孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-03 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 10
（三） 项目成本费用预测 14
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 19
（五） 项目财务费用预测 20
（六） 项目模拟利润表 22
（七） 项目现金流量模拟测算 24
（八） 项目资金测算平衡表 25
（九） 项目资金的稳定性 25
（十） 项目压力测试 26
四　、项目风险控制 27
（一）经营风险 27
（二）财务风险 27
（三）利率波动风险 27
（四）投资测算不准确风险 28
五　、评价结论 29

孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-03号

应城市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建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：	应城市住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	陈曙东
地址：	应城市蒲阳大道29号
统一社会信用代码：	11420981MB1921821K
单位性质：	行政机关
业务范围：	住房和城乡建设行政管理
行业主管部门：	应城市人民政府
建设单位名称：	应城市住房和城乡建设局

2.项目建设地点

本项目建设地点位于应城市二水厂南侧。

3.项目建设内容和规模：

扩建应城市二水厂，制水规模5万吨/日提升至10万吨/日。主要内容包括新建5万吨/日折板絮凝、平流沉淀池、清水池、排泥池、储泥池、污泥脱水车间、2座污泥浓缩池等，扩建V型滤池和反冲洗泵房，设计规模为10万吨/日，改造现状送水泵房和加药间，设计规模为10万吨/日，配套建设道路、电气、照明、管线等。

孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设规模及内容
孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建项目	应城市二水厂南侧	扩建应城市二水厂，制水规模5万吨/日提升至10万吨/日。主要内容包括新建5万吨/日折板絮凝、平流沉淀池、清水池、排泥池、储泥池、污泥脱水车间、2座污泥浓缩池等，扩建V型滤池和反冲洗泵房，设计规模为10万吨/日，改造现状送水泵房和加药间，设计规模为10万吨/日，配套建设道路、电气、照明、管线等。

4.项目建设期

项目建设期为32个月（2024年5月-2026年12月）。

5.项目属性

本项目属于【公共基础设施】中市政基础设施领域，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）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】中“市政基础设施-供水领域”，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）规定要求。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

根据本项目初步设计及批复，经调整后总投资为7,108.21万元，其中：工程费用5,669.23万元，占比79.76%；工程建设其他费924.21万元，占比13.00%；预备费329.67万元，占比4.64%；铺底流动资金30.48万元，占比0.43%；建设期利息149.52万元，占比2.10%；债券发行兑付费用5.10万元，占比0.07%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**5,669.23**	569.23	/	**5,100.00**	/	/
1	折板絮凝、平流沉淀池	928.49	28.49	/	900.00	/	/
2	V型滤池	587.95	37.95	/	550.00	/	/
3	滤池上部建筑	164.66	14.66	/	150.00	/	/
4	清水池	432.91	32.91	/	400.00	/	/
5	排泥池	301.16	1.16	/	300.00	/	/
6	污泥浓缩池	287.94	37.94	/	250.00	/	/
7	储泥池	22.94	2.94	/	20.00	/	/
8	污泥脱水车间	921.83	21.83	/	900.00	/	/
9	加药间改造	18.48	3.48	/	15.00	/	/
10	加药间系统新增	97.44	7.44	/	90.00	/	/
11	送水泵房改造	191.60	41.60	/	150.00	/	/
12	电气设备	221.17	21.17	/	200.00	/	/
13	仪表设备	67.45	7.45	/	60.00	/	/
14	自控设备	224.25	24.25	/	200.00	/	/

15	监控设备	60.26	10.26	/	50.00	/	/
16	光伏	36.45	36.45	/	0.00	/	/
17	厂区管线	444.66	44.66	/	400.00	/	/
18	厂区道路	74.40	4.40	/	70.00	/	/
19	厂区照明	55.00	5.00	/	50.00	/	/
20	地基处理及基坑支护	373.49	58.49	/	315.00	/	/
21	绿化	123.12	123.12	/	0.00	/	/
22	破除与修复	16.50	1.50	/	15.00	/	/
23	工器具及生产家具购置费	17.08	2.08	/	15.00	/	/
二	**工程建设其他费**	**924.21**	**924.21**	/	**0.00**	/	/
三	**预备费**	**329.67**	**329.67**	/	**0.00**	/	/
四	**铺底流动资金**	**30.48**	**30.48**	/	**0.00**	/	/
五	**建设投资**	**6,953.59**	**1,853.59**	/	**5,100.00**	/	/
六	**建设期利息**	**149.52**	**149.52**	/	**0.00**	/	/
七	**债券发行费用**	**5.10**	**5.10**	/	**0.00**	/	/
八	**项目总投资**	**7,108.21**	**2,008.21**	/	**5,100.00**	/	/

（二）项目资金筹措

本项目总投资 7,108.21 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,008.21 万元、专项债券资金 5,100.00 万元。

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 5,100.00 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	3,000.00	3,000.00	10	2.10	每半年付息一次	分期还本，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。
2026	2,100.00	/	10	2.24	每半年付息一次	分期还本，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券3,000.00万元，已使用专项债券3,000.00万元，其中已支付1,180.00万元，剩余资金因未到支付节点，暂未支付。

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

本项目债券存续期为2024年到2036年。债券存续期内项目总收入为22,581.14万元。

3.项目收入测算

（1）供水收入

水费单价：按照应城市和润自来水公司公布的2020年1月3日始水价执行标准:居民用水综合水价2.80元/m³,其中水费1.85元/m³,代收污水处理服务费0.95元；非居民用水综合水价3.85元/m³，其中水费2.45元/m³，代收污水处理服务费1.40元；特种用水综合水价每7.10元/m³，其中水费5.70元/m³，代收污水处理服务费1.40元。根

据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）相关指标，涉及居民用水、非居民用水、特种用水分别占比为50%、40%、10%，测算后供水综合单价为2.48元/m³。



2020年1月3日始水价执行标准

应城市和润自来水有限公司

2021-03-17 15:00

2020年1月3日始水价执行标准如下：

名称	水费	代收污水费
居民用水	1.85元/m³	0.95元/m³
非居民用水	2.45元/m³	1.40元/m³
特种用水	5.70元/m³	1.40元/m³

应城自来水收费标准截图

供水综合单价估算表

	水费（元/m³）	比例	综合单价（元/m³）
居民用水	1.85	50%	2.48
非居民用水	2.45	40%	
特种用水	5.7	10%	

供水量：根据项目初设批复，本项目扩建完成后，新增供水规模5万吨/日。基于谨慎原则，暂定运营期首年，应城二水厂新增供水规模运行负荷50%，每年增长10%，增长90%后趋于稳定。本项目为扩建二水厂，将每年新增供水规模收入的67%用于本项目偿还本息。

综上，整个经营期内，本项目收入共计约22,581.14万元。具体如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年1-6月
一	**经营收入**	**22,581.14**	**1,495.44**	**1,794.53**	**2,093.62**	**2,392.70**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**1,345.90**
1	**供水收入**	**22,581.14**	**1,495.44**	**1,794.53**	**2,093.62**	**2,392.70**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**1,345.90**
1.1	新增供水规模（万m^3/d）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.2	综合单价（元/m^3）		2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48
1.3	运行负荷率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	供水天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
1.5	分配比例		67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计2,589.56万元，其中增值税401.35万元，税金及附加40.13万元，水资源税679.50万元，所得税1,468.58万元。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文，明确了自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

2019年3月21日，财政部、税务总局、海关总署三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），明确了：4月1日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）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%。

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税。其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目自来水经营产生的销项税以9%的税率计算；

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关

于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等工程建设其他费产生的进项税以6%的税率计算；预备费按照9%的税率估算。运营期内外购燃料及动力费、原材料购置费，税率按13%计取，维修费、管理及其他费，税率按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5%、3%、2%。

企业所得税：税率为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）规定，自2024年12月1日起，开征水资源税后，停止征收水资源费。根据《湖北省水资源税适用税额表》，城镇公共供水取用地表水税额为0.05元/立方米。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年 1-6 月
1	**销项税合计**		**1,864.51**	**123.48**	**148.17**	**172.87**	**197.56**	**222.26**	**222.26**	**222.26**	**222.26**	**222.26**	**111.13**
1.1	供水收入（不含税）	9%	20,716.63	1,371.96	1,646.36	1,920.75	2,195.14	2,469.53	2,469.53	2,469.53	2,469.53	2,469.53	1,234.77
	销项税额		1,864.51	123.48	148.17	172.87	197.56	222.26	222.26	222.26	222.26	222.26	111.13
2	**进项税合计**	—	**1,463.16**	**123.48**	**148.17**	**172.87**	**197.56**	**222.26**	**222.26**	**114.38**	**104.85**	**104.85**	**52.48**
2.1	**运营期进项税额**		**889.97**	**62.53**	**73.06**	**83.60**	**94.23**	**104.76**	**104.76**	**104.85**	**104.85**	**104.85**	**52.48**
2.1.1	外购燃料及动力费	13%	4,028.91	266.81	320.18	373.54	426.90	480.27	480.27	480.27	480.27	480.27	240.13
	进项税额		523.74	34.69	41.62	48.56	55.50	62.43	62.43	62.43	62.43	62.43	31.22
2.1.2	原材料购置费	13%	1,803.96	119.47	143.36	167.26	191.15	215.04	215.04	215.04	215.04	215.04	107.52
	进项税额		234.54	15.53	18.64	21.74	24.85	27.96	27.96	27.96	27.96	27.96	13.98
2.1.3	管理及其他费	6%	1,022.99	81.81	90.05	98.28	107.93	116.17	116.17	117.66	117.66	117.66	59.60
	进项税额		61.39	4.91	5.40	5.90	6.48	6.97	6.97	7.06	7.06	7.06	3.58
2.1.4	维修费	6%	1,171.35	123.30	123.30	123.30	123.30	123.30	123.30	123.30	123.30	123.30	61.65
	进项税额		70.30	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	3.70
2.2	**进项税额（建设期抵扣）**		573.19	60.95	75.11	89.27	103.33	117.50	117.50	9.53	0.00	0.00	0.00
2.3	**待抵扣固定资产进项税额**		573.19	512.24	437.13	347.86	244.53	127.03	9.53	0.00	0.00	0.00	0.00

3	**实缴增值税**		**401.35**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**107.88**	**117.41**	**117.41**	**58.65**
4	**计算附加税**		**40.13**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**10.79**	**11.74**	**11.74**	**5.86**
4.1	城市维护建设税	5.00%	20.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.39	5.87	5.87	2.93
4.2	教育费附加	3.00%	12.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.24	3.52	3.52	1.76
4.3	地方教育附加	2.00%	8.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.16	2.35	2.35	1.17
5	**水资源税**		**679.50**	**45.00**	**54.00**	**63.00**	**72.00**	**81.00**	**81.00**	**81.00**	**81.00**	**81.00**	**40.50**
6	**合计**		**1,120.98**	**45.00**	**54.00**	**63.00**	**72.00**	**81.00**	**81.00**	**199.67**	**210.15**	**210.15**	**105.01**

（三）项目成本费用预测

本项目运营成本费用共计11,928.07万元，包括：人员工资及福利费3,010.89万元、外购燃料及动力费4,552.65万元、原材料购置费2,038.50万元、维修费1,241.65万元、管理及其他费1,084.38万元等，具体测算如下：

1.人员工资及福利费：

根据《城镇供水定价成本监审办法》，职工人数可以按照15人/万立方米（日生产能力）为定员参考上限，本项目设置劳动定员为50人，负责运行管理。根据《应城市2024年国民经济和社会发展统计公报》，2024年应城市城镇居民人均可支配收入约4.84万元，以及考虑社保及福利费等，拟定运营期第一年工资及福利费按人均6.00万元/年计，结合2019年-2023年居民消费价格指数（CPI）各年同比上涨趋势（2.90%、2.50%、0.90%、2%、0.20%），如无其他说明，预计每三年暂按5.00%的增幅测算，债券存续期内项目工资及福利费用合计约3,010.89万元。

2.外购燃料及动力费：

耗电量：外购燃料主要为电费，按照湖北省内同类项目运营数据，正常运营年度平均每吨水用电约为0.5kWh；运营期首年，暂定应城二水厂新增供水规模运行负荷50%，每年增长10%，增长90%后趋于稳定，一年按360天计算，则运营期第一年供水量为900万吨，耗电量约450万kWh，第二年供水量为1,080万吨，耗电量约540万kWh，第三年供水量为1,260万吨，耗电量约

630 万 kWh，第四年供水量为 1,440 万吨，耗电量约 720 万 kWh，以此类推，则第五年及以后年份耗电量约为 810 万 kWh。

电费单价：用电单价依据《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），其中“工商业及其他用电，单一制（1-10kV）”电费单价为 0.67 元/千瓦时。则债券存续期内项目外购燃料及动力费共计 4,552.65 万元。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

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

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

- 4 -

3.原材料购置费

原材料购置主要为消毒药剂等，通过查询可知，自来水厂处理每吨水药剂消耗成本约 0.1-0.15 元。基于谨慎原则，本项目药剂成本按 0.15 元/m^3计算。运营期首年暂定应城二水厂新增供水规模运行负荷 50%，每年增长 10%，增长 90%后趋于稳定，一年按 360 天计算，则运营期第一年供水量为 900 万吨，第二年供水量为 1,080 万吨，第三年供水量为 1,260 万吨，第四年供水量

为 1,440 万吨，则第五年及以后年份供水量为 1,620 万吨。则债券存续期内原材料购置费共计 2,038.50 万元。



4.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，一般为固定资产原值的 0.5%-3%。考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的 2%估算。则债券存续期内维修费用共计 1,241.65 万元。

5.管理及其他费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、

职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中管理及其他费用计算方法，为除去其他费用以外的各项成本之和的 8%-12%”。考虑行业和本项目特点。本项目管理及其他费取前几项成本总和的 10%，则债券存续期内项目管理费用合计约 1,084.38 万元。

综上所述，本项目债券存续期内运营成本共计 11,928.07 万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年 1-6 月
一	**经营成本**	**11,928.07**	**953.92**	**1,049.95**	**1,145.98**	**1,258.51**	**1,354.54**	**1,354.54**	**1,371.87**	**1,371.87**	**1,371.87**	**695.02**
1	人员工资及福利费	3,010.89	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	173.64
2	外购燃料费	4,552.65	301.50	361.80	422.10	482.40	542.70	542.70	542.70	542.70	542.70	271.35
3	原材料购置费	2,038.50	135.00	162.00	189.00	216.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	121.50
4	维修费	1,241.65	130.70	130.70	130.70	130.70	130.70	130.70	130.70	130.70	130.70	65.35
5	管理及其他费	1,084.38	86.72	95.45	104.18	114.41	123.14	123.14	124.72	124.72	124.72	63.18
二	**折旧摊销费**	**2,353.81**	**247.77**	**247.77**	**247.77**	**247.77**	**247.77**	**247.77**	**247.77**	**247.77**	**247.77**	**123.88**
三	**财务费用**	**730.80**	**110.04**	**110.04**	**110.04**	**110.04**	**97.44**	**80.14**	**58.13**	**36.12**	**14.11**	**4.70**
四	**总成本**	**15,012.68**	**1,311.73**	**1,407.76**	**1,503.79**	**1,616.32**	**1,699.75**	**1,682.45**	**1,677.77**	**1,655.76**	**1,633.75**	**823.60**

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

根据本项目初设批复概算明细表，计算后可知建筑固定资产原值为 5,893.49 万元，设备原值为 641.53 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：建筑等固定资产 30 年，设备 10 年。

则债券存续期内折旧费共计 2,353.81 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟申请5,100.00万元专项债券资金。已于2024年发行3,000.00万元（2024年湖北省政府专项债券（四十六期），发行期限10年，发行利率2.10%）；拟2026年申请2,100.00万元，债券期限为10年期。债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（五十八期）票面利率1.99%，再上浮25BP，即2.24%进行测算，计划每半年付息一次，分期还本，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

债券存续期内，合计债券利息为880.32万元，其中：建设期内债券利息149.52万元，运营期内债券利息730.80万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，为5.10万元。

详见下表：

项目财务费用表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2025	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	63.00	63.00
2026	3,000.00	2,100.00	0.00	5,100.00	86.52	86.52
2027	5,100.00	0.00	0.00	5,100.00	110.04	110.04
2028	5,100.00	0.00	0.00	5,100.00	110.04	110.04
2029	5,100.00	0.00	0.00	5,100.00	110.04	110.04
2030	5,100.00	0.00	600.00	4,500.00	110.04	710.04
2031	4,500.00	0.00	600.00	3,900.00	97.44	697.44
2032	3,900.00	0.00	1,020.00	2,880.00	80.14	1,100.14
2033	2,880.00	0.00	1,020.00	1,860.00	58.13	1,078.13
2034	1,860.00	0.00	1,020.00	840.00	36.12	1,056.12
2035	840.00	0.00	420.00	420.00	14.11	434.11
2036	420.00	0.00	420.00	0.00	4.70	424.70
合计	/	**5,100.00**	**5,100.00**	/	**880.32**	**5,980.32**

（六）项目模拟利润表

债券存续期内运营收入（不含税）为20,716.63万元，预测总成本费用（不含税）合计14,122.71万元，税金及附加、水资源税合计719.63万元，利润总额合计5,874.29万元，所得税合计1,468.58万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年 1-6 月
1	经营收入（不含税）	20,716.63	1,371.96	1,646.36	1,920.75	2,195.14	2,469.53	2,469.53	2,469.53	2,469.53	2,469.53	1,234.77
2	税金及附加及水资源税	719.63	45.00	54.00	63.00	72.00	81.00	81.00	91.79	92.74	92.74	46.36
3	总成本费用	14,122.71	1,249.20	1,334.70	1,420.19	1,522.09	1,594.99	1,577.69	1,572.92	1,550.91	1,528.90	771.12
4	财政补贴	0.00										
5	**利润总额（1-2-3+4）**	**5,874.29**	**77.76**	**257.66**	**437.56**	**601.05**	**793.54**	**810.84**	**804.82**	**825.88**	**847.89**	**417.29**
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳所得税额	5,874.29	77.76	257.66	437.56	601.05	793.54	810.84	804.82	825.88	847.89	417.29
8	所得税(25%)	1,468.58	19.44	64.42	109.39	150.26	198.39	202.71	201.21	206.47	211.97	104.32
9	**净利润（5-6）**	**4,405.71**	**58.32**	**193.24**	**328.17**	**450.79**	**595.15**	**608.13**	**603.61**	**619.41**	**635.92**	**312.97**

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年 1-6 月
一	现金流入总额														
1.1	项目资本金投入	2,008.21	132.12	1,523.25	352.84	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	5,100.00	3,000.00	-	2,100.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	22,581.14		—	—	1,495.44	1,794.53	2,093.62	2,392.70	2,691.79	2,691.79	2,691.79	2,691.79	2,691.79	1,345.90
1.4	财政补贴	-													
1.5	**现金流入总额**	**29,689.35**	**3,132.12**	**1,523.25**	**2,452.84**	**1,495.44**	**1,794.53**	**2,093.62**	**2,392.70**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**2,691.79**	**1,345.90**
二	现金流出														
2.1	建设投资	6,953.59	3,129.12	1,460.25	2,364.22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	11,928.07		-	-	953.92	1,049.95	1,145.98	1,258.51	1,354.54	1,354.54	1,371.87	1,371.87	1,371.87	695.02
2.4	偿还债券本息	5,980.32		63.00	86.52	110.04	110.04	110.04	710.04	697.44	1,100.14	1,078.13	1,056.12	434.11	424.70
2.5	债券发行费用	5.10	3.00	-	2.10	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	1,120.98		-	-	45.00	54.00	63.00	72.00	81.00	81.00	199.67	210.15	210.15	105.01
2.7	所得税	1,468.58		-	-	19.44	64.42	109.39	150.26	198.39	202.71	201.21	206.47	211.97	104.32
2.8	**现金流出总额**	**27,456.64**	**3,132.12**	**1,523.25**	**2,452.84**	**1,128.40**	**1,278.41**	**1,428.41**	**2,190.81**	**2,331.37**	**2,738.39**	**2,850.88**	**2,844.61**	**2,228.10**	**1,329.05**
三	**净现金流量**														
3.1	**当年净现金流量**	**2,232.71**		**-**	**-**	**367.04**	**516.12**	**665.21**	**201.89**	**360.42**	**-46.60**	**-159.09**	**-152.82**	**463.69**	**16.85**
3.2	**累计盈余资金**	**2,232.71**		**-**	**-**	**367.04**	**883.16**	**1,548.37**	**1,750.26**	**2,110.68**	**2,064.08**	**1,904.99**	**1,752.17**	**2,215.86**	**2,232.71**

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为22,581.14万元，扣除运营成本及相关税费14,517.63万元后，预计用于资金平衡相关收益为8,063.51万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.35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
孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建项目	8,063.51	5,980.32	5,100.00	1.35

（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8,063.51万元，且在2036年债券本金全部付清后仍有2,232.71万元的期末结余。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

净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.37	1.39	1.42	1.44	1.46	1.48	1.50
债券本息资金覆盖率	1.32	1.34	1.35	1.37	1.39	1.41	1.43
债券本息资金覆盖倍数	1.15	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48	1.55
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.61	1.56	1.50	1.44	1.38	1.32	1.26
债券本息资金覆盖率	1.62	1.53	1.45	1.37	1.31	1.25	1.19
债券本息资金覆盖倍数	1.59	1.50	1.42	1.35	1.28	1.23	1.17

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）经营风险

经营风险内容指在经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。

风险控制措施：提高经营管理水平，加强职工的培训学习。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

（二）财务风险

项目融资渠道单一，投资项目的实施、运营均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

风险控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及时避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 8,063.51 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.35 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 2,232.71 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

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-32 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 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目税费预测 18
（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 33
（五） 项目财务费用预测 34
（六） 项目模拟利润表 36
（七） 项目现金流量模拟测算 38
（八） 项目资金测算平衡表 39
（九） 项目资金的稳定性 39
（十） 项目压力测试 40
四　、项目风险控制 41
（一）经营风险 41
（二）财务风险 41
（三）利率波动风险 41
（四）投资测算不准确风险 42
五　、评价结论 43

咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-32 号

咸安区林业局：

我们接受委托，对咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	咸安区林业局
负责人：	钱华
地址：	湖北省咸宁市咸安区长安大道 103 号
统一社会信用代码：	1142120201134217XN
单位性质：	行政单位

业务范围：	主要职责：（一）负责林业及其生态保护修复的监督管理。起草相关规范性文件草案。组织开展森林、湿地、沙化土地、石漠化和陆生野生动植物资源动态监测与评价。（二）开展造林绿化和实施林业生态保护修复工作。组织实施林业重点生态保护修复工程，指导公益林和商品林的培育，指导、监督全民义务植树、城乡绿化工作。指导林业有害生物防治、检疫和飞防飞播工作。承担林业应对气候变化的相关工作。（三）负责森林、湿地资源的监督管理。（四）负责陆生野生动植物资源的监督管理。组织开展陆生野生动植物资源调查，提出调整重点保护植物和陆生野生动物名录建议，指导陆生野生动植物的救护繁育、栖息地保护修复发展、疫源疫病监测，（五）负责各类自然保护地的监督管理。拟订国家公园、自然保护区、风景名胜区、自然遗产、地质公园、森林公园等各类自然保护地规划。负责国家公园等自然保护地的设立申报、规划、建设和特许经营等工作。（六）负责推进林业改革相关工作。拟订集体林权制度、国有林场等重大改革意见并监督实施。（七）拟订林业资源优化配置及木材利用政策措施。（八）贯彻实施国有林场相关法律法规，指导国有林场基本建设和发展。指导全区林木种苗工作，组织建设种质资源库，指导良种选育推广，管理林木种苗生产经营行为，监管林木种苗质量，加强林业生物种质资源、植物新品种保护。（九）负责落实综合防灾减灾规划相关要求。（十）监督管理林业项目资金和国有资产。负责推进全区林业领域重大项目、重大工程的实施和监督管理。组织实施林业生态补偿项目。（十一）负责林业科技、教育、对外合作等工作。组织开展林业科学研究和技术推广工作。开展林业技术监督、林产品质量监督有关工作。指导全区林业工作站及人才队伍建设，组织实施林业对外交流与合作事务。（十二）负责林业行政执法工作。监督管理森林公安队伍，指导全区林业重大违法案件查处工作。（十三）完成上级交办的其他任务。（十四）职能转变。加大生态系统保护力度，实施重要生态系统保护和修复工程，加强森林、湿地监督管理的统筹协调，大力推进国土绿化，保障林业生态安全。
建设单位名称：	咸安区林业局
运营单位名称：	湖北省国有咸宁市咸安区白云山林场

