10	1,226.10	1,252.04	10,286.89
经营活动产生的现金流量净额	8,890.74	8,871.23	8,836.64	8,793.61	8,748.11	8,705.08	8,662.05	8,616.49	8,441.56	8,081.07	8,042.02	8,042.02	8,016.08	169,842.47
二、投资活动产生的现金流量														
购建资产支付的现金														133,577.91
投资活动产生的现金流量净额														-133,577.91
三、融资活动产生的现金流量														
吸收资本金收到的现金														66,090.11
债券融资收到的现金														70,000.00
债券发行费支付的现金														70.00
偿还利息支付的现金	1,683.72	1,615.35	1,476.98	1,304.86	1,132.74	960.62	788.50	616.38	444.26	282.85	137.50	137.50	33.75	26,678.60
偿还债券本金支付的现金	1,400.00	4,300.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	6,100.00	5,600.00	5,600.00	2,700.00	70,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-3,083.72	-5,915.35	-8,476.98	-8,304.86	-8,132.74	-7,960.62	-7,788.50	-7,616.38	-7,444.26	-6,382.85	-5,737.50	-5,737.50	-2,733.75	39,341.51
四、现金及现金等价物增加额	5,807.02	2,955.88	359.66	488.75	615.37	744.46	873.55	1,000.11	997.30	1,698.22	2,304.52	2,304.52	5,282.33	75,606.07
五、期末现金及现金等价物余额	58,285.92	61,241.80	61,601.46	62,090.21	62,705.58	63,450.04	64,323.59	65,323.70	66,321.00	68,019.22	70,323.74	70,323.74	75,606.07	

通过上述项目收益与融资平衡测算表可知，项目在债券存续期内的本息覆盖倍数为 1.76，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

项目预期收入总额 194,466.30 万元，扣除运营成本 14,336.94 万元及相关税费 10,286.89 万元后预计用于资金平衡相关收益为 169,842.47 万元，债券本息合计 96,678.60 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

覆盖倍数=（收入-经营成本-税费（应缴纳的增值税+税金及附加合计+房产税+所得税））÷（专项债应付本息和+其他债务融资应付本息和）

=（194,466.30-14,336.94-10,286.89）÷96,678.60=1.76.

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.76，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（三）压力测试

武汉市政府将结合项目运营实际适当调整项目自筹资金比例。项目存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目自筹资金比例，以确保专项债券按时还本付息。

项目存续期间，考虑运营收入、债券利率等影响项目收益情况的风险要素，敏感性分析结果如下表:

项目压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量	期末累计现金结余	本息覆盖倍数
基准		169,842.47	75,606.07	1.76
运营收入变化	上浮 10%	182,641.62	88,405.22	1.89
	下浮 10%	155,804.57	61,568.17	1.61
债券利率变化	上浮 10%	170,380.40	74,116.49	1.72
	下浮 10%	169,269.99	77,061.08	1.79

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±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然能大于 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。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足本项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

五、风险分析

(一) 影响项目收益的内部风险及控制措施

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施:

(1) 项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

(2) 项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失。工程事故会引起工程延期、人员工伤、投资增加等。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，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。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术措施施工，确保施工安全。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1. 利率波动风险

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

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

2. 成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物资设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

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

(三) 影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

(1) 在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。

(2) 成立项目管理协调机构，加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题。

(3) 项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响周边群众和单位。社会组织的正常生活和出行；二是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

(4) 实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险的紧迫感。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

(四) 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

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金

流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建议书经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

本项目建设周期长，本次发行的为长期债券，采用每半年付息，分年还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建设项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中所列示的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等进行了整体分析评价，我们认为，本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理；项目资金平衡状态、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 1.76 倍，上述指标未存在与专项债券发行要求不匹配情况，符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。

综上所述，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，并以入廊费收入、管廊维护费收入、广告收入为本项目的还款来源，为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

统一社会信用代码

91420106177594879P

营业执照

（副 本）

1-1

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

名　　称　湖北鑫明会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　项军

经营范围　一般项目：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆整

成立日期　1994年09月27日

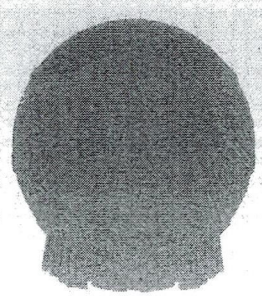
营业期限　长期

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

登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2022　年11　月18　日

再次复印无效



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号

批准执业日期：1999年12月9日

再次复印无效

证书序号：0017686

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年　九月　二日

中华人民共和国财政部制

湖北申简通律师事务所

咸宁市咸安残疾人康复中心项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 82 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路 28 号万达尊 A 座 13 楼 1307 室

2026 年 1 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 **1**
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 **3**
一、本年度债券概况 3
二、债券发行实质条件 3
(一) 债券发行人 3
(二) 债券发行额度 3
(三) 债券发行期限 4
(四) 还款计划及偿债资金来源 4
(五) 投资项目的审批 4
(六) 项目资产抵质押情况 5
三、债券对应的投资项目 5
(一) 项目名称 5
(二) 项目情况 5
(三) 项目现状 5
(四) 实施主体 5
(五) 投资计划 6
(六) 资金筹措 6
(七) 项目收益 6
(八) 项目审批 6
(九) 项目性质 7
四、项目收入与融资自求平衡 8
五、项目的风险控制 8
(一) 工程建设风险 8
(二) 运营管理风险 9
(三) 资金管控风险 9
(四) 现金流风险 9
(五) 逾期还款风险 10
六、中介机构 10
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 10
(二) 湖北申简通律师事务所 10
七、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任咸宁市咸安残疾人康复中心项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

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

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

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

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

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)
《财预〔2021〕115号》	指	《地方政府专项债资金投向领域禁止类项目清单》(财预〔2021〕115号)
《财预〔2022〕120号》	指	《关于支持各地用好专项债务限额的通知》(财预〔2022〕120号)
《鄂政办函〔2023〕20号》	指	《关于印发<湖北省政府支出负面清单（第一批）>的通知》(鄂政办函〔2023〕20号)
本所/申简通律所	指	湖北申简通律师事务所
隆兴会计所	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司
《财务评估报告》	指	隆兴会计所出具的《咸宁市咸安残疾人康复中心项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	申简通律所出具的《咸宁市咸安残疾人康复中心项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省咸安区人民政府拟申报专项债券 2,400.00 万元人民币，分两年发行，2024 年已发行 1,400.00 万元，计划 2026 年发行 1,000.00 万元，用于咸宁市咸安残疾人康复中心项目。具体情况如下：

2026 年度债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：1,000.00 万元

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给咸安区人民政府，用于咸宁市咸安残疾人康复中心项目。

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

（二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度咸安区人民政府申报 1,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据咸安区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在咸安区专项债务限额范围内予以核定。

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

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

（三）债券发行期限

债券期限为20年期。

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

（四）还款计划及偿债资金来源

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

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

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

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

（五）投资项目的审批

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

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

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至本法律意见书出具日，申报的项目土地使用权未抵押，项目设施设备未质押，收益权未质押。

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

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

咸宁市咸安残疾人康复中心项目

（二）项目情况

项目建设地址位于咸宁市咸安区文笔大道南侧，西临咸宁市特殊教育学校，北临文笔大道 202 号院，东临畔山林语西区，南侧为青龙山公园。

建设内容及规模：项目总规划用地面积 2,980.30 平方米，总建筑面积为 6,359.57 平方米，地上计容建筑面积为 4,959.42 平方米，地下室不计容建筑面积 1,400.15 平方米。项目拟建 24 张床位的康养中心，为残疾人提供康养条件。建设方案规划一栋地上六层地下一层建筑，主要功能：一层为门诊大厅、儿童康复门诊、辅助器具库、社会工作科、听力语言辅助器具科等；二层设置儿童智力康复区、脑瘫儿童康复区、孤独症儿童康复区及相关配套科室，辅助器具科；三层设置综合康复门诊区、社区指导部、部分残疾人康复室；四层设置运动作业疗法区、语言疗法训练室，并于屋面设置活动平台；五层、六层设置康复病房与休闲娱乐室。

项目建设期 2026 年 1 月至 2026 年 12 月。

（三）项目现状

截至目前，项目单位正在积极推进项目招标挂网与开工建设。

（四）实施主体

项目实施主体为咸宁市咸安区残疾人联合会，住所地位于湖北省咸宁市咸安区金桂路 109 号，统一社会信用代码 13421202503683093D，负责人施刚。业务范围：目前主要从事残疾人相关工作。

经本所核查，咸宁市咸安区残疾人联合会为事业单位，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资 4,338.68 万元，其中：静态总投资 4,226.93 万元，建设期利息 109.35 万元，占比 2.52%，债券发行兑付费用 2.40 万元，占比 0.06%。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 2,400.00 万元，2024 年已发行 1,400.00 万元，计划 2026 年发行 1,000.00 万元；自筹资金 1,938.68 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,938.68 万元，符合项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于门诊收入、康复训练收入、住院收入、食堂收入、停车位收入、广告费收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入为 21,076.17 万元。

项目收益由咸宁市咸安区残疾人联合会收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

1.立项批复

2023 年 6 月 2 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸宁市咸安残疾人康复中心项目建议书的批复》（咸安发改审批字〔2023〕170 号），批复同意项目立项。

2023 年 6 月 13 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸宁市咸安区残疾人康复中心可行性研究报告的批复》(咸安发改审批字〔2023〕204 号)，批复同意项目可研。

2024 年 6 月 5 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸宁市咸安区残疾人康复中心可行性研究项目可行性研究报告（变更）的批复》(咸安发改审批字〔2024〕180 号)，批复同意项目可研。

2024 年 6 月 7 日，咸安区发展和改革局发文《区发展和改革局关于咸宁市咸安残疾人康复中心项目初步设计的批复》(咸安发改审批字〔2024〕184 号)，批复同意项目初步设计。

2.用地批复

2023 年 6 月 12 日，咸安区自然资源和规划局出具《关于咸宁市咸安残疾人康复中心项目用地规划、用地审查意见》，批复同意项目用地预审及选址。

3.节能说明

2023 年 6 月 12 日，咸安区残疾人联合会发文《关于咸宁市咸安残疾人康复中心项目固定资产投资项目节能审查意见》。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地预审及选址等批复，项目合法合规。

（九）项目性质

1.项目投向社会事业-卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益性质，项目修建目的为提升残疾人康复服务的水平，不是商业开发项目。

2.募投项目工程内容为拟建 24 张床位的康养中心，为残疾人提供康养条件。建设方案规划一栋地上六层地下一层建筑，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.债券资金不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项

目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

4.项目不属于办理竣工决算的项目。

综上，本所律师认为，债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.12 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计所出具的《财务评估报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：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，风险主要表现为：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。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管

理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

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。

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，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

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。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

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、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。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，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。

综上，实施主体对项目在工程建设风险、运营管理风险、资金管控风险、现金流风险、预期还款风险等方面进行了较为充分的分析，针对可能出现风险制定了相应的保障措施。本所律师认为，实施主体对可能出现的风险制定的控制措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

六、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

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

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

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

（二）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，债券资金未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于《鄂政办函〔2023〕20 号》所列湖北省政府支出负面清单；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地预审及选址等批复，项目合法合规；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案；

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单，对本年度债券发行不构成实质性法律障碍。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《咸宁市咸安残疾人康复中心项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

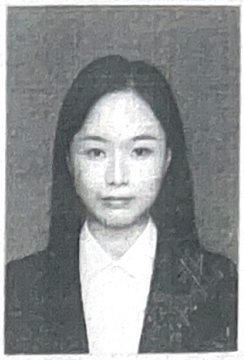
身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

湖北申简通律师事务所

房县新型智慧城市（一期）建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 115 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路 28 号万达尊 A 座 13 楼 1307 室

2026 年 1 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券的概况 3
二、债券对应的投资项目 3
(一) 项目名称 3
(二) 项目情况 3
(三) 项目资产抵质押情况 4
(四) 项目现状 4
(五) 实施主体 4
(六) 投资计划 5
(七) 项目收益 5
(八) 资金筹措 5
(九) 项目审批 5
(十) 项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
(一) 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所 9
(二) 湖北申简通律师事务所 9
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任房县新型智慧城市（一期）建设项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

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

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

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

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
《国办发〔2024〕52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52 号文附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/申简通律所	指	湖北申简通律师事务所
中名国成会计	指	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券的概况

湖北省房县人民政府拟申报专项债券 18,000.00 万元，其中 2024 年已发行 10,000.00 万元，2026 年拟发行 8,000.00 万元，用于房县新型智慧城市（一期）建设项目。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：8,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付，第 11 至 20 年每年等额偿还发行金额 10%

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

房县新型智慧城市（一期）建设项目

（二）项目情况

项目建设地点位于房县城关镇内。

建设内容及规模：项目主要实施智慧政务、智慧旅游、智慧城管、智慧停车四大工程。主要包括：

1.改建智慧政务的数据中心、平台、系统等。分别为大数据中心基础配套建设、数据工程建设、应用支撑平台升级、县域治理现代化指挥管理中心建设、交换系统升级、指挥调度系统建设、安全保障体系建设、业务监控系统升级、政务服务智慧化升级、其他系统搬迁等。

2.改建智慧旅游的数据中心、平台、系统等。分别为全域旅游大数据中心建设、全域旅游综合管控平台建设、电子商务平台建设、官方旅游网站建设、文化融媒体宣传建设、虚拟漫游、基础支撑平台建设、数据对接建设、基础信息化提升、应用软件系统建设等。

3.改建智慧城管的数据中心、平台、系统等。分别为基础平台及操作系统建设、城市管理系统建设、基础数据普查及门前三包数据普查、城市管理硬件建设等。

4.新建智慧停车的数据中心、平台、系统等。主要为城市停车一体化运营管理平台、统一支付管理平台、城市停车监管平台、静态交通大数据可视化平台、线上增值运营平台、商家运营平台、城市便民服务平台、开放平台、联网接入平台、基础应用支撑平台及智慧停车硬件建设等。

项目建设期 36 个月，2024 年 1 月至 2026 年 12 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，申报的项目土地使用权未抵押，项目设备设施及收益权未质押。

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

（四）项目现状

截至目前，项目已开工建设，包括工程师驻场、智慧旅游建模、智慧政务数据治理、大数据中心基础配套等。

（五）实施主体

项目实施主体为房县行政审批局，住所地位于房县城关镇诗经文化广场 A 栋，统一社会信用代码 11420325MB01035365，负责人许明涛。

项目建成后，资产产权归属单位及运营单位均为房县行政审批局。

经本所律师核查，房县行政审批局为行政机关，依法设立，有效存续，为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 24,580.67 万元，其中工程费用 18,348.92 万元，占比 74.65%，工程建设其他费用 3,501.51 万元，占比 14.24%；预备费 2,125.04 万元，占比 8.65%；静态总投资 23,975.47 万元；建设期利息 587.20 万元，占比 2.39%，债券发行费用 18.00 万元，占比 0.07%。

年度投资计划：2024 年投资 10,580.67 万元、2025 年投资 2,000.00 万元、2026 年投资 12,000.00 万元。

（七）项目收益

项目收益来源于智慧旅游运营收入和停车位收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内项目收入预计 53,688.45 万元。

项目收益由房县行政审批局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）资金筹措

项目发行债券总额 18,000.00 万元，其中 2024 年已发行 10,000.00 万元，2026 年拟发行 8,000.00 万元，自筹资金 6,580.67 万元。

经本所律师核查，项目资本金 6,580.67 万元，占项目总投 26.77%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2023 年 5 月 25 日	房县发展和改革局	关于对房县新型智慧城市(一期)建设项目建议书的批复	房发改审批〔2023〕72 号
用地预审与选址意见书	2023 年 6 月 21 日	房县自然资源和规划局	关于《房县新型智慧城市(一期)建设项目无需办理相关证件的请示》的复函	房资函〔2023〕31 号

可研批复	2023 年 6 月 2 日	房县发展和改革局	关于对《房县新型智慧城市(一期)建设项目可行性研究报告》的批复	房发改审批〔2023〕81 号
建设用地规划许可证	2023 年 6 月 21 日	房县自然资源和规划局	关于《房县新型智慧城市(一期)建设项目无需办理相关证件的请示》的复函	房资函〔2023〕31 号
不动产权证	2023 年 6 月 21 日	房县自然资源和规划局	关于《房县新型智慧城市(一期)建设项目无需办理相关证件的请示》的复函	房资函〔2023〕31 号
环评批复/备案登记	2023 年 6 月 22 日	十堰市生态环境局房县分局	关于《房县新型智慧城市(一期)建设项目无需办理环境影响评价的请示》的复函	项目无需办理环境影响评价审批手续
初步设计批复	2023 年 6 月 13 日	房县发展和改革局	关于对《房县新型智慧城市(一期)建设项目初步设计》的批复	房发改审批〔2023〕84 号
建设工程规划许可证	2023 年 6 月 21 日	房县自然资源和规划局	关于《房县新型智慧城市(一期)建设项目无需办理相关证件的请示》的复函	房资函〔2023〕31 号
节能审查说明	2023 年 5 月 31 日	房县行政审批局	关于房县新型智慧城市（一期）建设项目节能审查的说明	项目不再单独进行节能审查
施工许可证	2023 年 6 月 26 日	房县行政审批局	关于房县新型智慧城市（一期）建设项目无需办理建筑工程施工许可证说明	项目无需办理建筑工程施工许可证审批手续。
承诺函	2024 年 8 月 8 日	房县行政审批局	《承诺函》	其他未提供的行政审批程序承诺在 2024 年 10 月 8 日前办理完成
项目报建公告： 				

本所律师认为，项目已经取得立项、可研、初步设计等批复，无需办理用地、规划、环评、施工许可等批复，项目合法合规，已发布项目报建公告，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向新型基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益性，不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”

等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中名国成会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.49 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息。符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：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，风险主要表现为：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。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是

进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险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；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

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，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，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；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心

竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

经本所律师核查，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2BGPR4B）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 110103754201），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

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

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已经取得立项、可研、初步设计等批复，无需办理用地、规划、环评、施工许可等批复，项目合法合规，已发布项目报建公告，具备实施条件，项目已进入施工阶段，形成部分实物资产；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；项目资产产权归属及运营单位均为房县行政审批局，债券存续期内不存在资产产权纠纷，对债券发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财评报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投

项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《房县新型智慧城市（一期）建设项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

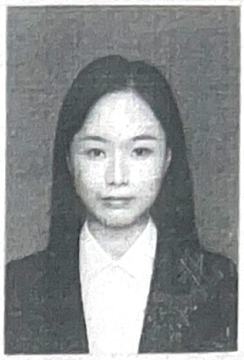
身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

湖北申简通律师事务所

来凤县藤茶产业振兴基地建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 103 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路 28 号万达尊 A 座 13 楼 1307 室

2026 年 1 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券发行实质条件 3
（一）债券发行人 3
（二）债券发行额度 3
（三）债券发行期限 4
（四）还款计划及偿债资金来源 4
（五）投资项目的审批 4
（六）项目资产抵质押情况 5
三、债券对应的投资项目 5
（一）项目名称 5
（二）项目情况 5
（三）项目现状 5
（四）实施主体 6
（五）投资计划 6
（六）资金筹措 7
（七）项目收益 7
（八）项目审批 7
（九）项目性质 8
四、项目收入与融资自求平衡 8
五、项目的风险控制 9
六、中介机构 11
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 11
（二）湖北申简通律师事务所 11
七、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任来凤县藤茶产业振兴基地建设项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

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

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

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

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
《国办发〔2024〕52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52 号文附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/申简通律所	指	湖北申简通律师事务所
中扬会所	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省来凤县人民政府拟申报专项债券 18,200.00 万元人民币，其中 2025 年已发行 1,000.00 万元，计划 2026 年发行 17,200.00 万元，用于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：17,200.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给来凤县人民政府，用于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目。

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

（二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度来凤县人民政府申报 17,200.00 万元人民币专项债券。是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据来凤县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在来凤县专项债务限额范围内予以核定。

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

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

（三）债券发行期限

债券发行期限为 20 年期。

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

（四）还款计划及偿债资金来源

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

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

3.经核查中扬会所出具的《财务评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

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

（五）投资项目的审批

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

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

（六）项目资产抵质押情况

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

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

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

来凤县藤茶产业振兴基地建设项目

（二）项目情况

本项目建设地点：来凤县翔凤镇、漫水乡、百福司镇、大河镇、革勒车镇、绿水镇。

本项目规模及建设内容：一是藤茶生产基地配套基础设施建设，主要包括新建 6 个藤茶种植基地共 30,000 亩，每亩植苗 250 株，共计 750 万株；配套完善搭架、喷灌系统；新建排水沟 50,000 米、田间道路 30 公里。二是藤茶加工流通配套基础设施建设，总建筑面积 7,810.51 平方米，其中新建低温库建筑面积 2,000 平方米，常温库建筑面积 2,000 平方米，气调库建筑面积 2,000 平方米，新建检测中心建筑面积 1,810.51 平方米；同时进行给排水，供配电、通风空调、安防监控、消防和室外场地道路、管线、环保及其他配套辅助设施建设。