根据《中共咸宁市委、咸宁市人民政府关于印发<咸宁市咸安区机构改革方案>的通知》和《中共咸安区委、咸安区人民政府关于咸宁市咸安区机构改革的实施意见》，咸安区林业局需贯彻落实党中央关于林业工作的方针政策和省委、市委决策部署，落实区委工作安排，在履行职责过程中坚持和加强党对林业工作的集中统一领导。其内设的林业规划和产业发展股，职责包括指导发展林下经济、特色经济林和林业专业合作社等新型经营主体建设等工作。

2012 年，国务院办公厅印发《关于加快林下经济发展的意见》，鼓励各地合理利用森林资源，科学发展林下经济，国家林草局先后出台了《全国集体林地林下经济发展规划纲要（2014—2020 年）》《全国林下经济发展指南（2021—2030 年）》《林草中药材产业发展指南》，立足不同发展阶段，从各地自然条件、资源禀赋、产业基础等林情地情出发，科学规划林下经济的区域布局、重点领域和经营模式。同时，鼓励利用商品林地高效发展林下经济，在符合公益林生态区位保护要求和不影响公益林生态功能的前提下，可以合理利用公益林林地资源，适度发展林下经济。将林下种植和林下养殖纳入国家发展改革委发布的《绿色产业指导目录》予以支持。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于咸宁市咸安区国有林场范围内。

3.项目建设内容和规模：

1.退化林修复：实施面积 3011.5 亩，主要包括林地清理、整地、补植、抚育、管护等。

2.林下经济：利用国有林场现有林下基地 8023.4 亩种植中药材，其中种植黄精 2008.3 亩，白芨 6015.1 亩。

3.支撑体系建设工程：改建保障性苗圃 330 亩；修建灌溉工程 4 处；新建营林生产（兼森林防火）道路 48.83 千米；新建铁塔 10 座，并购置相关设备 37 项；购置安装林业有害生物防治设备 5 项、管护

设施设备4项、资源监测1项、林业科技支撑1项等相关设施设备，同时配套建设相关附属设施。

4.项目建设期

本项目预计于2025年12月开工，预计2027年11月完工。

5.项目属性

本项目属于农林水利领域，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

本项目投向领域为农林水利—林草业，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

依据项目初步设计的批复，项目总投资为14,198.00万元，本项目在初步设计批复投资估算的基础上，根据项目发行实际情况对建设期利息和债券发行费用进行了调整，经调整后项目总投资为14,616.60万元，其中：建设工程费用12,914.32万元，占比88.35%；建设工程其他费用607.30万元，占比4.15%；预备费676.38万元，占比4.63%，静态总投资14.198.00万元，建设期利息408.60万元，债券发行费10.00万元。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	项目	投资估算	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1	工程费用	12,914.32		2,914.32	10,000.00		
1.1	退化林修复	621.9		21.90	600.00		
1.1.1	X1	240.06		10.06	230.00		
1.1.2	X2	276.3		6.30	270.00		
1.1.3	X3	105.54		5.54	100.00		
1.2	林下经济	7,003.36		103.36	6,900.00		
1.2.1	L1	1,252.15		52.15	1,200.00		
1.2.2	L2	5,751.21		51.21	5,700.00		
1.3	支撑体系建设	5,289.06		2,789.06	2,500.00		
1.3.1	保障苗圃	745.5		45.50	700.00		
1.3.2	道路工程	2,184.57		1,184.57	1,000.00		
1.3.3	灌溉工程	803.92		803.92	0.00		
1.3.4	智慧林业工程	1205.87		405.87	800.00		
1.3.5	其他支撑体系工程	349.20		349.20	0.00		
2	工程建设其他费用	607.3		607.30	0.00		
2.1	勘察设计费	230.00		230.00	0.00		
2.2	建设管理费	152.00		152.00	0.00		

2.3	建设工程监理费	127.00		127.00	0.00		
2.4	环境影响评价费	6		6.00	0.00		
2.5	建设项目前期工作咨询费	35		35.00	0.00		
2.6	工程造价咨询服务费	36		36.00	0.00		
2.7	工程保险费	3.3		3.30	0.00		
2.8	招标代理服务费	18		18.00	0.00		
3	基本预备费	676.38		676.38	0.00		
（一）	建设投资	14,198.00		4,198.00	10,000.00		
（二）	建设期利息	408.60		408.60	0.00		
（三）	债券发行费用	10.00		10.00	0.00		
（四）	建设项目总投资	14,616.60		4,616.60	10,000.00		

（二）项目资金筹措

本项目总投资 14,616.60 元，建设资金来源为自筹资金 4,616.60 万元，占总投资的 31.58%，专项债券资金 10,000.00 万元，占总投资的 68.42%。

（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 10,000.00 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
2025	4,700.00	4,700.00	10	1.99%	每半年一次	分期还本，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20%
2026	5,300.00	0	10	2.09%	每半年一次	分期还本，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券4700.00万元，已使用专项债券资金0万元。

3.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入来源

根据项目可研，本项目收入来源于中草药黄精和白芨的销售收入。本项目收益预测期间为2027年12至2036年1月。债券存续期内项目总收入为52,245.27万元，其中，黄精销售收入4,755.04万元，白芨销售收入47.490.23万元。

3.项目收入测算

1、黄精

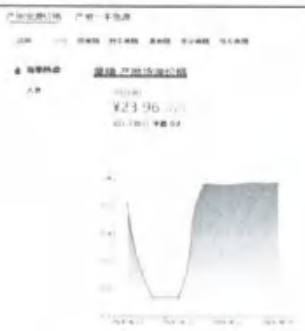
根据本项目初步设计，项目共种植黄精2008.3亩，采用三年生黄精，年产鲜品按700kg/亩考虑，从建设期第一年开始种植，建设期两年，第三年（2025年开始种植，2028年为第三年）开始收获，

根据目前咸宁市黄精供不应求的销售现状保守估计，本项目的销售模式为，从第三年开始，每年销售亩产量的三分之一，销售完后将销售的部分补种，剩余的三分之二分别在第四年和第五年销售，第六年销售第三年补种的部分，往后以此类推。销黄精的销售单价参考湖北省咸宁市咸安区近三个月最低销售单价，本项目中草药销售以批量销售为主，出于谨慎性原则，销售单价暂估鲜黄精 12 元/kg。

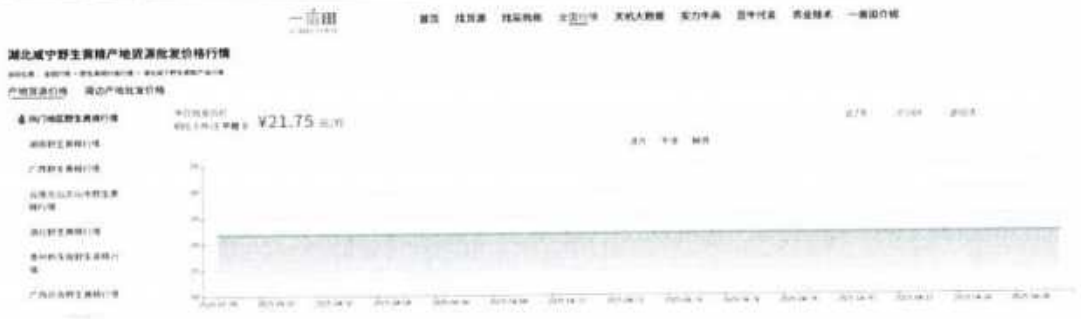
咸宁市近五年CPI增长率为1.60%、0.40%、2.50%、2.70%、2.70%、1.98%，平均值为1.98%，出于谨慎性原则，本项目所有销售单价和成本单价均考虑按每年1%的增长率增长。



（数据来源：https://www.ymt.com/supply/61133656）



（数据来源：https://www.ymt.com/hangqing/juhe-10734?breed_id=-1）



（数据来源：https://www.ymt.com/hangqing/chandi_detail-10734-494109-298）



时间	产品/品种	所在产地	价格	升/降	走势图
2025-04-26	黄精	湖北黄石市大冶市	13.6元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北黄石市阳新县	8.5元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北宜昌市夷陵区	18.38元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北宜昌市秭归县	11.05元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北襄阳市保康县	24.99元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北襄阳市南漳县	14.92元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北黄冈市麻城市	12.75元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北咸宁市赤壁市	10.2元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北恩施土家族苗族自治州咸丰县	9.35元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北神农架林区神农架林区	34元/斤	-	→
2025-04-26	黄精	湖北随州市随县	22.78元/斤	-	→
2025-04-26	鸡头黄精	湖北黄石市阳新县	36.04元/斤	-	→
2025-04-26	鸡头黄精	湖北宜昌市夷陵区	22.1元/斤	-	→
2025-04-26	鸡头黄精	湖北襄阳市谷城县	29.75元/斤	-	→
2025-04-26	鸡头黄精	湖北黄冈市麻城市	10.2元/斤	-	→

（数据来源：

https://www.ymt.com/hangqing/chandi_detail-10734-494109-298）



（数据来源：https://price.21food.cn/product/5617.html）

黄精销售单价

三、经济价值与市场定位

市场需求：黄精因药用和食用需求旺盛，市场价格稳定（鲜品20-40元/斤，干品50-80元/斤）。

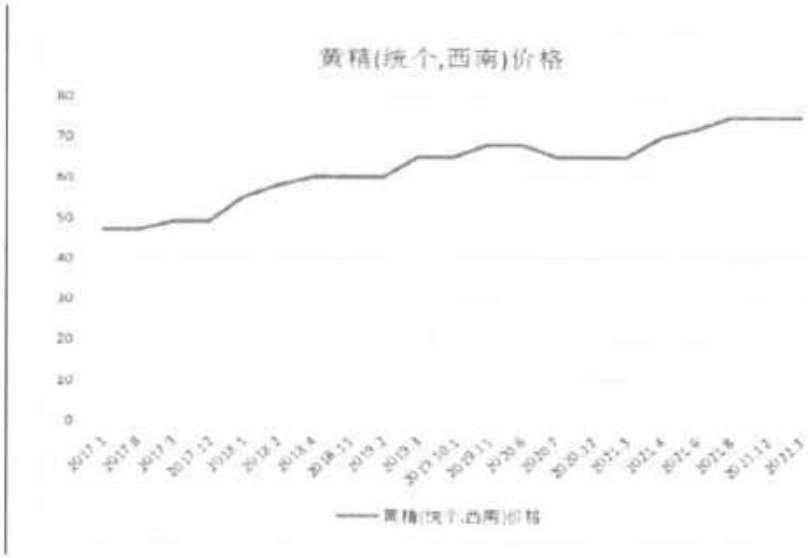
盈利能力：若按咸宁市黄精亩产1500-2000公斤、综合产值5.06亿元的行业水平推算，该中心具备较高盈利潜力。

（数据来源：http://www.ihjhj.com/qiye/2025-03-22/760.html）

2024年黄精市场前景分析:黄精国内市场产量超过14963吨

2024-08-23 10:25:23 报告大厅(www.chinabgao.com) 字号：T | T

中国报告大厅网讯，黄精是一种传统的中药材，属于百合科黄精属植物。黄精主要在中医药领域使用广泛，中医市场的发展以及国民健康意识的重视都给黄精市场带来积极影响。以下是2024年黄精市场前景分析。



黄精市场分析

黄精作为一种中药材，其市场规模在过去几年中不断扩大。特别是在健康养生和中药材市场需求的推动下，黄精的市场规模持续增长。《2024-2029年中国黄精行业重点企业发展分析及投资前景可行性评估报告》2023年我国黄精市场规模约为12.3亿元。近年来，随着黄精种植技术的成熟和种植面积的扩大，黄精的产量逐年增加。然而，由于黄精生长周期较长，且对生长环境有一定要求，因此其供应量仍受到一定限制。

贵州是黄精的传统产区之一，其独特的喀斯特地貌和湿润的气候为黄精的生长提供了优越的环境。贵州出产的黄精品质上乘，深受市场欢迎。湖南、湖北这两个省份是黄精的主要产区之一，尤以湖南的湘西地区和湖北的恩施地区最为著名。这里的山区环境、湿润的气候和肥沃的土壤为黄精的生长提供了良好的条件。

黄精在我国分布较广，前期野生资源供应为主，野生黄精全年可采，主产期集中在11月至次年3月。随着黄精野生资源量逐年减少，且恢复起来较为困难，其价格开始逐年上涨。黄精市场前景分析数据统计，2020年黄精产量在11561吨左右，2021年产量约为14963吨左右。

（数据来源：https://www.chinabgao.com/freereport/95657.html）

（四）黄精市场潜力大。随着品质生活需求逐渐增长，人们的饮食更加讲究健康与科学，食补、药膳有很大的创新空间。黄精性味甘甜、食用爽口，是治疗糖尿病的首选食物，且有润肺止咳、健脾养胃、益肾填精、降三高、抗衰老等功效，集药用、食用于一身，逐渐成为保健、养生界的新宠。目前，黄精的需求量每年约1万吨干货，折成鲜货大概是4-5万吨。未来五年，黄精的功能性食品种类会越来越多，高端功能性保健品、食品、饮料、酒类会迎来一个发展空间。因此，全方位、多层次地开发黄精、大力发展以黄精为龙头的咸宁中医药产业大有可为。

二

我市中医药产业面临的问题

（一）野生中药材资源正在枯竭。咸宁野生道地药材普遍遭遇掠夺性滥采滥伐，黄精、杜仲、白芨等野生资源正在枯竭。

（二）中药材规范种植、规模种植尚未形成。中药材种植仍以小规模分散的农户种植为主，缺乏统一规划和合理布局。部分中药材种植基地标准偏低，管理水平不高，难以形成龙头带动效应。大多数农民种植药材凭“老经验”“土方法”，在种植上比较粗放。

（三）咸宁黄精产品市场认知度不高。我市黄精产品现阶段基本处于初加工状态，需要找到一个符合自身定位的品牌形象，提升市场认知度。虽然已有企业开发出部分黄精系列产品如黄精茶、黄精膏、黄精酒、黄精饼等，但在形象设计、营销策划上着力不够，没有形成家喻户晓的爆款产品。

（数据来源：https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_10204387）

黄精供不应求的依据材料（目前是供不应求的状态，市场潜力大）

二、种植黄精亩产多少?

每亩黄精的鲜货量一般可以达到3000斤到4000斤左右，高产的话甚至可以达到5000斤以上，干货量为500斤左右。黄精是采用块根进行繁殖，一般栽种下去之后3到4年就可以收获，采收的季节分别是在春秋两季，其中秋季收获的品质比较好，9-10月份之间采收比较适合。

（数据来源：https://www.cnhnb.com/xt/article-105651.html）

二、黄精一亩地能收多少公斤

1、黄精的产量

黄精的亩产量和它的种植方式、种植年限等条件有关，常规种植时，3年生的黄精通常可亩产鲜货1500-2500公斤左右，干货可亩产300-500公斤左右，高产时可达到600斤左右。2年生的黄精，其亩产量通常只有3年生黄精的50-60%左右。

（数据来源：https://baijiahao.baidu.com/s?id=1821685330680803446）

黄精亩产量相关依据

2、白芨

根据本项目可行性研究报告，项目共种植白芨 6015.1 亩，种植三年生白芨，年产量（湿白芨）为 700kg/亩，本项目白芨销售以批量销售为主，基于谨慎性原则，白芨的销售单价取 40 元/kg，销售单价按 1%的增长率增长，每年销售亩产量的三分之一，销售完后补种。销售模式同黄精。

亩收益估算

亩产量和种植年限相关，一般种植3-4年的白芨的干品亩产量大约为1100斤左右，鲜品的亩产量大约为3000-5000斤左右。根据市场行情，白芨的鲜品每千克价格约为120元，干品每千克价格约为640元。以此计算，白芨的亩效益可在18万元至30万元之间。

（数据来源：https://baijiahao.baidu.com/s?id=1783628557582494230）

市场价格：白芨的市场价格与其品质密切相关。一般来说，市场上新鲜的白芨价格在50-80元一斤，而干白芨的价格则根据等级的不同，在150-300元一斤不等。正规白芨的质量通常较好，因此价格相对较高，而水白芨的价格则较为亲民。在某些地区，如云南，由于产出的白芨品质较好，价格也相对较高。

（数据来源：**https://www.chinabgao.com/freereport/92523.html**）

1. 干品与鲜品产量

-干品产量：种植3-4年的白芨，干品亩产量大约为1100斤左右（约550公斤）。

-鲜品产量：鲜品亩产量通常在3000-10000斤（约1500-5000公斤）之间。

2. **不同种植年限的产量**

-3年种植：3年白芨的亩产量一般在400-800公斤左右（干品），鲜品产量约为3000-8000斤。

-4年种植：4年白芨的干品亩产量可达1500公斤左右，鲜品产量可能更高。3. **高产田与低产田的差异**

-**高产田**：亩产量可达1000公斤左右（干品）。

-**中产田**：亩产量在600-800斤之间。

-**低产田**：亩产量约为300斤左右。

（数据来源：**https://m.baidu.com/bh/m/detail/ar_9483130567931911006**）

白芨的亩产量及销售单价依据

综上，整个经营期内，本项目收入共计约 52,245.27 万元。具体如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027（12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入	**52,245.27**	-	**6,238.16**	**6,299.94**	**6,363.10**	**6,426.26**	**6,490.84**	**6,555.88**	**6,620.92**	**6,687.36**	**562.81**
1	**黄精**	**4,755.04**	-	**567.94**	**573.57**	**579.19**	**584.81**	**590.44**	**596.53**	**602.62**	**608.71**	**51.23**
	总种植量（亩）		2,008.30	2,008.30	2,008.30	2,008.30	2,008.30	2,008.30	2,008.30	2,008.30	2,008.30	2,008.30
	销售量（亩）		-	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43
	年产量（kg/亩）	—	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	单价（元/kg）	-	12.00	12.12	12.24	12.36	12.48	12.60	12.73	12.86	12.99	13.12
2	**白芨**	**47,490.23**	-	**5,670.22**	**5,726.37**	**5,783.91**	**5,841.45**	**5,900.40**	**5,959.35**	**6,018.30**	**6,078.65**	**511.58**
	总种植量（亩）		6,015.10	6,015.10	6,015.10	6,015.10	6,015.10	6,015.10	6,015.10	6,015.10	6,015.10	6,015.10
	销售量（亩）		-	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03
	年产量（kg/亩）	—	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	单价（元/kg）	-	40.00	40.40	40.80	41.21	41.62	42.04	42.46	42.88	43.31	43.74
二	收入总额	**52,245.27**	-	**6,238.16**	**6,299.94**	**6,363.10**	**6,426.26**	**6,490.84**	**6,555.88**	**6,620.92**	**6,687.36**	**562.81**

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计2,628.13万元，其中增值税2,346.52万元，附加税281.61万元。

1.增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

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

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；设备购置及安装工程费产生的进项税以13%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；其他费用按照9%的税率计算。运营期用电成本进项税按照13%的税率计算，森林养护成本、水费成本进项税按照9%的税率计算，维护修理费进项税按照9%的税率计算，管理费进项税按照6%的税率计算。

2.附加税

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027（12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	销项税合计	—	4,313.83	-	515.08	520.18	525.39	530.61	535.94	541.31	546.68	552.17	46.47
1.1	经营收入	9%	47,931.44	-	5,723.08	5,779.76	5,837.71	5,895.65	5,954.90	6,014.57	6,074.24	6,135.19	516.34
	经营收入销项税额		4,313.83	-	515.08	520.18	525.39	530.61	535.94	541.31	546.68	552.17	46.47
2	进项税合计	—	1,967.31	-	515.08	520.18	401.57	140.45	95.69	96.52	97.37	98.23	2.22
2.1	电费成本支出	13%	30.88	0.32	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	0.32
	电费成本支出进项税额		4.00	0.04	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.04
2.2	森林养护成本	9%	6,288.43	61.34	743.45	750.89	758.39	765.98	773.64	781.38	789.19	797.08	67.09
	森林养护成本进项税额		565.97	5.52	66.91	67.58	68.26	68.94	69.63	70.32	71.03	71.74	6.04
2.3	维护修理费成本	9%	1,441.50	9.87	118.48	118.48	118.48	592.40	118.48	118.48	118.48	118.48	9.87
	维护修理费成本进项税额		129.72	0.89	10.66	10.66	10.66	53.32	10.66	10.66	10.66	10.66	0.89
2.4	管理费用及其他	6%	2,052.81	2.91	239.45	241.70	243.97	294.99	248.56	250.89	253.24	255.60	21.50
	管理费用及其他进项税额		123.16	0.17	14.37	14.50	14.64	17.70	14.91	15.05	15.19	15.34	1.29
2.5	进项税额（建设期抵扣）		1,157.12	-	422.65	426.95	307.52	-	-	-	-	-	-
2.6	待抵扣固定资产进项税额		1,157.12	1,157.12	734.47	307.52	-	-	-	-	-	-	-
3	实缴增值税	—	2,346.52	-	-	-	123.82	390.16	440.25	444.79	449.31	453.94	44.25
4	计算附加税	—	281.61	-	-	-	14.86	46.81	52.84	53.38	53.92	54.48	5.32
4.1	城市建设维护税	7%	164.27	-	-	-	8.67	27.31	30.82	31.14	31.45	31.78	3.10
4.2	教育费附加	3%	70.39	-	-	-	3.71	11.70	13.21	13.34	13.48	13.62	1.33
4.3	地方教育附加费	2%	46.95	-	-	-	2.48	7.80	8.81	8.90	8.99	9.08	0.89
5	合计	—	2,628.13	-	-	-	138.68	436.97	493.09	498.17	503.23	508.42	49.57

（三）项目成本费用预测

本项目经营成本包括苗木及管理成本、工资及福利费、森林养护成本、外购燃料动力费、维护修理费和管理费用，具体如下：

1.苗木及管理成本

黄精种植量为2,008.30亩，建设期第一年种植，运营期第一年销售种植量的三分之一，然后销售完后补种，因此新增种植量是当年销售量，每年新增种植量669.43亩，运营期单位成本（包括苗木成本500元/亩，肥料成本250元/亩，整地管理成本450元/亩）保守估计取1,200元/亩，所有成本单价增长率按1%考虑（考虑CPI影响，详细见收入预测章节）；白芨种植量为6,015.10亩，建设期第一年种植，运营期第一年销售种植量的三分之一，然后销售完后补种，因此新增种植量是当年销售量，每年新增种植量2,005.03亩，运营期单位成本10,300.00元/亩（包括苗木成本9500元/亩，肥料成本300元/亩，整地管理成本500元/亩），所有成本单价每年增长率为1%。

种植黄精一亩利润是多少?

1、粗放型种植

黄精粗放型种植投入低、产量低，一亩1000株黄精，经过3年自然生长，粗放型种植黄精1株产出大约3-5两，按照市场价6元/斤来计算，1亩大约有2000元左右，除去950元左右成本，利润是1000元多点。

2、精细化种植

黄精精细化种植投入高、产量高，肥料3年需要2000元，整地、管理等3年需要3000元左右，经过3年精细化种植大约可以产出4-5吨黄精，除去成本利润大约有1.5-2.5万元。

种植黄精一亩需要多少成本?

1、种子成本

以1亩种植1000株黄精来算，大约需要50斤黄精种子，市场售价为每斤10元左右，种子费用为500元左右。

2、人工成本

以1亩林地为例，其中整地、种植需要用1-3个人，而市场人工价为100-150元之间，人工成本大约在450元。

3、水肥成本

种植黄精过程中，需要适量施肥，肥料费用一亩约250元。

因此可知，种植一亩黄精需要的总成本大约是950元左右。

（数据来源：**https://news.cnhnb.com/xmtj/detail/452403/**）

（数据发布时间：**2023** 年）

种白芨一亩要多少成本?

白芨一亩的种植成本因种苗选择不同而不同，一般如果采用块茎种植的话大约1万元左右，驯化苗在8000元左右，另外每亩每年需肥料费用300元左右，每年需管理及其费用大约500元左右，因此白芨一亩要成本大约在12000-15000左右。



（数据来源：**https://news.cnhnb.com/xmtj/detail/459862/**）

一般情况下，白芨种苗的市场价格为1.2~4元左右1株，价格高时也曾达到5~6元1株，部分地方和部分品种价格更高，最高价格可以卖8元1株，具体应以实际价格为准。白芨种植1亩需种8000-10000株左右，一亩种植成本大约10000-32000元。其市场价格与品质有关，品质越好的价格越高。

（数据来源：https://baijiahao.baidu.com/s?id=1806157758295606068）

（数据发布时间：2024 年）

黄精和白芨的种植成本

2.人员工资及福利费

（1）人员数量：本项目预估工作人员 40 人。

（2）人员工资：根据咸宁市管理服务人员的平均工资水平，本项目人员工资及福利费暂按 5,000 元/人考虑，人员工资及福利费增长率按 1%考虑。



BOSS 直聘咸宁市管理服务人员工资水平参考依据

3.森林养护成本

参照目前湖北省市场其他案例，京山市2025年省级森林可持续经营项目中标结果显示，4000亩集体林森林可持续经营建设中标（成交）金额为156.8万元，森林养护单价约为400元/亩。结合森林养护其他案例，基于谨慎性原则，本项目森林养护成本按1000元/亩考虑。

树木养护造价多少钱一亩

日期：2025-04-26 07:14:38 编辑：绿草堤

树木养护的造价受多种因素影响，下面为您详细分析：

一亩地树木养护大致造价在1000 - 5000元/年不等

树木种类与规格

如果是普通的用材林，像杨树、松树等常见树种，其养护成本相对较低。这些树种生长速度较快，对环境适应能力较强，主要的养护工作包括除草、病虫害防治等，每亩每年可能只需要1000 - 2000元左右。

对于一些珍贵树种，如银杏、楠木等，它们的养护要求更高。需要更精细的土壤管理，定期施肥以确保充足的营养供应，并且要进行特殊的病虫害预防措施。这些树木的价值较高，在遭受损害时修复成本也大，所以养护成本可能会达到3000 - 5000元/亩甚至更高。

（数据来源：https://www.lvcaod.com/miaomuzixun/miaomukandian/7283627.html）

（数据发布年份：2025年）

一、项目编号

E*0001

二、采购计划备案号

-2025-

三、项目名称

森林质量提升项目

四、中标（成交）信息

供应商名称：湖北 (略)

供应商地址：（略）(略) 掇刀石街道虎 (略) 虎牙关大道兴发大厦1301室

中标（成交）金额：37.*(万元)

综合评分法：78.67（分）

服务类
名称：森林质量提升项目 服务范围：项目建设面积 1000 亩。分类型规模为：近自然经营 95 亩、目标树大径材经营 766 亩、景观林改造 139 亩。 服务要求：项目建设面积 1000 亩。分类型规模为：近自然经营 95 亩、目标树大径材经营 766 亩、景观林改造 139 亩。 服务时间：一年 服务标准：项目建设面积 1000 亩。分类型规模为：近自然经营 95 亩、目标树大径材经营 766 亩、景观林改造 139 亩。

五、评审小组成员

许清萍,赖勇,郭欢

六、评审信息

1、评审时间：2025-10-09

（数据来源：**https://www.bidcenter.com.cn/news-382978789-4.html**）

（数据发布年份：**2025**）

英山县2025年度中央财政森林可持续经营项目公开招标公告

发布日期：2025-10-17　浏览次数：7

项目概况

项目概况

英山县2025年度中央财政森林可持续经营项目招标项目的潜在投标人应在湖北省政府采购电子交易数据汇聚平台或一鲸清风等投标人客户端获取招标文件，并于2025年11月11日09点00分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

1、项目编号：YSCG-20250917-026

2、采购计划备案号：421124-2025-00257

3、项目名称：英山县2025年度中央财政森林可持续经营项目

4、采购方式：公开招标

5、预算金额：950(万元)

6、最高限价：950(万元)

7、采购需求：

本项目森林可持续经营实施面积22900亩，建设内容主要包括目标树经营、林分抚育改造、油茶基（森林抚育）、林分抚育改造、补植补播等经营措施，详见招标文件第三章。

8、合同履行期限：180日历天

9、本项目（是/否）接受联合体投标：否

10、是否可采购进口产品：否

11、本项目（是/否）接受合同分包：否

12、本项目（是/否）专门面向中小微企业：是

13、面向中小微企业的类型为：中小微企业

二、申请人的资格要求

（数据来源：https://news.wtd56.com/itemid-5bNs4YtDCkpHul1c.html）

京山市2025年省级森林可持续经营项目中标结果公告

类别：中标信息---中标信息 地区：荆门市 更新时间：2025-8-15 浏览次数：52

一、项目编号

JMDH-ZFCG-2025024

二、采购计划备案号

420882-2025-00473

三、项目名称

京山市2025年省级森林可持续经营项目

四、中标（成交）信息

供应商名称：京山市汶材劳务服务有限公司

供应商地址：湖北省荆门市京山市新市街道城畈路新月小区1幢8单元401号

中标（成交）金额：156.8(万元)

综合评分法：84（分）

服务类

名称：京山市2025年省级森林可持续经营项目

服务范围：4000亩集体林森林可持续经营建设（详见竞争性磋商文件第三章）

服务要求：详见磋商文件

服务时间：2026年4月底完成验收并提交报告

服务标准：详见磋商响应文件

五、评审小组成员

周光远,杨涛,田中文

六、评审信息

1、评审时间：2025-08-15

2、评审地点：荆门东恒辉浩工程咨询有限公司（京山市轻机大道与新阳二路交叉口东南角）

七、代理服务收费标准及金额：

1、代理服务收费标准：参照国家发改委计价格〔2002〕1980号文规定计取

2、收费金额：1.950000(万元)

八、公告期限

自本公告发布之日起1个工作日。

九、其他补充事宜

无

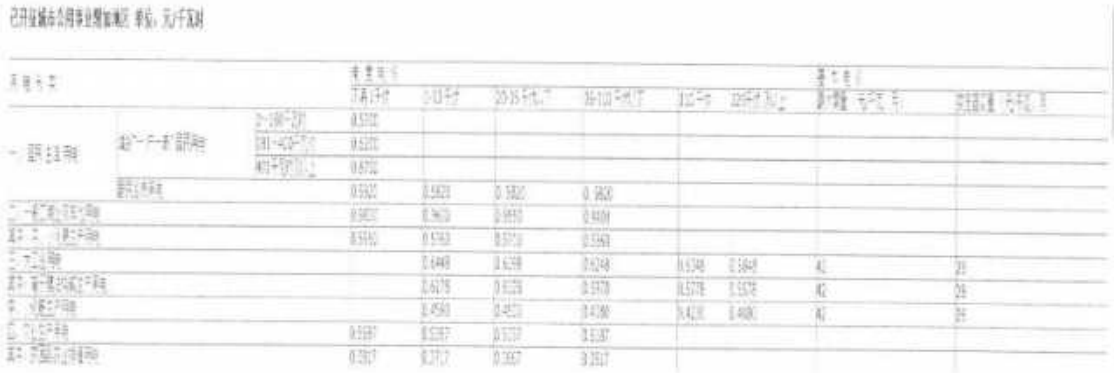
（数据来源：http://www.hbzbw.com/info_show1.asp?id=2694982）

森林养护成本相关依据

4.外购燃料动力费

根据可行性研究报告中相应水电耗费量的测算，灌溉用电量每年80,000.00度，电费单价按农业生产用电0.5337（元/kWh）（20-35kV以下）计算。灌溉用水量480.24万吨/年，灌溉用水

单价参照其他地区取费标准，按 0.07 元/m³考虑。



附件

荆州区2024年农业灌溉水费征收计划表

灌区名称	受益乡镇	基本水费					计量水费							灌区管理单位
		征收面积（亩）	征收标准（元/亩）	征收金额（元）			骨干渠系征收标准（元/m3）	末及渠系征收标准（元/m3）						
				征收合计	上缴区级	灌区留存		提水灌溉			自流灌溉			
								粮食作物	经济作物	养殖业及其他	粮食作物	经济作物	养殖业及其他	
大湖用灌区	马山镇	96970	6.2	601214	601214		0.053	0.07	0.077	0.084	0.05	0.055	0.06	大湖港工程管理中心
	八岭山镇	76268		472861.6	472861.6									
	城南街办	8381		51962.2	51962.2									
	李埠镇	16344		101332.8	101332.8									
	大湖港街办	47284		293160.8	293160.8									
	纪南镇	80837		501189.4	501189.4									
	小计	326084		2021720.8	2021720.8									
龙洲、谢古灌区	李埠镇	23043	6	138258	69129	69129	0.047							李埠镇
弥市灌区	弥市镇	153877	5.3	815548.1	407774.1	407774	0.047							弥市镇
菱湖灌区	菱角湖管理区	34198	6	205188	102594	102594	0.051							菱角湖管理区
漳河灌区	川店镇	134564	5	672820	229050	443770	0.033							漳河管理局
合计		671766		3853534.9	2830267.9	1023267								

（数据来源：http://zwgk.jingzhouqu.gov.cn/26604/105220243/t127220243054/493658.shtml）

数据发布时间：2024 年

五、农业灌溉水费的收取

（一）农业灌溉水费征收按种地面积、农业用水类型和对应水价进行核算确定缴费额度，根据《荆州市发展和改革委员会关于沙市区农业用水价格标准的通知》（荆发改价格〔2023〕167号）文件精神，沙市区太湖港灌区农业用水价格应收取：基本水价6.2元/亩+0.053元/m^3×300/m^3=22.1元/亩，观音寺灌区农业用水价格应收取：0.034元/m^3×300/m^3=10.2元/亩，根据我区历年农业灌溉水费征收实际情况，沙市区太湖港灌区及观音寺灌区农业用水价格均按10.2元/亩收取，逐时逐年递增至政府定价水平。

（二）各镇农民用水者协会为本地水费征收主体，承担着农业用水管水、小型农田水利设施维修养护、农业水费征收等职责；各镇人民政府负责组织协调具体征收工作；各水利工程管理单位和农民用水者协会做好水费征收任务的分解落实，实行定价据实征收。

（数据来源：http://zwgk.shashi.gov.cn/lcz/3110/108220243/t122220243084/516037.shtml）

数据发布时间：2024 年

关于核定通山县农业供水价格的通知

来源：通山县发展和改革局　日期：2022-12-02　浏览量：15　字号：大中小　分享到：

各水管单位：

根据《湖北省定价目录》和《湖北省水利工程水价管理办法》的有关规定，通过审核供水成本（估算），并参照周边县市价格水平，结合我县实际，按照“补偿成本”的原则，经与水利部门会商，现将我县农业供水价格及有关事项通知如下：

一、供水价格。我县石街灌区农业供水价格核定为0.07元/立方米（中准价），其他灌区农业供水价格核定为0.05元/立方米（中准价）。此价格为政府指导价，水管单位可根据经营状况在中准价基础上（上、下浮动20%幅度范围）自主制定其体供水价格，对社会公示后执行。

二、收取范围。水利工程农业供水价格的收取范围为享受中、小型水库受益的有效灌溉内的用水户。

三、强化服务。水管单位要加强管理，搞好服务，确保水利工程正常供水，切实满足农业用水需求。

四、宣传和公示。县发改和水利部门应督促水管单位，认真执行农业供水价格政策和农业供水价格（标准）的公示工作，同时要加大对农业水价综合改革政策的宣传力度，做到家喻户晓。

通山县发展和改革局　通山县水利和湖泊局

2022年12月2日

（数据来源：http://www.xianning.gov.cn/fggzgfxwj/202312/t20231211_3394593.shtml）

数据发布时间：2022 年

灌区农业灌溉试行水价，现公告如下：

一、拟定具体价格

（一）鲁河、石头河两灌区农业水价0.05元/立方米。其中：

1.粮油作物（水稻、小麦、玉米、油菜等）：定额内水价0.05元/立方米。

2.经济作物、养殖业及其他用水：定额内水价0.07元/立方米。

（二）农业用水超定额累进加价。对超定额用水实行累进加价制度，用水定额超初始水权定额0至20%（含20%）的，超出部分按1.5倍水价执行，超定额20%（不含）至50%（含50%）的超出部分按2倍水价执行，超定额50%（不含）的超出部分按3倍水价执行。农业用水每亩定额以水利和湖泊局确定用水量为准。

（数据来源：http://www.chinays.gov.cn/zwgk/public/6636631/1380458.html）

数据发布时间：2024 年

农业灌溉用水单价依据

5.维护修理费

据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以新增固定资产总额为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），暂按新增固定资产总额的1%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，且与行业特征、本项目实际情况相符。

6.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括

公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。”

为了简化计算，结合本项目特点，管理费用取以上外购燃料及动力费、人员成本、修理维护费、日常充电成本几项成本之和的10%进行计算。

综上，本项目债券存续期内运营成本共计31,023.13万元，其中苗木及管理成本18,140.19万元，工资及福利费2,048.20万元，外购燃料动力费309.44万元，维护修理费1,571.22万元，管理费用及其他2,175.97万元。具体测算表如下表所示：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027（12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营成本	**31,023.13**	**103.86**	**3,640.31**	**3,674.60**	**3,709.20**	**4,312.36**	**3,779.36**	**3,814.92**	**3,850.81**	**3,887.03**	**250.68**
1.1	苗木及管理成本	**18,140.19**	-	**2,166.70**	**2,188.10**	**2,209.71**	**2,231.54**	**2,253.59**	**2,275.85**	**2,298.33**	**2,321.04**	**195.33**
1.1.1	黄精	669.45	-	80.87	81.41	81.95	82.50	83.06	83.62	84.18	84.75	7.11
	新增种植量（亩）		0.00	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43	669.43
	单位成本（元/亩）		1,200.00	1,208.00	1,216.08	1,224.22	1,232.44	1,240.72	1,249.08	1,257.51	1,266.01	1,274.60
	苗木成本（元/亩）		500.00	501.00	502.00	503.00	504.00	505.00	506.00	507.00	508.00	509.00
	肥料成本（元/亩）		250.00	252.50	255.03	257.58	260.16	262.76	265.39	268.04	270.72	273.43
	整地管理成本（元/亩）		450.00	454.50	459.05	463.64	468.28	472.96	477.69	482.47	487.29	492.17
1.1.2	白芨	17,470.74	-	2,085.83	2,106.69	2,127.76	2,149.04	2,170.53	2,192.23	2,214.15	2,236.29	188.22
	新增种植量（亩）		-	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03
	单位成本（元/亩）		10,300.00	10,403.00	10,507.03	10,612.10	10,718.22	10,825.40	10,933.65	11,042.99	11,153.42	11,264.95
	苗木成本（元/亩）		9,500.00	9,595.00	9,690.95	9,787.86	9,885.74	9,984.60	10,084.45	10,185.29	10,287.14	10,390.01
	肥料成本（元/亩）		300.00	303.00	306.03	309.09	312.18	315.30	318.45	321.63	324.85	328.10
	整地管理成本（元/亩）		500.00	505.00	510.05	515.15	520.30	525.50	530.76	536.07	541.43	546.84
1.2	工资及福利费	**2,048.20**	**20.00**	**242.40**	**244.80**	**247.20**	**249.60**	**252.00**	**254.40**	**256.80**	**259.20**	**21.80**
	定员（人数）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资（万元/年*人）		6.00	6.06	6.12	6.18	6.24	6.30	6.36	6.42	6.48	6.54
1.3	森林养护成本	**6,854.40**	**66.86**	**810.36**	**818.47**	**826.65**	**834.92**	**843.27**	**851.70**	**860.22**	**868.82**	**73.13**

	养护面积（亩）		8,023.40	8,023.40	8,023.40	8,023.40	8,023.40	8,023.40	8,023.40	8,023.40	8,023.40	8,023.40
	单价（元/亩）		1,000.00	1,010.00	1,020.10	1,030.30	1,040.60	1,051.01	1,061.52	1,072.14	1,082.86	1,093.69
1.4	**外购燃料动力费**	**309.44**	**3.16**	**37.89**	**37.89**	**37.89**	**37.89**	**37.89**	**37.89**	**37.89**	**37.89**	**3.16**
1.4.1	电费		0.36	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	0.36
	灌溉用电量（度/年）		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	单价(元/度）		0.5337	0.5337	0.5337	0.5337	0.5337	0.5337	0.5337	0.5337	0.5337	0.5337
1.4.2	水费		2.80	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	2.80
	灌溉用水量（万吨/年）		480.24	480.24	480.24	480.24	480.24	480.24	480.24	480.24	480.24	480.24
	单价（元/立方米）		0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
1.5	**维护修理费**	**1,571.22**	10.76	129.14	129.14	129.14	645.72	129.14	129.14	129.14	129.14	10.76
1.5.1	年维护修理费		10.76	129.14	129.14	129.14	645.72	129.14	129.14	129.14	129.14	10.76
1.6	**管理费用及其他**	**2,175.97**	3.08	253.82	256.20	258.61	312.69	263.47	265.94	268.43	270.94	22.79
二	**折旧摊销费**	**3,573.90**	**36.47**	**437.62**	**437.62**	**437.62**	**437.62**	**437.62**	**437.62**	**437.62**	**437.62**	**36.47**
三	**财务费用**	**1,234.43**	-	**204.30**	**204.30**	**204.30**	**194.95**	**165.16**	**124.31**	**83.45**	**42.58**	**11.08**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**35,831.46**	**140.33**	**4,282.23**	**4,316.52**	**4,351.12**	**4,944.93**	**4,382.14**	**4,376.85**	**4,371.88**	**4,367.23**	**298.23**

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，专用农业设施属于构筑物，按“房屋、建筑物”归类，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为20年，机器、机械和其他生产设备计算折旧的最低年限为10年，企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在5%以内。本项目资产折旧采用平均年限法，残值率取5%，根据实际情况本项目建筑工程投资固定资产折旧年限暂定为30年，机器、机械和其他生产设备计算折旧暂定为10年，每年折旧金额406.52万元。林地使用权属于土地使用权，作为无形资产进行摊销，摊销年限20年，每年摊销金额31.10万元。计算公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

经测算，本项目固定资产原值13,459.48万元，债券存续期累计折旧摊销3,573.90万元。

（五）项目财务费用预测

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟于2026年发行5,300.00万元专项债券资金，债券期限为10年期。其中已于2025年11月27日发行4700万元，发行利率1.99%，发行期限10年。

本次10年期债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券(二十二期）发行结果公告10年期利率1.84%上浮25BP作为本次发行债券的测算利率，即本项目10年期暂按2.09%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为11,643.03万元，专项债券利息合计为1,643.03万元，其中建设期内专项债券利息408.60万元，运营期内专项债券利息为1,234.43万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，约为10.00万元。

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

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

项目财务费用表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期			运营期									
		2025（12）	2026	2027（1-11）	2027（12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初借款余额	—	-	4,700.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	9,060.00	7,060.00	5,060.00	3,060.00	1,060.00
本年借款增加额	10,000.00	4,700.00	5,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	11,643.03	-	204.30	204.30	-	204.30	204.30	204.30	1,134.95	2,165.16	2,124.31	2,083.45	2,042.58	1,071.08
其中：偿还本金	10,000.00			-	-	-	-	-	940.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,060.00
支付利息	1,643.03	-	204.30	204.30	-	204.30	204.30	204.30	194.95	165.16	124.31	83.45	42.58	11.08
期末借款余额	—	4,700.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	9,060.00	7,060.00	5,060.00	3,060.00	1,060.00	-
债券发行费	10.00	4.70	5.30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入投资额	408.60	-	204.30	204.30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入当期财务费用	1,234.43	-	-	-	-	204.30	204.30	204.30	194.95	165.16	124.31	83.45	42.58	11.08

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 47,931.44 万元，预测不含税总成本合计 35,021.27 万元，税金及附加合计 281.61 万元，利润总额合计 12,628.56 万元，所得税合计 3,157.15 万元，净利润合计 9,471.41 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027（12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营收入（不含税）	47,931.44	-	5,723.08	5,779.76	5,837.71	5,895.65	5,954.90	6,014.57	6,074.24	6,135.19	516.34
2	税金及附加	281.61	-	-	-	14.86	46.81	52.84	53.38	53.92	54.48	5.32
3	总成本费用	35,021.27	140.33	4,189.80	4,223.29	4,257.07	4,804.48	4,286.45	4,280.33	4,274.51	4,269.00	296.01
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**利润总额（1-2-3+4）**	12,628.56	-140.33	1,533.28	1,556.47	1,565.78	1,044.36	1,615.61	1,680.86	1,745.81	1,811.71	215.01
	弥补以前年度亏损	140.33	-	140.33	-	-	-	-	-	-	-	
	应纳所得税额	12,628.56	-	1,392.95	1,556.47	1,565.78	1,044.36	1,615.61	1,680.86	1,745.81	1,811.71	215.01
6	所得税(25%)	3,157.15	-	348.24	389.12	391.45	261.09	403.90	420.22	436.45	452.93	53.75
7	**净利润（5-6）**	9,471.41	-140.33	1,185.04	1,167.35	1,174.33	783.27	1,211.71	1,260.64	1,309.36	1,358.78	161.26
8	息税前利润	13,862.99	-140.33	1,737.58	1,760.77	1,770.08	1,239.31	1,780.77	1,805.17	1,829.26	1,854.29	226.09
9	息税折旧摊销前利润	17,436.89	-103.86	2,175.20	2,198.39	2,207.70	1,676.93	2,218.39	2,242.79	2,266.88	2,291.91	262.56

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2025（12）	2026	2027（1-11）	2027（12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	现金流入总额	66,861.87	5,683.90	5,888.80	3,043.90	-	6,238.16	6,299.94	6,363.10	6,426.26	6,490.84	6,555.88	6,620.92	6,687.36	562.81
1.1	项目资本金投入	4,616.60	983.90	588.80	3,043.90		-	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	10,000.00	4,700.00	5,300.00	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	52,245.27	-	-	-	-	6,238.16	6,299.94	6,363.10	6,426.26	6,490.84	6,555.88	6,620.92	6,687.36	562.81
1.4	财政补贴	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	66,861.87	5,683.90	5,888.80	3,043.90	-	6,238.16	6,299.94	6,363.10	6,426.26	6,490.84	6,555.88	6,620.92	6,687.36	562.81
二	现金流出														
2.1	建设投资	14,198.00	5,679.20	5,679.20	2,839.60	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	31,023.13	-	-	-	103.86	3,640.31	3,674.60	3,709.20	4,312.36	3,779.36	3,814.92	3,850.81	3,887.03	250.68
2.4	偿还债券本息	11,643.03	-	204.30	204.30	-	204.30	204.30	204.30	1,134.95	2,165.16	2,124.31	2,083.45	2,042.58	1,071.08
2.5	债券发行费用	10.00	4.70	5.30		-	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	2,628.13	-	-	-	-	-	-	138.68	436.97	493.09	498.17	503.23	508.42	49.57
2.7	所得税	3,157.15			-	-	348.24	389.12	391.45	261.09	403.90	420.22	436.45	452.93	53.75
2.8	现金流出总额	62,659.44	5,683.90	5,888.80	3,043.90	103.86	4,192.85	4,268.02	4,443.63	6,145.37	6,841.51	6,857.62	6,873.94	6,890.96	1,425.08
三	净现金流量	-													
3.1	当年净现金流量	4,202.43	-	-	-	-103.86	2,045.31	2,031.92	1,919.47	280.89	-350.67	-301.74	-253.02	-203.60	-862.27
3.2	累计盈余资金	4,202.43	-	-	-	-103.86	1,941.45	3,973.37	5,892.84	6,173.73	5,823.06	5,521.32	5,268.30	5,064.70	4,202.43

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为中草药的销售收入等。项目预期收入总额为52,245.27万元，扣除经营费用31,023.13万元，增值税及附加2,628.13万元，所得税3,157.15万元，预计用于资金平衡相关收益为15,436.86万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目	15,436.86	11,643.03	10,000.00	1.33

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为15,436.86万元，且在2036年债券本金全部付清后仍有4,202.43万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.36	1.38	1.40	1.42	1.44	1.46	1.48
债券本息资金覆盖率	1.31	1.32	1.34	1.36	1.38	1.40	1.42
债券本息资金覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46	1.52
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.44	1.44	1.43	1.42	1.41	1.40	1.40
债券本息资金覆盖率	1.39	1.38	1.37	1.36	1.35	1.34	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.35	1.34	1.34	1.33	1.32	1.31	1.30

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）经营风险

经营风险内容指在经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。

风险控制措施：提高经营管理水平，加强职工的培训学习。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

（二）财务风险

项目融资渠道单一，投资项目的实施、运营均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

风险控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及时避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 15,436.86 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.33 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 4,202.43 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

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0045 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 22
三、结论 22

黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0045号

黄石市财政局：

我们接受黄石市汉冶萍建设工程有限公司委托，对黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目进行财务评价并出具报告，

本次拟申请发行专项债券的项目为：黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目。项目还款来源为充电服务收入。

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 2.56 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）

二〇二六年一月四日

黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

充电服务收入。

（二）债券年利率

本项目拟发行地方政府专项债券1500万元，其中2025年已发行500万元，发行期限10年，发行利率2.01%，还本方式为第6年至第10年每年还本20%。2026年计划发行1000万元，发行期限10年，发行利率2.44%，还本方式为第6年至第10年每年还本20%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目