建设工期 24 个月，2025 年 12 月至 2027 年 11 月。

（三）项目现状

截至目前，项目已经开工，正在进行场地平整。



（四）实施主体

项目实施主体为来凤县乡村投资建设有限责任公司，成立于 2021 年 8 月 12 日，法定代表人为段振亚，注册资本为 5,000 万元，统一社会信用代码为 91422827MA4F1WFG7W，企业注册地址位于湖北省来凤县翔凤镇教育城 A 区 1 号（自主申报承诺），所属行业为房屋建筑业，经营范围包含：许可项目：建设工程施工,食品生产,食品销售,食品互联网销售,药品生产,药品零售,烟草制品零售,酒类经营,酒制品生产,茶叶制品生产,道路旅客运输经营。(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：农副产品销售,互联网销售（除销售需要许可的商品）,林业产品销售,畜牧渔业饲料销售,未经加工的坚果、干果销售,园林绿化工程施工,办公用品销售,政府采购代理服务,中草药种植,烟草种植,食用农产品零售,食用农产品批发,初级农产品收购,集贸市场管理服务,以自有资金从事投资活动,第一类医疗器械销售,第二类医疗器械销售,小微型客车租赁经营服务,个人互联网直播服务。（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）。

来凤县乡村投资建设有限责任公司的控股股东和实际控制人为来凤县人民政府国有资产临督管理局，持股比例 100%。

经本所律师核查，来凤县乡村投资建设有限责任公司依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资 23,589.25 万元，其中：工程部分投资 20,149.54 万元，占比 85.42%；工程建设其他费用 1,594.09 万元，占比 6.76%；基本预备费 1,087.18 万元，占比 4.61%；建设期利息 740.24 万元,占比 3.14%、债券发行手续费 18.20 万元，占比 0.08%。

年度投资计划：2025 年投资 1,050.00 万元、2026 年投资 17,500.00 万元、2027 年投资 5,039.25 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 18,200.00 万元人民币，其中 2025 年已发行 1,000.00 万元（发行利率 2.44%），计划 2026 年发行 17,200.00 万元，自筹资金 5,389.25 万元。

经本所律师核查，项目资本金 5,389.25 万元，占项目总投 22.85%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于藤茶加工区房屋租赁收入、藤茶种植基地租赁收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 75,985.70 万元。

项目收益由来凤县乡村投资建设有限责任公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

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	2025-5-15	来凤县发展和改革局	《关于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目项目建议书的批复》	来发改审批〔2025〕141 号
可研批复	2025-5-30	来凤县发展和改革局	《关于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目项目可行研究报告的批复》	来发改审批〔2025〕164 号
初设批复	2025-10-23	来凤县发展和改革局	《关于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目初步设计的批复》	来发改审批〔2025〕357 号
用地预审和选址意见书	2025-5-30	来凤县自然资源和规划局	《关于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目用地预审与选址的复函》	
环评备案登记	2025-5-15	恩施州生态环境局来凤县分局	《建设项目环境影响登记表》	备案号:2025422827 00000053

建设用地规划许可证	2025-10-22	来凤县自然资源和规划局	《关于办理来凤县藤茶产业振兴基地建设项目用地预审及规划意见的复函》	
建设工程规划许可证	2025-10-22	来凤县自然资源和规划局	《关于办理来凤县藤茶产业振兴基地建设项目用地预审及规划意见的复函》	
不动产权	2025-11-3	来凤县自然资源和规划局	关于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目无需办理不动产权属证的说明	

2026 年 1 月 1 日，来凤县乡村投资建设有限责任公司出具《关于来凤县藤茶产业振兴基地建设项目施工许可证的说明》，来凤县藤茶产业振兴基地建设项目正在作业的藤茶种植基地及其配套的搭架、喷灌系统等基础设施的建设暂无需办理《建筑工程施工许可证》。

本所律师认为，项目已取得立项、可研、初步设计、环评等批复，不需要办理用地预审、建设用地、建设工程规划许可证，项目正在作业的藤茶种植基地及其配套的搭架、喷灌系统等基础设施的建设暂无需办理建筑工程施工许可，项目合法合规，已发布招标公告，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向农林水利-农业领域，属于政府投资范围，具备公益性，不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

5.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会所出具的《财务评价报告》，通过对申报的项目进行测算，项目

预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.32 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会所出具的《财务评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：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，风险主要表现为：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。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险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；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

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，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，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；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

综上，实施主体对项目在施工建设、运营管理、还本付息等风险进行了较为充分的分析，并制定了相应的保障措施，有效的进行了风险防控。

六、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

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

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所

列禁止类项目清单范围；

（三）项目已取得立项、可研、初步设计、环评等批复，不需要办理用地预审、建设用地、建设工程规划许可证，项目正在作业的藤茶种植基地及其配套的搭架、喷灌系统等基础设施的建设暂无需办理建筑工程施工许可，项目合法合规，已发布招标公告，具备实施条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，对本项目的风险进行了较为充分的分析，制定了相应的保障措施，为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《来凤县藤茶产业振兴基地建设项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

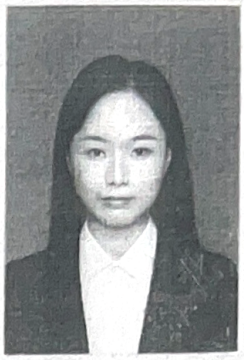
身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

湖北立丰律师事务所关于发行

安陆市李店镇农机示范基地建设项目专项债券之

法律意见书

湖北立丰律师事务所

HUBEILIFENGLAWFIRM

湖北省武汉市洪山区欢乐大道 1 号东湖国贸中心 A 栋宏泰大厦 18-19 层

2025 年 12 月

目录

第一部分法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 2
三、释义 3
第二部分法律意见书正文 4
一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
（一）债券发行人 4
（二）债券额度 4
（三）债券期限 4
（四）还款计划及偿债资金来源 4
（五）投资项目的审批 5
（六）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 6
（一）项目名称 6
（二）项目情况 6
（三）项目现状 8
（四）参与主体 8
（五）投资计划 9
（六）资金筹措 9
（七）收益来源 10
（八）项目审批 14
（九）项目性质 14
四、项目收入与融资自求平衡 144
五、项目的风险控制 15
（一）影响项目施工的风险及控制措施 15
（二）影响项目运营的风险及控制措施 17

（三）影响项目收益的风险及控制措施.....17
六、投资者保护措施.....18
七、中介机构.....19
（一）湖北华宇会计师事务有限公司.....19
（二）湖北立丰律师事务所.....19
八、结论性意见.....20

第一部分法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北立丰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，为安陆市李店镇农机示范基地建设项目专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）、《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号)、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 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）、《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）、《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）、《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)等有关法律、行政法规、行政规章以及规范性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

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

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

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

（四）本所律师出具本法律意见书系依赖《安陆市李店镇农机示范基地建设项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）、《安陆市李店镇农机示范基地建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”）及其他机关机构向本所律师提供的文件材料，对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

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

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

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本所/立丰律所	指	湖北立丰律师事务所
华宇会计所	指	湖北华宇会计师事务有限公司
《专项评价报告》	指	华宇会计所出具的《安陆市李店镇农机示范基地建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	立丰律所出具的《安陆市李店镇农机示范基地建设项目专项债券之法律意见书》

第二部分法律意见书正文

一、本期债券的概况

根据《实施方案》，本项目于 2024 年 6 月 3 日申请专项债券 2,500.00 万元，发行期限为 20 年，债券利率为 2.61%；拟于 2026 年 1 月续发专项债券 2,000.00 万元，发债年限为 20 年，融资利率按照 2025 年 12 月 17 日中国债券信息网公布的相同期限地方政府债券平均收益率的 1.2 倍，作本次发行债券的测算利率，即 2.93%。第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。

（二）债券额度

本项目于 2024 年 6 月 3 日已取得专项债券 2,500.00 万元，拟于 2026 年 1 月续发专项债券 2,000.00 万元。

（三）债券期限

2024 年 6 月 3 日取得专项债券 2,500.00 万元，发行期限为 20 年，债券存续期为 2024 年-2044 年；2026 年 1 月申请专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，债券存续期为 2026 年-2046 年。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券对应的安陆市李店镇农机示范基地建设项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的

投资项目。

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

（五）投资项目的审批

2022年5月30日，已完成立项批复，安陆市发展和改革局出具《关于安陆市李店镇农机5S服务中心建设项目建议书的批复》（安发改审批〔2022〕160号）。

2022年6月20日，安陆市发展和改革局出具《关于安陆市李店镇农机5S服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（安发改审批〔2022〕188号）。

2022年9月6日，孝感市生态环境局安陆市分局出具《关于安陆市李店镇农机5S服务中心建设项目环境管理意见》，根据《建设项目环境影响评价分类管理目录（2021版）》，本项目不涉及环境敏感点，不需办理环境影响评价相关手续。

2022年9月8日，安陆市自然资源和规划局出具本项目建设用地规划许可证。

2022年9月13日，安陆市发展和改革局出具《关于安陆市李店镇农机5S服务中心建设项目初步设计的批复》（安发改审批〔2022〕335号）。

2024年11月11日，《关于同意调整变更安陆市李店镇农机示范基地建设项目有关建设方案的复函》（安发改审批函〔2024〕337号）项目分2期建设。

2022 年 11 月 14 日，安陆市自然资源和规划局出具本项目国有土地使用证。项目存量老车间位于项目用地范围内，资产权属为项目单位所有。

2024 年 11 月 14 日，安陆市自然资源和规划局出具本项目建设用地规划许可证地字第 420982202400081、420982202400082。

2025 年 1 月 22 日，安陆市自然资源和规划局出具本项目建设工程规划许可证（建字第 420982202500004 号）。

2025 年 2 月 10 日，安陆市住房和城乡建设局出具本项目建筑工程施工许可证（编号 420982202502100199）。

2.项目进展情况

项目单位已于 2022 年 12 月 5 日采购确定项目工程总承包运营单位，公告网址：http://xgxz.xiaogan.gov.cn/pbjggs/1605638.jhtml。2024 年 6 月，项目已开工，目前桩基施工 100%，地面基建 30%，钢构安装 10%。

（六）项目资产抵质押情况

本项目不存在抵押或质押情况。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

安陆市李店镇农机示范基地建设项目

（二）项目情况

项目建设地点为李店工业园碧浈东路西侧云安线东北侧。

项目性质为新建+技术改造。

根据《关于变更安陆市李店镇农机 5S 服务中心建设项目名称的批复》（安发改审批〔2023〕271 号）（见附件），项目名称由“安陆市李店镇农机 5S 服务中心建设项目”调整为“安陆市李店镇农机示范基地建设项目”。本文涉及到项目名称，均调整为安陆市李店镇农机示范基地建设项目。

根据《关于安陆市李店镇农机 5S 服务中心建设项目初步设计的批复》（安发改审批〔2022〕335 号），本项目的建设规模与内容如下：

项目建设内容与规模包括新建示范演示：1#综合展示区 8395.60㎡；维修保养：2#维保售后区 8395.60㎡；业务支持：3#配件展示区 8395.60㎡；农机销售：4#仓储区 8395.60㎡；技能培训：5#综合办公区 3842.00㎡；老车间加高改造 2220.38㎡。配套用房建筑面积 370.00㎡（含配电房 100.00㎡，消防泵房（出地面楼梯间）30.00㎡，垃圾站 200.00㎡，门卫室 40.00㎡）。新建机动车停车位 98 个，非机动车停车位 789 个，充电桩 10 个；绿地率 15%。

根据本项目初步设计批复，本项目建设期为 24 个月，拟从 2024 年 1 月开始，到 2025 年 12 月竣工验收并交付使用，其中 1 月到 4 月为准备阶段，2025 年因资金未到位停工，2024 年 5 月至 2026 年 12 月为施工阶段。

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）。

（三）项目现状

项目单位已于 2022 年 12 月 5 日采购确定项目工程总承包运营单位。2024 年 6 月，项目已开工，目前桩基施工 100%，地面基建 30%，钢构安装 10%。

（四）参与主体

1.项目申报单位

项目申报单位：安陆市李店镇人民政府。

2.项目实施单位

项目实施单位：安陆市李店镇人民政府。

3.项目主管单位

项目主管单位：安陆市人民政府。

4.项目主管单位职责

项目主管单位主要职责：负责全市社会福利和社会救助、基层民主建设、服务军队和国防建设、推行社会行政事务管理服务的市政府工作部门，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。

主管部门责任：项目主管部门作为政府专项债券申报责任主体，负责组织开展债券项目策划，对项目入库资料、政府专项债券资金申报资料进行行业审核，及时拨付下达债券资金，指导督促项目实施单位在依法依规、保证工程质量的前提下加快资金使用进度，规范政府专项债券资金使用，按时偿付债券本息。

（五）投资计划

根据《关于安陆市李店镇农机 5S 服务中心建设项目初步设计的批复》（安发改审批〔2022〕335 号），本项目总投资为 9,166.71 万元，其中：工程费 7,095.27 万元工程建设其他费用 1,214.36 万元，预备费 556.58 万元，建设期利息及债券发行费用 300.50 万元。

本项目于 2024 年 6 月 3 日申请专项债券 2,500.00 万元，发行期限为 20 年，债券利率为 2.61%；拟于 2026 年 1 月续发专项债券 2,000.00 万元，发债年限为 20 年，融资利率按照 2025 年 12 月 17 日中国债券信息网公布的相同期限地方政府债券平均收益率的 1.2 倍，作本次发行债券的测算利率，即 2.93%。债券发行费用按债券发行额度的 0.1%测算。根据上述参数，本方案对项目投资进行重新测算，项目总投资为 9,121.74 万元，其中工程费用 7,095.27 万元，工程建设其他费 1,214.36 万元，基本预备费 556.58 万元，建设期利息及债券发行费用 255.53 万元。

（六）资金筹措

本项目拟通过政府投入资本金和发行地方政府专项债券筹集资金，项目总投资 9,121.74 万元，其资金筹措方案具体如下：

1、项目资本金情况

项目资本金 4,621.74 万元，占总投资比重 50.67%。截至目前，资本金已到位 432 万元，已全部用于土地费用，剩余资金拟于 2026 年 1 月 30 日到位。本项目资本金将用于项目工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息及债券发行费用。

2、市场化融资情况

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

3、专项债券

本项目总投资 9,121.74 万元，其中 49.33%的资金需求由湖北省政府发行地方政府专项债券来满足，规模共 4,500.00 万元，主要用于工程费用。2024 年 6 月 3 日取得专项债券 2,500.00 万元，发行期限为 20 年，债券存续期为 2024 年-2044 年；2026 年 1 月申请专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，债券存续期为 2026 年-2046 年。

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

（七）收益来源

（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），专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入，应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

本项目收入主要包括 1#综合展示区、2#维保售后区、3#配件展示区、4#仓储区、老车间、5#综合办公区租金收入、停车位收入、充电桩收入等，具体如下：

（1）1、2、3、4 栋及老车间出租收入

1）出租面积

本项目出租建筑面积合计 35802.78㎡，其中出租 1#综合展示区 8395.60㎡，2#维保售后区 8395.60㎡，3#配件展示区 8395.60㎡，4#仓储区 8395.60㎡，老车间加高改造 2220.38㎡。

2）出租率

第 1 年出租率 70%，第 2 年为 75%，第 3 年为 80%，第 4 年为 85%，第 5 年为 90%，第 6 年及以后为 95%。

3）出租单价

出租单价为 9 元/㎡·月，出租单价每 5 年上涨 6%。本项目位于李店工业园，紧邻安陆市中心城区工业园区，所在区域为安陆市工业企业聚集区。根据 58 同城网厂房出租信息，安陆市厂房租金约为 0.3 元/ ㎡·天（9 元/ ㎡·月）～0.36 元/ ㎡·天（10.8 元/ ㎡ ·月），本项目 1、2、3、4 栋及老车间租金按 9 元/㎡·月估算。根据孝感市近 5 年居民物价消费价格指数近 5 年上涨 7.3%，估算确定项目出租单价为每 5 年上涨 6%。

（2）5#综合办公区出租收入

1）出租面积

5#综合办公区建筑面积为3842.00㎡。

2）出租率

第1年出租率70%,第2年为75%,第3年为80%,第4年为85%,第5年为90%，第6年及以后为95%。

3）出租单价

5#综合办公区出租单价暂定为20.0元/㎡·月，出租单价每5年上涨6%。根据58同城网2022年8月办公用房出租信息，安陆市办公租金约为1元/㎡·天（30元/㎡·月）～1.6元/㎡·天（48元/㎡·月），本项目5#综合办公区租金按20.0元/㎡·月估算。考虑通货膨胀，项目出租单价为每5年上涨6%。

（3）停车位收入

1）停车位数量

项目停车位数量为 98 个，本项目停车位采取月租+临停模式运营，其中50%停车位即49个为月租，剩余50%停车位即49个为临时停车。

2）临时停车出租率

第1年出租率70%,第2年为75%,第3年为80%,第4年为85%,第5年为90%，第6年及以后为95%。

3）出租单价

月停模式：停车单价参照《安陆中心城区智慧停车项目》2025年租车福利及活动，本项目暂按180元/月计入。

临停模式：10 元/个·天。停车单价参照《安陆市道路（临时）

停车服务收费标准》二类收费区域进行收费，一般小、中型车停车 30 分钟以内(含 30 分钟)免收停车费，超过 30 分钟，1 小时内 2 元；1 小时以后，每半小时加收 0.5 元，以此类推，不足 30 分钟，按 30 分钟计算，单日内单次封顶金额不超过 10 元。大型车按实际占用泊位数计时收费。因此，本项目临停模式日均停车时间按 10 元/个·天，一年按 360 天测算。

（4）充电桩收入

1）充电桩数量

项目充电桩数量为 10 个，功率为 60kw。

2）出租率

第 1 年出租率 70%，第 2 年为 75%，第 3 年为 80%，第 4 年为 85%，第 5 年为 90%，第 6 年及以后为 95%。

3）单价

根据国家制定的充电桩使用服务费标准为每千瓦时收费上限标准为当日本市 92 号汽油每升最高零售价的 15%；各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。参照部分城市关于充电服务费收取标准，本项目按每充 1 度电的服务费为 0.6 元。单价每 5 年上涨 6%，每天有效运营时间 8 个小时，年有效运营时间 360 天来作为收费标准进行测算。

债券存续期内，项目经营收入为 11,619.02 万元（含增值税）。

（八）项目审批

项目目前已完成立项批复，取得项目建议书的批复、可研批复、建设用地规划许可证、国有土地使用证、初步设计批复、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。本项目不涉及环境敏感点，不需办理环境影响评价相关手续。

（九）项目性质

1.本期募投安陆市李店镇农机示范基地建设项目，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

2.项目资金主要用于工程费用，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

3.项目支出不用于经常性支出。

4.项目不属于办理竣工决算的项目。

5.项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

6.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北华宇会计师事务有限公司出具的《专项评价报告》，本次评价的安陆市李店镇农机示范基地建设项目本息资金覆盖倍数为1.30，达到财政部的规定标准，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，项

目相关收益可以覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，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。

五、项目的风险控制

（一） 影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的

可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设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内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，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。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的

监督。

（二） 影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三） 影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：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。

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。

六、投资者保护措施

为保障本项目及时还款，本项目总投资已经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，安陆市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

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。

同时，本项目将采用以下资金监管措施，以保障项目还款，保障投资者利益：

（1）规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、项目收入等偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）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、中介机构

（一）湖北华宇会计师事务有限公司

1.本期专项债券发行由华宇会计所出具《专项评价报告》。华宇会计所持有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420000714610003H），湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42000074），年检合格。

2. 华宇会计所指派的会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，年检均合格。

经核查，华宇会计所在中国境内依法设立并合法存续，华宇会计所及经办会计师与发行人、项目实施主体不存在关联关系，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期专项债券发行出具财务评价报告的合法资格。

（二）湖北立丰律师事务所

1.本期债券发行由本所出具法律意见书。本所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31420000441438 42XN），考核合格。

2.本所经办律师为易卉律师和蒋利胜律师。易卉律师持有湖北省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14201199911219963），蒋利胜律师持有湖北省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》（执业证号：14201201210260170），考核合格。

经核查，本所及经办律师与发行人、项目实施主体不存在关联关

系，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期专项债券发行提供法律服务并出具法律意见书的合法资格。

八、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券的发行人、项目实施主体、发行额度、期限、还本付息方式符合《预算法》《国发〔2014〕43号》文、《财库〔2020〕43号》文、《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文、财库〔2020〕36号文等法律、法规及规范性文件规定。

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合国家最新投向领域，债券资金未用于《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）所附《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止投向领域，未用于鄂政办函〔2023〕20号文所列负面清单。