项目建设单位：黄石市汉冶萍建设工程有限公司

建设单位经营范围：许可项目：建设工程施工，房地产开发经营，非煤矿山矿产资源开采，建筑劳务分包，地质灾害治理工程施工，文物保护工程施工。（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：市政设施管理，园林绿化工程施工，房屋拆迁服务，住房租赁，园区管理服务，土地整治服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），物业管理，专业保洁、清洗、消毒服务，停车场服务，劳务服务（不含劳务派遣），地质灾害治理服务。（除许可业务外，

可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

本项目主要建设内容为：项目计划在黄石经开区汪仁镇、铁山街道等片区新建新能源汽车充电桩612个（其中汽车快速充电桩420个、汽车慢充充电桩192个），并完善配套设施建设，直流/交流充电桩主机、动态无功补偿装置、故障电压穿越及频率适应性测试仪、高低压配电柜、干式变压器及配套电缆、智能监控系统等配套设施。

（二）项目概况

本项目初设批复的静态总投资为5,665.11万元，其中：建设工程费用4,948.87万元，建设工程其他费用446.47万元，预备费269.77万元，考虑融资费用后的动态总投资为 5728.34万元，其中：静态总投资5,665.11万元，建设期利息61.73万元；债券发行兑付费用1.50万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额
一	工程费用	4,948.87
二	工程建设其他费用	446.47
三	基本预备费	269.77
四	静态总投资	5,665.11
五	建设期利息	61.73
六	债券发行费用	1.50
七	**总投资**	**5728.34**

本项目总投资5728.34万元。其中，资本金4228.34万元，占项目总投资的73.81%。拟发行债券金额1,500.00万元，占项目总投资的26.19%。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	合计	建设期		
			2025	2026	2027
			1	2	3
1	资本金	4228.34	1205.06	2422.32	600.96
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	4228.34	1205.06	2422.32	600.96

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025	2026	2027
			1	2	3
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	1500.00	500.00	1000.00	0.00
2.1	专项债券资金	1500.00	500.00	1000.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	5728.34	1705.06	3422.32	600.96

（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：

根据可研批复，本项目设置充电桩 612 个，其中快速充电桩 420 个、慢充充电桩 192 个。根据《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资[2014]153 号），明确充换电设施经营可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。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。根据《关于黄石市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》（黄发改价格[2020]154 号），上限标准为 0.8 元/ kwh。参考项目单位目前在经开区运营的同类充电桩（见下图），充电服务费分时段定价，价格在 0.42-0.8 元之间，全天加权平均电价为 0.61 元/kwh，本项目按 0.60 元/ kwh 计算，暂不考虑增长率。考虑到当地充电桩配置较少，出于谨慎原则，运营期第一年使用率按 40%考虑，每年使用率提高 10%，满负荷为 60%。

快充充电桩服务费按 0.6 元/kWh 测算，单次充电量按 50 千瓦时，保守测算充电桩日运营当日周转次数为 2 次/天，则单个充电桩单日服务收费为 50×0.6×2 次=60 元，全年按 365 天计，即 21900 元/个/年。

慢充充电桩服务费按 0.6 元/kWh 测算，单次充电量按 25 千瓦时，保守测算充电桩日运营当日周转次数为 2 次/天，则单个充电桩单日服务收费为 25×0.6×2 次=30 元，全年按 365 天计，即 10950 元/个/年。



位置：经开区中心停车场



位置：经开区汪仁四联山小区



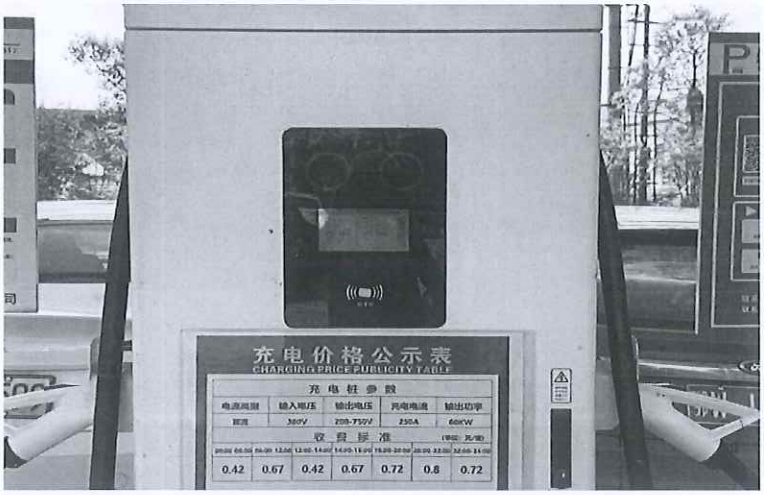
位置：经开区四棵百花小区



位置：经开区汪仁供销社



位置：经开区光明里小区



位置：经开区供电小区

收入估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期				
				2025	2026	2027	2028	2029
				1	2	3	4	5
一	项目总收入		6441.23	0.00	0.00	452.02	565.02	678.02
1	快充充电桩服务	万元	5242.86	0.00	0.00	367.92	459.90	551.88
	设计量	个		0.00	0.00	420.00	420.00	420.00
	快充充电桩服务率			0%	0%	40%	50%	60%
	单价(不含税价)	元		21900.00	21900.00	21900.00	21900.00	21900.00
	增值税-销项税	13%	681.57	0.00	0.00	47.83	59.79	71.74
2	慢充充电桩服务	万元	1198.37	0.00	0.00	84.10	105.12	126.14
	设计量	个		0.00	0.00	192.00	192.00	192.00
	慢充充电桩服务率			0%	0%	40%	50%	60%
	单价(不含税价)	元		10950.00	10950.00	10950.00	10950.00	10950.00
	增值税-销项税	13%	155.79	0.00	0.00	10.93	13.67	16.40

续表

序号	项目	计算期						
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
		6	7	8	9	10	11	12
一	项目总收入	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02
1	快充充电桩服务	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88
	设计量	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00

序号	项目	计算期						
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
		6	7	8	9	10	11	12
	快充充电桩服务率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	单价(不含税价)	21900.00	21900.00	21900.00	21900.00	21900.00	21900.00	21900.00
	增值税-销项税	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74
2	慢充充电桩服务	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14	126.14
	设计量	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
	慢充充电桩服务率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	单价(不含税价)	10950.00	10950.00	10950.00	10950.00	10950.00	10950.00	10950.00
	增值税-销项税	16.40	16.40	16.40	16.40	16.40	16.40	16.40

（2）营业成本

项目总成本包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、折旧摊销费、其他营业费用、其他管理费用、其他相关费用。项目债券存续期内，合计总成本3086.02万元，经营成本993.56万元。

1）耗材及燃料动力成本

项目正常经营年年电耗量为3.65万度，单价按照0.65元/度；年水耗量为0.365万吨，单价按照3.7元/吨。

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年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			0.0694			1.0031	0.7864	0.5781	0.3444		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中农网还贷资金0.02元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持资金0.0082元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

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

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）含光伏等理由退充下政府电网企业代理购电的客户，因省燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的客户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能客户，代理购电价格按上表中列15倍执行，总包标准及规则国家规定客户。

关于遵照执行黄石城区供水价格的公告

各位自来水用户：

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

现行水价及分类

单位：元/立方米

用水类别			自来水销售价格	代收污水费	代收环境处理费	到户价格
居民用水	第一级	户月用水量（户籍人口4人及以下）25立方米以内的水量	1.48	0.95	按物价局就价局[2011]12号文件收取，其中居民户8.00元/月	2.43
	第二级	户月用水量25立方米至33立方米的水量	2.22	0.95		3.17
	第三级	户月水量超过33立方米的水量	2.96	0.95		3.91
非居民用水			2.3	1.4		3.7
特种行业用水			8	1.4		9.4

经计算，项目债券存续期内，合计总购耗材、燃料和动力费37.23万元。

2）工资及福利费

本项目劳动定员 13 人，其中管理人员 5 人，平均年工资及福利费 60000 元/人·年；其他人员 8 人，平均年工资及福利费 54000 元/人·年。考虑到物价上涨因素，按每年 1%递增。经计算，项目债券存续期内合计工资及福利费为 766.29 万元。

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。

3）修理费：修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按工程费用的 0.1%计提，经计算，债券存续期内，修理费用合计为 48.99 万元。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

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

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

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

4）其他费用：其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的 1%计提，其他管理费按职工薪酬的 10%计提。经计算，本项目债券存续期内，其他费用合计为 141.04 万元。

5）项目设施折旧

项目每年需计提折旧摊销费。

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

年折旧额=固定资产原值×（1－残值率）÷折旧年限

项目建筑类固定资产原值 4603.47 万元，残值率 10%，按 30 年折旧，年折旧额 138.1 万元。项目其他固定资产原值 690.97 万元，残值率 0%，按 10 年折旧，年折旧额 69.1 万元。

综上，项目债券存续期内合计总成本 3086.02 万元，经营成本 993.56 万元。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	993.56	0.00	0.00	78.41	97.28	99.24	100.08
1	耗材动力费	37.23	0.00	0.00	3.72	3.72	3.72	3.72
1.1	电	23.73	0.00	0.00	2.37	2.37	2.37	2.37
1.2	水	13.51	0.00	0.00	1.35	1.35	1.35	1.35
2	工资及福利费	766.29	0.00	0.00	59.74	75.42	76.17	76.93
3	修理费	48.99	0.00	0.00	4.45	4.95	4.95	4.95
4	其他费用	141.04	0.00	0.00	10.49	13.19	14.40	14.47
	其中：其他营业费用	64.41	0.00	0.00	4.52	5.65	6.78	6.78
	其他管理费用	76.63	0.00	0.00	5.97	7.54	7.62	7.69
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	1864.81	0.00	0.00	0.00	207.20	207.20	207.20
	折旧费	1864.81	0.00	0.00	0.00	207.20	207.20	207.20
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	227.66	0.00	0.00	0.00	34.45	34.45	34.45
四	总成本费用	3086.02	0.00	0.00	78.41	338.93	340.89	341.73

续表

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
		7	8	9	10	11	12
一	运营成本	100.93	101.78	102.64	103.52	104.40	105.29
1	耗材动力费	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72
1.1	电	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
1.2	水	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
2	工资及福利费	77.70	78.48	79.27	80.06	80.86	81.67
3	修理费	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95
4	其他费用	14.55	14.63	14.71	14.79	14.87	14.95
	其中：其他营业费用	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78
	其他管理费用	7.77	7.85	7.93	8.01	8.09	8.17
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20
	折旧费	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	34.45	32.44	25.55	18.66	10.77	2.44
四	总成本费用	342.58	341.42	335.39	329.38	322.36	314.93

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6
小计	增值税及附加	439.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	实缴增值税	399.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税-销项税	837.36	0.00	0.00	58.76	73.45	88.14	88.14
1.2	增值税-进项税	4.30	0.00	0.00	0.43	0.43	0.43	0.43
1.3	固定资产进项税抵扣	433.89	0.00	0.00	58.33	73.02	87.71	87.71
2	城建税及教育费附加	39.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	城镇土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
		7	8	9	10	11	12
小计	增值税及附加	0.00	53.14	96.48	96.48	96.48	96.48
1	实缴增值税	0.00	48.31	87.71	87.71	87.71	87.71
1.1	增值税-销项税	88.14	88.14	88.14	88.14	88.14	88.14
1.2	增值税-进项税	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
1.3	固定资产进项税抵扣	87.71	39.40	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税及教育费附加	0.00	4.83	8.77	8.77	8.77	8.77
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
		7	8	9	10	11	12
4	城镇土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6
1	项目收入（不含税收入）	6441.23	0.00	0.00	452.02	565.02	678.02	678.02
2	税金及附加	39.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营成本	993.56	0.00	0.00	78.41	97.28	99.24	100.08
4	财务费用	227.66	0.00	0.00	0.00	34.45	34.45	34.45
5	项目设施折旧摊销	1864.81	0.00	0.00	0.00	207.20	207.20	207.20
6	利润总额	3315.29	0.00	0.00	373.61	226.09	337.13	336.29
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补亏损后利润	3315.29	0.00	0.00	373.61	226.09	337.13	336.29
9	所得税（25%）	828.82	0.00	0.00	93.40	56.52	84.28	84.07
10	税后净利润	2486.47	0.00	0.00	280.21	169.57	252.85	252.22

续表

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
		7	8	9	10	11	12
1	项目收入（不含税收入）	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02
2	税金及附加	0.00	4.83	8.77	8.77	8.77	8.77
3	运营成本	100.93	101.78	102.64	103.52	104.40	105.29

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
		7	8	9	10	11	12
4	财务费用	34.45	32.44	25.55	18.66	10.77	2.44
5	项目设施折旧摊销	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20
6	利润总额	335.45	331.77	333.86	339.88	346.89	354.33
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补亏损后利润	335.45	331.77	333.86	339.88	346.89	354.33
9	所得税（25%）	83.86	82.94	83.46	84.97	86.72	88.58
10	税后净利润	251.59	248.83	250.39	254.91	260.17	265.74

2.债券还本付息情况

本项目拟发行地方政府专项债券1500万元，其中2025年已发行500万元，发行期限10年，发行利率2.01%，还本方式为第6年至第10年每年还本20%。2026年计划发行1000万元，发行期限10年，发行利率2.44%，还本方式为第6年至第10年每年还本20%。

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额
2025	0.00	500.00	5.02	0.00	500.00
2026	500.00	1000.00	22.25	0.00	1500.00
2027	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2028	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2029	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2030	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2031	1500.00	0.00	34.45	100.00	1400.00
2032	1400.00	0.00	32.44	300.00	1100.00
2033	1100.00	0.00	25.55	300.00	800.00
2034	800.00	0.00	18.66	300.00	500.00
2035	500.00	0.00	10.77	300.00	200.00
2036	200.00	0.00	2.44	200.00	0.00
合计		1500.00	289.38	1500.00	

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6441.23万元，扣除运营成本后，项目收益为4578.93万元。本项目本金和利息合计为1789.38万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余2851.28万元，本息资金覆盖倍数为2.56。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

序号	项目	合计	计算期											
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	现金流入	12169.56	1705.06	3422.32	1052.98	565.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02
1.1	资本金	4228.34	1205.06	2422.32	600.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	1500.00	500.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入	6441.23	0.00	0.00	452.02	565.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02
1.4	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	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	现金流出	15531.86	1705.06	3422.32	772.77	188.25	217.97	218.60	319.24	521.99	520.43	515.92	510.66	402.64
2.1	建设投资（不含利息及发行费用）	11881.12	1699.53	3399.07	566.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本	993.56	0.00	0.00	78.41	97.28	99.24	100.08	100.93	101.78	102.64	103.52	104.40	105.29
2.3	税金及附加	868.74	0.00	0.00	93.40	56.52	84.28	84.07	83.86	87.77	92.24	93.74	95.49	97.35
2.4	利息	286.94	5.03	22.25	34.45	34.45	34.45	34.45	34.45	32.44	25.55	18.66	10.77	0.00
2.5	发行费用	1.50	0.50	1.00										
2.6	债券本金	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	300.00	300.00	300.00	300.00	200.00
3	净现金流量	2853.72	0.00	0.00	280.21	376.77	460.05	459.42	358.79	156.03	157.59	162.11	167.37	275.39
4	累计净现金流量		0.00	0.00	280.21	656.97	1117.02	1576.44	1935.23	2091.26	2248.85	2410.96	2578.33	2853.72

（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

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	4121.04	4349.98	4578.93	4807.88	5036.82
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.30	2.43	2.56	2.69	2.81
利率变动	2.20%	2.32%	2.44%	2.56%	2.68%
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.60	2.58	2.56	2.54	2.52

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 2.56 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉昱辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

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

咸安区特色农产品提质增效建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-29 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 6
（三） 项目融资计划 6
三 、项目运营收益与融资平衡情况分析 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目税费预测 12
（三） 项目成本费用预测 15
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 19
（五） 项目财务费用预测 20
（六） 项目模拟利润表 22
（七） 项目现金流量模拟测算 24
（八） 项目资金测算平衡表 25
（九） 项目资金的稳定性 25
（十） 项目压力测试 26
四 、项目风险控制 27
（一）经营风险 27
（二）财务风险 27
（三）利率波动风险 27
（四）投资测算不准确风险 28
五 、评价结论 29

咸安区特色农产品提质增效建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-29 号

咸宁市咸安区农业农村局：

我们接受委托，对咸安区特色农产品提质增效建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	咸宁市咸安区农业农村局
法定代表人/负责人	陈晖
注册资本	/
注册地址	湖北省咸宁市咸安区金桂路 23 号
统一社会信用代码	11421202011342161Y
单位性质	行政部门
业务范围	/
股权结构	/

2.项目建设地点

本项目建设地点位于咸宁市咸安区永安办事处北门路。

3.项目建设内容和规模：

拟建的咸安区特色农产品提质增效项目总规划用地面积约270239.59㎡(400亩)。建设内容主要包括：

1、新建温控大棚116个，大棚总建筑面积178176㎡

2、新建道路总长3113.2m，其中混凝土路面长885.9m，宽4.6-4.9m；泥结碎石路面长2227.3m，宽3-3.5m。

3、新建T型沟渠3457m，修复原有T型沟渠406m；新建取水点1个；

4、购置安装变压器1套，水肥一体化设施40套，喷灌、保温、降温等设施各116套，同时配套建设相关附属设施。

4.项目建设期

根据同类项目实际实施周期和本项目实际需要，考虑到项目工程规模，以及地方的实际需要，项目建设期24个月，即2024年8月至2026年7月。

1.前期准备阶段：2023年6月-2024年7月，进行前期准备工作；

2.工程建设：2024年8月-2026年7月，进行施工前期准备、组织施工、竣工验收、交付使用等。

基于批复建设工期及实际进度情况，结合项目招标、发债准备、发债审核等时间，本次建设期为2024年8月-2026年7月。

5.项目属性

本项目属于【农林水利-农业】公共服务领域，属于政府投资范

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

6.项目领域

本项目投向领域为【农林水利-农业】，符合财政部、国家发展改革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

依据项目初步设计，在概算表测算费用基础上扣除原有建设期利息，增加债券发行费用、债券利息等费用，重新测算本项目总投资为6,765.63万元，其中：工程费用5,667.75万元；工程建设其他费用738.04万元；基本预备费320.29万元，建设期利息37.55万元；债券发行兑付费用2.00万元。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**	**5,667.75**	**3,667.75**	**-**	**2,000.00**	**-**	**-**
1	**建筑工程费用**	**3,042.70**	**1,042.70**	**-**	**2,000.00**	**-**	**-**
1.1	土方工程	320.80	-	-	320.80	-	-
1.2	钢筋混凝土工程	129.82	-	-	129.82	-	-
1.3	钢构工程32m*48m	773.38	-	-	773.38	-	-
1.4	门窗工程	19.80	-	-	19.80	-	-
1.5	墙面覆盖薄膜、防虫网	106.33	-	-	106.33	-	-
1.6	屋面工程	1,278.41	628.54	-	649.87	-	-
1.7	墙面湿帘	97.28	97.28	-	-	-	-
1.8	暂列金（按工程费用10%考虑计算）	272.58	272.58	-	-	-	-
1.9	其他规费等	44.30	44.30	-	-	-	-

2	**配套设施工程**	**1,100.25**	**1,100.25**	**-**	**-**	**-**	**-**
2.1	安装工程	620.50	620.50	-	-	-	-
2.2	田间道路工程	251.92	251.92	-	-	-	-
2.3	沟渠排水工程	206.53	206.53	-	-	-	-
2.4	变压器工程	21.30	21.30	-	-	-	-
3	**设备购置费**	**1,524.80**	**1,524.80**	**-**	**-**	**-**	**-**
3.1	水肥一体化系统采购	1,200.00	1,200.00	-	-	-	-
3.2	保温设施系统采购	116.00	116.00	-	-	-	-
3.3	降温设施系统采购	92.80	92.80	-	-	-	-
3.4	喷灌设施系统采购	116.00	116.00	-	-	-	-
二	**工程建设其他费**	**738.04**	**738.04**	**-**	**-**	**-**	**-**
1	工程项目建设费用	736.04	736.04	-	-	-	-
1.1	建设单位管理费	82.96	82.96	-	-	-	-
1.2	场地准备及临时设施费	20.74	20.74	-	-	-	-
1.3	建设项目前期工作咨询费	61.75	61.75	-	-	-	-
1.4	建筑工程方案论证咨询	18.60	18.60	-	-	-	-
1.5	项目建议书、可行性研究报告	36.19	36.19	-	-	-	-
1.8	编制环境影响报告书（含大纲）	6.96	6.96	-	-	-	-
1.9	工程勘察设计费	218.44	218.44	-	-	-	-
1.10	工程招标费	21.88	21.88	-	-	-	-
1.11	工程监理费	138.46	138.46	-	-	-	-
1.12	造价咨询费	103.60	103.60	-	-	-	-
1.13	工程检测费	58.80	58.80				
1.14	工程保险费	29.40	29.40				
2	其他与工程建设相关费用	2.00	2.00	-	-	-	-
三	**基本预备费**	**320.29**	**320.29**	**-**	**-**	**-**	**-**
四	**债券发行费用**	**2.00**	**2.00**	**-**		**-**	**-**
五	**建设期利息**	**37.55**	**37.55**	**-**		**-**	**-**
六	**项目总投资**	**6,765.63**	**4,765.63**	**-**	**2,000.00**	**-**	**-**

（二）项目资金筹措

本项目总投资 6,765.63 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 4,765.63 万元、专项债券资金 2,000.00 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 2,000.00 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	500.00	500.00	10	2.30	每半年付息一次	第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%
2026	1,500.00	0	10	1.94	每半年付息一次	第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目于 2024 年发行 10 年期专项债券 500.00 万元，资金使用在大棚工程，目前已使用完毕。

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

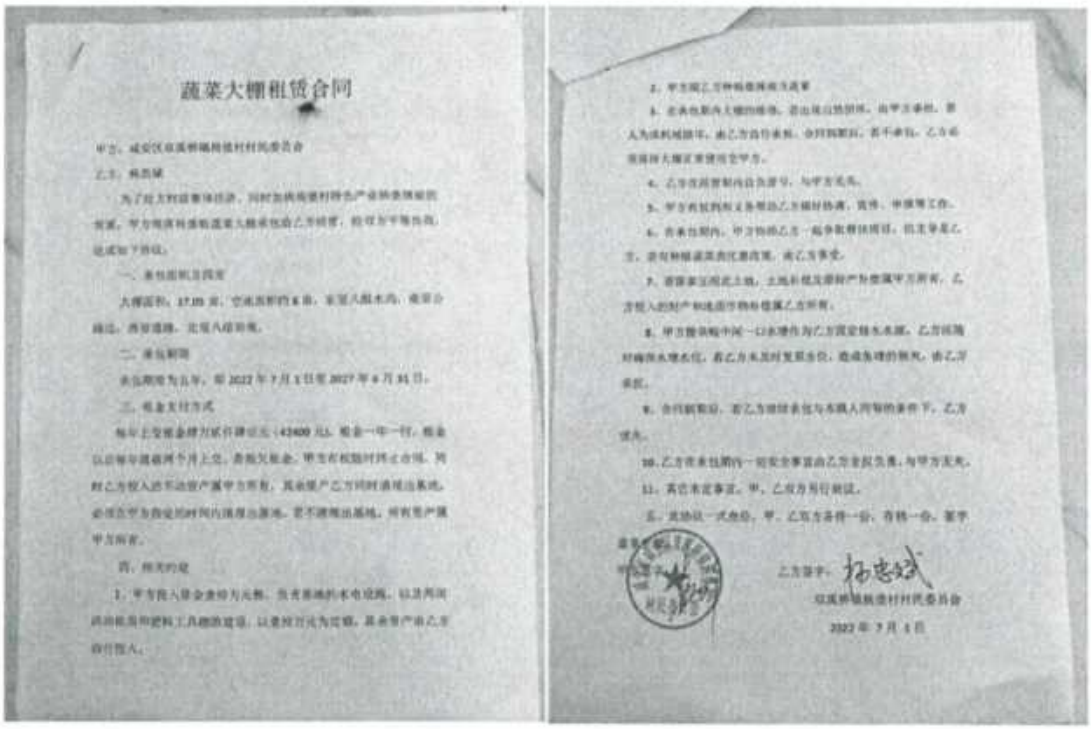
本项目预期收益主要来源于大棚出租收入、研学收入。

3.项目收入测算

1.大棚出租收入

本项目建设大棚116个，大棚总建筑面积178176㎡（约267.26亩）。出租价格参考市场案例如下图，考虑到本项目除新建温控大棚外，还配套建设水肥一体化设施、喷灌、保温、降温设施，暂定本项目大棚出租价格为4000元/年*亩，结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年CPI同比涨幅分别为1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每3年滚动增长率为5.45%），根据谨慎性原则，收费增长

率按每 3 年 5%计算。负荷率运营期首年按 70%测算，每年增长 10%至 90%饱和。



蔬菜大棚租赁合同

送您一条致富路

新的食用菌种植季即将开始，欢迎有识之士到产业园认租创业！

租金及相关优惠政策：

1.大棚租金每亩5000元/年；

2.申请租种的贫困户及带动贫困户就业的种植户，符合条件的可享受上级相关补助政策！

有意向的食用菌种植户可联系我们进行预约报名。

剩余的大棚有限，先到先得，快来报名哟！！！

报名截止日期为2024年6月16日

（联系人：苏文静，联系电话：13159312308）

经测算，运营期内大棚出租收入共计 1,279.09 万元。

2.研学收入

本项目可接纳学生相关研学、参观等活动。根据《咸安区2023-2024学年度教育事业综合统计调查主要数据简报》，2023年秋季咸安区共有在园在校学生和幼儿总计124788人，本项目按20%计取，即每年研学人数暂按2.4万人计算。收费价格参考市场案例暂定为150元/人次。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年CPI同比涨幅分别为1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每3年滚动增长率为5.45%），根据谨慎性原则，收费增长率按每3年5%计算。

天府农博岛

农耕劳动研学1日活动

活动时间：10月10日-10月20日
活动内容：
1. 农耕博物馆参观-了解传统农业农具以及现代农业
2.秋收体验-旱稻收割
3.劳动手作-稻谷标本画、稻草人艺术家
参与人群：6-18岁
收费标准：130-198元/人（含车+餐）
活动地址：天府农博岛
联系人：伍老师 13550128512

经测算，运营期内研学收入共计 3,876.63 万元。

综上，整个经营期内，本项目收入共计约5,155.72万元。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										
			2026.8	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入	5,155.72	185.63	456.21	479.02	479.02	479.02	502.99	502.99	502.99	528.14	651.89	387.82
（一）	大棚出租收入	1,279.09	35.63	96.21	101.02	101.02	101.02	106.08	106.08	106.08	111.38	235.13	179.44
	单价（元/亩）		4000.00	4000.00	4200.00	4200.00	4200.00	4410.00	4410.00	4410.00	4630.50	4630.50	4630.50
	价格增长率			5%			5%			5%			5%
	数量（亩）		267.26	267.26	267.26	267.26	267.26	267.26	267.26	267.26	267.26	267.26	267.26
	出租率（%）		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	190.00%	290.00%
（二）	研学收入	3,876.63	150.00	360.00	378.00	378.00	378.00	396.91	396.91	396.91	416.76	416.76	208.38
	年接待人数（万人）		2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
	收费单价（元/人）		150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.65	173.65	173.65
	价格增长率			5%			5%			5%			5%

（二）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、地方教育附加税；

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的大棚出租收入的销项税按照9%的税率计算，研学收入的销项税按照9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目运营期内维护修理费按照6%的税率计算，管理费用按照6%的税率计算，电费按照13%计算。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加税分别为增值税的7%、3%、2%。具体如下表所示。

所得税为应纳税所得额的25%。经计算，项目增值税及附加共计0万元，所得税共计0万元。具体如下所示。

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2026.8	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	**销项税合计**	—	**425.69**	**15.32**	**37.67**	**39.55**	**39.55**	**39.55**	**41.53**	**41.53**	**41.53**	**43.61**	**53.82**	**32.03**
1.1	大棚出租收入	9.0%	**1,173.48**	32.69	88.27	92.68	92.68	92.68	97.32	97.32	97.32	102.18	215.72	164.62
	大棚出租收入销项税额		**105.61**	2.94	7.94	8.34	8.34	8.34	8.76	8.76	8.76	9.20	19.41	14.82
1.2	研学收入	9.0%	**3,556.55**	137.61	330.28	346.79	346.79	346.79	364.14	364.14	364.14	382.35	382.35	191.17
	研学收入销项税额		**320.08**	12.38	29.73	31.21	31.21	31.21	32.77	32.77	32.77	34.41	34.41	17.21
2	**进项税合计**	—	**425.69**	**15.32**	**37.67**	**39.55**	**39.55**	**39.55**	**41.53**	**41.53**	**41.53**	**43.61**	**53.82**	**32.03**
2.1	维护修理费	6.0%	**267.45**	11.24	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	13.48
	维护修理费进项税额		**16.06**	0.67	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	0.81
2.2	外购燃料及动力费	13.0%	**485.23**	8.94	51.49	51.49	51.49	51.49	51.49	51.49	51.49	51.49	51.49	12.88
	外购燃料及动力费进项税额		**63.04**	1.16	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	1.67
2.3	管理费用	6.0%	**129.29**	4.04	12.91	13.14	13.14	13.14	13.39	13.39	13.39	13.65	13.65	5.45
	管理费用进项税额		**7.75**	0.24	0.77	0.79	0.79	0.79	0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.33
2.4	进项税额（建设期抵扣）		**338.84**	13.25	28.59	30.45	30.45	30.45	32.42	32.42	32.42	34.48	44.69	29.22

2.5	待抵扣固定资产进项税额			6,216.07	6,187.48	6,157.03	6,126.58	6,096.13	6,063.71	6,031.29	5,998.87	5,964.39	5,919.70	5,890.48
3	**实缴增值税**	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**计算附加税**	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市维护建设税	7.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	合计	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（三）项目成本费用预测

本项目运营成本包括人员工资及福利费成本、维护修理费、外购燃料及动力费、管理费用。

1.人员工资及福利费成本

（1）人员数量：暂定劳动定员为10人。

（2）工资及福利费：参考《咸宁市2023年国民经济和社会发展统计公报》中居民人均收入情况，本项目人员多为基层人员，因此人均工资及福利费按5万元/人测算。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年CPI同比涨幅分别为1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每3年滚动增长率为5.45%），根据谨慎性原则，增长率按每3年5%计算。

经测算，债券存续期内人员工资及福利费用成本共计538.42万元。

2.维护修理费

据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目根据行业状况和实际项目情况，日常维护费暂按年固定资产折旧费的10%进行测算。

经测算，债券存续期内维护修理费共计283.51万元。

3.外购燃料及动力费

根据可研报告，本项目年用电量 99.54 万 kwh，单价参考国家电网公布的《国网湖北电力有限公司代理购电工商业用户电价表》两部制电压等级 220 千伏及以上，电价为 0.5845 元/kW*h。

国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 9 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）

用电分类	电压等级	合分时电度电价（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价格	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费用价格	尖峰	高峰	平时段	低谷	基本电费（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
分类	-	3=4+5+6+7	4	5	6	7	8	9	10	11=12	12	13	14
工商业及其他	单一制	不满 1 千伏	0.7754	0.0122	0.2703	0.0452	0.0370	1.3748	0.9864	0.7754	0.4863		
		1-10（20）千伏	0.7454		0.1903			1.2548	0.9564	0.7454	0.4563		
		35 千伏	0.6854		0.1703			1.1348	0.8964	0.6854	0.4563		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6411		0.1263			0.9008	0.8564	0.6411	0.4103	42	26.3
		35 千伏	0.6216		0.1065			0.8715	0.8365	0.6216	0.3905		
		110 千伏	0.6132		0.0981			0.8529	0.8173	0.6132	0.3764	38	24.4
		220 千伏及以上	0.5845		0.0694			0.8059	0.7865	0.5845	0.3471		

注：1.峰谷时段及分时电度电价：尖峰（1.4 倍）：11:00-12:00（春夏季）、18:00-19:00（秋冬季）；高峰（1.2 倍）：08:00-11:00、19:00-21:00；平时段（1 倍）：07:00-08:00、12:00-18:00、21:00-22:00；低谷（0.4 倍）：22:00-次日 07:00（春夏季）、22:00-次日 08:00（秋冬季）。

2.分时电度电价=代理购电价格+代理工商业上网环节线损费用价格+电度输配电价+政府性基金及附加+系统运行费用价格。

3.代理工商业上网环节线损费用价格：按照国家发展改革委《关于第三监管周期省级电网输配电价有关事项的通知》（发改价格〔2023〕526 号）文件执行。

4.代理购电价格：按照湖北省发展改革委《关于我省工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价格〔2025〕77 号）文件执行。

5.容（需）量电价格：按照湖北省发展改革委《关于我省电力容量电价机制有关事项的通知》（鄂发改价格〔2025〕77 号）文件执行。

国网湖北省电力有限公司代理购电价格表

（执行时间：2025 年 9 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）

单位：万千瓦时，元/千瓦时

名称	序号	明细	计算关系	数值
电量	1	代理工商业购电电量规模	1=2+3	970.436
	2	其中：省网代理购电电量	2	575.436
	3	电网市场化交易电量	3	95.000
电价	4	代理工商业购电价格	4=5+6	0.4145
	5	其中：目录平均输电价格	5	0.3972
	6	西北输变电价调节	6	0.0173
	7	代理工商业上网环节线损费用价格	7	0.0122
	8	系统运行费用价格水平	8=9+10+11+12+13+14	0.0452
	9	其中：抽水蓄能容量电费电价水平	9	0.0072
	10	可再生能源电费电价水平	10	0.0193
	11	辅助服务费用电价水平	11	-
	12	上网环节线损代理购电损耗电价	12	-
	13	电力交叉补贴附加基金电价水平	13	0.0071
	14	新业态电费电价金额折算电价水平	14	0.0099

注：1.峰谷电价执行湖北省现行政策。

2.工商业代理购电电量中按新业务、增量用电等政策执行零售价格的电量，计入代理购电工商业电量规模，不计入省网代理购电电量。

（信息来源：网上国网）

经测算，本项目运营期内外购燃料及动力费为 548.27 万元。

4.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

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

项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。”

管理费率取值在 8%—12%之间，基于审慎性原则，本项目管理费用取中间值 10%。

债券存续期内管理费用合计 137.04 万元

综上，整个债券存续期内，本项目经营成本共计 1,507.24 万元，如下表。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026.8	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营成本	1,507.24	47.12	150.45	153.20	153.20	153.20	156.09	156.09	156.09	159.12	159.12	63.56
（一）	人工工资及福利成本	538.42	20.83	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88	28.94
	定员人数（人次）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79
（二）	维护修理费	283.51	11.91	28.59	28.59	28.59	28.59	28.59	28.59	28.59	28.59	28.59	14.29
（三）	外购燃料及动力费	548.27	10.10	58.18	58.18	58.18	58.18	58.18	58.18	58.18	58.18	58.18	14.55
	用电量（万 kwh）		41.48	99.54	99.54	99.54	99.54	99.54	99.54	99.54	99.54	99.54	49.77
	电费单价（元/kwh）		0.5845	0.5845	0.5845	0.5845	0.5845	0.5845	0.5845	0.5845	0.5845	0.5845	0.5845
（四）	管理费用	137.04	4.28	13.68	13.93	13.93	13.93	14.19	14.19	14.19	14.47	14.47	5.78

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

项目固定资产原值为 6,229.32 万元，残值率 5%，房屋、建筑物折旧年限为 30 年，设备折旧年限为 20 年；债券存续期内累计折旧金额 2,834.77 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2,000.00万元专项债券资金，其中2024年已发行500.00万元，债券发行利率2.30%；计划2026年发行1,500.00万元，利率参考2025年湖北省政府专项债券（二十九期）票面利率1.69%上浮25bp，即本次10年期债券暂按1.94%测算，存续期内按每半年付息一次，第6年至第10年，每年等额偿还发行金额的20%。

专项债券利息偿还共计324.80万元，其中建设期内债券利息37.55万元，运营期内债券利息287.25万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，约为2.00万元。

详见下表：

项目财务费用表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期			运营期										
		2024	2025	2026.7	2026.8	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初债券余额	—		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,900.00	1,800.00	1,400.00	1,000.00	600.00	300.00
本年债券增加额	2,000.00	500.00		1,500.00	-	-	-	-	-	-	-				
当期还本付息	2,324.80	5.75	11.50	20.30	5.75	40.60	40.60	40.60	139.45	137.15	431.94	423.82	415.70	308.73	302.91
其中：偿还本金	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	400.00	400.00	400.00	300.00	300.00
支付利息	324.80	5.75	11.50	20.30	5.75	40.60	40.60	40.60	39.45	37.15	31.94	23.82	15.70	8.73	2.91
期末债券余额	—	500.00	10,500.00	3,500.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,900.00	1,800.00	1,400.00	1,000.00	600.00	300.00	-
债券发行费	2.00	0.50	-	1.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	37.55	5.75	11.50	20.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	287.25	-			5.75	40.60	40.60	40.60	39.45	37.15	31.94	23.82	15.70	8.73	2.91

（六）项目模拟利润表

经测算，债券存续期内，本项目模拟净利润 122.29 万元，息税前利润 474.87 万元，息税折旧摊销前利润 3,309.64 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026.8	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营收入（不含税）	4,730.03	170.31	418.54	439.47	439.47	439.47	461.46	461.46	461.46	484.53	598.07	355.79
2	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	4,542.41	169.90	467.83	470.56	470.56	469.41	469.99	464.78	456.66	451.55	444.58	206.59
3.1	经营成本（不含税）	1,420.39	45.05	141.37	144.10	144.10	144.10	146.98	146.98	146.98	149.99	149.99	60.75
3.2	折旧摊销	2,834.77	119.10	285.86	285.86	285.86	285.86	285.86	285.86	285.86	285.86	285.86	142.93
3.3	财务费用	287.25	5.75	40.60	40.60	40.60	39.45	37.15	31.94	23.82	15.70	8.73	2.91
3.4	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	利润总额（1+2-3-4）	187.62	0.41	-49.29	-31.09	-31.09	-29.94	-8.53	-3.32	4.80	32.98	153.49	149.20
5	本年弥补亏损额	79.57		-						4.80	32.98	41.79	
6	应纳税所得额（4-5）	261.31	0.41	-	-	-	-	-	-	-	-	111.70	149.20
7	所得税(25%)	65.33	0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	27.93	37.30
8	净利润（4-7）	122.29	0.31	-49.29	-31.09	-31.09	-29.94	-8.53	-3.32	4.80	32.98	125.56	111.90
9	息税前利润	474.87	6.16	-8.69	9.51	9.51	9.51	28.62	28.62	28.62	48.68	162.22	152.11
10	息税折旧摊销前利润	3,309.64	125.26	277.17	295.37	295.37	295.37	314.48	314.48	314.48	334.54	448.08	295.04

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期										
			2024	2025	2026.7	2026.8	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	现金流入总额															
1.1	项目资本金投入	4,765.63	851.47	3,374.54	539.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	2,000.00	500.00	-	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	5,155.72	-	-	-	185.63	456.21	479.02	479.02	479.02	502.99	502.99	502.99	528.14	651.89	387.82
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	11,921.35	1,351.47	3,374.54	2,039.62	185.63	456.21	479.02	479.02	479.02	502.99	502.99	502.99	528.14	651.89	387.82
二	现金流出															
2.1	建设投资	6,726.08	1,345.22	3,363.04	2,017.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	1,507.24	-	-	-	47.12	150.45	153.20	153.20	153.20	156.09	156.09	156.09	159.12	159.12	63.56
2.4	偿还债券本息	2,324.80	5.75	11.50	20.30	5.75	40.60	40.60	40.60	139.45	137.15	431.94	423.82	415.70	308.73	302.91
2.5	债券发行费用	2.00	0.50	-	1.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	65.33	-	-	-	0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	27.93	37.30
2.8	现金流出总额	10,625.45	1,351.47	3,374.54	2,039.62	52.97	191.05	193.80	193.80	292.65	293.24	588.03	579.91	574.82	495.78	403.77
三	净现金流量															
3.1	当年净现金流量	1,295.90	-	-	-	132.66	265.16	285.22	285.22	186.37	209.75	-85.04	-76.92	-46.68	156.11	-15.95
3.2	累计盈余资金	1,295.90	-	-	-	132.66	397.82	683.04	968.26	1,154.63	1,364.38	1,279.34	1,202.42	1,155.74	1,311.85	1,295.90

（八）项目资金测算平衡表

本项目总投资 6,765.63 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经营性收益 3,583.15 万元，累计支付债券本息 2,324.80 万元，债券发行费用 2.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.54。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸安区特色农产品提质增效建设项目	3,583.15	2324.80	2,000.00	1.54

（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 3,583.15 万元，且在 2036 年债券本金全部付清后仍有 1,295.90 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.55	1.58	1.62	1.65	1.68	1.71	1.75
债券本息资金覆盖率	1.47	1.50	1.53	1.56	1.59	1.61	1.64
债券本息资金覆盖倍数	1.31	1.39	1.46	1.54	1.62	1.70	1.77
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.67	1.66	1.66	1.65	1.64	1.63	1.62
债券本息资金覆盖率	1.59	1.58	1.57	1.56	1.55	1.54	1.53
债券本息资金覆盖倍数	1.57	1.56	1.55	1.54	1.53	1.52	1.51

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）经营风险

经营风险内容指在经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。

风险控制措施：提高经营管理水平，加强职工的培训学习。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

（二）财务风险

项目融资渠道单一，投资项目的实施、运营均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

风险控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及时避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 3,583.15 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.54 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 1,295.90 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

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

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

武汉璞咨字[2026]第004号

武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

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

目　　录　　页　次

一、　基本假设　1

二、　资金平衡测算说明　1

三、　项目资金平衡测算　2

四、　压力测试　23

五、　风险评估　23

六、　结论　28

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

武汉璞咨字[2026]第004号

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

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

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

武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月一日

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

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为学生公寓住宿费收入、商铺出租收入；

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

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一） 收入来源

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

（二）债券年利率

本次发行的专项债券为10年期，参考2025年11月27日10年期地方政府债利率1.99%，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，年利率暂按3.00%进行测算。另外，按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

三、项目资金平衡测算

（一）基本情况

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

项目实施主体：武汉城市职业学院。

建设地点：本项目建设用地位于武汉城市职业学院南北校区。

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

（二）项目概况

1、项目总投资

根据本项目初设批复，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他资金相应进行调整。本项目估算总投资为 5,065.72 万元，其中：建设工程费 4,190.91 万元，工程建设其他费用 457.37 万元，预备费用 232.41 万元，建设期利息 181.13 万元，发行费用 3.90 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	项目投资（不含息）	4,880.69	980.69		3,900.00		
1.1	建设工程费	4,190.91	290.91		3,900.00		
1.1.1	土建工程	2,920.54	20.54		2,900.00		

1.1.2	电气工程	461.12	61.12		400.00		
1.1.3	给排水工程	731.82	131.82		600.00		
1.1.4	暖通工程	8.91	8.91				
1.1.5	成品保护费	4.39	4.39				
1.1.6	结构加固费	64.13	64.13				
1.2	工程建设其他费用	457.37	457.37				
1.2.1	建设单位管理费	77.00	77.00				
1.2.2	工程建设监理费	67.29	67.29				
1.2.3	建设项目前期工作咨询费	20.00	20.00				
1.2.4	工程设计费	124.09	124.09				
1.2.5	场地准备及临时设施费	12.57	12.57				
1.2.6	工程保险费	12.57	12.57				
1.2.7	招标代理服务费	12.40	12.40				
1.2.8	工程造价咨询费	51.61	51.61				
1.2.9	其他	79.84	79.84				
1.3	预备费用	232.41	232.41				
二	建设期利息及发行费用	185.03	185.03				
2.1	利息	181.13	181.13				
2.2	发行费用	3.90	3.90				
三	总投	5,065.72	1,165.72		3,900.00		

2、建设资金筹措方案

（1）专项债券

本项目拟定发行专项债券 3,900.00 万元，其中 2025 年已发行 1,500.00 万元，2026 年拟发行 2,400.00 万元，用于本项目工程建设费用。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	还本方式
1	2025 年	1,500.00	10 年	1.95%	第 6-10 年每年等额还本 20%
2	2026 年	2,400.00	10 年	3.00%	
合 计		3,900.00			

（2）项目资本金情况

本项目估算总投资为 5,065.72 万元，其中自有资金（资本金）1,165.72 万元，占比 23.01%；通过发行地方政府专项债券筹集 3,900.00 万元，占比 76.99%。本项目资本金主要用于建设期利息、发行费用及本项目建设。

（3）市场化融资情况

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

3、资金使用计划

2025 年已投入 1,892.02 万元，2026 年拟投入 2,752.03 万元，2027 年拟投入 421.67 万元。项目投资如下：

项目分年投资表

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目投资（不含息）	1,875.90	2,684.38	320.42	4,880.69
建设期利息及发行费用	16.13	67.65	101.25	185.03
利息	14.63	65.25	101.25	181.13
发行费用	1.50	2.40	0.00	3.90
总投	1,892.02	2,752.03	421.67	5,065.72
资金筹措	1,892.02	2,752.03	421.67	5,065.72
其中：自有资金投入	392.02	352.03	421.67	1,165.72
专项债券发行	1,500.00	2,400.00		3,900.00

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）项目收入

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

①住宿费收入

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

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

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

收费标准文件依据如下：

（二）住宿费

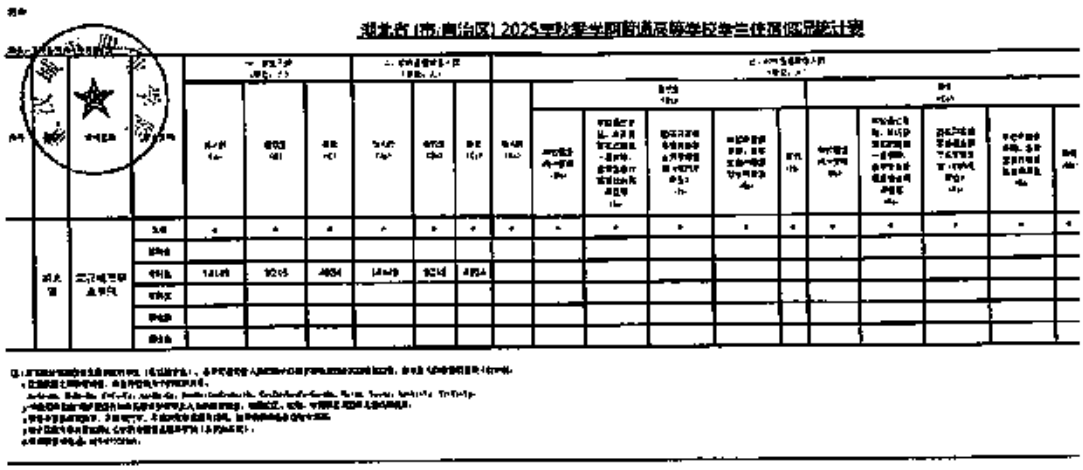
1	住宿费	2023级学生	元/人·年	1320	鄂价费【2013】109号

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

鄂发改价调〔2025〕66号

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

学校上报主管部门《学生住宿情况统计表》如下图：



②出租收入

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

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

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

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

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

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租公告

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

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

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

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租公告

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

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租公告

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

一、项目概况及交易条件

（一）项目编号：ZSHJ-2024-420

（二）项目名称：南、北校区部分门面招租

（三）出租人：武汉城市职业学院

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

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

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

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

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

一、项目概况

（一）项目编号：ZSHJ-2024-420

（二）项目名称：武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租

二、评审信息

（一）评审时间：2024-07-19

（二）评审地点：湖北中盛汇金项目管理有限公司会议室

三、成交信息

1包-46包中选承租人名称：具体详见本公告附件

附件：　　1包-46包中选承租人明细

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

学校出租合同摘录如下，租金水平可供参考：

①武汉市洪山小眼睛食品超市南校区2024年9月—2027年6月租赁合同

房 屋 租 赁 合 同

出租方：武汉城市职业学院　　（以下简称：甲方）

承租方：武汉市洪山小眼睛食品超市　　（以下简称：乙方）

身份证：42062119950907922X　　联系方式：18271390203

鉴于乙方在订立本合同时已作如下承诺：

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

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

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

一、租赁房屋状况：

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

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

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

二、押金:

1、押金：乙方应在签订本合同十五日内向甲方交纳押金：38000元整 。

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

三、租金及租金交付方式:

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

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

六、其他:

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

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

3、合同履行过程中发生争议应双方协商解决，协商不成向洪山区人民法院起诉。

4、合同一式四份，甲方持三份、乙方执一份。

甲方：武汉城市职业学院

法定代表人或授权代理人签字：

合同专用章

日期:

乙方：

法定代表人或授权代表人签字：

日期：2024.8.20

②武汉市洪山区枫雪服装店2024年9月—2027年6月租赁合同

房 屋 租 赁 合 同

出租方：武汉城市职业学院　　（以下简称：甲方）

承租方：武汉市洪山区枫雪服装店　　（以下简称：乙方）

身份证：36250219890612262X　　联系方式：15927333213

鉴于乙方在订立本合同时已作如下承诺：

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

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

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

一、租赁房屋状况：

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

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

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

二、押金:

1、押金：乙方应在签订本合同十五日内向甲方交纳押金：28888 元整 .