（三）项目目前已完成立项批复，取得项目建议书的批复、可研批复、建设用地规划许可证、国有土地使用证、初步设计批复、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。本项目不涉及环境敏感点，不需办理环境影响评价相关手续。本项目已取得现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可。

（四）本项目资产及收益权未办理抵押、质押；项目资产权属单位为项目实施单位安陆市李店镇人民政府，无权属纠纷，对本期专项债券的发行不构成实质性影响。

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定，项目收益权归项目实施单位所有，用于偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（六）财务评价机构及法律服务机构均依法设立并有效存续，具备相应的从业资质，与发行人、项目实施主体无关联关系。

（七）《实施方案》已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，对本项目的风险进行了较为充分的分析，并制定了有效的风险控制措施。

综上所述，本期专项债券发行符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等相关法律、法规及规范性文件的有关规定。

本法律意见书一式陆份，自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。

（此下无正文）

（本页无正文，为湖北立丰律师事务所出具的《安陆市李店镇农机示范基地建设项目法律意见书》签署页）

附件：律师事务所执业许可证

附件：律师执业证

湖北立丰律师事务所

经办律师：易　奔

经办律师：蒋利胜

2025 年 12 月 26 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000441438 42XN

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

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 07 月 13 日

No. 70079702

中华人民共和国司法部监制

湖北立丰律师事务所 4201111006388 6

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000441438 42XN

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

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 07 月 13 日

律师事务所登记事项（一）

名　称	湖北立丰律师事务所
住　所	湖北省武汉市汉山区珞珈山路19号高科技产业大楼（中[illegible]开物）16层
负 责 人	方斌
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	湖北省司法厅
批准文号	鄂司发律字（95）第172号
批准日期	1995-11-01

律师事务所登记事项（二）

合伙人	[illegible]



律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称	方斌	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	[illegible] 2018年7月3日 武汉市司法局备案专用章	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	武汉市司法局备案专用章	日 月 年
	武汉市司法局备案专用章	日 月 年
		日 月 年
		日 月 年
		日 月 年
		日 月 年
设立资产		日 月 年
		日 月 年
		日 月 年
主管机关		日 月 年
		日 月 年
		日 月 年
		日 月 年

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年

420111100638B6

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日期
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	日期
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
武汉市司法局备案专用章	日 月 年
	日 月 年
	日 月 年
	日 月 年
	日 月 年

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
温强 武汉市司法局备案专用章	2018年5月19日
李江 武汉市司法局备案专用章	2018年5月19日
刘刚 武汉市司法局备案专用章	2018年8月22日
刘凌 武汉市司法局备案专用章	2018年11月29日
刘[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2020年1月2日
刘[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2020年1月20日
宁[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2020年4月8日
王[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2020年5月29日
陈[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2020年6月2日
袁[illegible] 武汉市司法局备案专用	2020年8月26日
李[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2020年9月1日
邱萍萍 武汉市司法局备案专用章	2021年3月31日
余[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2021年3月24日

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日　期
赵[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2021年11月12日
胡[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2021年11月19日
尤[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2021年12月29日
~~[illegible] 武汉市司法局备案专用章~~	~~[illegible]~~
罗[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2022年8月10日
张小[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2023年1月31日
邓[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2023年3月22日
陈[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2024年1月19日
李国[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2024年1月24日
蒋[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2024年2月4日
谭[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2024年3月21日
张[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2024年3月25日
[illegible] 武汉市司法局备案专用章	2024年4月3日

湖北立丰律师事务所
4201111006388[illegible]

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
武汉市司法局备案专用章	2024年10月9日
武汉市司法局备案专用章	2024年6月31日
武汉市司法局备案专用章	2024年2月24日
武汉市司法局备案专用章	2025年1月9日
武汉市司法局备案专用章	2025年1月10日
武汉市司法局备案专用章	2025年1月15日
武汉市司法局备案专用章	2025年2月5日
武汉市司法局备案专用章	2025年2月20日
武汉市司法局备案专用章	2025年2月26日
武汉市司法局备案专用章	2025年3月3日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2018年6月至2019年5月

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2019年6月至2020年5月

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2020年6月至2021年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2021年6月至2022年5月

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年6月至2023年5月

考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月至2024年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

420111110063886

备注

二〇二三年度 合格

2024年6月至2025年5月

二〇二四年度 合格

2025年6月至2026年5月

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

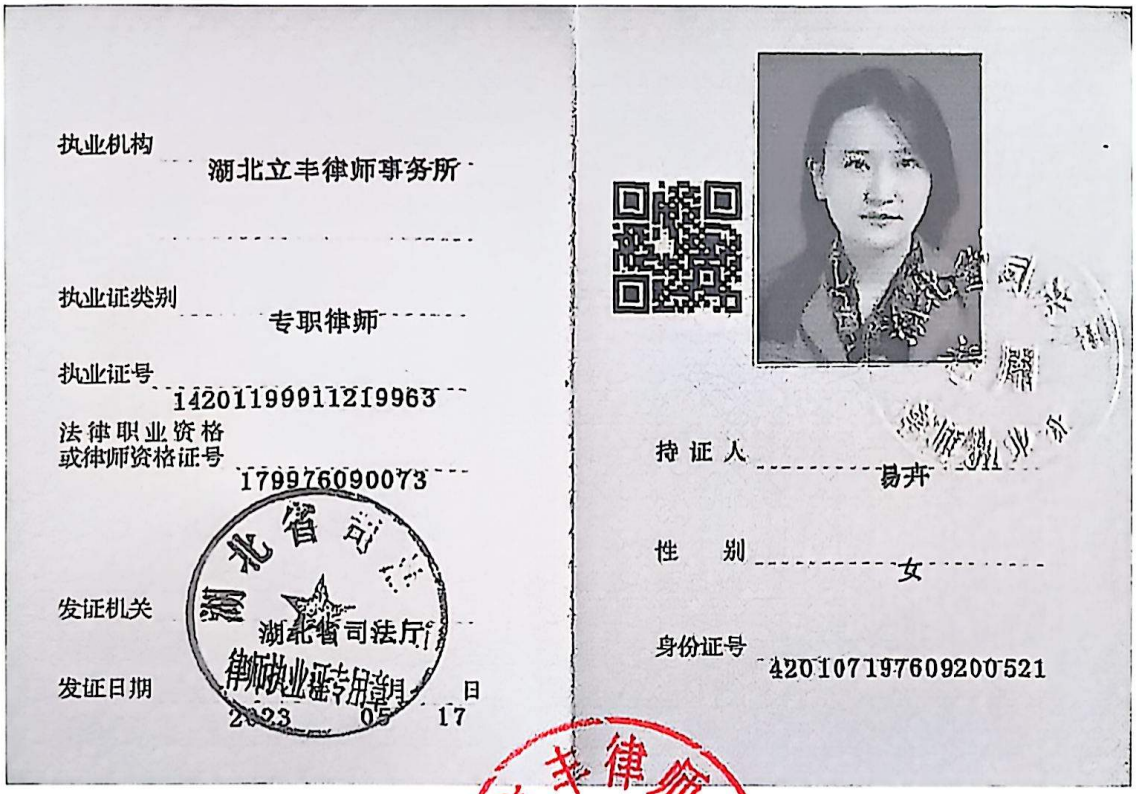
二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录核验网址：_____。

No. 50079740



执业机构 湖北立丰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201199011219963

法律职业资格或律师资格证号 17997609007 3

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 05 17

律师执业证专用章

持证人 易卉

性别 女

身份证号 420107197609200521

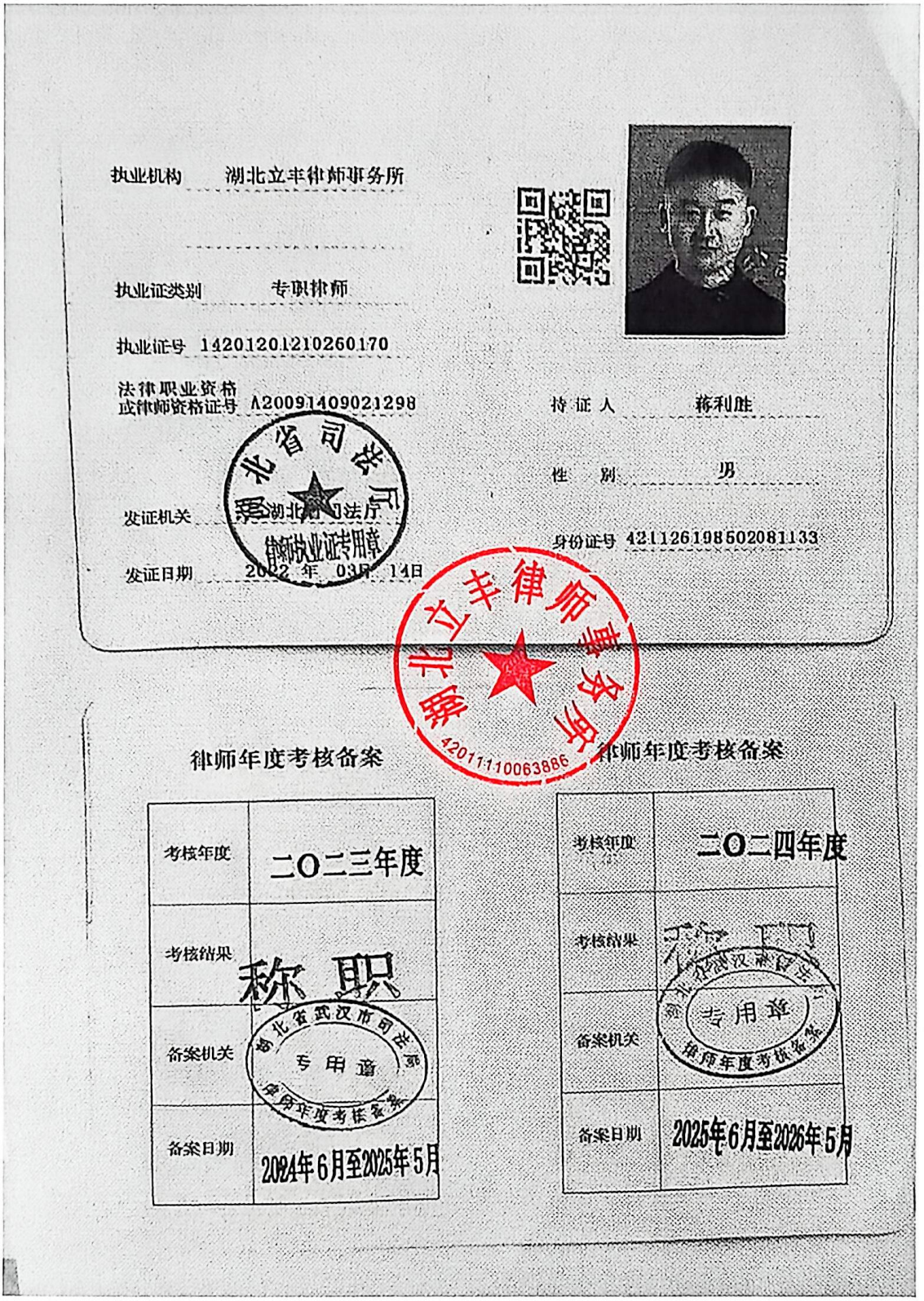
湖北立丰律师事务所 4201111006386

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	
备案机关	七用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北立丰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201210260170

法律职业资格或律师资格证号 A20091409021298

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022 年 03 月 14 日

持证人 蒋利胜

性 别 男

身份证号 421126198502081133

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北立丰律师事务所 42011110063886

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

湖北山河律师事务所关于

孝感市职业技术学校（集团）建设项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北山河律师事务所
HUBEI S&H LAW FIRM
中国武汉市江汉区淮海路6号华中城国际中心16-18层 邮政编码：430015
16-18th Floor, Huafa Midtown International Center, No. 6 Huaihai Road, Jianghan District, Wuhan, China
电话/Tel：86-27-59516866 59516867 传真/Fax：86-27-59516823
网址 http://www.shlawyers.cn

目　录

一、本期专项债券发行 1

（一）发行人 1

（二）本期发行概况 1

二、本期专项债券发行对应的投资项目 2

（一）项目概况 2

（二）项目审批 3

（三）项目法人及主体 3

三、与本次专项债发行有关的重大事项 5

（一）预期还款来源 5

（二）项目收益和融资平衡 5

（三）项目担保 5

（四）偿债保障措施 5

四、财务评价及法律意见 5

（一）专项评价报告 5

（二）法律意见书 6

五、潜在风险评估及控制措施 6

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 6

（二）影响项目收益的风险及控制措施 6

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施 6

六、结论性意见 9

释　义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	湖北省人民政府
本项目	指	孝感市职业技术学校（集团）建设项目
本期专项债券	指	孝感市职业技术学校（集团）建设项目政府专项债券
本所	指	湖北山河律师事务所
正大会计公司	指	湖北正大会计师事务有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《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〔2018〕34 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72 号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2021〕115 号	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》
财办预〔2021〕209 号	指	《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
《实施方案》	指	《孝感市职业技术学校（集团）建设项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《孝感市职业技术学校（集团）建设项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
本法律意见书	指	《湖北山河律师事务所关于孝感市职业技术学校（集团）建设项目政府专项债券之法律意见书》
元	指	人民币元

湖北山河律师事务所关于
孝感市职业技术学校（集团）建设项目
政府专项债券
之
法律意见书

致：孝感市孝南区教育局

湖北山河律师事务所接受委托，担任孝感市职业技术学校（集团）建设项目政府专项债券发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派魏东、袁振凤律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43 号文、国发〔2014〕45 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、财库〔2018〕61 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2021〕115 号文、财办预〔2021〕209 号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影

响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

《预算法》第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”

财预〔2016〕155 号文第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称“市县级政府”）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

财预〔2017〕89 号文第二条第四项规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	拟 2026 年发行 30,000.00 万元
发行期限	20 年
募集资金用途	用于孝感市职业技术学校（集团）建设项目
还款来源	主要为学生住宿收入、学费收入及食堂租赁收入
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财办预〔2021〕209 号、财预〔2021〕

	115 号文等法律法规和规范性文件

据此，本所律师认为，本次债券发行及项目收入来源、发行期限、还本付息方式符合《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财办预〔2021〕209 号、财预〔2021〕115 号文等国家相关法律法规和政策性文件的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于孝感市职业技术学校（集团）建设项目，具体情况如下：

项目名称	孝感市职业技术学校（集团）建设项目
项目位置	孝感南部新城维达大道以北、同德路以南、玉泉南路延长线以东、北京南路延长线以西
建设内容及建设规模	本项目为孝感市职业技术学校（集团）建设项目，项目总用地面积 800,000.00 平方米，总建筑面积 300,000.00 平方米，主要为新建教学楼、食堂、学生宿舍、学生实训中心、职业培训中心、接待中心、教师周转房、教育教学生活配套用房、地下建筑和职教产业配套服务用房。新建标准足球场、篮球场、道路、管网、校园绿化美化及基础设施等配套工程。
项目建设期	2023 年 9 月至 2026 年 5 月，建设工期 33 个月。
项目总投资	178,024.67 万元
拟使用债券额度	30,000.00 万元
债券发行利率	2.52%
项目现状	截至法律意见书出具之日，项目（EPC）招标公告已发。孝感市职业技术学校(集团)建设项目于 2023 年 4 月 27 日签订施工合同，合同约定完工日期为开工日期后第 1096 天。工程实际于 2023 年 9 月 26 日开工，合同约定完工时间为 2026 年 4 月 25 日。目前，项目 24 栋单体建筑中，有 13 栋单体主体结构完成，正

	在二次结构施工（实训考试中心、电子信息、财经商贸、旅游教育、交通运输、体育馆、学生宿舍 A01 南区和北区、学生宿舍 A02 北区和南区、学生宿舍 B02 东区和西区、B 区食堂），9 栋单体进行主体结构施工（学生宿舍 A03 北区和南区、学生宿舍 02 东区和西区、交流中心、教工宿舍、装备制造、交流中心、农建轻化），2 栋单体进行基础施工（A 区食堂、图书馆）。计划在 2025 年 12 月底前完成所有楼栋主体结构施工（除图书综合楼外），在 2026 年 3 月前完成所有楼栋二次结构施工，图书办公综合楼完成主体结构施工。

（二）项目审批

1.2022 年 9 月 1 日，孝感市生态环境局孝南分局《孝南区发展和改革局关于孝感市职业技术学校(集团)建设项目环境影响报告表批复》(孝南环审函〔2022〕72 号），同意该项目建设。

2.2023 年 2 月 22 日，孝感市孝南区发展和改革局《孝南区发展和改革局关于孝感市职业技术学校（集团）建设项目建议书的批复》（孝南发改审批〔2023〕50 号），同意该项目立项。

3.2023 年 2 月 24 日，孝感市孝南区发展和改革局《孝南区发展和改革局关于孝感市职业技术学校（集团）建设项目可行性研究报告的批复》（孝南发改审批〔2023〕53 号），同意该项目可行性研究报告。

4.2023 年 2 月 24 日，孝感市孝南区自然资源和规划局核发《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 420902202300001），本项目用地符合空间规划要求。

5.2023 年 2 月 25 日，孝感市孝南区发展和改革局《孝南区发展和改革局关于孝感市职业技术学校(集团)建设项目初步设计的批复》(孝南发改审批〔2023〕54 号），同意该项目初步设计方案。

（三）项目法人及主体

根据孝感市孝南区发展和改革局《孝南区发展和改革局关于孝感市职业技术学校（集团）建设项目可行性研究报告的批复》（孝南发改审批〔2023〕53 号），明确项目建设单位为孝感市孝南区教育局。孝感市孝南区教育局的主体信息如下：

项目单位名称　：	孝感市孝南区教育局
地址：	孝感市槐荫大道 238 号
统一社会信用代码：	11420902011300973X
单位性质：	行政机关
负责人	蔡耀章
赋码机关	中共孝感市孝南区委机构编制委员会办公室

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于孝感市职业技术学校（集团）建设项目，已经取得的手续符合法律法规的要求。

本期专项债券对应项目系公益性项目，且不属于法律、法规及规范性文件规定的负面清单范围内项目。

项目实施主体孝感市孝南区教育局为依法设立的机关法人，具有独立机关法人资格，截至本法律意见书出具之日有效存续，孝感市孝南区教育局具备实施孝感市职业技术学校（集团）建设项目的主体资格。

（四）项目属性

本项目属于社会事业-教育（学前教育、职业教育、普通高校学生宿舍）领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

（五）项目领域

本项目投向领域为社会事业-教育（学前教育、职业教育、普通高校学生宿舍），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。

（六）项目抗疫特别国债资金使用情况

本项目未申请并使用抗疫特别国债资金。

三、与本次专项债发行有关的重大事项

（一）预期还款来源

根据《实施方案》，本项目的还款资金来源主要为学生住宿收入、学费收入及食堂租赁收入。

（二）项目收益和融资平衡

根据《财务评估报告》，本项目还本付息的资金主要为学生住宿收入、学费收入及食堂租赁收入。在债券存续期内，本项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.26，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。

（三）项目担保

根据《实施方案》，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。

（四）偿债保障措施

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。

四、财务评价及法律意见

（一）专项评价报告

为本期专项债券发行出具《财务评估报告》的机构为正大会计公司。根据正大会计公司的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，湖北正

大会计师事务有限责任公司为在武汉市洪山区行政审批局记注册的有限责任公司，成立日期为 1996 年 10 月 16 日，统一社会信用代码为 91420111177607457J，经营场所为武汉市洪山区珞南街 110 号鹏程惠园 3-2-A），经营范围为“审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，登记状态为存续。

正大会计公司是 1999 年经湖北省财政厅批准设立并合法存续的会计师事务所，持有《会计师事务所执业证书》，具有出具《评估咨询报告》的资质。

正大会计公司就本期专项债券发行出具的《财务评估报告》认为，孝感市职业技术学校（集团）建设项目收益能够覆盖债券的本息。

经核查，本所律师认为，正大会计公司是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由湖北山河律师事务所出具《法律意见书》。本所是 2005 年经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，（统一社会信用代码：31420000773908416Q），且本所 2024 年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。本所与发行人不存在关联关系；本所律师魏东、袁振凤均持有合法有效的《律师执业证》且 2024 年度考核合格，与发行人亦不存在关联关系。

五、项目风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、施工方的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，不能按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

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

（二）工程事故风险

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

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

（三）经营风险

随着经济生活水平的提升和生活配套服务的不断完善，将影响消费结构的变化，学生们的需求也越来越多元化。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的教职员工和学生消费人数，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响教职员工和学生消费人数，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，根据项目面临的实际情况适时调整和改革，科学准确定位，紧贴市场、紧贴学生需求；强化后勤管理建设，激发职业教育发展活力，提升整体教育服务水平。