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

三、租金及租金交付方式:

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

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

六、其他:

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

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

3、合同履行过程中发生争议应双方协商解决，协商不成向洪山区人民法院起诉。

4、合同一式四份，甲方持三份、乙方执一份。

甲方：武汉城市职业学院

法定代表人或授权代表签字：

日期：

乙方：武汉市洪山区枫雪服装

法定代表人或授权代表签字：

日期：2024.8.20

（2）项目成本

本项目运营成本主要为人员支出和维修费支出：

①人员支出

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

以下为武汉市其他大学有关后勤人员招聘通知，人员薪资水平可参考：

武汉大学 总务后勤部

总务后勤部学生公寓服务中心招聘启事

发布时间：2024-09-23　来源：　阅读：947　　A- A A+

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

一、招聘岗位及要求

（一）学生宿舍值班员3人

1.招聘条件

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

（2）工作积极主动，责任心强，具有较强的服务意识。

（3）有一定的组织协调能力、文字能力和计算机操作能力。

（三）消防设施操作员1人

1.招聘条件

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

（2）须持有消防设施操作证。

（3）熟悉酒店内消防设施设备；做好消防巡检工作，做好设备记录。

（4）具备处理突发事件的能力。

2.岗位职责

（1）负责对各种控制设备的监视和运用，做好检查、操作，维护等工作。

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

（3）积极参加消防专业培训，不断提高业务素质。

二、薪酬福利

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

三、用工形式

一经聘用将以劳务派遣的形式用工。

四、报名方式

本人携带身份证原件到报名地点登记，不接受电话报名。

报名地点：武汉大学工学部学生公寓服务中心项目部管理办公室。

报名时间：周一至周五（8:00-12:00,14:00-17:30）。

联系人：张老师

联系电话：68772570

电子邮箱：1023818974@qq.com

附件：学生公寓服务中心合同协议用工招聘登记表

总务后勤部

学生公寓服务中心

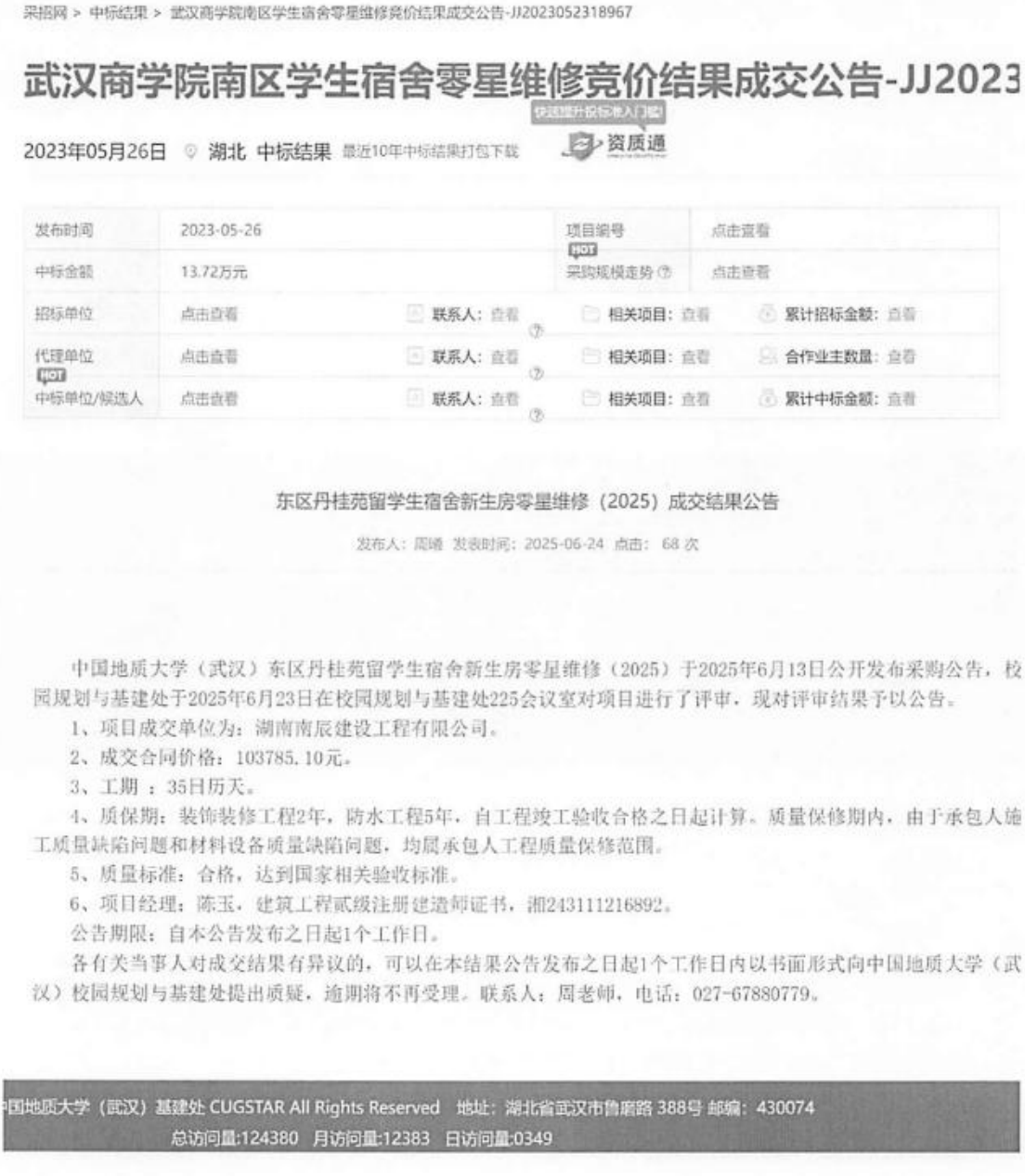
2024年9月20日



②维修费支出

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

以下为武汉其他学校学生宿舍零星维修中标公告，价格可供参考：



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

武汉商学院南区学生宿舍零星维修竞价结果成交公告-JJ2023

2023年05月26日 湖北 中标结果 最近10年中标结果打包下载

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

东区丹桂苑留学生宿舍新生房零星维修（2025）成交结果公告

发布人：周曦 发表时间：2025-06-24 点击：68 次

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

1、项目成交单位为：湖南南辰建设工程有限公司。

2、成交合同价格：103785.10元。

3、工期 ：35日历天。

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

5、质量标准：合格，达到国家相关验收标准。

6、项目经理：陈玉，建筑工程贰级注册建造师证书，湘2431112216892。

公告期限：自本公告发布之日起1个工作日。

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

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

总访问量:124380 月访问量:12383 日访问量:0349

③房产税、增值税

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

（3）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财

税（2016）36 号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。

房屋出租收入缴纳增值税和房产税。

非营利性教育机构免征所得税。

（4）预期收益

经计算,预计本项目运营期内累计经营收入为 9,780.62 万元。债券运营期内累计产生总成本 4,618.52 万元，其中：经营成本 2,812.47 万元（人员支出、维修费、房产税及增值税），预计产生收益合计 5,162.10 万元。

本项目收益测算情况如下：

收入模拟测算表

单位：人民币万元

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

支出模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
项目总成本费用	**284.74**	**476.62**	**485.40**	**494.58**	**493.93**	**480.23**	**488.46**	**479.17**	**470.38**	**465.03**	**4,618.52**
1、人员支出	35.00	71.40	72.83	74.29	75.78	77.30	78.85	80.43	82.04	83.68	731.60
2、维修费	70.00	147.00	154.35	162.07	170.17	178.68	187.61	196.99	206.84	217.18	1,690.89
3、房产税及增值税	20.53	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	41.05	389.98
4、折旧摊销	57.96	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	1,101.24
5、利息支出	101.25	101.25	101.25	101.25	91.01	67.28	65.03	44.78	24.53	7.20	704.81
项目收益	**230.02**	**552.92**	**544.14**	**534.96**	**535.61**	**549.32**	**541.09**	**550.38**	**559.17**	**564.51**	**5,162.10**

增值税计算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期									合计
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
销项税	0.00	0.00	5.83	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	110.77
进项税（当年可抵扣增值税额）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑安装工程费进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工程建设其他费进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
预备费进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外购燃料动力及服务进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年抵扣进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
留抵进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
当年应缴纳增值税额	0.00	0.00	5.83	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	110.77
当年应缴纳增值税附加	0.00	0.00	0.70	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	13.30
当年实际缴纳增值税及附加	0.00	0.00	6.53	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	124.07

模拟利润表

单位：人民币万元

项目名称	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、主营业务收入	508.93	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	1,017.88	9,669.85
减：经营成本与费用	105.00	218.40	227.18	236.36	245.95	255.98	266.46	277.42	288.88	300.86	2,422.49
减：税金及附加	14.70	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	279.21
二、息税折旧及摊销前利润	389.23	770.09	761.31	752.13	742.54	732.51	722.03	711.07	699.61	687.63	6,968.15
减：折旧及摊销	57.96	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	115.92	1,101.24
减：利息支出	101.25	101.25	101.25	101.25	91.01	67.28	65.03	44.78	24.53	7.20	704.81
三、税前利润	230.02	552.92	544.14	534.96	535.61	549.32	541.09	550.38	559.17	564.51	5,162.10
减：企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	230.02	552.92	544.14	534.96	535.61	549.32	541.09	550.38	559.17	564.51	5,162.10
五、付息前净现金流量	389.23	770.09	761.31	752.13	742.54	732.51	722.03	711.07	699.61	687.63	6,968.15

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

2、债券还本付息情况

本项目拟定发行专项债券 3,900.00 万元，其中：2025 年已发行 1,500.00 万元，2026 年拟发行 2,400.00 万元。

通过中国债券信息网查询得知，参考 2025 年 11 月 27 日 10 年期地方政府债利率 1.99%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为 3.00%，发行期限 10 年，债券存续期内按每半年付息一次，从发行后第 6 年开始每年还本 20.00%，自发行之日起还本付息情况详见下表：

还本付息明细表

单位：人民币万元

债券存续期	利息	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年	1.95%	0.00	1,500.00	14.63	0.00	14.63	1,500.00
2026 年	3.00%	1,500.00	2,400.00	65.25	0.00	65.25	3,900.00
2027 年		3,900.00		101.25	0.00	101.25	3,900.00
2028 年		3,900.00		101.25	0.00	101.25	3,900.00
2029 年		3,900.00		101.25	0.00	101.25	3,900.00
2030 年		3,900.00		101.25	0.00	101.25	3,900.00
2031 年		3,900.00		91.01	300.00	391.01	3,600.00
2032 年		3,600.00		67.28	780.00	847.28	2,820.00
2033 年		2,820.00		65.03	780.00	845.03	2,040.00
2034 年		2,040.00		44.78	780.00	824.78	1,260.00
2035 年		1,260.00		24.53	780.00	804.53	480.00
2036 年		480.00		7.20	480.00	487.20	0.00
合计			3,900.00	784.69	3,900.00	4,684.69	

（四）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目以学生公寓住宿费收入、商铺出租收入为还本付息来源，本项目专项债券本金和利息合计为 4,684.69 万元。项目专项债券到期时，项目在债券存续期末累计现金结存额为 2,464.59 万元，可用于支付项目本息的收益为 6,968.15 万元，本息资金覆盖倍数为 1.49。

注：专项债券本息资金覆盖倍数为〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程	6,968.15	4,684.69	3,900.00	1.49

（五）项目现金流量模拟测算分析

本项目债券存续期现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
项目资本金投入	392.02	352.03	421.67										1,165.72
专项债券投入	1,500.00	2,400.00											3,900.00
经营收入			514.76	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	1,029.54	9,780.62
现金流入总额	**1,892.02**	**2,752.03**	**936.43**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**1,029.54**	**14,846.34**
建设投资	1,875.90	2,684.38	320.42										4,880.69
经营成本			125.53	259.45	268.23	277.41	287.00	297.03	307.51	318.47	329.93	341.91	2,812.47
偿还债券本金			0.00	0.00	0.00	0.00	300.00	780.00	780.00	780.00	780.00	480.00	3,900.00
偿还债券利息	14.63	65.25	101.25	101.25	101.25	101.25	91.01	67.28	65.03	44.78	24.53	7.20	784.69
债券发行费用	1.50	2.40											3.90
现金流出总额	**1,892.02**	**2,752.03**	**547.20**	**360.70**	**369.48**	**378.66**	**678.01**	**1,144.31**	**1,152.54**	**1,143.25**	**1,134.46**	**829.11**	**12,381.75**
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**389.23**	**770.09**	**761.31**	**752.13**	**742.54**	**732.51**	**722.03**	**711.07**	**699.61**	**687.63**	**6,968.15**
当年净现金流量	0.00	0.00	389.23	668.84	660.06	650.88	351.53	-114.77	-123.00	-113.71	-104.92	200.43	2,464.59
累计盈余资金	**0.00**	**0.00**	**389.23**	**1,058.07**	**1,718.13**	**2,369.01**	**2,720.54**	**2,605.77**	**2,482.78**	**2,369.07**	**2,264.16**	**2,464.59**	

四、压力测试

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

敏感性分析表-整体

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	6,271.34	6,619.74	6,968.15	7,316.56	7,664.97
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.41	1.49	1.56	1.64
债券利率变动	4,628.89	4,656.79	4,684.69	4,712.59	4,740.49
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.50	1.49	1.48	1.47

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）与本次发行有关的重大法律事项

1、债券用途

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

2、项目收益和融资平衡

根据《财务评价报告》，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.49，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措。通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3、偿还计划

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

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

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

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

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

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

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

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

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

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

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

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

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

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

4、来源于供应商的风险因素

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

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

少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

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

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

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

6、工程事故风险

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

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

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

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、资金周转风险

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

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施

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

2、投资估算的风险

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

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

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

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

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

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、存续债券置换不畅风险

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

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

六、结论

经上述测算，项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.49，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以学生公寓住宿费收入、商铺出租收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码

91420111MA49C47A58

1-1

再次复印无效

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　武汉汉瑛会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱作武

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：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;财务咨询;税务服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;企业管理;薪酬管理服务;商务代理代办服务。（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　陆拾万圆人民币

成立日期　2019年10月30日

主要经营场所　洪山区狮子山街1号华中农业大学天惠楼第三层325、326室

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025　年　6　月　0　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

证书序号：0017954

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱作武

主任会计师：

经营场所：洪山区狮子山街1号华中农业大学天惠楼第三层325、326室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010393

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕24号

批准执业日期：2019年12月6日

再次复印无效

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

二〇二五年五月九日

中华人民共和国财政部制

大悟县鄂北农产品交易市场项目

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

大悟县鄂北农产品交易市场项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2026]第 18 号

大悟县农业农村局：

我们接受贵单位委托，对大悟县鄂北农产品交易市场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。

大悟县鄂北农产品交易市场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，本次评价的大悟县鄂北农产品交易市场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鄂北农产品交易市场项目发改部门批复、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，编制大悟县鄂北农产品交易市场项目收益预测表。

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4,800.00万元，于2024年8月27日（2024年湖北省政府专项债券（三十九期））已发行2,000.00万元，债券期限为10年，每半年支付一次利息，第6年至第10年每年等额偿还发行金额20%，债券利率为2.21%。

本项目2026年拟发行2,800.00万元，债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（四十六期）同期限发行利率，即发行期限10年，票面利率为1.95%，上浮5bp，即10年期债券发行利率为2%。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
2024年		2,000.00	-	2,000.00	-	-
2025年	2,000.00	-	-	2,000.00	44.20	44.20
2026年	2,000.00	2,800.00	-	4,800.00	72.20	72.20
2027年	4,800.00	-	-	4,800.00	100.20	100.20
2028年	4,800.00		-	4,800.00	100.20	100.20
2029年	4,800.00		-	4,800.00	100.20	100.20
2030年	4,800.00		400.00	4,400.00	100.20	500.20
2031年	4,400.00		400.00	4,000.00	91.36	491.36
2032年	4,000.00		960.00	3,040.00	76.92	1,036.92
2033年	3,040.00		960.00	2,080.00	56.88	1,016.88
2034年	2,080.00		960.00	1,120.00	36.84	996.84
2035年	1,120.00		560.00	560.00	16.80	576.80
2036年	560.00		560.00	-	5.60	565.60
合计		4,800.00	4,800.00		801.60	5,601.60

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：大悟县农业农村局

2、项目建设单位

机构名称：大悟县农业农村局

住所：大悟县城关镇发展大道 120 号室、808 室*

负责人：王道敏

统一社会信用代码：114209220113192363

（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。

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”。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2776.97	2920	3258.54
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	4.16	4.37	4.62
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.09	2.20	2.41
4.地方财政总收入	278.39	271.01	304.69

项目	2022 年	2023 年	2024 年
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	/

表 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 3 大悟县专项债务情况表

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

表 4 大悟县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	0.4359
5 年期	1.791
7 年期	5.1168
10 年期	6.3286
15 年期	3.9849
20 年期	4.1044
30 年期	0.23

2、项目建设地点

大悟县宣化店镇河西村

3、项目建设规模及内容

建设内容：项目主要建设农产品交易市场一个，占地规模 95 亩，建设面积 15000 平方米，包括一栋一层批发市场 15000 平方米(其中冷库 900 平方米);配套污水处理设施及垃圾池等辅助设施。项目配套建设路网交通、停车场、通讯、供配电、给排水、暖通、消防等公用工程。

4、项目建设期

项目计划建设期自 2024 年 9 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，本项目调整后的总投资为 6,121.20 万元，其中：工程建设费用 5,112.08 万元，工程建设其他费用为 602.21 万元，预备费 285.71 万元，建设期利息 116.40 万元，债券发行兑付费用 4.80 万元。

本项目总投资 6,121.20 万元，建设资金来源为单位自筹资金 1,321.20 万元、专项债券资金 4,800.00 万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

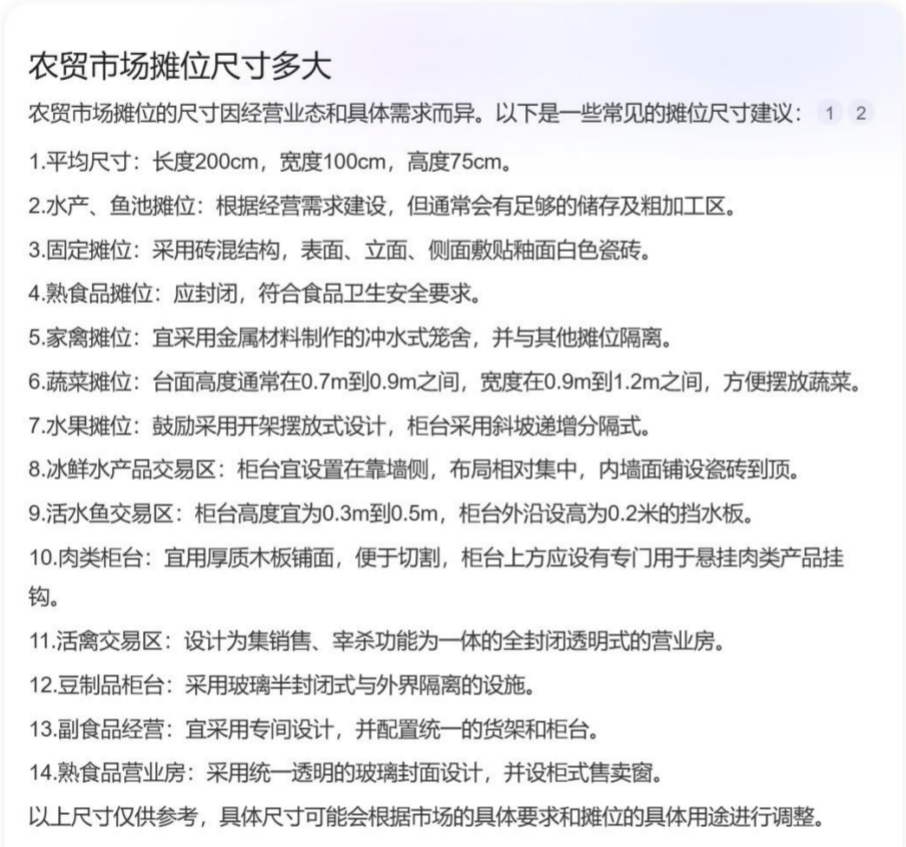
我们复核了项目实施单位对本项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1、收入分析预测

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2036 年 12 月。债券存续期内项目收入来源于交易市场出租收入、冷库出租收入、停车位收入和充电桩收入，总收入为 9,000.73 万元，具体测算如下：

1.交易市场出租收入

根据项目建设内容，新建 1 处农贸市场交易中心,总建筑面积为 14100 平方米。设计规模为农贸市场布局结构比例宜为：摊位面积 55%、通道面积 35%、辅助面积 10%，本项目可设计 800 个摊位，根据大悟县 2024 年农贸市场摊位费市场情况，本项目首年以 500 元/月预计，每三年上涨 5%租金，出租率首年为 70%，后面每年增长 10%，增至 90%后保持不变。



农贸市场摊位尺寸多大

农贸市场摊位的尺寸因经营业态和具体需求而异。以下是一些常见的摊位尺寸建议：1 2

1.平均尺寸：长度200cm，宽度100cm，高度75cm。

2.水产、鱼池摊位：根据经营需求建设，但通常会有足够的储存及粗加工区。

3.固定摊位：采用砖混结构，表面、立面、侧面敷贴釉面白色瓷砖。

4.熟食品摊位：应封闭，符合食品卫生安全要求。

5.家禽摊位：宜采用金属材料制作的冲水式笼舍，并与其他摊位隔离。

6.蔬菜摊位：台面高度通常在0.7m到0.9m之间，宽度在0.9m到1.2m之间，方便摆放蔬菜。

7.水果摊位：鼓励采用开架摆放式设计，柜台采用斜坡递增分隔式。

8.冰鲜水产品交易区：柜台宜设置在靠墙侧，布局相对集中，内墙面铺设瓷砖到顶。

9.活水鱼交易区：柜台高度宜为0.3m到0.5m，柜台外沿设高为0.2米的挡水板。

10.肉类柜台：宜用厚质木板铺面，便于切割，柜台上方应设有专门用于悬挂肉类产品挂钩。

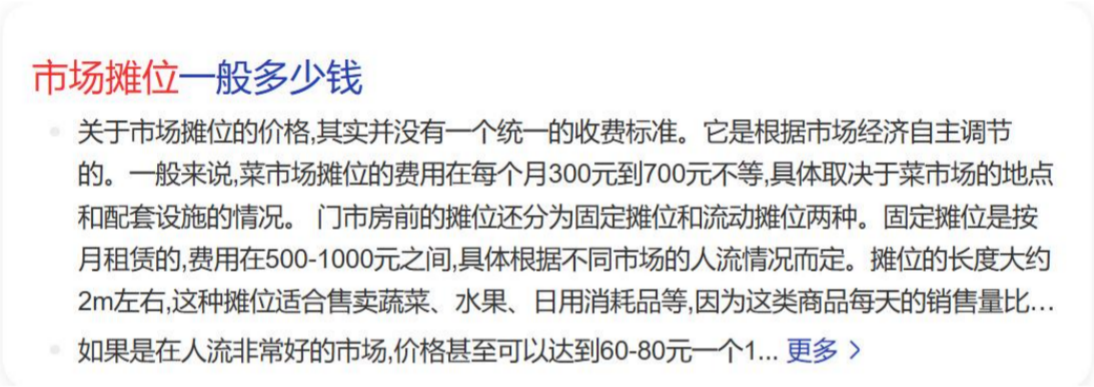
11.活禽交易区：设计为集销售、宰杀功能为一体的全封闭透明式的营业房。

12.豆制品柜台：采用玻璃半封闭式与外界隔离的设施。

13.副食品经营：宜采用专间设计，并配置统一的货架和柜台。

14.熟食品营业房：采用统一透明的玻璃封面设计，并设柜式售卖窗。

以上尺寸仅供参考，具体尺寸可能会根据市场的具体要求和摊位的具体用途进行调整。



市场摊位一般多少钱

- 关于市场摊位的价格,其实并没有一个统一的收费标准。它是根据市场经济自主调节的。一般来说,菜市场摊位的费用在每个月300元到700元不等,具体取决于菜市场的地点和配套设施的情况。 门市房前的摊位还分为固定摊位和流动摊位两种。固定摊位是按月租赁的,费用在500-1000元之间,具体根据不同市场的人流情况而定。摊位的长度大约2m左右,这种摊位适合售卖蔬菜、水果、日用消耗品等,因为这类商品每天的销售量比...
- 如果是在人流非常好的市场,价格甚至可以达到60-80元一个1... 更多 >

2.冷库出租收入

新建冷库总建筑面积为 900 平方米。参考咸宁市和襄阳市类似冷库的租金情况，本项目按 85.00 元/㎡/月的标准进行测算，每三年上涨 5%租金，出租率首年为 70%，后面每年增长 10%，增至 90%后保持不变。



3.停车位收入

本项目建设机动车停车场 4950.00 ㎡，汽车停车位面积为 20-25 平方米，本项目预计可规划 198 个停车位。根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》(鄂价工服〔2016〕151 号)、《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 70%，每年增加 10%，增加到 90%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。			

4.充电桩服务费收入

本项目预计可规划198个停车位，按照10%配套充电桩10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10h，年可对外运营天数为360天。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，电费按国家和省价格部门规定执行，充电服务费设为0.7元/度，出于谨慎性考虑，项目运营期使用率第一年预测为30%，每年上涨10%，增加到50%后不再上涨。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市电动汽车充电服务费有关问题明确如下：

一、充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用。快充上限标准暂定为每千瓦时0.80元，慢充上限标准暂定为每千瓦时0.60元。

四、上述标准自发文之日起试行。试行期一年，试行期满后，根据成本监审数据和本地区充电设施服务市场发展情况重新核定价格。充换电设施经营企业应在收费场所醒目位置公示收费标准，接受社会监督。

收入详见下表：

表 5 收入测算表

单位：人民币万元

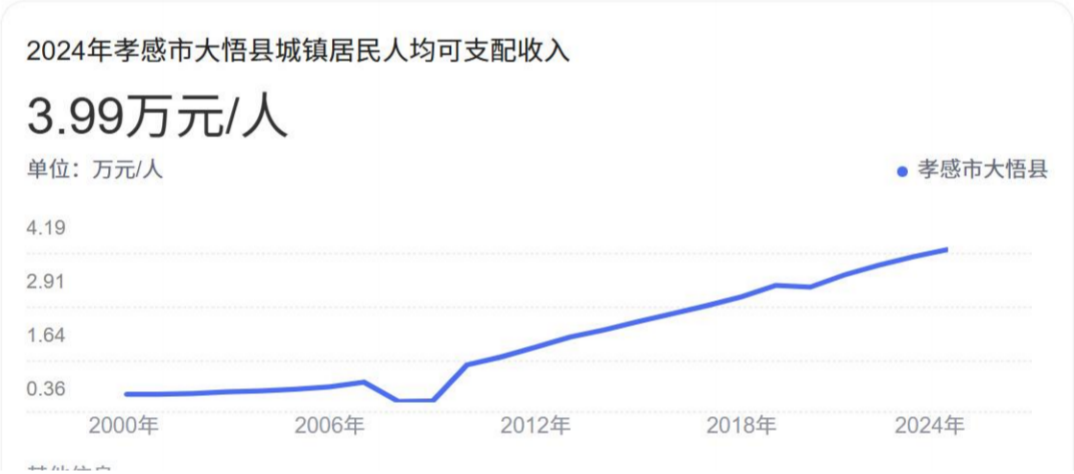
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1.交易市场出租 9%	336.00	384.00	432.00	453.60	453.60	453.60	476.28	476.28	476.28	500.09	**4,441.73**
摊位数	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
出租单价（元/月）	500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25	578.81	
出租率	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
2.冷库出租 9%	64.26	73.44	82.62	86.75	86.75	86.75	91.09	91.09	91.09	95.64	**849.48**
面积	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
出租单价（元/月）	85.00	85.00	85.00	89.25	89.25	89.25	93.71	93.71	93.71	98.40	
出租率	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
3.停车位收入 9%	49.90	57.02	64.15	67.36	67.36	67.36	70.73	70.73	70.73	74.26	**659.60**
个数	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	
单价（元/月/个）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	
使用率	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
4.充电桩服务费收入 13%	181.44	241.92	302.40	319.68	319.68	319.68	336.96	336.96	336.96	354.24	**3,049.92**
个数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
充电功率（Kwh）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
充电时长（h）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
收费单价（元/Kwh）	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78	0.78	0.82	
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
使用率	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
运营收入合计（不含税）	573.56	686.07	798.59	840.43	840.43	840.43	883.61	883.61	883.61	928.16	**8,158.50**
增值税合计	58.04	70.31	82.58	86.96	86.96	86.96	91.45	91.45	91.45	96.07	**842.23**
运营收入合计（含税）	631.6	756.38	881.17	927.39	927.39	927.39	975.06	975.06	975.06	1024.23	**9,000.73**

2、项目预期成本预测

本项目运营期间费用包括工资薪酬及福利费、外购燃料动力费、维修费、其他费用、折旧费和财务费用。

1.工资薪酬及福利费

本项目建成后，增加定员 5 名，根据 2024 年大悟县城镇常住居民人均可支配收入，根据项目所在地区实际情况以及近年经济发展情况，运营期开始时人员工资取每年 4.5 万元进行计算，每三年上涨 5%。



2.外购燃料动力费

本项目年用电量约为 21.90 万 kWh，《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》(鄂发改价管(2020)439 号)。参照省发改委关于湖北电网输配电价和销售电价有关事项的通知，电费单价计取 0.70 元/度计算。

湖北电价最新价格表

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				

本项目年用水量约为 0.86 万 ㎥，根据大悟县发改革改革局公布的《大悟县城区供水价格标准清单》，本项目供水水费按照非居民生活用水 3.15 元/吨计算。

大悟县城区供水价格标准清单

信息来源:大悟县发展和改革局　发布日期:2023-08-22　浏览次数:557　字体:[大 中 小]

大悟县城区供水价格标准清单			
用户分类	阶梯分档用量收费标准		收费依据
居民用户	第一阶梯	1吨-15吨 合计2.60元 （包括水费1.60元/吨 卫生费0.15元/吨 污水处理费0.85元/吨）	悟价[2012]48号
	第二阶梯	16吨--20吨 合计3.40元 （包括水费2.40元/吨 卫生费0.15元/吨 污水处理费0.85元/吨）	
	第三阶梯	21吨以上 合计4.20元 （包括水费3.20元/吨 卫生费0.15元/吨 污水处理费0.85元/吨）	
低保用户	第一阶梯	1吨—15吨 合计1.25元 （包括水费1.10元/吨 卫生费0.15元/吨）	
	第二阶梯	16吨— 20吨 合计2.55元（同上居民价格）（包括水费2.40元/吨 卫生费0.15元/吨）	
	第三阶梯	21吨以上 合计3.35元（同上居民价格） （包括水费3.20元/吨 卫生费0.15元/吨）	
非居用户		合计3.15元 （包括水费1.80元/吨 卫生费0.15元/吨 污水处理费1.20元/吨）	
特种行业用户		合计3.75元 （包括水费2.40元/吨 卫生费0.15元/吨 污水处理费1.20元/吨）	

3.维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。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0.1%估算，每三年上涨5%。

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，其他费用维修费的按10%测算。

5.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20年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率。

各年度总成本费用如下表所示：

表 6 成本测算表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1.工资薪酬及福利费	22.50	22.50	22.50	23.65	23.65	23.65	24.85	24.85	24.85	26.10	**239.10**
工资（万元/年）	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	5.22	
人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
2.外购燃料动力费	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	**180.40**
年耗电量（万 Kwh）	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	
用电单价(元/Kwh)13%	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
年耗水量(万吨）	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	
用水单价（元/吨）9%	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	
3.修理费 6%	5.53	5.53	5.53	5.81	5.81	5.81	6.10	6.10	6.10	6.41	**58.73**
4.其他费用 6%	4.61	4.61	4.61	4.75	4.75	4.75	4.90	4.90	4.90	5.06	**47.84**
经营成本（不含增值税）	48.12	48.12	48.12	49.66	49.66	49.66	51.28	51.28	51.28	52.97	**500.15**
经营成本进项税	2.56	2.56	2.56	2.59	2.59	2.59	2.61	2.61	2.61	2.64	**25.92**
经营成本（含增值税）	50.68	50.68	50.68	52.25	52.25	52.25	53.89	53.89	53.89	55.61	**526.07**
折旧和摊销	240.88	240.88	240.88	240.88	240.88	240.88	240.88	240.88	240.88	240.88	**2,408.80**
财务成本	72.20	100.20	100.20	100.20	100.20	91.36	76.92	56.88	36.84	16.80	**751.80**
总成本费用（不含税）	361.20	389.20	389.20	390.74	390.74	381.90	369.08	349.04	329.00	310.65	**3,660.75**

3、项目税费预测

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的出租收入和停车位收入的销项税按照 9%的税率计算，充电桩服务费收入的销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用、土地费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用、预备费产生的进项税以 6%的税率计算。运营期内修理费和其他费用按照 6%的税率计算。

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%。

房产税按不含税出租收入的 12%计算。

所得税为应纳税所得额的 25%。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、增值税														
销项税				58.04	70.31	82.58	86.96	86.96	86.96	91.45	91.45	91.45	96.07	842.23
进项税（当年可抵扣增值税额）	158.20	94.24	219.93	2.56	2.56	2.56	2.59	2.59	2.59	2.61	2.61	2.61	2.64	498.29
建筑安装工程费进项税	141.36	84.21	196.53											422.10
工程建设其他费进项税	11.42	6.80	15.87											34.09
预备费进项税	5.42	3.23	7.53											16.18
外购燃料动力及服务进项税				2.56	2.56	2.56	2.59	2.59	2.59	2.61	2.61	2.61	2.64	25.92
当年抵扣进项税			-	58.04	70.31	82.58	86.96	86.96	86.96	18.62	2.61	2.61	2.64	498.29
留抵进项税	158.20	252.44	472.37	416.89	349.14	269.12	184.75	100.38	16.01	0.00	0.00			
当年应缴纳增值税额								-	-	72.83	88.84	88.84	93.43	343.94
当年应缴纳增值税附加								-	-	7.28	8.88	8.88	9.34	34.38
当年实际缴纳增值税及附加								-	-	80.11	97.72	97.72	102.77	378.32
二、房产税				44.07	50.36	56.66	59.49	59.49	59.49	62.46	62.46	62.46	65.58	**582.52**

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，按经营成本、折旧摊销费、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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
经营收入（不含税）	573.56	686.07	798.59	840.43	840.43	840.43	883.61	883.61	883.61	928.16	**8,158.50**
税金及附加	44.07	50.36	56.66	59.49	59.49	59.49	69.74	71.34	71.34	74.92	**616.90**
总成本费用	361.20	389.20	389.20	390.74	390.74	381.90	369.08	349.04	329.00	310.65	**3,660.75**
补贴收入											-
利润总额（1－2－3＋4）	168.29	246.51	352.73	390.20	390.20	399.04	444.79	463.23	483.27	542.59	**3,880.85**
弥补以前年度亏损											-
应纳税所得额（5－6）	168.29	246.51	352.73	390.20	390.20	399.04	444.79	463.23	483.27	542.59	**3,880.85**
所得税	42.07	61.63	88.18	97.55	97.55	99.76	111.20	115.81	120.82	135.65	**970.22**
净利润（5－8）	126.22	184.88	264.55	292.65	292.65	299.28	333.59	347.42	362.45	406.94	**2,910.63**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	240.49	346.71	452.93	490.40	490.40	490.40	521.71	520.11	520.11	559.39	**4,632.65**
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	481.37	587.59	693.81	731.28	731.28	731.28	762.59	760.99	760.99	800.27	**7,041.45**

5、项目资金充足性

本项目偿债资金来源为交易市场出租收入、冷库出租收入、停车位收入和充电桩收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 9,000.73 万元，扣除运营成本及相关税费 2,457.13 万元后预计用于资金平衡相关收益为 6,543.60 万元，应计本息 5,601.60 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 1.17。

表 9 债券存续期现金流模拟测算表

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	2035 年	2036 年	合计
一、经营活动现金流量														
年总收入收到的现金				631.60	756.38	881.17	927.39	927.39	927.39	975.06	975.06	975.06	1,024.23	**9,000.73**
运营成本费用支付的现金	-	-		50.68	50.68	50.68	52.25	52.25	52.25	53.89	53.89	53.89	55.61	**526.07**
经营活动支付税金	-	-		86.14	111.99	144.84	157.04	157.04	159.25	253.77	275.99	281.00	304.00	**1,931.06**
经营活动现金净流量	-	-		494.78	593.71	685.65	718.10	718.10	715.89	667.40	645.18	640.17	664.62	**6,543.60**
二、投资活动现金流量														-
投资支付的现金	2,048.00	1,177.00	2,775.00											**6,000.00**
投资活动现金净流量	-2,048.00	-1,177.00	-2,775.00											**-6,000.00**
三、筹资活动现金流量														-
单位自筹资金	50.00	1,221.20	50.00											**1,321.20**
发行债券收到的现金	2,000.00	-	2,800.00											**4,800.00**
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	400.00	400.00	960.00	960.00	960.00	560.00	560.00	**4,800.00**
偿还债券利息支付的现金	-	44.20	72.20	100.20	100.20	100.20	100.20	91.36	76.92	56.88	36.84	16.80	5.60	**801.60**
支付发行费用	2.00	-	2.80											**4.80**
筹资活动现金净流量	2,048.00	1,177.00	2,775.00	-100.20	-100.20	-100.20	-500.20	-491.36	-1,036.92	-1,016.88	-996.84	-576.80	-565.60	**514.80**
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	394.58	493.51	585.45	217.90	226.74	-321.03	-349.48	-351.66	63.37	99.02	**1,058.40**
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	394.58	888.09	1,473.54	1,691.44	1,918.18	1,597.15	1,247.67	896.01	959.38	1,058.40	

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）

=6,543.60/5,601.60=1.17

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1.17，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

大悟县鄂北农产品交易市场项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为6,543.60万元，且在2036年债券本金偿还后仍有1,058.40万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

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

表10 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.01	1.09	1.17	1.25	1.33
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.18	1.17	1.17	1.16	1.16
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.19	1.18	1.17	1.16	1.15

三、综合风险分析

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

四、评价结论

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

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 1.17，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

都市田园综合体项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

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 8

1．资金充足性 9

1.1 投资估算 9

1.2 资金筹措 10

1.3 项目收益与融资平衡测算 12

1.4 小结 14

2．资金稳定性 15

三、风险分析 15

四、评估结论 15

附件一：项目经营收入测算表 17

附件二：项目经营成本测算表 18

附件三：债券还本付息表 19

附件四：现金流量模拟测算表 20

附件五：压力测试表 22

都市田园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

鄂正财咨字[2026]第003号

我们接受委托，对都市田园综合体项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、项目概述

1.项目名称：都市田园综合体项目（以下简称“本项目”）。

2.项目单位情况

项目单位名称：	武汉经开产业投资集团有限公司
法定代表人/负责人：	谢贵望
注册资本：	人民币1,028,723.92万元
地址：	武汉市汉南区纱帽街汉南大道1187号
统一社会信用代码：	91420113MA4KM8186G
单位性质：	国有企业

业务范围：	以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，企业总部管理，企业管理，企业管理咨询，非居住房地产租赁，住房租赁，物业管理，创业空间服务，城市绿化管理，园林绿化工程施工，市政设施管理，游览景区管理，工程管理服务，园区管理服务，人工智能双创服务平台，人工智能公共服务平台技术咨询服务，信息技术咨询服务，社会经济咨询服务，酒店管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工，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）
股权结构：	武汉经济技术开发区（汉南区）国有资产监督管理局持股 100%

3. 项目建设地点与内容

本项目位于武汉经济技术开发区（汉南区），属于武汉经开产业投资集团有限公司园区，四至范围包括湘口街和邓南街（其中湘口街包含湘口镇区、湘隆社区及湘口、汉江、新渡、向新、大垸、五湖、矫口等 7 个村庄；邓南街主要包括水洪片区，有水一村、水二村、水三村和新沟村，同时包含水洪加工园区），辐射区涉及东荆街。东临长江，南至东荆河和五湖湿地，西接银莲湖路（030 县道），北抵通顺河。总规划面积约 49.61 平方公里。地处市区武汉三环线和武汉外环线之间，与嘉鱼县、江夏区隔江相望。项目区现状土地利用以水体和农田为主，其中水体面积占 39.40%，农田面积占 36.40%。

本项目建设内容主要包括田园综合体配套基础设施、四水共治、乡村振兴和高标准农田建设等子项，具体项目建设内容如下：

（1）田园综合体配套基础设施建设内容与规模

①中国种都高新产业园

建设地点位于湘口街都湾大队、三支沟、都湾大队、进洪大队。建设规模 3,000.00 亩。主要包括基础设施建设、装备提挡升级；建设大田作物良种繁育基地 1,500.00 亩，瓜果蔬菜良种繁育基地 1,000.00 亩。

②武汉经济技术开发区（汉南区）“智慧农都”都市田园综合体配套建设

建设地点位于湘口街道办事处。建设内容主要包括种子产业园标志性建筑、

湘口街道办事处湘口大队 1,000.00 亩范围内田间道路、排灌渠道等；湘口街道办事处都湾大队总干沟整治。

③湘口生态农业园基础设施建设（一期）

建设地点位于湘口街，建设规模 3,000.00 亩，建设内容主要为园区生产路、排水沟、截留沟、木栈道、广场铺装、游步道及驳岸建设等。

④现代都市农业示范园核心区基础设施建设（一期）

建设地点位于湘口街进洪大队、都湾大队，总面积 2,780.23 亩，其中动工面积 2,318.09 亩（其中 A 区 2,000.14 亩，B 区 317.95 亩），不动工面积 462.23 亩（其中 A 区 425.43 亩，B 区 36.71 亩）。建设内容主要包括田间道路工程、田间灌溉工程、田间排水工程、田间电力工程及生态防治工程建设等。

⑤洪兴四路建设项目（一期）

建设地点位于邓南街。拟建道路西起于兰岛都市田园项目出入口处，东止于规划中的滨江路，道路实施长度约 365.00 米，红线宽 25.00 米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及电力电信管群）、绿化工程、桥梁工程。

⑥洪兴四路建设项目（二期）

建设地点位于邓南街。拟建道路西起于现状 S103 省道（规划中的汉洪公路），东止于岛都市田园项目出入口处，道路实施长度约 275.00 米，红线宽 25.00 米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及电力电信管群）、绿化工程。

⑦东荆湘口沟路渠等建设项目

建设地点位于东荆街及湘口街。建设内容主要包括田间道路新建及维修工程、现状渠道硬化工程等。

（2）四水共治建设内容与规模

①上东城垸干渠改扩建工程

建设地点位于邓南街。为新沟补源泵站续建配套工程，建设渠道 10.46 公里，并配套建设渠系建筑物。

②上东城垸汉银排区排涝泵站

建设地点位于邓南街。建设内容主要为新建堤后式泵站及配套设备，并疏浚连通内荆河，开挖进出口渠道等，泵站设计流量 35 立方米/秒，装机功率 4,800.00 千瓦。

③湘洪污水处理厂一期

建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建 4,000.00 吨/日处理能力污水厂。

④2018 年农村污水治理工程

对东荆街沟北社区（设计规模 400.00 吨/日）、邓南街南康社区（设计规模 400.00 吨/日）、湘口街双塔社区（设计规模 180.00 吨/日）及湘口街汉江村（设计规模 200.00 吨/日）四处污水处理站进行升级改造。

⑤沿堤河等沟渠改造治理

建设地点位于邓南街。建设内容主要为长 2,000.00 米窑头排水渠、7,000.00 米沿堤河、4,000.00 米荆南沟改造治理。

⑥农村乡镇生活污水治理及配套管网建设

建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建污水处理厂 1,200.00 吨/日。

（3）乡村振兴建设内容与规模

①湘隆社区一期配套工程

建设地点位于湘口街湘隆社区。主要建设内容包括湘隆社区一期 A1-A7 和 B1-B6 共计 13 栋 6 层住宅楼建筑外墙面砖和涂料铲除翻新，楼梯内墙涂料翻新等；改造一期绿化面积 7,300.00 平方米，新增地面停车位 200.00 个，改造排水管网、道路等。

（4）高标准农田建设内容与规模

①高标准农田建设

主要包括 0.82 万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

②高标准农田建设二期

建设地点位于邓南街（水一村、新沟村、塘江村）、东荆街（东城垸农场）沟北大队、湘口街（汉南农场）新渡大队，主要包括 2.29 万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

③汉南区水三村高标准农田建设

建设地点位于邓南街水三村，主要包括0.51万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

4.项目建设期

本项目计划建设期9年，具体建设期限为2018年至2026年年底。

5.项目属性

本项目属于农业基础设施领域，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

本项目投向领域为农业基础设施，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.项目审批情况

2017年12月11日，武汉经济技术开发区（汉南区）国土资源和规划局出具的《区国土规划局关于都市田园综合体项目区一般农田和建设用地分布情况的函》，根据贵局提供的都市田园综合体项目区范围线，该49.85平方公里中，按照现行土地利用总体规划建设用地6.45平方米，一般农田16.29平方公里，基本农田25.12平方公里，水域1.99平方公里。并附有都市田园综合体项目区土地利用总体规划图。

根据武汉经济技术开发区管理委员会关于《武汉开发区管委会关于田园综合体项目有关事项的通知》，为确保田园综合体项目的顺利实施，加快推进开发区农业现代化，将“区内四个国有农场的国有土地等资产无偿划拨至武汉经开产业投资集团有限公司名下”。

2019年10月16日，武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局印发了《关于都市田园综合体项目可行性研究报告（代项目建设书）的批复》（武经开发改计〔2019〕136号），“经审核并报管委会批准，原则同意该项目可行性研究报告（代项目建议书）”。

2022 年 3 月 4 日，本项目取得武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局出具的情况说明，本项目中上东城垸干渠改扩建工程、2018 年农村污水治理工程和湘隆社区一起配套工程分别为农田沟渠政治、农村社区污水治理和社区综合整治提升项目，不需要办理用地预审与选址意见书、建设工程规划许可证、不动产产权证和建设用地规划许可证。

2023 年 2 月 2 日，本项目取得武汉经济技术开发区发展和改革局出具的《关于都市田园综合体项目建设内容及总投资调整的意见》，同意本项目调整建设内容及总投资。具体情况如下表：

（1）田园综合体配套基础设施建设

序号	工程名称	批复情况
1	中国种都高新产业园	无。
2	“智慧农都”都市田园综合体配套建设	无。
3	湘口生态农业园基础设施建设（一期）	2017 年 11 月 13 日，取得《关于湘口生态农业园 2017 年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕456 号）
4	现代都市农业示范园核心区基础设施建设（一期）	2017 年 11 月 13 日，取得《关于现代都市农业示范园核心区 2017 年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕458 号）。
5	洪兴四路建设项目（一期）	无。
6	洪兴四路建设项目（二期）	无。
7	东荆湘口沟路渠等建设项目	无。

（2）“四水共治”建设工程

序号	工程名称	批复情况
1	上东城垸干渠改扩建工程	1. 2018 年 4 月 22 日，取得《关于上东城垸干渠改扩建工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武开建计〔2018〕95 号）； 2. 2018 年 7 月 26 日，取得《关于上东城垸干渠改扩建工程初步设计的批复》（武开建计〔2018〕230 号）； 3. 2018 年 9 月 12 日，该工程完成招标工作，确定武汉匡右建设工程有限公司为中标单位； 4. 2019 年 1 月 23 日，取得《水行政许可决定书》（武经开）