（四）利率波动风险

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

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

（五）现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、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：本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、职业教育需求增长等因素，对当地教育和职业院校情况进行了调研，经过了大量分析论证工作，各项预测较为可靠。此外政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（六）存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。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，发行人将可能选择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。

（七）资金管理不规范风险

本项目建设周期长，发行期限为中长期债券，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足

额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

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

六、结论性意见

综上所述，根据《实施方案》及《财务评估报告》并经适当核查，本所律师认为：

1.本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2.本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领域（2024 年版），建设内容和债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024 年版），符合省政府负面清单（第一批）（鄂政办函[2023]20 号）；

3.截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的项目建议书批复、可研批复和初步设计批复、用地预审与选址意见书、环评等审批手续合法合规，具备实施条件；

4.截至本法律意见书出具之日，项目资产、土地及收益权不存在抵押、质押的情形；

5.本项目收入具有合法、合规性，对应的收益权归属于项目单位，本项目债券存续期内收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还融资本金及利息，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

6.本项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质。

7. 本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险为工期拖延风险、工程事故风险、经营风险、利率波动风险、现金流测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险，针对前述风险，本项目债券有进行了合理分析，制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页）

（本页无正文，为《湖北山河律师事务所关于孝感市职业技术学校（集团）建设项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北山河律师事务所（盖章）

经办律师：

魏　东

经办律师

袁振风

二〇二六年一月　　日

高文律师
GLOBE-LAW LAWYERS

高屋建瓴 经纬天地 曰文

打造一站式、综合性、高品质的国际化法律服务机构

北京高文（武汉）律师事务所

关于华中智能飞行器产业基地及

配套基础设施项目专项债券的

法律意见书



二〇二六年一月

目 录

释 义 2

前 言 5

正 文 7

一、 本次发行 7

（一） 发行人的主体资格 7

（二） 本次发行的基本情况 7

（三） 本次发行的额度限制 7

（四） 本次发行的信息披露 8

二、 本次发行对应的项目及项目相关主体 8

（一） 项目概述 8

（二） 项目抵质押情况 10

（三） 项目批复文件 10

（四） 项目融资与收益平衡 17

（五） 相关主体的主体资格 18

三、 本次发行的有关文件及中介机构 19

（一） 咨询机构及《财务评估咨询报告》 19

（二） 律师事务所及《法律意见书》 20

四、 项目风险及控制措施 21

五、 结论性意见 24

释 义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

元	指	人民币元
中国	指	中华人民共和国
省财政厅	指	湖北省财政厅
市财政局	指	武汉市财政局
省政府、发行人	指	湖北省人民政府
市政府	指	武汉市人民政府
本项目	指	华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目
本次债券	指	华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目专项债券
本次发行	指	华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目专项债券的发行
申报单位	指	武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室
建设主体	指	武汉经开通航卫星产业建设投资有限公司
《实施方案》	指	《华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目实施方案》
本所、高文	指	北京高文（武汉）律师事务所
《法律意见书》	指	《北京高文（武汉）律师事务所关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目专项债券的法律意见书》
正大会计师事务所	指	湖北正大会计师事务有限责任公司

高屋建瓴 经纬天地曰文

《财务评估咨询报告》	指	《华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法（2018 修正）》
国发（2014）43 号文	指	《关于加强地方政府性债务管理的意见》
厅字〔2019〕33 号	指	《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》
国发（2015）51 号文	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预（2015）225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预（2016）155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预（2017）89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库（2018）72 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库（2020）36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库（2020）43 号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
鄂财债发（2022）53 号文	指	《报送 2023 年新增地方政府债券项目资金需求有关事项通知》
鄂政办函（2023）20 号文	指	《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
投向领域规定（2024 版）	指	《国家发改委、财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024 版）的通知》

高屋建瓴 经纬天地 文

投向领域负面清单（2024版）	指	地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）

高屋建瓴 经纬天地 曰文

前　言

致：武汉经济技术开发区（汉南区）财政局

高文作为本次发行的专项法律顾问，依据《预算法》、国发（2014）43 号文、财预（2015）225 号文、财预（2015）155 号文、财预（2017）89 号文、财库（2018）72 号文等法律、法规、规章及规范性文件的规定，指派律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

高文是在中国注册并具有中国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本《法律意见书》出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本《法律意见书》项下之法律意见。

为出具本《法律意见书》，高文已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

高文出具本《法律意见书》，依赖于发行人、项目业主等主体已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，高文假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向高文披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

高文仅就与本次发行所涉及到的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关实施方案、会计审计、信用评级、投资决策等专业事项发表意见。高文在本《法律意见书》中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明高文对该等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本《法律意见书》仅供发行人本次债券发行之目的而使用，不得用于其他任

高屋建瓴 经纬天地 文

何目的。高文同意将本《法律意见书》作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本《法律意见书》承担相应的法律责任。

本法律意见书在经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书正本一式六份，无副本，各正本具有同等法律效力。

高屋建瓴 经纬天地 文

正 文

一、本次发行

（一）发行人的主体资格

省政府是本次债券的发行人，符合《预算法》、国发（2014）43 号文、财预（2016）155 号文、财预（2017）89 号文等关于发行人主体资格的规定。

（二）本次发行的基本情况

根据《实施方案》与《财务评估咨询报告》，本次发行基本情况如下：

债券名称	华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目专项债券
发行人	湖北省人民政府
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
发行规模	10,000.00 万元
债券期限	20 年期
债券利率	暂按 2.34%测算
兑付安排	第 11-20 年每年偿还本金的 10%，分十年等额偿还，每半年付息一次
募集资金用途	用于本项目建设，本项目属于产业园区基础设施领域
偿债资金来源	本项目偿债资金主要来源于生产研发楼、办公楼租赁收入；生产组装、检测、仓库租赁收入；员工宿舍租赁收入、企业展示区租赁收入、生活配套中心租赁收入、园区物业费收入、停车场车位租赁收入和充电桩出租收入等园区运营收入。

综上，本所律师认为，本次发行债券期限符合财库（2020）36 号文、财库（2020）43 号文的相关规定；本项目收入来源合法，募集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。

（三）本次发行的额度限制

根据《实施方案》，项目总投资为 212,608.00 万元，其中项目资本金投入 58,608.00 万元，占比约 27.57%，其余 154,000.00 万元通过发行政府专项债券筹

高屋建瓴 经纬天地曰文

集，其中 2023 年 5 月已发行专项债券 6,000.00 万元，2023 年 9 月已发行专项债券 8,000.00 万元，计划于 2026 年申请发行 65,400.00 万元（其中本期绿色通道金额 10,000.00 万元），计划于 2027 年申请发行 74,600.00 万元。

综上，本所律师认为，本次发行金额 10,000.00 万元在省财政厅下达给汉南区的专项债务限额内，符合国发（2014）43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文和财预（2017）89 号文的相关规定。

（四）本次发行的信息披露

财库（2018）72 号文要求简化债券信息披露流程，由省级财政部门在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息。

本所律师认为，本次发行的信息披露由省财政厅负责，符合财库（2018）72 号文的相关规定。

二、本次发行对应的项目及项目相关主体

（一）项目概述

根据《实施方案》，本项目建设内容包括华中智能飞行器产业基地和配套基础设施两部分。项目建设期预计 5 年，已于 2023 年 1 月开工，预计将于 2027 年 12 月完工。具体内容如下：

1、华中智能飞行器产业基地

华中智能飞行器产业基地用地位于薇湖南路南北两侧，分为 A、B 两个地块进行建设，其中：A 地块用地总面积 23.45 万平方米（约 351 亩），规划总建筑面积为 30.277 万平方米，建设内容包括生产组装中心、成品检测中心、仓储机库生产性用房等生产性用房 27.23 万平方米，生活配套用房 3 万平方米及其他配套 0.04 万平方米；B 地块用地总面积 5.99 万平方米（约 89 亩）。该地块规划总建筑面积为 9.37 万平方米，建设内容包括研发、办公用房 8.13 万平方米、企业展

高屋建瓴 经纬天地 文

示区 1.2 万平方米、其他配套 0.04 万平方米。建筑采用框架混凝土结构形式，设计使用年限为 50 年，安全等级为二级，抗震设防为丙类，耐火等级为一级。基地内配套停车场（含充电桩）、内部循环道路、水电气通讯管网及消防等基础设施。

2、配套基础设施

（1）通江五路(兴城大道-滨江大道段)建设工程：道路全长约 1053m，道路等级为城市支路，红线宽 20m，双向四车道。

（2）通航大道(场前一路-薇湖南路)建设工程：道路全长约 2050m，道路等级为城市主干路，红线宽 50m，双向六车道；改造既有县道 029（含跨堤褡裢）约 446m，路基宽 7m，双向两车道。

（3）江二路(兴城大道-通航大道)建设工程：道路全长约 1393m，道路等级为城市主干路，红线宽 50m，双向六车道。

（4）通飞北路(兴城大道-通航大道)建设工程：道路全长约 1182m，道路等级为城市支路，红线宽 30m，双向四车道。

（5）中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程：道路等级为城市支路，设计时速 20km/h。一号桥所在道路全长约 74m，道路红线宽 45m，双向六车道；二号桥所在道路全长约 73m，道路红线宽 18m，双向四车道。

（6）应急项目和通航客厅项目周边电力迁改工程：拆除沿线范围内原 10kV 陡 610 陡埠一回、陡 512 陡埠二回、陡 605 工业园一回、陡 517 工业园二回供电主干线和陡 606 大咀一回大咀支线电杆及导线，并沿兴城大道（通江二路至纱帽大道)西侧、通江三路(兴城大道至薇湖南路）南侧、纱帽大道(通江四路至兴城大道）西侧已建 10kV 电力排管通道敷设高压电缆，部分路段及十字路口新建电力排管及拖拉管，沿线配套新建环网柜（2C4V+PT 型）、电缆结合井及安装电缆中间接头、防爆盒、接地体等。

（7）中创新航三期 110kV 专用变电站红线外供电工程：新建邓西变至中航

高屋建瓴 经纬天地 曰文

锂电 2#变 110kV 线路，其中邓西变至陡埠大道 110kV 双回架空线路 6.2km，陡埠大道至中航锂电 2#变 110kV 单回电缆线路 5.2km；新建π接点至中航锂电 2#变单回电缆线路 1.1km；新建中航鲤电 1#变至中航铿电 2#变单回电缆线路 1.1km。

（二）项目抵质押情况

根据《实施方案》，项目总投资资金主要用于项目建设投资。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。项目业主出具《承诺函》，承诺本项目对应资产、收益权不存在抵押、质押情形，且未来不会就本项目对应资产、收益权设定抵押、质押。

综上，本所律师认为，本项目具有公益属性，债券资金用于项目建设投资，不属于经常性支出的项目，项目对应资产、收益权未设置抵押、质押，不属于财预（2021）115 号文、投向领域负面清单（2024 版）规定的负面清单项目。

（三）项目批复文件

截至本法律意见书出具之日，本项目已取得如下批复文件：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2022.11.14	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	《关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武经开发改计[2022]138 号
子项目 1：中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程项目				
可研批复	2022.2.15	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	《关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武经开发改计[2022]35 号
初设批复	2022.03.30	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	《关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程初步设计的批复》	武经开发改计[2022]63 号
用地预审与选址意见书	2023.03.06	武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室	关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程建设手续的说明	
	2021.12.20、	武汉经济技术开发	关于解决中航锂电一期	

高屋建瓴 经纬天地曰文

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	2021.12.29	区（汉南区）行政审批局、武汉经济技术开发区（汉南区）城管局	项目红线外跨渠桥工程道口开设的回复	
建筑工程规划许可证	2021.12.20、2021.12.29	武汉经济技术开发区（汉南区）城管执法局、武汉经济技术开发区（汉南区）行政审批局	关于解决中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程道口开设的回复	
	2023.03.06	武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室	关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程建设手续的说明	
建筑工程规划许可证	2021.12.20、2021.12.29	武汉经济技术开发区（汉南区）城管执法局、武汉经济技术开发区（汉南区）行政审批局	关于解决中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程道口开设的回复	
	2023.03.06	武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室	关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程建设手续的说明	
环评批复	2023.03.06	武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室	关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程建设手续的说明	
建设用地规划许可证	2021.12.20、2021.12.29	武汉经济技术开发区（汉南区）城管执法局、武汉经济技术开发区（汉南区）行政审批局	关于解决中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程道口开设的回复	
	2023.03.06	武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室	关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程建设手续的说明	
国有土地使用证	2021.12.20、2021.12.29	武汉经济技术开发区（汉南区）城管执法局、武汉经济技术开发区（汉南区）行政审批局	关于解决中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程道口开设的回复	
备注：本项目工程用地性质为工业用地，无法按市政项目办理选址意见书，无法按常规项目办理《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室与区发改局与区行政审批局沟通，拟通过开道口形式解决工程审批问题。 目前已取得区行政审批局、区执法局关于解决中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程道				

高屋建瓴 经纬天地曰文

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
口开设的回复，同意通过开道口形式解决工程审批问题。 同时根据武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室《关于中航锂电一期项目红线外跨渠桥工程建设手续的说明》，该项目道路等级为城市支路，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）规定，该项目不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理环评相关手续				
子项目 2：配套市政道路工程，通江五路(兴城大道-滨江大道段)				
可研批复	2021.04.06	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	《关于通航产业园通江五路（兴城大道至滨江大道段）建设工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武经开发改计[2021]72 号
初设批复	2022.02.25	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	《关于通航产业园通江五路（兴城大道至滨江大道段）建设工程初步设计的批复》	武经开发改计[2022]39 号
用地预审与选址意见书	2023.01.10	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	建设项目用地预审与选址意见书	武经开发改计〔2022〕138 号
建设工程规划许可证	2023.01.11	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	建设工程规划许可证	武自规（南）建〔2023〕106 号
建筑工程施工许可证	2023.08.15	武汉市经济开发区（汉南区）行政审批局	建筑工程施工许可证	420113202308150902
环评批复	2022.12.30	武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室	关于通江五路环评的说明	
建设用地规划许可证	正在办理中			
国有土地使用证	正在办理中			
建设用地批复	2024 年 04 月 16 日	湖北省人民政府	省人民政府关于武汉市汉南区通江五路（兴城大道至滨江大道段）工程建设用地的批复	鄂政土批〔2024〕552 号
子项目 3：中创新航三期 110kV 专用变电站红线外供电工程				
可研批复	2022.11.14	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批	武经开发改计〔2022〕138 号

高屋建瓴 经纬天地 日文

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
			复	
初设批复	2023.07.12	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于中创新航三期110kV专用变电站红线外供电工程的审查意见	/
用地预审与选址意见书	无需办理，详见《关于中创新航三期110kV专用变电站红线外供电工程项目无需办理相关证件的说明》。			
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证	正在办理中			
环评批复	正在办理中			
建设用地规划许可证	无需办理，详见《关于中创新航三期110kV专用变电站红线外供电工程项目无需办理相关证件的说明》。			
国有土地使用证				
子项目4：应急项目和通航客厅项目周边电力迁改工程				
可研批复	2021.10.30	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于华中应急中心和通航客厅项目周边电力迁改工程可行性研究报告的批复	武经开发改计〔2021〕246号
初设批复	正在办理中			
用地预审与选址意见书	正在办理中			
建设工程规划许可证	正在办理中			
建筑工程施工许可证	正在办理中			
环评批复	正在办理中			
建设用地规划许可证	正在办理中			
国有土地使用证	正在办理中			

高屋建瓴 经纬天地 曰文

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
子项目 5：江二路(兴城大道-通航大道)建设工程				
可研批复	2022.11.14	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武经开发改计〔2022〕138 号
初设批复	2023.08.08	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于江二路(兴城大道-通航大道)建设工程初步设计的审查意见	/
用地预审与选址意见书	2023.02.08	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	江二路(兴城大道-通航大道)建设工程用地预审与选址意见书	武自规（南）用〔2023〕105 号
建设工程规划许可证	正在办理中			
建筑工程施工许可证	正在办理中			
环评批复	2023.11.13	武汉市生态环境局武汉经济技术开发区（汉南区）分局	江二路(兴城大道-通航大道)环境影响报告表的批复	武环经开审〔2023〕116 号
建设用地规划许可证	正在办理中			
国有土地使用证	正在办理中			
子项目 6：通飞北路(兴城大道-通航大道)建设工程				
可研批复	2022.11.14	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武经开发改计〔2022〕138 号
初设批复	2023.08.08	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于通飞北路(兴城大道-通航大道)建设工程初步设计的审查意见	/
用地预审与选址意见书	2023.02.08	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	通飞北路(兴城大道-通航大道)建设工程用地预审与选址意见书	武自规（南）用〔2023〕106 号
建设工程规划许可	正在办理中			

高屋建瓴 经纬天地 曰文

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
证				
建筑工程施工许可证	正在办理中			
环评批复	正在办理中			
建设用地规划许可证	正在办理中			
国有土地使用证	正在办理中			
子项目 7：通航大道(场前一路-薇湖南路)建设工程				
可研批复	2022.11.14	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武经开发改计〔2022〕138 号
初设批复	2023.08.09	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于通航大道(场前一路-薇湖南路)建设工程初步设计的审查意见	/
用地预审与选址意见书	2023.02.08	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	通航大道(场前一路-薇湖南路)建设工程用地预审与选址意见书	武自规（南）用〔2023〕104 号
建设工程规划许可证	正在办理中			
建筑工程施工许可证	2024.10.12	武汉经济技术开发区（汉南区）行政审批局	建筑工程施工许可证	420118202410120302
环评批复	2023.11.13	武汉市生态环境局武汉经济技术开发区（汉南区）分局	通航大道（场前一路-薇湖南路）环境影响报告表的批复	武环经开审〔2023〕115 号
建设用地规划许可证	正在办理中			
国有土地使用证	正在办理中			
子项目 8：华中智能飞行器产业基地项目				
可研批复	2022 年 11 月 14 日	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目可行性研究报告	武经开发改计〔2022〕138 号

高屋建瓴 经纬天地 曰文

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
			（代项目建议书）的批复	
初设批复	2024 年 01 月 14 日	武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局	关于华中智能飞行器产业基地及配套设施项目华中智能飞行器产业基地（一期）初步设计的审查意见	/
不动产权证	2023 年 10 月 20 日	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2023）武汉市汉南不动产权第 0038498 号
建设用地规划许可证	2024 年 3 月 19 日	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	建设用地规划许可证	武自规（南）地〔2024〕004 号
建设工程规划许可证	2024 年 6 月 21 日	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	建设工程规划许可证	武自规（南）建〔2024〕010 号
建设用地批复	2024 年 06 月 20 日	湖北省人民政府	省人民政府关于武汉市汉南区 2023 年度第 14 批次建设用地的批复	鄂政土批〔2024〕81 号
施工许可证	2024 年 07 月 06 日	武汉经济技术开发区行政审批局	建筑工程施工许可证	420118202407040102

招标挂网情况：经核查武汉市公共资源交易平台招标投标交易系统（https://www.whzbtbxt.cn/），本项目招投标进度如下：2022 年 5 月 6 日，子项目 1 中航锂电一期红线外跨渠桥工程施工总承包已完成招标；2022 年 4 月 12 日，子项目 2 通江五路(兴城大道-滨江大道段)施工总承包已完成招标；2023 年 9 月 11 日，子项目 3 中创新航三期 110kV 专用变电站红线外供电工程施工总承包已完成招标；2023 年 9 月 19 日，子项目 4 应急项目和通航客厅项目 周边电力迁改工程施工总承包已完成招标；2023 年 9 月 19 日，子项目 5 江二路(兴城大道-通航大道)建设工程施工总承包已完成招标；2023 年 9 月 19 日，子项目 6 通飞北路(兴城大道-通航大道)建设工程施工总承包已完成招标；2023 年 9 月 25 日，子项目 7 通航大道(场前一路-薇湖南路)建设工程施工总承包已完成招标；2024 年 3 月 1 日项目主体工程华中智能飞行器产业基地项目（一期）已完成招标。

高屋建瓴 经纬天地曰文

本项目为公益性建设项目，投向领域为市政和产业园区基础设施。本项目列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。项目未使用过增发国债和超长期特别国债。项目使用中央预算内补助资金 1,772.00 万元，全部用于华中应急中心周边电力迁改工程。

项目业主出具《承诺函》，表示将严格按照本项目建设需求确保各项资金的专款专用，不将资金挪作他用或出现其他违法违规使用资金的行为；将依法履行后续手续，杜绝“未批先建”、“边批边建”、“批建不符”等违法违规情形，自觉接受各行业主管部门的监管，落实各项整改措施。

综上，本所律师认为，本项目部分建设内容已取得现阶段开工所必备的审批手续，具备相应开工条件，已经取得的手续符合法律法规的要求；部分建设内容将按照建设项目进度并依照相关法律法规的规定取得相应的审批手续。本项目不属于鄂政办函（2023）20 号文、投向领域负面清单（2024 版）规定的负面清单项目。

（四）项目融资与收益平衡

根据《财务评估咨询报告》，调整后的项目总投资为 212,608.00 万元，其中项目资本金投入 58,608.00 万元，占比约 27.57%，符合国发（2015）51 号文关于项目资本金投入比例的要求。

根据《财务评估咨询报告》，“根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的华中智能飞行器产业基地及配套基础设施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 1.18〔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〕。”，符合财预（2017）89 号文“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”的要求。

高屋建瓴 经纬天地 文

综上，本所律师认为，本项目拟投入的资本金比例符合国发（2015）51 号文要求；根据《财务评估咨询报告》，本项目能够做到项目融资与收益平衡，不属于财预（2021）115 号文、鄂政办函（2023）20 号文、投向领域负面清单（2024 年版）规定的负面清单项目，符合财预（2017）89 号文的相关要求。

（五）相关主体的主体资格

根据《实施方案》，本项目的申报单位为武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室，主要负责项目前期准备、筹融资等方面的工作。经本所律师适当核查，该单位的基本情况如下：

统一社会信用代码：114201183336018672	**名称**：武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园管理办公室
单位性质：行政单位	**负责人**：/
机构地址：湖北省武汉市武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园	

根据《实施方案》，本项目的建设主体为武汉经开通航卫星产业建设投资有限公司，主要负责项目建设管理和运营管理等方面的工作。经核查，该公司不属于厅字〔2019〕33 号文中规定禁止作为项目单位的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”。根据其提供的《营业执照》，并经本所律师适当核查，武汉经开通航卫星产业建设投资有限公司的基本情况如下：

统一社会信用代码：91420113MA4KL2NU42	**企业名称**：武汉经开通航卫星产业建设投资有限公司
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	**法定代表人**：尹波霞
注册资本：60,980 万元	**成立日期**：2015 年 9 月 23 日
营业期限：自 2015 年 9 月 23 日至无固定期限	**登记状态**：存续
登记机关：武汉经济技术开发区（汉南区）市场监督管理局	
住所：武汉经济技术开发区通用航空及卫星产业园特 1 号	
股东：武汉车谷城市发展集团有限公司（100%）	

高屋建瓴 经纬天地 曰文

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；民用航空器零部件设计和生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；工程管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；停车场服务；集装箱租赁服务；花卉绿植租借与代管理；计算机及通讯设备租赁；文化用品设备出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；农业机械租赁；特种设备出租；建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；办公设备租赁服务；柜台、摊位出租；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

武汉经济技术开发区（汉南区）住房和城市更新局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

本项目的建设主体为武汉经开通航卫星产业建设投资有限公司，资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标，资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。

综上，本所律师认为，项目的相关主体是依法设立且有效存续的机关法人或企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，不存在禁止作为项目相关主体的情形，具备实施项目的主体资格。

三、本次发行的有关文件及中介机构

（一）咨询机构及《财务评估咨询报告》

正大会计师事务所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》。正大会计师事务所认为“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，我们对华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目的投资估算、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

高屋建瓴 经纬天地 文

试以及风险控制等进行了整体分析评价。我们认为，本次评价的华中智能飞行器产业基地及配套基础设施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 1.16 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。”。

正大会计师事务所现持有统一社会信用代码为 914201111776074 57J 的《营业执照》，经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经核查，正大会计师事务所是依法设立且有效存续的企业法人，且经营范围包括提供相关咨询服务，具备为本次发行提供相关服务的主体资质。

（二）律师事务所及《法律意见书》

高文就本次发行出具了《法律意见书》。高文认为，“本次发行不存在实质性法律障碍”。

高文现持有统一社会信用代码为 31420000MD0317013J 的《律师事务所分所执业许可证》且当年度考核合格；相关经办律师均持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》且均通过当年度年检，高文及经办律师具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

综上，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质。

高屋建瓴 经纬天地 文

四、项目风险及控制措施

根据《实施方案》等资料，本项目存在的主要风险如下：

1. 自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

2. 来源于施工方的风险因素风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3. 来源于设计单位的风险因素风险

高屋建瓴 经纬天地 曰文

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4. 来源于供应商的风险因素风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5. 资金落实情况风险

风险描述：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

高屋建瓴 经纬天地 文

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6. 工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

7. 经营风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的租赁收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。因项目取得的收入暂时难以实现，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。

8. 市场风险

风险描述：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

高屋建瓴 经纬天地 文

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

9. 财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

10. 投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

综上，本所律师认为，本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，不构成本次发行的实质性法律障碍。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、发行人具备本次发行的主体资格；

高屋建瓴 经纬天地 文

2、项目相关主体具备实施项目的主体资格；

3、本次发行的信息披露主体符合相关法律、法规及规范性文件要求；

4、本次发行债券期限符合相关法律、法规及规范性文件要求，发行规模未突破省政府下达的专项债务限额；

5、本项目为具有一定收益的公益性项目，募集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，未用于投向领域负面清单（2024 版）、鄂政办函（2023）20 号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

6、本项目已经取得的手续符合法律法规的要求，部分建设内容将按照建设项目进度并依照相关法律法规的规定取得相应的审批手续，本项目具备实施条件；

7、本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押；拟投入的资本金比例符合要求，能够做到项目融资与收益平衡；

8、本项目收入合法合规，资产及收益归属于项目业主，项目收益纳入政府性基金收入或专项收入管理，优先用于偿还本项目专项债券本金和利息；拟投入的资本金比例符合要求，本息覆盖倍数为 1.16 倍，能够做到项目融资与收益平衡；

9、本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，不构成本次发行的实质性法律障碍。

在专项债券存续期内，本次发行符合《预算法》、国发（2014）43 号文、财预（2016）155 号文、财预（2017）89 号文、财库（2018）72 号文等法律、法规及规范性文件的有关规定，本次发行不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

高屋建瓴 经纬天地 文

（本页无正文，系《北京高文（武汉）律师事务所关于华中智能飞行器产业基地及配套基础设施项目专项债券的法律意见书》的签章页）

北京高文（武汉）律师事务所（盖章）

负责人：

谢雄峰

经办律师：

陶燊

经办律师：

胡志昂

2026 年 1 月 1 日

高屋建瓴 经纬天地 曰文

湖北申简通律师事务所

小池江北工业园标准化园区建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 7 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路 28 号万达尊 A 座 13 楼 1307 室

2026 年 1 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券发行实质条件 3
（一）债券发行人 3
（二）债券发行额度 3
（三）债券发行期限 4
（四）还款计划及偿债资金来源 4
（五）投资项目的审批 4
（六）项目资产抵质押情况 5
三、债券对应的投资项目 5
（一）项目名称 5
（二）项目情况 5
（三）项目现状 5
（四）实施主体 6
（五）投资计划 6
（六）资金筹措 6
（七）项目收益 6
（八）项目审批 7
（九）项目性质 8
四、项目收入与融资自求平衡 9
五、项目的风险控制 9
六、中介机构 11
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 11
（二）湖北申简通律师事务所 12
七、结论性意见 12

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任小池江北工业园标准化园区建设项目发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

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

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

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

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

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

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省黄梅县民政府拟申报专项债券 47,000.00 万元人民币，分四年发行，用于小池江北工业园标准化园区建设项目。其中 2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年已发行 10,000.00 万元，2025 年已发行 15,000.00 万元，计划 2026 年发行 12,000.00 万元。具体情况如下：

2026 年度债券发行概况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：12,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付，第 11 至 20 年每年等额偿还本金的 10%。

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给黄梅县人民政府，用于小池江北工业园标准化园区建设项目。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度黄梅县人民政府申报 12,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据黄梅县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在黄梅县专项债务限额范围内予以核定。

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

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

（三）债券发行期限

债券发行期限为 20 年期。

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

（四）还款计划及偿债资金来源

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

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

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

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条、《财预〔2017〕89 号》第 2 条第 2 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

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

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

（六）项目资产抵质押情况

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

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

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

小池江北工业园标准化园区建设项目

（二）项目情况

项目地址位于江北工业园起步区。

项目建设内容：1.新建专业化园区，项目规划总用地面积为 135,767 平方米（约 204 亩），总建筑面积 119,016.3 平方米，其中标准化厂房 91,344 平方米，物流中心 9,012.6 平方米，孵化基地 8,022.5 平方米，食堂 2,110 平方米，倒班楼（宿舍）6,678 平方米，配套设施 1,243.2 平方米，配电房及水泵房 256 平方米，消防水池 350 平方米。建筑占地面积 55,594.9 平方米，容积率 0.88。配套建设供配电、给排水、消防、弱电、道路、绿化、停车场、厂区内污水处理厂等基础设施。

2.新建 3 万立方米/天工业污水处理厂一座，污水处理厂作为园区的配套基础设施。

3.新建专业园区配套道路清江大道西延线道路，长 3,460 米、宽 40 米；联创大道长 2,520 米，宽 40 米。配套建设给水管网、雨水管网、污水管网、电缆沟、照明等基础设施。

项目建设工期 42 个月，2023 年 7 月至 2026 年 12 月。

（三）项目现状

项目属于新建，项目完成招投标工作，具备开工条件。目前清江大道西延线全线工程已完工，包括道路工程、汤洞工程、交通工程、给排水工程（含清江渠）、照明工程、通信工程、绿化工程等，道路等级为城市主干道，路线全长 2,746.277 米。配套污水处理厂正在建设中。

（四）实施主体

项目实施主体为湖北小池滨江新区管理委员会，住所地位于湖北省黄梅县小池镇五环路 398 号，统一社会信用代码 11421127011291 94X0，负责人商胜辉。

经本所律师核查，湖北小池滨江新区管理委员会为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资 116,319.23 万元，其中：工程费用 86,501.57 万元，占比 74.37%；工程建设其他费用 19,106.74 万元，占比 16.43%；基本预备费 8,448.67 万元，占比 7.26%；建设期利息 2,215.25 万元，债券发行费按 1‰，即 47.00 万元。

年度投资计划：2023 年投资 11,565.70 万元、2024 年投资 23,251.40 万元、2025 年投资 40,594.44 万元、2026 年投资 40,907.69 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 47,000.00 万元，其中 2023 年已发行 10,000.00 万元、2024 年发行 10,000.00 万元，2025 年已发行 15,000.00 万元，计划 2026 年发行 12,000.00 万元；自筹资金 69,319.23 万元。

经本所律师核查，项目资本金 69,319.23 万元，占项目总投 59.59%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于物业租赁收入、物业管理收入及污水处理收入等，收益为项

目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 139,223.06 万元。

项目收益由湖北小池滨江新区管理委员会收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

1.立项批复

2022 年 11 月 14 日，湖北小池滨江新区行政审批局发文《关于小池江北工业园标准化园区建设项目可行性研究报告的复函》(池政审〔2022〕37 号)，批复同意项目可研。

2023 年 5 月 31 日，湖北小池滨江新区管委会行政审批局发文《关于小池江北工业园标准化园区建设项目初步设计的复函》(池政审〔2023〕21 号)，批复同意项目初设。

2.用地批复

2022 年 6 月 24 日，湖北省人民政府批示《关于同意湖北黄梅、武穴、罗田经济开发区扩区调区的批复》(鄂政函〔2022〕64 号)，同意湖北黄梅经济开发区核准面积由 527.43 公顷扩展至 1,493.4 公顷。

2024 年 7 月 4 日，黄梅县自然资源和规划局核发《中华人民共和国不动产权证》，编号：鄂（2024）黄梅县不动产权第 0008560 号、鄂（2024）黄梅县不动产权第 0008561 号。

3.环评

2024 年 6 月 21 日，黄冈市生态环境局黄梅县分局发文《关于小池江北工业园清江大道西延长线项目环评咨询函的回复》，项目不涉及敏感区，不纳入环评管理。

4.规划批复

2024 年 7 月 8 日，湖北小池滨江新区管委会行政审批局核发《建设工程规

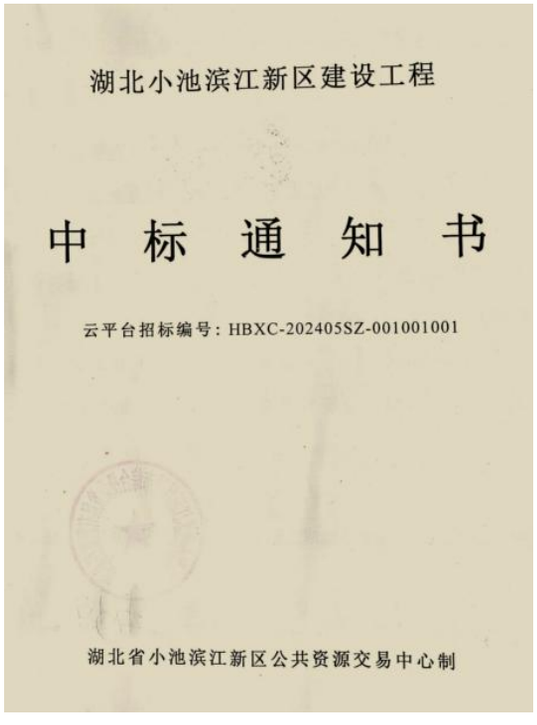
划许可证》，编号：池工规 2024010 号。

5.施工许可及招投标

2025 年 7 月 17 日，湖北小池滨江新区管委会行政审批局核发《建筑工程施工许可证》，编号：编号 421118202507170116。

招标文件计划发布时间 2023 年 6 月，招标文件为 2023 年 9 月，交易场所为小池滨江新区公共资源交易中心，招标网址：

https://xiaochipublic.hbncp.com.cn/detail/dealDetail/2300?openKeys=1&selectedKeys=5。

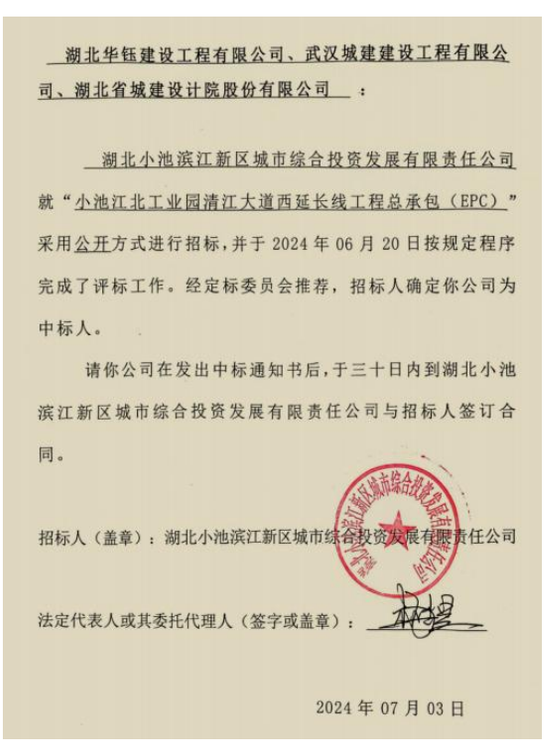


湖北小池滨江新区建设工程

中 标 通 知 书

云平台招标编号：HBXC-202405SZ-001001001

湖北省小池滨江新区公共资源交易中心制



湖北华钰建设工程有限公司、武汉城建建设工程有限公司、湖北省城建设计院股份有限公司：

湖北小池滨江新区城市综合投资发展有限责任公司就“小池江北工业园清江大道西延长线工程总承包（EPC）”采用公开方式进行招标，并于 2024 年 06 月 20 日按规定程序完成了评标工作。经定标委员会推荐，招标人确定你公司为中标人。

请你公司在发出中标通知书后，于三十日内到湖北小池滨江新区城市综合投资发展有限责任公司与招标人签订合同。

招标人（盖章）：湖北小池滨江新区城市综合投资发展有限责任公司

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

2024 年 07 月 03 日

本所律师认为，项目取得可研、初设、用地、不动产权证、建筑工程施工许可等批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）领域，属于政府投资范围，具备公益性，不是商业开发项目。

2.项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.43 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，

并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：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。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为出租收入、物业收入及工业污水处理收入的不稳定性。

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。

2.利率波动风险：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起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。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路

网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

本项目专项债券发行期限为超长期债券，如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

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

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

六、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财

政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42060041)，具有财务评估咨询相关业务的资格。

(二) 湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

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

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

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

(二) 专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

(三) 项目取得可研、初设、用地、不动产权证、建筑工程施工许可等批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件，项目已进入施工阶段，形成部分实物资产；

(四) 项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财评报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《小池江北工业园标准化园区建设项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

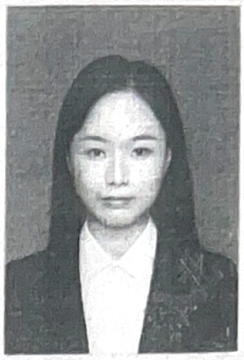
身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

湖北杰楚律师事务所

新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II期）专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦A座17层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年一月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 9
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 13
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 14
五、项目风险控制 15
六、关于中介机构的合法性审查 17
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 18
杰楚律师所资质及律师证件 21

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

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

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

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

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

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

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

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

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕32 号	指	《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
《财务评估咨询报告》	指	《新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 63,000.00 万元的湖北省（襄阳市）专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期），本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：43,000.00 万元，根据省财政厅《关于提前下达 2025 年部分新增政府债务限额的预通知》（鄂财风险发〔2024〕8 号），以及襄阳市财政局提供的专项债券发行数额数据，本次发行金额在湖北省下达的襄阳市专项债券限额内。

4、期限：20 年。

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	20,000.00	20,000.00	20 年	2.14%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2026	43,000.00	0	20 年	2.68%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕32 号、财预〔2016〕155 号文的相关要求。本次债券由湖北省人民政府发行并转贷给襄阳市人民政府符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2017〕89 号文、财预

〔2016〕155 号文及财预〔2015〕32 号文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

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

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是襄阳小河临港发展集团有限公司。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称	襄阳小河临港发展集团有限公司
法定代表人/负责人	王生宏
注册资本	50,000.00 万元
地址	宜城市小河镇政府路 6 号
统一社会信用代码	91420684MA48784H6N
单位性质	国有企业
业务范围	一般项目：乡镇经济管理服务，房屋拆迁服务，铁路运输辅助活动，国内集装箱货物运输代理，道路货物运输站经营，船舶租赁，粮油仓储服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），集装箱租赁服务，园区管理服务，公共事业管理服务，智能农业管理，热力生产和供应，创业投资（限投资未上市企业）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。
股权结构	宜城市财政局持股比例 100%

（二）建设地点及内容

本项目建设地点：襄阳市宜城市小河镇。

主要建设内容和建设规模：

襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）工程刘庄线路所至新建小河港站，包括刘庄线路所改扩建工程；新建正线全长 7.040km（DK0+0.000~DK2+984.01 段土建工程在 I 期工程中已实施）。因新建专用线引起的线路，站场、路基、桥涵、通信、信号、信息、电力、房建、给排水、牵引供电、电力、机务、车辆等相关配套工程。

（三）项目建设期

项目建设期 24 个月，计划 2025 年 6 月至 2027 年 5 月。

（四）项目属性

本项目属于交通基础设施公共服务领域，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。

（五）项目领域

本项目投向领域为交通基础设施—铁路（含城际铁路和铁路专用线），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。

（六）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

（七）项目批复情况

截止本实施方案编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目核准批复	2024-02-07	湖北省发展和改革委员会	《省发改委关于新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（Ⅱ期）项目核准的批复》	鄂发改审批服务〔2024〕40 号
可行性研究技术审查意见	2020-12-17	浩吉铁路股份有限公司	《浩吉铁路股份有限公司关于印发新建襄阳小河临港发展集团有限公司新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）工程可行性研究技术审查意见的函》	浩吉集疏办函〔2020〕217 号
用地预审和选址意见书	2021-12-08	湖北省自然资源厅	《建设项目用地预审和选址意见书》	用字第 420000202100064 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
不动产权证				
建设用地规划许可证				
建设工程规划许可证				
环评批复/备案登记	2024-08-23	襄阳市生态环境局	《襄阳市生态环境局关于新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（Ⅱ期）项目环境影响报告表的批复》	襄环审评〔2024〕15 号
建筑工程施工许可证				
初步设计批复	2024-12-04	宜城市发展和改革局	《关于申请小河港区疏港铁路专用线（Ⅱ期）项目初步设计的批复》	宜发改审批〔2024〕176 号
其他				

（八）项目现状说明

本项目建设期 24 个月，项目于 2025 年 6 月正式施工，项目已完成“七通一平”，已完成征地拆迁，正在进行线路、轨道、路基、桥涵等施工。

招标网址：

http://jyzx.xiangyang.gov.cn/jyxx/gcjs/zbgg/202502/t20250228_3770741.shtml

评标公告网址：

http://www.ych.gov.cn/ggzyjyzx/jyxx/gcjs/zbhxrgs/202503/t20250326_3784256.shtml

[宜城市]新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线(Ⅱ期)工程总承包招标公告

来自：襄阳市公共资源交易中心 时间：2025-02-28 分享到：

新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线(Ⅱ期)工程总承包招标公告

招标编号：XYYC-JSGC202502TL-001001001

1.招标条件

本招标项目新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线(Ⅱ期)工程总承包(项目名称)已由湖北省发展和改革委员会(项目审批、核准或备案机关名称)以《省发改委关于新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线(Ⅱ期)项目核准的批复》（鄂发改审批服务〔2024〕40号）(批文名称及编号)批准建设，资金来源为企业自筹，项目出资比例为100%，招标人为襄阳小河临港铁路经营开发有限公司，招标代理机构为武汉新地工程造价咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

2.项目概况与招标范围

2.1项目概况

建设地点：襄阳市宜城市小河镇。

建设规模：该项目位于襄阳市宜城小河镇境内，于襄阳小河港区疏港铁路专用线I期工程预留接轨点接轨，线路自I期DK2+700处刘庄线路所引出，向东跨焦柳铁路、二广高速，折向南并行二广高速至I期土建工程实施终点，继续前行1.2公里，在高庄村附近折向东设置小河港车站，而后上跨G207国道在小河港区北侧设置装卸场，线路全长7.039公里。主要建设内容包括线路、轨道、路基、桥涵、站场、机务、车辆、给排水、房建、通信、信号、接触网、电力等相关配套工程。

其他：/

2.2招标范围

招标范围：本项目为EPC工程总承包模式，承包人主要工作为（包括但不限于以下内容）：施工图设计阶段的勘察、施工图设计、预算、采购、工程施工、竣工验收及缺陷责任期修复等。中标人对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责，并负责协助配合办理工程前期手续、开工、施工过程及验收交付，直至工程竣工验收备案合格。

标段划分：1个标段

计划工期：730日历天，计划开工日期2025-03-31（具体以招标人通知时间为准）

合同估算价：531812700.00元

(标段编号XYYC-JSGC202502TL-001001001)

一、招标概况

新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线(Ⅱ期)工程总承包于2025年2月28日在湖北公共资源交易电子服务系统、襄阳市公共资源交易网、宜城市公共资源交易信息网发布招标公告，2025年3月25日09时30分在宜城市公共资源交易中心开标，并于2025年3月25日完成评标，根据评标委员会提交的评标报告，襄阳小河临港铁路经营开发有限公司已经确认评标结果，现将中标候选人公示如下：

二、评标结果

名次	第一名	第二名	第三名
中标候选人名称	联合体牵头人：中铁大桥勘测设计院集团有限公司； 联合体成员：中铁五局集团第二工程有限责任公司、湖北工建汉江工程有限公司、襄阳小河临港建设工程有限公司；	联合体牵头人：中铁三局集团有限公司； 联合体成员：中国铁路设计集团有限公司；	联合体牵头人：中铁十六局集团有限公司； 联合体成员：中铁二院成都勘察设计研究院有限责任公司；
投标报价（元）	526441392.00	523729148.00	527292292.00
	质量目标：（1）勘察、设计质量标准：合格。遵照国家及有关部门颁布的相关勘察设计规范、施工规范等进行勘察、设计和施工服务。设计的深度应满足要	质量目标：（1）勘察、设计质量标准：合格。遵照国家及有关部门颁布的相关勘察设计规范、施工规范等进行勘察、设计和施工服	质量目标：（1）勘察、设计质量标准：合格。遵照国家及有关部门颁布的相关勘察设计规范、施工规范等进行勘察、设计和施工服务。设

本所律师认为：新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II期）建设单位襄阳小河临港发展集团有限公司，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

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

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	21,000.00	3,000.00	12,321.76	36,321.76
1.1	财政安排资金				-
1.2	项目单位自筹资金	1,000.00	3,000.00	12,321.76	16,321.76
1.3	专项债券资金	20,000.00			20,000.00
1.4	其他资金				-
2	**融资资金**	-	43,000.00	-	43,000.00
2.1	专项债券资金	-	43,000.00		43,000.00
2.2	项目单位市场化融资				-
2.3	其他资金				-
3	**其他资金**				-
	合计	**21,000.00**	**46,000.00**	**12,321.76**	**79,321.76**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II期）建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，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。该专项债项目的压力测试表详见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.34	1.33	1.31	1.29

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

五、项目风险控制

（一）工程建设风险

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。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

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。

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，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

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。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

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、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。

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。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

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

（二）律师事务所

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

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限均符合法律、行政法规、政策文件规定；

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

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

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于新建铁路襄阳小河港区疏港铁路专用线（II 期）建设，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；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备实施条件；

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

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

（十一）负面清单审查。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，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

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

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

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

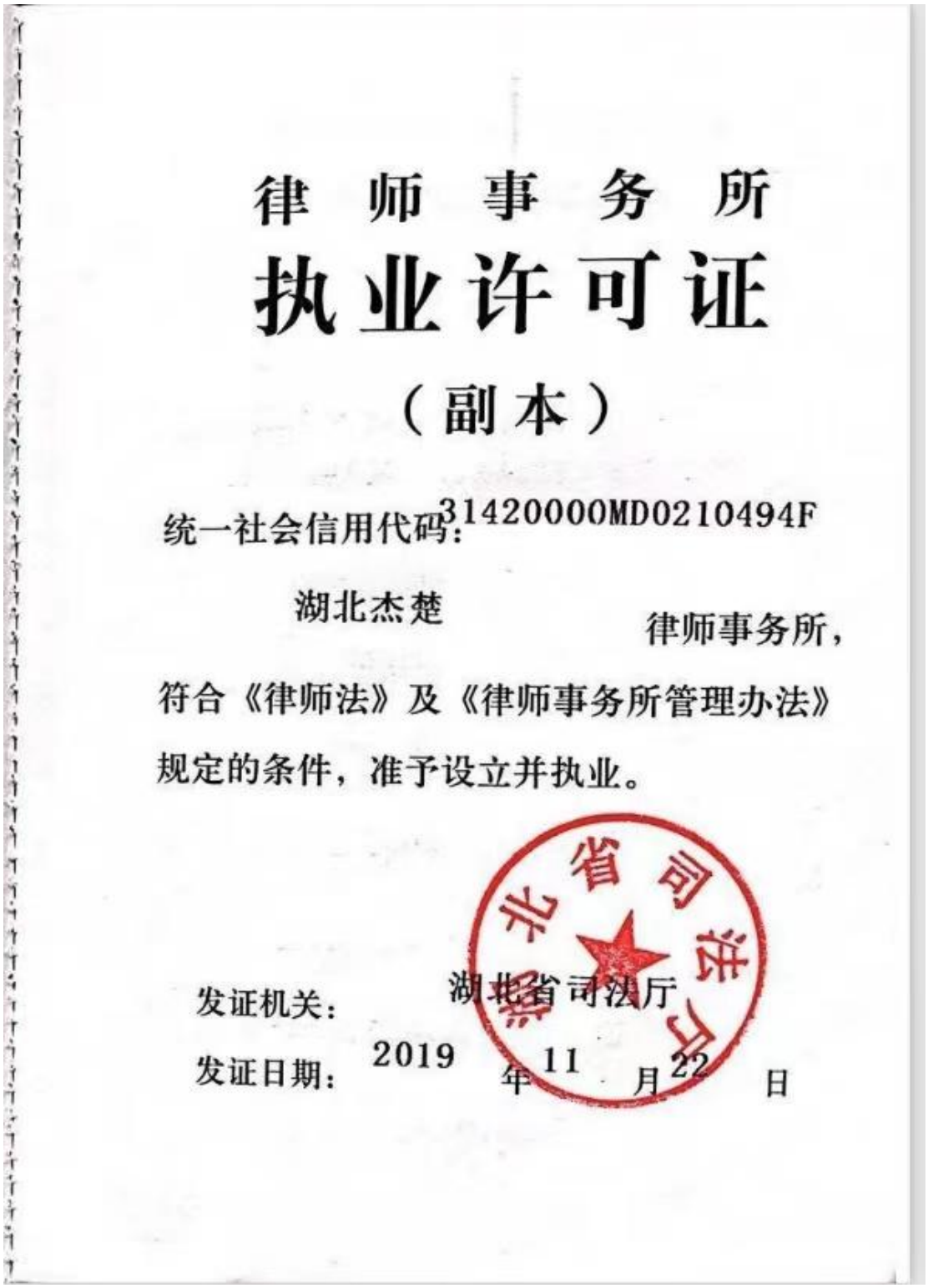
经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 1 月 3 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

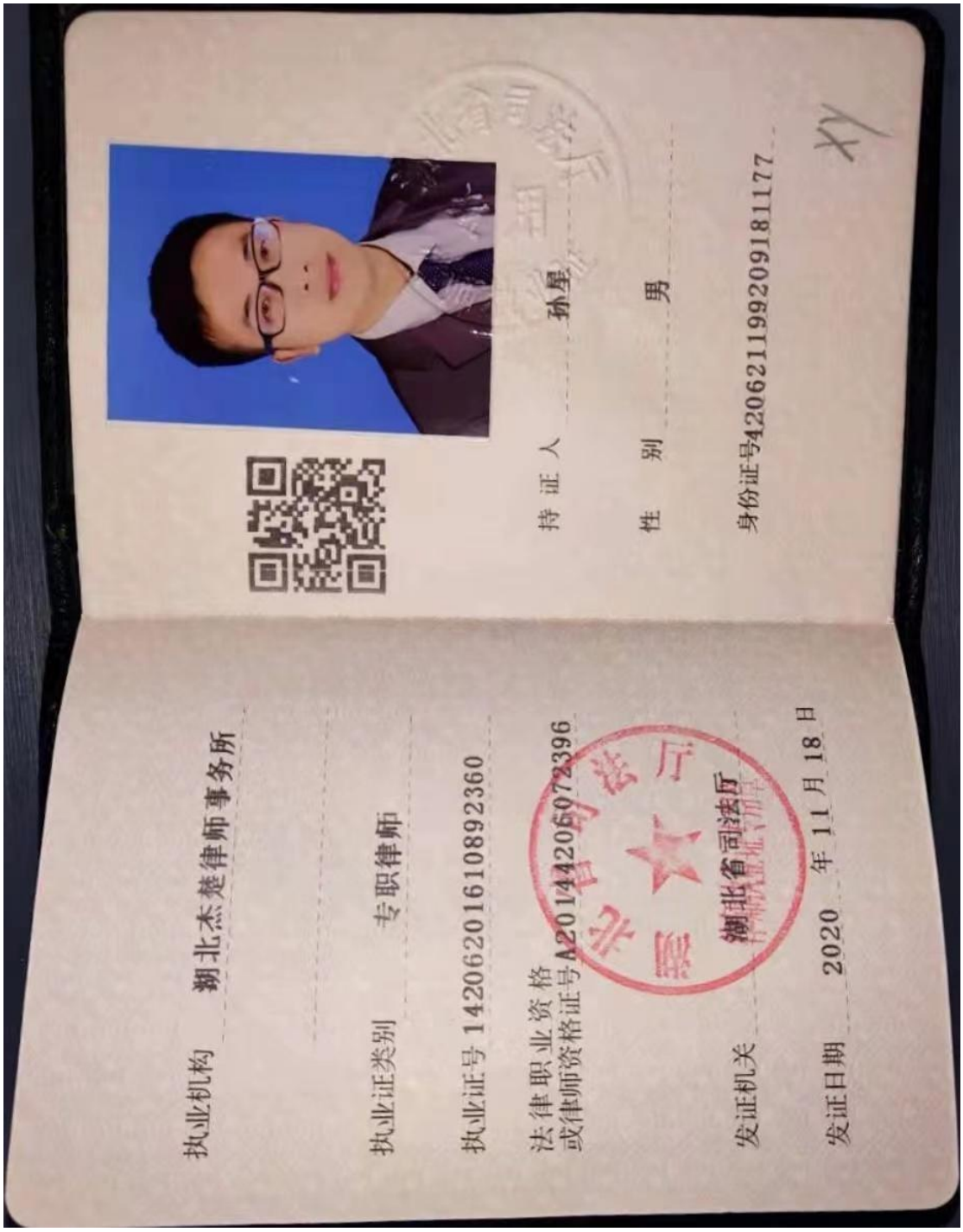
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北鸣伸律师事务所

关于西塞山工业园区基础设施提标升级工程

专项债券的

法 律 意 见 书

湖北鸣伸律师事务所

湖北省黄石市颐阳路615号　邮政编码：435000

电话：0714-6250122　　传真：0714-6250122

二〇二六年一月

目　录

释　义 2
一、本期专项债券发行 5
（一）发行人 5
（二）发行概况 5
二、本期专项债券发行对应的投资项目 6
（一）项目概况 6
（二）项目实施主体 7
（三）项目审批 7
（四）项目现状 9
三、与本次专项债券发行有关的重大事项 9
（一）项目总投资 9
（二）项目资金筹措 9
（三）预期偿还来源 9
（四）项目收益和融资平衡 10
（五）项目资产及收益权抵质押情况 10
四、财务评估价咨询报告及法律意见书 10
（一）专项债券财务评价报告 10
（二）法律意见书 11
五、项目风险及风险控制措施 11
六、结论性意见 19

释　义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2020〕94号文	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
财库〔2020〕36号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
鄂政办发〔2020〕44号文	指	《湖北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》
本项目	指	西塞山工业园区基础设施提标升级工程
《实施方案》	指	《西塞山工业园区基础设施提标升级工程实施方案》
《财务评价报告》	指	《西塞山工业园区基础设施提标升级工程地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》（武俊功咨字[2026]021 号）

湖北鸣伸律师事务所
关于
西塞山工业园区基础设施提标升级工程专项债券的
法 律 意 见 书

致： 黄石市西塞山区财政局

湖北鸣伸律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任西塞山工业园区基础设施提标升级工程专项债券（以下简称“本期专项债券”）的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派张照律师、余文扬律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《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》及《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的部分资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书

面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖单位公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、财务评估、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、财务评估、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正 文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

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）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”;《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）的规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据上述规范性文件规定，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155 号文件和财预〔2017〕89 号文件之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

根据本项目《实施方案》和《财务评价报告》，本期债券发行的发行情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本项目专项债券发行金额为 22,000 万元。
发行期限	20 年。本项目已于 2023 年发行 4,500.00 万元，2025 年发行 5,000.00 万元，2026 年拟发行 12,500.00 万元。
募集资金用途	专项用于《实施方案》列示的西塞山工业园区基础设施提标升级工程。

发行依据	《预算法》、财库〔2018〕72 号文、财预〔2015〕225 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、国发〔2014〕43 号文、国发〔2014〕45 号文等。

本项目专项债券拟发行金额为 22000 万元，满足债务限额的要求；发行期限为 20 年，与项目期限匹配，发行规模、发行期限均符合法律、行政法规、政策文件规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本期专项债券发行募集的资金用于西塞山工业园区基础设施提标升级工程，具体情况如下：

（一）项目概况

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目建设内容包括1、新建道路5条，分别为：猫矶港路376.158m，凉山路673.045m，振华路298.838m，幸福路884.003m，新港大道北延道路620m；新建焦炉热气管道2800米；2、配套服务设施：建设车位1430个，充电桩715个，4个天然气、成品油加油站以及周边道路、管网工程等；3、标准厂房以及相关配套设施建设，总建筑面积约215312.00平方米。

本项目为产业园基础设施建设项目，本项目的实施能够优化改善西塞山区投资环境，有助于提高西塞山区的区域竞争力，为西塞山区的发展起到了积极的作用，提高当地居民收入，可得到当地居民的支持，项目具有公益性。同时项目实施后能够取得房屋出租收入、充电桩出租收入、物业管理费收入、车位出租收入等，项目具有一定的收益性。所以本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目属于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发[2024]52 号)中地方政府专项债券可用作项目资本金的行业，债券资金用途符合《财预〔2022〕120 号》规定的投向领域，没有用于《财预〔2021〕115 号》《鄂政办函〔2023〕20 号》

《国办发[2024]52号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（二）项目实施主体

本项目实施主体为湖北章山星城高新技术发展有限公司。湖北章山星城高新技术发展有限公司持有黄石市市场监督管理局核发的《营业执照》，证载信息如下：

名称	湖北章山星城高新技术发展有限公司
统一社会信用代码	91420200063507853B
类型	其他有限责任公司
住所	黄石市西塞山区河口镇王家山12号1幢
法定代表人	华堃
注册资本	20000万元人民币
成立日期	2013年03月07日
营业期限	长期
经营范围	高新技术产品开发、转让、生产、销售及咨询服务；对交通、能源、农业、旅游、冶金、光电行业投资；对西塞山工业园区建设项目投资；对工业园区道路、土地整治项目基础设施建设；经济信息咨询服务（不含证券和期货）；授权范围内的资产经营管理、资产租赁；房地产开发、销售；园林绿化工程
登记机关	黄石市市场监督管理局
登记状态	存续

本所律师认为，湖北章山星城高新技术发展有限公司是依法设立且合法存续的国有企业法人，具有独立法人资格，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形，可以作为项目实施主体。

（三）项目审批

1、用地审查和规划预审

2022年8月5日，黄石自然资源和规划局就本项目向湖北章山星城高新技术发展有限公司出具了《关于西塞山工业园区基础设施提标升级工程用地审查和规划预审的意见函》（黄自然资规函[2022]232号）。说明项目符合西塞山区土地利用总体规划及西塞山工业园区控制性

详细规划，同意该项目用地预审与规划选址。

2、项目备案

2022年8月5日，黄石市西塞山区发展和改革局为本项目颁发了《湖北省固定资产投资项目备案证》（登记备案项目代码为：2208-420203-04-01-702295），备案的项目名称为西塞山工业园区基础设施提标升级工程，项目单位为湖北章山星城高新技术发展有限公司，项目单位性质为国有及国有控股企业，项目建设地点位于西塞山工业园区。

3、建设用地规划许可证

2022年8月5日，黄石市自然资源和规划局为本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第420203202200127号），用地单位为湖北章山星城高新技术发展有限公司，项目名称为“西塞山工业园区基础设施提标升级工程”，用地位置在西塞工业园区，用地面积398941m^2。

4、建设工程规划许可证

2022年8月5日，黄石市自然资源和规划局为本项目颁发《建设工程规划许可证》（建字第420203202200090号），建设单位为湖北章山星城高新技术发展有限公司，建设项目名称为“西塞山工业园区基础设施提标升级工程”，建设位置在西塞工业园区，建设规模358957 m^2。

5、环保意见

2022年8月4日，黄石市生态环境局西塞山区分局出具《关于出具西塞山工业园区基础设施提标升级工程环保意见的回复》（西环函[2022]44号），要求该项目实施前应对照建设项目环境影响评价分类管理目录（2021）的管理类别等级（如需编制），编制环境影响评价报告，完成审批手续。

6、环评报告表批复

2022年8月6日，黄石市生态环境局西塞山区分局出具《西塞山

工业园区基础设施提标升级工程环境影响评价报告表的批复》（西环审函[2022]12号）。

7、建筑工程施工许可

2022年8月9日，黄石西塞山区城乡建设局为本项目颁发《建筑工程施工许可证》（编号：420203202208090111）。

8、国有土地使用证

2022年8月12日，黄石市自然资源和规划局西塞山区分局出具《关于出具无需办理西塞山工业园区基础设施提标升级工程国有土地使用证的回复函》（黄西自然资规函[2022]69号）。

本所律师认为，本项目已依法办理相关审批手续，可以进行施工建设。

（四）项目现状

截止目前，项目中道路工程基本完工，产业园已完工70.00%，天然气、成品油加油站正在招投标。

三、与本期专项债券发行有关的重大事项

（一）项目总投资

本项目总投资估算为 105,375.00 万元，其中：工程费用 89,745.46 万元，工程建设其他费用 10,121.96 万元，工程预备费为 4,993.37 万元，建设期利息 492.21 万元，债券发行费用 22.00 万元。

（二）项目资金筹措

项目资金筹措总额 105,375.00 万元。其中：项目总投资的 79.12%即 83,375.00 万元以自筹金形式注入，由建设单位自筹，其余 20.88%即 22,000 万元的资金通过发行专项债券筹集。

（三）预期偿还来源

根据《实施方案》和《财务评价报告》确认，本项目还款资金来源包括标准厂房出租收入、倒班楼出租收入、食堂及活动中心出租收

入、综合楼出租收入、天然气及成品油加油站出租收入、园区物业收入、充电桩充电收入、停车位运营收入。

本项目收入合法、合理，收益权归属湖北章山星城高新技术发展有限公司，湖北章山星城高新技术发展有限公司是依法设立且合法存续的国有企业法人，可以用此收益偿还本项目专项债券本息。

（四）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财务评价报告》确认，在债券存续期内，本项目收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为1.50。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目自 2026 年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有 16,472.19 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

根据项目情况，就项目运营收入及债券利率等影响因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

（五）项目资产及收益权抵质押情况

根据《实施方案》确认，本项目涉及的资产及相关收费收益权未设置抵押与质押。

四、财务评价报告及法律意见书

（一）专项债券财务评价报告

本期专项债券发行的财务评价机构为武汉俊功会计师事务有限责任公司(以下简称“武汉俊功”)，现持有统一社会信用代码为 91420106MA49LC8A25 的《营业执照》及证书序号为 0017642 的《会计师事务所执业证书》。

武汉俊功就本期专项债券发行出具了《财务评价报告》，该《财

务评价报告》认为，“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 1.50，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以标准厂房出租收入、倒班楼出租收入、食堂及活动中心出租收入、综合楼出租收入、天然气及成品油加油站出租收入、充电桩充电收入、园区物业收入、停车位运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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。”

经核查，本所律师认为，武汉俊功是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人、湖北章山星城高新技术发展有限公司不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由湖北鸣伸律师事务所出具《法律意见书》，湖北鸣伸事务所现持有湖北省司法厅签发的统一社会信用代码为 31420000420083 64X2 的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人、湖北章山星城高新技术发展有限公司不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人、湖北章山星城高新技术发展有限公司亦不存在关联关系。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》和《财务评价报告》确认，本项目主要存在以下风险及其控制措施：

（一）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

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，给征地拆迁工作及施工带来极大的不便，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，会给拆迁工作、搬迁安置及施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误；拆迁及搬迁工作受雨水影响，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，进行拆迁作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，无法进行拆迁工作，就导致了进度的拖延。

因此，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拆迁工作时间等提供了可靠的依据。

（1）复杂的地质地貌较易影响项目的建设进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件较好，施工简单，对进度影响较小。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

（2）针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

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。

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。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。

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

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。

因此，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. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，主要来源于发行债券。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。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

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。

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。

7.社会稳定风险因素

影响社会稳定的因素均为直接涉及到群众个人利益的事宜，可分为以下几个方面内容：地上实物补偿费的及时足额兑付；迁出地集体财产补偿费分配方案及兑付程序；拆迁安置实施的合理性；损害未征地的青苗，造成安全稳定隐患；征地范围内居民从小施工单位手中分包工程、劳务打工，形成的纠纷隐患。

注重事先做好政策宣传工作，推进征地拆迁工作的顺利实施。由于征地拆迁工作所涉及的群体较大、被征地居民利益诉求直接，做好“事先宣传”工作，让绝大多数被征地居民群众能了解政策，明确判断自己利益诉求的正确与否，避免因不明真相而造成工作难度。

建立社会稳定隐患信息采集体系，提前做好化解隐患工作，及时收集到各类影响社会稳定的信息，提前做好隐患排查工作。

对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放，对实物补偿执行规范、执行标准严格控制、跟踪兑现过程，并对兑现情况进行抽查。

注重做好被征地居民集体财产较多村组的事先政策宣传工作，通过村干部引导被征地居民群众按照政策要求形成公正合理的分配方案，并形成总结材料进行普及和推广。

协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，加深感情交流沟通，及时互通信息，减少工程施工中和劳务打工中形成的安全稳定隐患。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.政府定价风险

包括政府的不作为或干预，这些风险都与地方政府信用有关，也是当前项目必须注意的，这些风险都有可能导致项目终止，以及不能实现预期的目标。从影响的程度来看，政府行为风险应属“适度”。

2.利率波动风险

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

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

3.成本上升风险

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

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

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险包括:项目建设期间主要环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。

施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊

重当地居民的传统风俗习惯。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、项目建设规模变化等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，黄石市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目自筹资金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.存续债券置换不畅风险

根据财政部《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）相关规定，地方政府债务可以续发。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，发行人将可能选择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。

3.资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用每半年付息一次，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、项目运营收入等偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

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。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格。

（二）湖北章山星城高新技术发展有限公司是依法设立且合法存续的国有法人企业，具备本项目实施主体资格。

（三）本项目专项债券拟发行金额为 22000 万元，发行期限为 20 年，发行规模、发行期限均符合法律、行政法规、政策文件规定。

（四）本期专项债券发行募集资金将用于西塞山工业园区基础设施提标升级工程，本项目属于有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财预〔2022〕120 号》《国办发[2024]52 号》规定的投向领域，没有用于《财预〔2021〕115 号》《鄂政办函〔2023〕20 号》《国办发[2024]52 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（五）本项目已依法办理相关审批手续，可以进行施工建设。

（六）本项目涉及的资产及相关收费收益权未设置抵押与质押，对本期专项债券的还本付息不构成影响。

（七）本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，本项目还款资金来源包括标准厂房出租收入、倒班楼出租收入、食堂及活动中心

出租收入、综合楼出租收入、天然气及成品油加油站出租收入、园区物业收入、充电桩充电收入、停车位运营收入，对其拟使用的募集资金保障程度较高，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本项目收入合法、合理，收益权归属湖北章山星城高新技术发展有限公司，湖北章山星城高新技术发展有限公司是依法设立且合法存续的国有企业法人，可以用此收益偿还本项目专项债券本息。

（八）为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

（九）本期专项债券发行合法合规。

本法律意见书正本一式六份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页以下无正文，下为本法律意见书签字盖章页。）

（此页无正文，为《湖北鸣伸律师事务所关于之西塞山区农民返乡电子信息产业创业园建设项目专项债券的法律意见书》签署页）

湖北鸣伸律师事务所

负 责 人：方松林

经办律师：张 照

余文扬

2025 年 12 月 19 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420083 64X2

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

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2024 年 08 月 05 日

No. 70130181

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000420083 64X2

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

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2024年 08月 05日

律师事务所登记事项（一）

名　称	湖北鸣伸律师事务所
住　所	湖北省黄石市颐阳路615号
负责人	方松林
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	黄石市司法局
批准文号	[2003]鄂司登准字31号
批准日期	2003年12月29日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	陈尚柱，殷玥，谢昱，唐亮，刘太平，叶宇昆，张云，张照，叶桢，方松林

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

备　注

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50130181

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国
律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北鸣伸律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202200811892751

法律职业资格或律师资格证号 17200069060368

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022年06月06日



持证人 张熙

性别 女

身份证号 420111196906035542

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国
律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北鸣伸律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202202210527815

法律职业资格或律师资格证号 A202042020021872

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022 年 09月 26日



持证人 余文扬

性 别 男

身份证号 420202198505141617

北京大成（武汉）律师事务所

关于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券之

法 律 意 见 书

大成武汉证字[2025]第[5100]号

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China

北京大成(武汉)律师事务所

www.dentons.cn

湖北省武汉市江汉区精武路 1 号武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼
32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
No.1 Jingwu Rd. Jianghan District
430022, Wuhan, Hubei, China

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路 1 号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
市政府	指	鄂州市人民政府
本期专项债券	指	东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
湖北正大	指	湖北正大会计师事务有限责任公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2017〕89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路 1 号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

财库〔2015〕83号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
《实施方案》	指	《东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

大成DENTONS
大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区淮武路 1 号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

北京大成（武汉）律师事务所关于
东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券之
法律意见书

大成武汉证字[2025]第[5100]号

致：鄂州市财政局

北京大成（武汉）律师事务所（以下简称本所）接受委托，担任东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券发行的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、王清华律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披

北京大成（武汉）律师事务所32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路1号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心T5 体32-33楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、财务评估、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、财务评估、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求印用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

北京大成（武汉）律师事务所32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区建武路1号
武汉越秀国际金融中心T5栋32-33楼
No.1 Jingwu Rd.
Jianghan District
430022, Wuhan, China
邮编：430022

dacheng.com
dentons.cn

正 文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《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）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《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）的规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据上述法律规定，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2017〕89号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）本期发行概况

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，本期债券发行情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券拟发行金额30,000万元，已发行金额8000万元，2026年

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区建武路 1 号
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼
No.1 Jingwu Rd.
Jianghan District
邮编：430022
430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

	拟发行金额 22,000 万元。
发行期限	20 年
募集资金用途	专项债募集资金专项用于《实施方案》列示的东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目。
发行依据	《预算法》、财库〔2018〕72 号文、财预〔2015〕225 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、国发〔2014〕43 号文、国发〔2014〕45 号文等。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，专项债券发行募集的资金用于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称	东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目
项目位置	鄂州市梁子湖区，涵盖东沟镇的大桥村、余湾村、徐山村、茅圻村;梁子镇的磨刀矶村、沙湾村、刘斌村、长岭居委会；沼山镇的湖瓢村。涉及面积 36.56 平方公里。
建设内容及建设规模	根据本项目初设变更批复，本项目的建设规模及内容为：项目主要通过强化村庄形态设计、加强生态文明建设、提升公共服务水平、推进产业融合发展、加强文化传承创新、数字乡村建设等六个方面，推动城乡要素跨界配置，促进公共资源均衡配置，进

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路 1 号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

一步缩小城乡差距，实现农旅互促、城乡互补、全面融合、共同繁荣的城乡关系。

1）强化村庄形态设计：主要包括对沿梁子湖风情带 200 户民居进行立面改造、危旧房改造提升、整体风貌提升；完成梁子湖环湖绿道生态建设；新建农村道路、打通断头路 15 公里等内容；

2）加强生态文明建设：主要包括农房环境整治提升，完成内村湾村容整治；对农村道路提档升级 5 公里；对主要道路两侧村湾房前屋后排水沟整治，完善污水管网建设、污水处理设施；对项目区内 110 个村湾按垃圾分类标准配置垃圾收集箱，配齐垃圾转运设施；对前海湖、铜铁海等沿湖岸线进行水生态环境修复等内容；完成湖瓢村至磨刀叽村沿湖岸线水生态修复；完成磨刀矶长港河道综合整治工程；实施沙湾湿地生态修复工程等内容；

3）提升公共服务水平：主要包括在磨刀矶新建旅游集散服务中心、铜铁海游客咨询服务中心、梁子湖爱情岛游客咨询服务中心等内容，总建筑面积合计 10,646.61 ㎡；

4）推进产业融合发展：主要包括在在湖瓢村（陈山晚湾、张家九房湾）建设 500 亩芳香（花卉）植物展示基地；在磨刀矶村建设 2000 亩鲜境文旅+湿地观光项目；在余湾村（余家渡湾、余湾四房、官人坟盛湾）建设 5,000 亩农旅融合基地花田项目；同时修建旅游驿站等全域旅游配套基础设施，购置摆渡车等设施设备；

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Financo Center Tower 5
武汉市江汉区建武路 1 号
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼
邮编：430022
No.1 Jingwu Rd.
Jianghan District
430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

	5）加强文化传承创新：主要包括对余湾村塘下湾 150 户民居进行综合整治，结合余氏宗祠、余姓典故、根雕艺术馆、农耕文化将其打造为文化旅游村；在项目区内修建 200 处指示牌、名牌、信息导览等标识标志； 6）在项目区内实施数字乡村建设。
项目建设期	项目建设期为 66 个月，项目已在 2022 年 1 月开工建设，预计在 2027 年 6 月完工。
项目总投资	调整后的投资总额为 65,472.62 万元。
资金筹措方式	项目自筹资金投入 35,472.62 万元，来源于单位自筹，将专项用于本项目初设批复（含变更批复）所列支项目的建设支出，包括部分工程建设费用及全部的工程建设其他费用、预备费用、建设期利息和发行费用，资本金将根据建设进度按计划落实到位。其余资金 30,000.00 万元通过发行政府专项债筹集。
拟使用债券额度	已于 2022 年湖北省政府专项债券（三十五期）成功发行 8,000.00 万元，债券的发行期限为 15 年，实际发行利率为 3.22%；2026 年计划发行 22,000.00 万元，债券的发行期限为 20 年。

（二）项目批复

1.2021 年 11 月 01 日，梁子湖区发展改革和经济信息化局出具《关于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目建议书的批复》（梁发信发〔2021〕54 号），同意实施东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目。

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区建武路 1 号
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼
邮编：430022
No.1 Jingwu Rd.
Jianghan District
430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

2.2021 年 11 月 05 日，梁子湖区发展改革和经济信息化局出具《关于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目可行性研究报告的批复》（梁发信发〔2021〕63 号）。

3.2022 年 01 月 04 日，本项目环境影响登记表完成备案，备案号为 202242070200000001。

4.2022 年 01 月 14 日，鄂州市自然资源和规划局梁子湖分局出具《关于申请办理东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目<建设项目用地预审与选址意见书>的回复》（梁自然资规函〔2022〕12 号），确认本项目不涉及新增用地，不属于应当向规划主管部门申请核发选址意见书的项目。

5.2022 年 01 月 19 日，梁子湖区发展改革和经济信息化局出具《关于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目初步设计的批复》（梁发信发〔2022〕3 号），原则同意初步设计及方案。

6.2022 年 02 月 25 日，鄂州市自然资源和规划局梁子湖分局出具《关于办理东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目<国有土地使用权证>、<建设工程规划许可证>的回复》，确认本项目无新增地上建筑物，不涉及新增建设用地，无需办理《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》。

7.2022 年 03 月 12 日，经施工单位与总监理单位确认，本项目已完成项目前期准备工作，并取得《工程开工报告》。

8.2025 年 02 月 21 日，鄂州市梁子湖区住房和城乡建设局出具《建筑工程施工许可证》（编号 420702202502210101），同意东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目施工。

9.2025 年 02 月 25 日，鄂州市梁子湖区发展改革和经济息化局出具《关于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目初步设计变更的批复》（梁发改审批〔2025〕15 号），同意对东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区建武路 1 号 No.1 Jianwu Rd. Jianghan District
武汉越秀国际金融中心 T5 体 32-33 楼 430022, Wuhan, China
邮编：430022

dacheng.com
dentons.cn

进行变更。

10.2025 年 04 月 02 日，鄂州市梁子湖区发展政革和经济息化局出具《关于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目初步设计变更的批复》（梁发改审批〔2025〕38 号），同意对东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目进行变更。

根据本所律师核查，该项目已经通过招标方式确定工程总承包方，项目正在施工中。

（三）项目收益权抵、质押情况

根据《实施方案》、项目业主、实施机构出具的说明，东梁子湖乡村振兴文旅综合体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。

（四）负面清单核查

1.公益属性

东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目社会事业-文化旅游领域，属于财政部、国家发改委明确的专项债投向领域，属于政府投资范围，具有公益性属性，符合中央最新投向领域（2024 年版），债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024 年版），符合湖北省政府投资负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20 号）文件规定，不属于经营性、经常性支出项目，资金用途合法。

2.项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目已经按规定履行并取得可行性研究报告批复、初步设计批复、建设用地规划许可证等审批文件，审批手续合法有效，项目目前正在建设中。

3.市场化融资情况

北京大成（武汉）律师事务所32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路1号 No.1 Jingwu Rd. Jianghan District 430022, Wuhan, China
武汉越秀国际金融中心T5栋32-33楼
邮编：430022

dacheng.com
dentons.cn

东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目目前未进行、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。

（五）项目投资建设主体

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》等文件，东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目的项目实施主体为鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司。根据鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司提供的《营业执照》并经本所登陆国家企业信用信息公示系统查询，基本情况如下：

项目单位名称	鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司
法定代表人	刘志刚
注册地址	鄂州市梁子湖区太和镇羊城大道10号二楼南边
统一社会信用代码	91420700688467054X
经营期限	2009-04-23至无固定期限
注册资本	10000万人民币

北京大成（武汉）律师事务所32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路1号
武汉越秀国际金融中心T5 体32-33楼
No.1 Jingwu Rd.
Jianghan District
邮编：430022
430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

经营范围	许可项目：房地产开发经营；建筑劳务分包；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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；对外承包工程；市政设施管理；工程管理服务；企业管理；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；单位后勤管理服务；土地整治服务；非居住房地产租赁；物业管理；住房租赁；花卉种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；谷物种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；树木种植经营；农业专业及辅助性活动；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；谷物销售；林业产品销售；农副产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
登记机关	梁子湖区市场监督管理局

经本所律师核查，项目实施主体鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司有效存续，实施主体符合政策要求，不存在因法律、法规或公司章程规定应当终止、解散、停止营业等情形，经核查信用中国、全国法院失信被执行人信息查询等，鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人，不存在环境保护领域的失信记录，不存在重大税收违法案件记录。

根据《实施方案》确认，为保证东梁子湖乡村振兴文旅综合体项

目实施单位鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司会能按时偿还专项债券本息，在本项目的运营期间，鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司会将归集的项目专项收入及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。本项目的运营收益将优先用于偿还专项债券本息，直至全部清偿之日止。

三、与本次专项债券发行有关的重大事项

（一）预期偿还来源

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券的还款资金来源主要为停车场收入、美丽乡村广告位租赁收入、配套设施租赁收入、民宿收入及门票收入。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券的还款资金来源主要为停车场收入、美丽乡村广告位租赁收入、配套设施租赁收入、民宿收入及门票收入。其中，发行债券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，为东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。

根据《财务评估咨询报告》确认，本期债券存续期间收益覆盖债券本息高于1.1倍，符合发行要求。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估咨询报告

本期专项债券发行的财务评价机构为湖北正大会计师事务有限责任公司。经核查，湖北正大现持有统一社会信用代码为91420111177607457J的《营业执照》，本所律师认为湖北正大与发行

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区淮武路 1 号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

人及本次债券对应项目业主单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估咨询报告》的合法资格。

湖北正大就本期专项债券发行出具《财务评估咨询报告》，该《财务评估咨询报告》认为本次评价的东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券本息资金覆盖倍数为 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。

根据湖北正大就本期专项债券发行出具《财务评估咨询报告》确认收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，符合发行要求。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由北京大成（武汉）律师事务所出具《法律意见书》，持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000728307 62XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

五、项目风险及风险控制措施

（一）工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：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。

（二）工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

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。建立符合本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）经营风险

风险分析：经营风险属于较高风险。随着市政配套服务不断发展完善，将影响消费结构的变化，学校更愿意选择安全高效、服务水平高、配套完善的运维单位。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的服务单位数量，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响服务单位数量，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，

北京大成（武汉）律师事务所 32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区建武路 1 号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心 T5 体 32-33 楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dachong.com
dentons.cn

为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

（四）利率波动风险

风险分析：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如债券）承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

（五）财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，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。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。

（六）现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对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。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；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到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平

北京大成（武汉）律师事务所32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路1号
武汉越秀国际金融中心T5栋32-33楼
邮编：430022
No.1 Jingwu Rd.
Jianghan District
430022, Wuhan, China
dacheng.com
dentons.cn

衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。

（七）资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目2025年拟申请发行专项债券的期限为15年，每半年付息一次，债券存续期第11-15年每年偿还发行金额的20%。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

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

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1.本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格，并将债券资金转贷给项目主体用于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目使用，本次债券发行规模和期限符合《预算法》、财预〔2017〕89号文相关法律、行政法规、政策文件；

2.本期专项债券发行募集资金投资的项目具有公益属性，本项目属于中央最新投向领域（2024年版），债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024年版），符合湖北省政府投资负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）文件规定；

3.专项债券资金用途明确，具有相关政策文件支撑，项目涉及项

北京大成（武汉）律师事务所32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
武汉市江汉区精武路1号 No.1 Jingwu Rd.
武汉越秀国际金融中心T5栋32-33楼 Jianghan District
邮编：430022 430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

目投资建设主体和建设单位系依法设立的设立的有限责任公司，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散、撤销的情形；

4.项目已经取得可行性研究批复、初步设计批复等履行审批程序相关文件，并取得行业主管部门的审批，项目具备开工条件；实施主体承诺将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作；

5.本次建设项目对应项目资产、收益权未设定抵押、质押；

6.为本次债券发行提供中介服务的中介机构具备相应资质，与发行方和项目主体不存在关联关系；

7.本期专项债券具备合法收入来源，项目预期收益符合项目可行性分析，项目收益纳入专项收入或政府性基金专项用于还本付息，具有偿还计划和资金偿还来源。本期债券存续期间本息覆盖倍数为1.24倍，收益覆盖债券本息高于1.1倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资自求平衡。

8.本项目对项目建设及预期收益实现风险已作出预判并已经设置风险控制措施，不能还本付息的风险较小。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

北京大成（武汉）律师事务所
武汉市江汉区淮武路 1 号
武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 楼
邮编：430022

32-33/F Wuhan Yuexiu International Finance Center Tower 5
No.1 Jingwu Rd.
Jianghan District
430022, Wuhan, China

dacheng.com
dentons.cn

（本页无正文，系《北京大成（武汉）律师事务所关于东梁子湖乡村振兴文旅综合体项目专项债券之法律意见书》之签署页）

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）

经办律师：王伟琪（签字）

王伟琪

经办律师：王清华（签字）

王清华

2026 年 1 月 4 日

湖北维佳律师事务所

关于

大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程

法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

目 录

一、本项目债券的发行要素 1

二、本项目债券的发行人 2

三、本项目债券的募集资金用途 2

（一）项目概述 2

（二）资金筹措方案 5

（三）项目业主 6

（四）项目批复文件 6

四、财务评估咨询报告及法律意见书 7

（一）专项债券财务评估咨询报告 7

（二）法律意见书 7

五、项目风险及风险控制措施 8

（一）工期拖延风险 8

（二）工程事故风险 8

（三）利率波动风险 8

（四）投资测算不准确风险 8

六、项目收益和融资平衡 9

（一）项目收入预测 9

（二）项目成本估算 12

（三）资金测算平衡情况 13

七、结论意见 13

湖北维佳律师事务所关于

大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程

法律意见书

维佳书字（2026）第008号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50号文》）、《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》（下称《财预[2017]89号文》）、《关于做好2020年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北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》（下称《鄂政办发[2020]44号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20号文》）、《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》（下称《国办发(2024)52号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程(以下简称“本项目”)的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

一、本项目债券的发行要素

根据《大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1.债券名称：大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程专项债券。

2.发行人：湖北省人民政府。

3.发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4.债券期限：20年。

5.发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券31,500.00万元。其中：已于2022年发行8,000.00万元,已于2024年发行4,000.00万元，已于2025年发行4,000.00万元，拟于2026年申请发行15,500.00万元。

6.债券利率：参考2025年11月6日中国债券信息网2025年湖北省政府专项债券（四十八期）20年同期债券利率2.36%，在此基础上上浮10%，即暂按2.60%测算。

7.还本付息方式：每半年支付一次利息，第11-20年每年偿还发行额的10%。

8.税务提示：

（1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税（按提供现代服务）适用税率9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的5.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100.00%计算，适用税率分别为9.00%、6.00%。

（2）所得税

在按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为25.00%。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程。具体情况如下：

（一）项目概述

1.项目建设地点与内容

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程	项目位于大冶市陈贵镇马鞍山村	项目规划总用地面积58581.39平方米,总建筑面积84060.57平方米(其中计容建筑面积83208.84平方米，不计容建筑，面积851.73平方米)。新建1#厂房(3F)、2#厂房(3F)、3#厂房(3F)、4#厂房(4F)、综合楼(5F)、倒班房(5F)、配电房(1F)及相关配套设施建设。地上停车位148个，其中:小车停车位125个，大车停车位23个。 附属工程包括:纬三路(马堰路-纬一路)，道路长度为958.624m，道路红线宽度为20m，城市次干路，设计车速为30km/h;经三路(纬一路-316国道)，道路长度为239.393m，道路红线宽度为20m，城市次干路，设计车速为30km/h;经二路(纬三路-316国道)，道路全长681.102m，道路红线宽度为15m，城市支路，设计车速为20km/h;纬路(马堰路-经三路)，道路全长740.796m，道路红线宽度为15m，城市支路，设计车速为20km/h;经三路东段(316国道-纬六路)，道路全长246.036m，道路红线宽度为15m，城市支路，设计车速为20km/h。	项目规划总用地面积58581.39平方米,总建筑面积84060.57平方米。

2.项目建设工期

本项目建设期预计为2022年6月-2026年12月。

3.项目投资估算

本项目总投资为44,299.87万元,项目建设总投资明细详见下表（单位：万元）：

总投资估算明细表

序号	工程费用名称	金额（万元）	资金来源	
			资本金	专项债
一	工程费用	29,231.80	0.00	29,231.79
1.1	总图工程	2,862.55		2,862.55
1.11	土石方工程	117.16		117.16
1.1.2	区道路	435.43		435.43
1.1.3	区硬质铺地	517.43		517.43
1.1.4	停车位	64.43		64.43
1.1.5	围墙	109.70		109.70
1.1.6	总图给排水工程	790.85		790.85
1.1.7	总图电气工程	702.98		702.98
1.1.8	总图绿化工程	65.98		65.98
1.1.9	总图交安工程	58.58		58.58
1.2	1#厂房	4,062.25		4,062.25
1.2 1	建筑结构工程	2,093.35		2,093.35
1.2.2	装饰装修工程	1,208.97		1,208.97
1.2.3	电气工程	379.96		379.96

1.2.4	给排水工程	276.34		276.34
1.2.5	通风工程	103.63		103.63
1.3.	2#厂房	3,620.51		3,620.51
1.3.1	建筑结构工程	1,864.72		1,864.72
1.3.2	装饰装修工程	1,078.12		1,078.12
1.3.3	电气工程	338.84		338.84
1.3.4	给排水工程	246.43		246.43
1.3.5	通风工程	92.41		92.41
1.4	3#厂房	3,620.51		3,620.51
1.4.1	建筑结构工程	1,864.72		1,864.72
1.4.2	装饰装修工程	1,078.12		1,078.12
1.4.3	电气工程	338.84		338.84
1.4.4	给排水工程	246.43		246.43
1.4.5	通风工程	92.41		92.41
1.5	4#厂房	4,349.61	0.00	4,349.60
1.5.1	建筑结构工程	2,237.80		2,237.80
1.5.2	装饰装修工程	1,296.72		1,296.72
1.5.3	电气工程	407.54		407.54
1.5.4	给排水工程	296.39		296.39
1.5.5	通风工程	111.15		111.15
1.6	综合楼	3,182.32		3,182.32
1.6.1	建筑结构工程	1,390.31		1,390.31
1.6.2	装饰装修工程	1,020.77		1,020.77
1.6.3	电气工程	385.62		385.62
1.6.4	给排水工程	317.57		317.57
1.6.5	道风工程	68.05		68.05
1.7	倒班房	1,625.41		1,625.41
1.8	配电房	47.00		47.00
2.1	纬三路、经三路	2,791.73		2,791.73
2.2	纬一路	1,125.43		1,125.43
2.3	经二路	1,327.17		1,327.17
2.4	经三路东段	471.27		471.27
2.5	316 东侧	146.04		146.04
二	工程建设其他费用	11,682.18	9,413.97	2,268.21
1	建设用地费	8,300.00	8,300.00	
1.1	拆迁补偿费	8,300.00	8,300.00	
2	项目建设管理费	390.15		390.15
3	工程建设监理费	538.71		538.71
4	项目建议书编制费	2.00	2.00	
5	可行性研究报告编制贾	29.80		29.80
6	节能评估报告编制费	8.94		8.94
7	工程勘察费	292.32	6.32	286.00
8	工程设计费	1,001.48		1,001.48
9	环境影响咨询费服务费	13.13		13.13

10	场地准备及临时设施费	146.16	146.16	
11	工程保险费	116.93	116.93	
12	服务招标代理服务费	7.90	7.90	
13	工程招标代理服务费	32.13	32.13	
14	施工图设计文件审查费	12.93	12.93	
15	工程勘察文件审查费	5.28	5.28	
16	工程造价咨询服务费	335.46	335.46	
17	水土保持补偿费	8.79	8.79	
18	水土保持方案编制费	34.15	34.15	
19	水土保持监测费	26.31	26.31	
20	水土保持竣工验收费	9.75	9.75	
21	城市基础设施配套费	336.24	336.24	
22	城市建筑垃圾处理及清运费	33.62	33.62	
三	预备费用	1,630.70	1,630.70	
四	建设投资	42,544.67	11,044.67	31,500.00
五	债券发行费用	31.50	31.50	
六	建设期利息	1,723.70	1,723.70	
七	建设总投资	44,299.87	12,799.87	31,500.00

说明：本项目专项债券资金用于工程建设相关支出，将全部予以资本化，不用于费用化支出，不用于禁止投向领域。

4.项目建设现状

本项目建设期为54个月，前期审批手续基本办理到位，项目已开工建设。

已完成市政道路基础设施经一路、经三路、纬一路、纬三路排水雨水污水工程、照明、通讯、交通、电力、绿化工程，标准化厂房三通一平；标准化厂房独立基础桩基正在施工中。

（二）资金筹措方案

1. 项目资本金

本项目总投资44,299.87万元，其中项目资本金12,799.87万元来源为项目单位自筹，按照计划在建设期内逐步到位，主要用于工程相关费用、债券发行费用及利息。

2. 专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集31,500.00万元。已于2022年发行8,000.00万元，已于2024年发行4,000.00万元，已于2025年发行4,000.00万元，拟于2026年申请发行15,500.00万元，债券期限为20年。

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。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已做合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

（三）项目业主

根据《实施方案》，本项目实施单位情况如下表：

项目单位情况表

项目单位名称：	国控贵旺(大冶)实业发展有限公司
法定代表人/负责人：	陈光中
注册资本：	4,950 万元
地址：	大冶市陈贵镇陈贵街社区学府路 66 号
统一社会信用代码：	91420281MA7KEFPR5F
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：自有资金投资的资产管理服务，园区管理服务，再生资源加工，再生资源回收（除生产性废旧金属），再生资源销售，乡镇经济管理服务，企业管理，物业管理，供应链管理服务，金属矿石销售，非金属矿及制品销售，公共事业管理服务，市政设施管理，水污染治理，水环境污染防治服务，建筑材料销售，金属材料销售。（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）。
股权结构：	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司 100%。

备注：项目单位原名称湖北贵旺实业发展有限公司，于 2024 年 1 月 16 日变更为国控贵旺(大冶)实业发展有限公司。

据此，本所律师认为：国控贵旺(大冶)实业发展有限公司具备实施大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程的主体资格。

（四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求。本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷。审批相关情况如下表：

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
项目建议书批复	2022/4/28	大冶市发展和改革局	大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程建议书批复	冶发改审批服务[2022]40 号
可研批复	2022/5/31	大冶市发展和改革局	大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程可行性研究报告的批复	冶发改审批服务[2022]43 号
用地预审和选址意见书	2022/11/11	大冶市自然资源和规划局	用地预审与选址意见书	用字第 4202812022000

				97 号
建设用地规划许可证	2023/01/10	大冶市自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第420281202300002 号
国有土地使用证	2023/01/10	大冶市自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2023）大冶市不动产权第0000330 号、0000331 号
环评批复/备案登记	2022/03/15	黄石市生态环境局大冶市分局		冶环函（2022）9 号
初步设计批复	2023/12/26	大冶市发展和改革局	关于大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程初步设计的批复	冶发改审批服务(2023)207 号
建设工程规划许可证	2023/01/10	大冶市自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第420281202300007 号
建筑工程施工许可证	2023/09/14	大冶市住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	编号420281202309140101

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420103077736438 8 的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：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 1.29 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。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、国控贵旺(大冶)实业发展有限公司不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

（二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000732739724F 的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、国控贵旺(大冶)实业发展有限公司不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、国控贵旺(大冶)实业发展有限公司亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

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

（二）工程事故风险

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

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

（三）利率波动风险

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

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

（四）投资测算不准确风险

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

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了大冶市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，大冶市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。

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

六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

（一）项目收入预测

1.停车位出租收入

本项目共建设停车位148个，根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，并参照大冶停车场收费标准相关文件，进入运营期第一年小区停车费按照350元/月，一年按12个月测算。参考湖北省过去年份CPI增长趋势，结合大冶市实际情况，本项目停车位收入按每3年上涨5.00%测算。项目进入运营期第一年使用率预测为70.00%，每年增加5%，自2028年使用率预测为85.00%。

参考依据1：省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单

地方政府定价的涉企经营服务性收费目录清单（湖北省）

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	定价方法	备注
二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格〔2016〕174号、武发改价格〔2017〕51号、黄价工服发〔2017〕47号、十价工服规〔2017〕17号、襄价服规〔2017〕5号、宜价服〔2017〕53号、荆价房服〔2018〕50号、荆价发〔2017〕46号、鄂州价服〔2017〕64号、孝价发〔2017〕88号、黄价工服〔2017〕152号、咸价费规〔2017〕1号、随价工服〔2017〕14号、仙价工服〔2017〕2号、潜价工服〔2017〕33号、神物价规〔2017〕1号	市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格〔2016〕174号、武发改价格〔2017〕51号、黄价工服发〔2017〕47号、十价工服规〔2017〕17号、襄价服规〔2017〕5号、宜价服〔2017〕53号、荆价房服〔2018〕50号、荆价发〔2017〕46号、鄂州价服〔2017〕64号、孝价发〔2017〕88号、黄价工服〔2017〕152号、咸价费规〔2017〕1号、随价工服〔2017〕14号、仙价工服〔2017〕2号、潜价工服〔2017〕33号、神物价规〔2017〕1号							

参考依据2：大冶市社会车辆停放服务收费标准的通知

关于发布居民住宅小区对社会车辆开放停放服务收费指导标准的通知

市各物业服务管理企业：

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)文件规定，居民住宅小区停车服务收费实行市场调节价。为进一步规范我市机动车停放秩序和收费行为，经对我市部分小区停车服务收费情况调查，现将市区居民住宅小区对社会机动车开放停放服务收费指导标准发布如下：

一、收费范围

各居民住宅小区配套停车场。

二、建议指导标准

车型 最高标准(24小时及以内)

摩托车 3元/车

小型车 10元/车

大型车 15元/车

1、停放时间不足0.5小时(含)的，免收停车费。

2、各住宅小区物业服务管理企业可按停放时间或停放次数自行确定具体收费标准。

3、大小车型界定按国家规定执行。

三、执行公务或任务的军车(含武警车辆)、警车、消防车、救灾抢险车，环卫清运车、救护车、市政工程抢修车辆等应免收停车费。

四、居民小区业主停车收费按双方约定标准执行。

五、各执收单位应在经营场所醒目位置，按规定进行收费公示，自觉接受群众和物价部门的监督。

大冶市发展和改革局

2017年4月25日

2.广告位出租收入

本项目设置广告位共150个（包括单双路灯广告牌、灯箱广告牌等），方便商家投放广告，广告设备应当契合城市规划要求，与城市区域规划功能相适应，合理布局、标准设置。根据《湖北省户外广告管理办法》，考虑本项目的公益性，参考大冶市的实际情况每个广告牌按3.00万元/年测算。参考湖北省过去年份CPI增长趋势，结合大冶市实际情况，本项目广告位收入按每3年上涨5.00%测算。项目进入运营期第一年使用率预测为70.00%，每年增加10%，自2026年使用率预测为80.00%。

参考依据：

大冶部分地区广告位租赁价格一览表

序号	广告位置	广告位类型	租赁价格（万元/年）
1	新冶大道（会展中心段）	户外广告牌	3.20
2	金湖大道与观山路交叉口附近	户外广告牌	3.00
3	大冶城南客运站	室外墙面广告	2.70
4	大冶公交站台	灯箱广告位	3.00

3、车间、办公楼、宿舍出租收入

本项目建成后可供出租的车间、办公楼、宿舍面积分别为11,200.00㎡、5,800.00㎡、4,000.00㎡，出租价格分别为55.00元/㎡/月、65.00元/㎡/、40.00元/㎡/月。参考湖北省过去年份CPI增长趋势，结合大冶市实际情况，本项目车间、办公楼、宿舍出租收入按每3年上涨5.00%测算。项目进入运营期第一年使用率预测为70.00%，每年增加5%，自2028年使用率预测为85.00%。

参考依据：

黄石部分地区车间、办公楼、宿舍租赁价格一览表

产业园区名称	车间均价(元/㎡/月)	办公楼租金均价(元/㎡/月)	周边宿舍租金均价(元/㎡/月)
黄石港-黄石市经济技术开发区	58.00	65.00	38.00
阳新县经济开发区城北工业园内	48.00	55.00	30.00
黄石港-花湖开发区-华山村	50.00	55.00	35.00
黄石下陆新宇工业园	53.00	60.00	30.00
大冶区雨润广场回归工业园	55.00	60.00	40.00
大冶市云河工贸有限公司	51.00	55.00	35.00
大冶市罗桥工业园	57.00	65.00	31.00
大冶市城西北攀宇工业园	55.00	58.00	32.00
黄石临空经济区-还地桥镇金桥工业园	50.00	65.00	28.00
物流园仓库-黄石市大广高速西进出口	55.00	60.00	30.00

4、充电桩出租收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格(2014)1668号)，《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资[2014]153号)和《湖北省定价目录》的规定:电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业收取，充电服务费为企业经营收入。本项目建设充电桩数量为100个，充电桩功率为60.00kw，每年可对外运营时间为2,880.00小时。充电服务费标准参考《武汉市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》(武发改价格(2015)240号)，电费按国家和省价格部门规定执行，参考《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，充电桩收费按1.60元/kwh测算。参考湖北省过去年份CPI增长趋势，结合大冶市实际情况，本项目充电桩收入按每3年上涨5.00%测算。项目进入运营期第一年使用率预测为60.00%，每年增加10%，自2026年使用率预测为70.00%。

参考依据：

地方政府定价的经营服务性收费目录清单（湖北省）

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	定价方法	备注
			号、神政发〔2017〕13号							
十二、电动汽车充换电服务收费		各地收费标准在0.59-0.85元/千瓦时之间。	宜发改管〔2019〕101号、荆价管〔2018〕60号、荆发改物价发〔2019〕151号、鄂州发改价格函〔2019〕35号、黄价环资〔2019〕10号、咸发价格〔2019〕80号、随发改价格〔2019〕8号、恩施州发改价格〔2018〕15号、仙发改价格〔2019〕44号、天发改价格函〔2019〕4号、潜发改价格〔2019〕2号、神发改价费〔2019〕5号	市（州）人民政府	能源主管部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

（二）项目成本估算

1.工资薪酬

根据大冶市人民政府官网信息，结合黄石市相关统计数据（见下图），大冶市属于黄石市的经济发达地区，因此本项目人员工资高于黄石市平均水平，位于每月 4500-6000 元的区间，每年按 50,000 元测算。本项目预计配备 5 名工作人员。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋，结合大冶市实际情况，本项目人均工资按每 3 年上涨 5.00%测算。

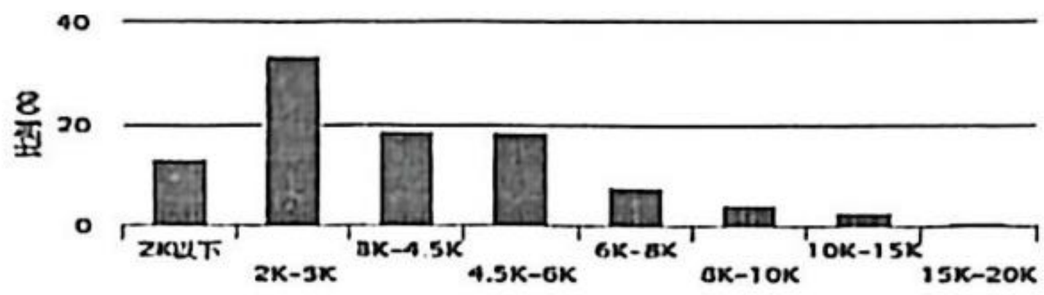
2020年黄石市薪资水平报告

* 本报告基于 5068 份样本数据分析得出。

平均工资 ¥3506

工资分布比例

2K以下	13.3%
2K-3K	33.6%
3K-4.5K	18.7%
4.5K-6K	18.5%
6K-8K	7.7%
8K-10K	4.2%
10K-15K	2.7%
15K-20K	0.7%



2.燃料动力费

本项目水电费为充电桩的供电成本，按照充电桩运营的耗电量进行估算，按 0.65 元/度测算（参考依据见附件-发改委电价通知及下图电网价格）。电费标准由国家相关部门规定，遵循谨慎性原则，本项目以略高于收费标准的价格测算电费，在运营期内不考虑价格上涨。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡一户一表居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、互售用电			县级互售电价				县级以下互售电价			
			0.4567				0.4687			

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

3.维修费用

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。

4.其他费用

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

8）其他费用E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等）、以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

5.资产折旧费

本项目固定资产主要为房屋建筑物，原值按照总投金额扣减建设期进项税额后的金额计算，按直线法分20年折旧，残值率为5%。

（三）资金测算平衡情况

本项目总投资44,299.87万元，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84,395.07万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为57,345.29万元，累计支付债券利息 12,973.50万元。

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为1.29。

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。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为国控贵旺(大冶)实业发展有限公司，实施单位具备实施大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领域(2024年版)，募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3. 本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4. 本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷。

5. 本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目资产权属单位及运营单位为国控贵旺(大冶)实业发展有限公司。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目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。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6. 本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7. 本次发行的风险因素包含工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：_____（签字）

经办律师_____（签字）

二〇二六年一月一日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

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

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2024 年 05 月 20 日

No. 70129957

中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证


执业机构 湖北维佳律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号14202199310430427
法律职业资格
或律师资格证号第司律证字第3009号
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2025年06月04日
持证人 余春福
性别 男
身份证号420281196701100018
湖北省维佳律师事务所
4202811000108
律师年度考核备案
考核年度 2024年度
考核结果 称职
备案机关 湖北省司法厅
备案日期 2025年5月
律师年度考核备案
考核年度
考核结果
备案机关
备案日期

律师执业证



执业机构 湖北维佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号 A20124202811240

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年9月24日

持证人 曹[illegible]

性别 男

身份证号 420281198708050032

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年5月

有效时间2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师执业证