		审批水保准许〔2019〕第（014）号）； 5. 根据《武汉市水利工程开工备案表》，上东城垸干渠改扩建工程已办理开工备案手续。
2	上东城垸汉银排区排涝泵站	1. 2018 年 4 月 19 日，取得《建设项目选址意见书》（武规（南）选〔2018〕007 号）； 2. 2018 年 6 月 11 日，取得《关于上东城垸汉银排区排涝泵站工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武开建计〔2018〕148 号）； 3. 2018 年 9 月 12 日，《建设用地规划许可证》（武规（南）地〔2018〕031 号）； 4. 2018 年 12 月 21 日，该工程完成招标工作，确定湖北水总水利水电建设股份有限公司为中标单位； 5. 2019 年 3 月 11 日，取得《关于上东城垸汉银排区排涝泵站工程初步设计的批复》（武开建计〔2019〕44 号）； 6. 2019 年 4 月 23 日，取得《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市汉南不动产权第 0002575 号），以无偿划拨的方式取得该工程所涉土地； 7. 2019 年 9 月 4 日，取得《省水利厅关于武汉经济技术开发区（汉南区）上东城垸汉银排区排涝泵站工程涉河建设方案的复函》（鄂水许可〔2019〕116 号）； 8. 2020 年 1 月 8 日，取得《市生态环境局关于上东城垸汉银排区排涝泵站工程环境影响报告书的批复》（武环管〔2020〕3 号）； 9. 项目单位已就该工程向武汉市经济技术开发区（汉南区）水务局、武汉市水务局提交《湖北省河道管理范围内涉河建设项目开工登记表（试行）》。 10. 2021 年 9 月 18 日，取得《建设工程规划许可证》（武自规（南）建[2021]035 号）
3	湘洪污水处理厂（一期）	2021 年 5 月 27 日，取得武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局出具的《关于湘洪污水处理厂（一期）工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武经开发设计〔2021〕117 号）。 2021 年 3 月 15 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规（南）用[2021]006 号） 2021 年 11 月 19 日，取得《关于湘洪污水处理厂（一期）工程初步设计的批复》（武经开发改计〔2021〕272 号）
4	2018 年农村污水治理工程、农村乡镇生活污水治理及配套管网建设	1. 2018 年 1 月 15 日，取得《建设项目选址意见书》（武规（南）选[2018]003 号） 2. 2018 年 1 月 19 日，取得《建设用地规划许可证》（武规（南）地[2018]003 号） 3. 2018 年 4 月 8 日，取得《关于武汉经开农业发展投资有限公司湘口街乡镇污水处理工程项目环境影响报告表的批复》（武经开审批〔2018〕51 号）； 4. 2018 年 6 月 29 日，《关于湘口街乡镇污水处理工程项目初步设计的批复》（武开建计〔2018〕177 号）。 5. 2018 年 8 月 16 日，取得《关于 2018 年农村生活污水治理工程初步设计的批复》（武开建计〔2018〕249 号） 6. 2018 年 8 月 30 日，取得《不动产权证书》（鄂（2018）武汉市汉南不动产权第 0004995 号），以无偿划拨的方式取得该工程所涉土地 7. 2018 年 9 月 14 日，取得《建设工程规划许可证》（武规（南）建[2018]0059 号） 8. 2018 年 9 月 25 日，取得《建筑工程施工许可证》（420197201803020021 4BJ4001）
5	邓南片区排水港改造政治	无。

报告专用章

（3）乡村振兴建设

序号	工程名称	批复情况
1	湘隆社区一期配套工程	2018年7月4日，取得《关于湘隆社区一期配套设施改造工程可行性研究报告（代立项）的批复》（武经开发改计〔2018〕79号）。 2018年9月30日，取得《关于湘隆社区一期配套设施改造工程初步设计的批复》（武经开发改计[2018]125号） 2022年3月4日，取得武汉市生态环境局出具的说明，湘隆社区一期配套工程不纳入建设项目环境管理评价。

（4）高标准农田建设项目

序号	工程名称	批复情况
1	高标准农田建设（一期）	1. 2017年11月13日，取得《关于邓南高效农业基地2017年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕455号）； 2. 2017年11月13日，取得《关于东荆现代农业示范基地2017年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕457号）
2	高标准农田建设（二期）	1. 2017年8月11日，取得《关于启动开发区（汉南区）高标准农田二期项目（水毁农田修复项目）前期工作的通知》（武经开发改计〔2017〕395号），并确定由武汉经开农业发展投资有限公司作为项目建设责任单位具体组织实施； 2. 2018年4月8日，取得《关于武汉开发区（汉南区）2017年度高标准农田二期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2018〕43号）。
3	水三村高标准农田建设	无。

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，对都市田园综合体项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的都市田园综合体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2.52〔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2.42〔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

根据可行性研究报告批复，本项目总投资是93,036.59万元，其中：工程费用83,202.54万元，工程建设其他费用4,177.92万元，预备费4,160.13万元，专项费1,538.33万元。结合本项目专项债发行计划，核实利息测算方式，项目总投资94,218.11万元。具体调整后总投资估算明细如下表1所示：

表1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	工程费用	83,202.54	59,202.54	26,270.00	-	-
（一）	田园综合体配套基础设施建设	35,989.71	23,889.71	12,100.00	-	-
1	中国种都高新产业园	20,000.00	18,900.00	1,100.00	-	-
2	武汉经济技术开发区（汉南区）“智慧农都”都市田园综合体配套建设项目	1,000.00	900.00	100.00	-	-
3	湘口生态农业园基础设施建设项目（一期）	1,529.32	1,429.32	100.00	-	-
4	现代都市农业示范园核心区基础设施建设项目一期	1,260.39	1,060.39	200.00	-	-
5	洪兴四路建设项目（一期）	3,900.00	500.00	3,400.00	-	-
6	洪兴四路建设项目（二期）	2,300.00	100.00	2,200.00	-	-
7	东荆湘口沟路渠等建设项目	6,000.00	1,000.00	5,000.00	-	-
（二）	四水共治	33,075.39	23,875.39	9,200.00	-	-
1	上东城垸干渠改扩建工程	1,970.00	1,770.00	200.00	-	-
2	上东城垸汉银排区排涝泵站	14,315.02	12,715.02	1,600.00	-	-
3	湘洪污水处理厂一期	8,000.00	2,000.00	6,000.00	-	-
4	2018年农村污水治理工程	1,146.37	946.37	200.00	-	-
5	邓南片区排水港改造整治	3,844.00	3,244.00	600.00	-	-
6	农村乡镇生活污水治理及配套管网建设项目	3,800.00	3,200.00	600.00	-	-
（三）	乡村振兴	1,099.08	499.08	600.00	-	-

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
1	湘隆社区一期配套工程	1,099.08	499.08	600.00	-	-
（四）	**高标准农田建设**	**13,038.36**	**10,938.36**	**2,100.00**	-	-
1	高标准农田建设一期	4,339.00	3,639.00	700.00	-	-
2	汉南区水三村高标准农田建设项目	764.00	464.00	300.00	-	-
3	高标准农田建设项目二期	7,935.36	6,835.36	1,100.00	-	-
二	**工程建设其他费用**	**4,177.92**	**4,177.92**	-	-	-
1	勘察设计费	2,083.41	2,083.41	-	-	-
2	工程监理费	1,173.88	1,173.88	-	-	-
3	建设单位管理费	730.93	730.93	-	-	-
4	招标代理费	63.62	63.62	-	-	-
5	可行性研究费	84.08	84.08	-	-	-
6	环境影响评价费	42.00	42.00	-	-	-
三	**预备费用**	**4,160.13**	**4,160.13**	-	-	-
四	**建设投资**	**91,540.59**	**67,540.59**	**26,270.00**	-	-
五	**建设期利息**	**2,651.25**	**2,651.25**	-	-	-
六	**债券发行兑付费用**	**26.27**	**26.27**	-	-	-
七	**合计**	**94,218.11**	**67,948.11**	**26,270.00**	-	-

1.2 资金筹措

本项目总投资 94,218.11 万元，其中 67,948.11 万元为自筹资金，申请发行政府专项债券 26,270.00 万元。

本项目总投资 94,218.11 万元，其中 27.88%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 26,270.00 万元，其中：2020 年已发行的 4,100.00 万元专项债券，分别为 2020 年湖北省政府专项债券（二十七期）已发行 1,100.00 万元，债券票面利率 3.05%，2020 年湖北省政府专项债券（七十六期）已发行 3,000.00 万元，债券票面利率 3.36%；2021 年湖北省政府专项债券（一百二十七期）已发行 5,000.00 万元，债券票面利率 3.10%；2022 年湖北省政府专项债券（七十八期）已发行 6,000.00 万元，债券票面利率 2.82%；2023 年湖北省政府专项债券（六十五期）已发行 1,000.00 万元，债券票面利率 2.77%，债券期限为 10 年；2023 年湖北省政府专项债券（八十期）已发行 1,000.00 万元，债券票面利率 2.75%，债券期限为 10 年；2024 湖北省政府再融资专项债券（二十四期）已发行 70.00 万元，债券票面利率 2.15%，债券期限为 15 年；2026 年计划发行 9,100.00 万元（其中本次绿色通道资金 1,000.00 万元），债券期限为 10 年，本期债券发行利率暂按

2025年湖北省政府专项债券（四十期）发行结果，10年期发行利率1.99%上浮20.00%作为本次发行债券的测算利率，即10年期暂按2.39%测算。专项债资金全部用于本项目建设投资。债券发行计划如下表2所示：

表2： 债券发行计划表

发行年份	发行规模（万元）	发行年限	发行利率/测算利率	还本付息方式	还本付息合计值（万元）
2020年第一批次（已发行）	1,100.00	10年	3.05%	每半年支付一次利息，到期一次性还本	1,435.51
2020年第二批次（已发行）	3,000.00	10年	3.36%	每半年支付一次利息，到期一次性还本	4,008.00
2021（已发行）	5,000.00	10年	3.10%	每半年支付一次利息，债券存续期第6年-10年每年等额偿还本金的20%	6,240.00
2022（已发行）	6,000.00	10年	2.82%	每半年支付一次利息，债券存续期第6年-10年每年等额偿还本金的20%	7,353.60
2023（已发行）	1,000.00	10年	2.77%	每半年支付一次利息，债券存续期第6年-10年每年等额偿还本金的20%	1,221.60
2023（已发行）	1,000.00	10年	2.75%	每半年支付一次利息，债券存续期第6年-10年每年等额偿还本金的20%	1,220.00
2024（已发行）	70.00	15年	2.15%	每半年支付一次利息，到期一次性还本	92.64
2026（拟发行）	9,100.00	10年	2.39%	每半年支付一次利息，债券存续期第6年-10年每年等额偿还本金的20%	10,948.67
合计	26,270.00				32,520.02

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资金筹措表

单位：人民币万元

序号	名称	2018	2019	2020	2021	2022
1	资本金	6,455.97	4,131.06	702.88	1,278.35	510.31
1.1	财政安排资金	-	-	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	6,455.97	4,131.06	702.88	1,278.35	510.31
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	
1.4	其他资金	-	-	-	-	
2	融资资金	-	-	4,100.00	5,000.00	6,000.00

序号	名称	2018	2019	2020	2021	2022
2.1	专项债券资金	-	-	4,100.00	5,000.00	6,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	**其他资金**	-	-	-	-	-
	合计	6,455.97	4,131.06	4,802.88	6,278.35	6,510.31

续表：

序号	名称	2023	2024	2025	2026	合计
1	**资本金**	1,122.39	828.28	5,330.76	47,588.11	67,948.11
1.1	财政安排资金	-	-			-
1.2	项目单位自筹资金	1,122.39	828.28	5,330.76	47,588.11	67,948.11
1.3	专项债券资金	-	-			-
1.4	其他资金	-	-			-
2	**融资资金**	2,000.00	70.00	-	9,100.00	26,270.00
2.1	专项债券资金	2,000.00	70.00	-	9,100.00	26,270.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-		-
2.2	其他资金	-	-	-		-
3	**其他资金**	-	-	-		-
	合计	3,122.39	898.28	5,330.76	56,688.11	94,218.11

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2039 年 12 月。项目收益来源包含：农用地流转收入、新增产能收入。具体测算如下：

（1）农用地流转增量收入

《根据区国土规划局关于都市田园综合体建设项目区一般农田和建设用地分布情况的函》，本项目区有一般农田 16.29 平方公里，基本农田 25.12 平方公里，总共可流转土地面积 62,115.00 亩。运营期第一年（2027 年）预计出租一般农田 24,435.00 亩，第二年开始全部出租流转 62,115.00 亩。从农民手里流转土地的价

格为500.00元/亩/年，根据相关市场行情，参照市场周边类似农用地出租单价，农用地流转价格约每亩750.00元-1,000.00元/年，保守估计基期2019年运营期确权的农用地流转价格约800.00元/亩/年，每五年上浮平均流转价格的5.00%，即2019年农用地流转单价增量=2019年运营期确权的农用地流转价格-农民手里流转土地的价格=800.00-500.00=300.00（元/亩）。本项目运营期第一年，即2027年农用地流转单价增量=2019年农用地流转单价增量×（1+5%）=315.00（元/亩）。

周边农用地流转单价情况一览表

序号	区域位置	土地面积（亩）	流转单价（元/年/亩）	土地性质	来源
1	湖北省武汉市蔡甸区	300.00	1,000.00	耕地-旱地	武汉土流网
2	湖北省武汉市蔡甸区侏儒街道办事处	1,000.00	800.00	耕地-水田	武汉土流网
3	湖北省武汉市蔡甸区	127.10	750.00	耕地-其他耕地	武汉土流网
4	湖北省武汉市汉南区湘口街都湾大队	164.33	827.10	耕地	土地租赁合同
5	湖北省武汉市汉南区纱窑路以东、北支四渠以西、灌溉渠以南、纱荆河以北	20.00	827.10	耕地-特种种植	土地租赁合同

（2）新增产能收入

根据《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》，以占用的耕地类型确定基准价，以损失的耕地粮食产能确定产能价，以基准价和产能价之和乘以省份调节系数确定跨省域补充耕地资金收取标准。基准价每亩10.00万元，其中水田每亩20.00万元。产能价根据农用地分等定级成果对应的标准粮食产能确定，每亩每百公斤2.00万元。根据区域经济发展水平，湖北省调节系数为0.80，则预计新增产能指标出让收入=36,200亩×0.80×2=57,920.00万元。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目经营成本测算

本项目经营成本包含项目建设单位职工的工资及福利费用、管理费用等。

本项目管理人员为3人，根根据武汉市统计局发布的《2023年武汉统计年鉴》，2022年武汉市公共管理人员年平均工资为16.57万元，福利费按照14.00%计算，则工资薪金及福利费共计18.89万元，运营期内工资每三年上涨2.00%，出于谨慎考虑，运营期第一年（2027年）工资薪金及福利费暂按19.27万元计算。

按照相关行业基本情况及项目可研报告，并结合2024年武汉市农业农村局公布的部门预算，武汉市农业农村局2024年一般行政管理事务费用为267.30万元，占一般公共预算财政拨款本年收入的比重约为1.13%。谨慎保守起见，本项目管理费用参照农用地流转增量收入的2.00%进行计算。

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

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

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资94,218.11万元，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83,069.85万元，扣除运营成本及相关税费1,279.17万元，预计用于资金平衡的项目收益为81,790.68万元，累计支付债券本息32,520.02万元。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
94,218.11	81,790.68	26,270.00	6,250.02	2.52	2.42

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2.52〔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2.42〔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，本次申请发行的都市田园综合体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

都市田园综合体项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对都市田园综合体项目的投资估算、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，本次评价的都市田园综合体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 2.52 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。

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

项目经营收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1.1	农用地流转面积（亩）	24,435.00	62,115.00	62,115.00	62,115.00	62,115.00	62,115.00	62,115.00
1.2	单价增量（万元/亩）	0.0315	0.0315	0.0315	0.0315	0.0315	0.0331	0.0331
1.3	收入小计	769.70	1,956.62	1,956.62	1,956.62	1,956.62	2,056.01	2,056.01
2.1	耕地面积（亩）	7,240.00	7,240.00	7,240.00	7,240.00	7,240.00	-	-
2.2	新增产能单价（万元/每亩每百公斤）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	-	-
2.3	收入小计	11,584.00	11,584.00	11,584.00	11,584.00	11,584.00	-	-
	项目收入合计	12,353.70	13,540.62	13,540.62	13,540.62	13,540.62	2,056.01	2,056.01

续表

序号	项目名称	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
1.1	农用地流转面积（亩）	62,115.00	62,115.00	62,115.00	62,115.00	62,115.00	62,115.00	
1.2	单价增量（万元/亩）	0.0331	0.0331	0.0331	0.0348	0.0331	0.0331	
1.3	收入小计	2,056.01	2,056.01	2,056.01	2,161.60	2,056.01	2,056.01	25,179.85
2.1	耕地面积（亩）	-	-	-	-	-	-	-
2.2	新增产能单价（万元/每亩每百公斤）	-	-	-	-	-	-	-
2.3	收入小计	-	-	-	-	-	-	57,920.00
	项目收入合计	2,056.01	2,056.01	2,056.01	2,161.60	2,056.01	2,056.01	83,069.85

注：考虑到耕地及产能指标出让时点的不确定性，暂按照五年内分期均衡出让测算。

附件二：项目经营成本测算表

项目经营成本测算表

单位：人民币万元

序号	运营期	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
经营成本费用															
1	工资福利费	57.81	57.81	57.81	58.97	58.97	58.97	60.15	60.15	60.15	61.35	61.35	61.35	61.35	**776.19**
2	管理费	15.39	39.13	39.13	39.13	39.13	41.12	41.12	41.12	41.12	41.12	43.23	41.12	41.12	**502.98**
3	成本合计	**73.20**	**96.94**	**96.94**	**98.10**	**98.10**	**100.09**	**101.27**	**101.27**	**101.27**	**102.47**	**104.58**	**102.47**	**102.47**	**1,279.17**

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还	当年还本付息合计
2020	-	4,100.00	-	4,100.00	16.78	16.78
2021	4,100.00	5,000.00	-	9,100.00	134.35	134.35
2022	9,100.00	6,000.00	-	15,100.00	373.95	373.95
2023	15,100.00	2,000.00	-	17,100.00	472.40	472.40
2024	17,100.00	70.00	-	17,170.00	514.50	514.50
2025	17,170.00	-	-	17,170.00	515.26	515.26
2026	17,170.00	9,100.00	-	26,270.00	624.01	624.01
2027	26,270.00	-	1,000.00	25,270.00	732.75	1,732.75
2028	25,270.00	-	2,200.00	23,070.00	684.83	2,884.83
2029	23,070.00	-	2,600.00	20,470.00	617.22	3,217.22
2030	20,470.00	-	6,700.00	13,770.00	524.57	7,224.57
2031	13,770.00	-	2,600.00	11,170.00	331.11	2,931.11
2032	11,170.00	-	3,420.00	7,750.00	255.23	3,675.23
2033	7,750.00	-	2,220.00	5,530.00	183.77	2,403.77
2034	5,530.00	-	1,820.00	3,710.00	132.00	1,952.00
2035	3,710.00	-	1,820.00	1,890.00	88.51	1,908.51
2036	1,890.00	-	1,820.00	70.00	45.01	1,865.01
2037	70.00	-	-	70.00	1.51	1.51
2038	70.00	-	-	70.00	1.51	1.51
2039	70.00	-	70.00	-	0.75	70.75
合计	-	26,270.00	26,270.00	-	6,250.02	32,520.02

注：本项目拟发行债券人民币 26,270.00 万元，其中 2020、2021、2022、2023 发行 10 年期专项债券及 2024 年发行 15 年期专项债券已共计 17,170.00 万元，将按照发行结果中付息日计算利息。本期计划于 2026 年发行 10 年期专项债券 9,100.00 万元（其中本次绿色通道资金 1,000.00 万元）。

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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入											
资本金流入	6,455.97	4,131.06	702.88	1,278.35	510.31	1,122.39	828.28	5,330.76	47,588.11		-
券资金流入	-	-	4,100.00	5,000.00	6,000.00	2,000.00	70.00	-	9,100.00	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,353.70	13,540.62
现金流入总额	**6,455.97**	**4,131.06**	**4,802.88**	**6,278.35**	**6,510.31**	**3,122.39**	**898.28**	**5,330.76**	**56,688.11**	**12,353.70**	**13,540.62**
现金流出											
建设期资金流出	6,455.97	4,131.06	4,782.00	6,139.00	6,130.36	2,647.99	383.71	4,815.50	56,055.00	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-		73.20	96.94
债券发行费用	-	-	4.10	5.00	6.00	2.00	0.07	-	9.10	-	-
债券还本付息	-	-	16.78	134.35	373.95	472.40	514.50	515.26	624.01	1,732.75	2,884.83
现金流出总额	**6,455.97**	**4,131.06**	**4,802.88**	**6,278.35**	**6,510.31**	**3,122.39**	**898.28**	**5,330.76**	**56,688.11**	**1,805.95**	**2,981.77**
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,547.75	10,558.85
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,547.75	21,106.60

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
现金流入												
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-		-	-		67,948.11
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-		-	-		26,270.00
运营期现金流入	13,540.62	13,540.62	13,540.62	2,056.01	2,056.01	2,056.01	2,056.01	2,056.01	2,161.60	2,056.01	2,056.01	83,069.85
现金流入总额	**13,540.62**	**13,540.62**	**13,540.62**	**2,056.01**	**2,056.01**	**2,056.01**	**2,056.01**	**2,056.01**	**2,161.60**	**2,056.01**	**2,056.01**	**177,287.96**
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-		-	-		91,540.59
运营期现金流出	96.94	98.10	98.10	100.09	101.27	101.27	101.27	102.47	104.58	102.47	102.47	1,279.17
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.27
债券还本付息	3,217.22	7,224.57	2,931.11	3,675.23	2,403.77	1,952.00	1,908.51	1,865.01	1.51	1.51	70.75	32,520.02
现金流出总额	**3,314.16**	**7,322.67**	**3,029.21**	**3,775.32**	**2,505.04**	**2,053.27**	**2,009.78**	**1,967.48**	**106.09**	**103.98**	**173.22**	**125,366.05**
现金净流量												
当年项目现金净流入	10,226.46	6,217.95	10,511.41	-1,719.31	-449.03	2.74	46.23	88.53	2,055.51	1,952.03	1,882.79	51,921.91
期末项目累计现金结存额	31,333.06	37,551.01	48,062.42	46,343.11	45,894.08	45,896.82	45,943.05	46,031.58	48,087.09	50,039.12	51,921.91	

附件五：压力测试表

压力测试表

项目	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	2.28	2.40	2.52	2.63	2.75
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	2.53	2.52	2.52	2.51	2.50



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　1998年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街118号鹏程惠园3-2-A

登记机关



2025 年 1 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

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

湖北省政府 2026 年度专项债券
襄州区城区供水管网改扩建项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、 项目概述 2
(一) 建设地点 4
(二) 建设规模与内容 4
(三) 建设工期 5
(四) 项目审批情况 5
二、 评估分析 6
(一) 资金充足性 6
(二) 资金稳定性 11
三、 风险分析 12
四、 评估结论 12
附表 1: 还本付息表 13
附表 2: 项目运营收入、支出 15
附表 3: 现金流量模拟测算表 24
附表 4: 压力测试表 27

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉 武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2026 年度专项债券
襄州区城区供水管网改扩建项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0007 号

我们接受委托，对襄州区城区供水管网改扩建项目进行财务评估咨询并出具报告。

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

一、项目概述

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

湖北省财政经济数据

单位：亿元

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

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并

入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

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

襄阳市襄州区地处鄂西北部、居汉江中游，介于东经 111°44'-112°23'、北纬 31°46'-32°28'之间，西与老河口市、谷城县接壤，东与襄阳市襄州区为邻，南与宜城市隔汉江相望，北与河南省邓州市、新野县、唐河县交界，总面积为 2,306.00km²。襄州区交通便利，自汉晋素有“南船北马，七省通衢”之称。另外境内有襄阳火车东站、襄阳市襄州汽车客运中心站，境内形成铁路、公路、水运、航空和地下管道五大交通运输网络。

襄阳市襄州区财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	9,001,600.00	8,301,500.00	未公示
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,513.00	43,589.00	45,507.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	25,237.00	27,079.00	28,623.00
4.地方财政总收入	647,868.00	812,931.00	872,369.00
4.1 地方公共预算收入	190,009.00	235,900.00	274,588.00
其中：税收收入	152,007.00	185,310.00	207,589.00
非税收入	38,002.00	50,590.00	88,966.00
4.2 政府性基金收入	227,689.00	239,517.00	323,394.00
其中：国有土地使用权出让收益	80,683.00	87,120.00	124,000.00
5.地方财政总支出	606,883.00	812,931.00	872,369.00
5.1 一般公共预算支出	552,914.00	638,419.00	767,541.00
5.2 政府性基金支出	227,689.00	239,517.00	323,394.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	55,805.00	90,084.00	99,000.00

项目建设具体情况如下：

(一) 建设地点

项目建设地点位于襄阳市襄州区主城区。

(二) 建设规模与内容

建设规模:该项目更新改造 32 条道路给水管网，总长 33974m.其中:

(1)襄州区古渡一路(航空路-凤鸣大道)321m;(2)楚英社区(东襄华府配套)路 400m;(3)肖湾路(航空路-永安南路)458m;(4)罐头厂路(航空路-永安南路)384m; (5)公园 1873 配套道路(清水路(交通路-东升路)东西向)494m;(6)公园 1873 配套道路(嘉莞路(钻石大道-卧龙中路)南北向)494m;(7)阳光*四季襄郡配套规划路南北向 351m;(8)阳光*四季襄郡配套东西向规划

路 482m;(9)青云路 1360m; (10)荣华路(航空路钻石大道)988m;(11)洪山路西侧(航空路北(过航空路)-凤鸣大道南侧)914m;(12)凤鸣大道南侧(洪山路口-宁康路)1017m;(13)交通路(航空路-钻石大道)1819m;(14)航空路(八一路-荣华路，园林大道-五洲)4529m;(15)市场路(航空路供电公司-永安南路)506m;(16)八一路(航空路-永安南路)红星路(黄湾-航空路)1078m;(17)洪山路(航空路-永安南路)506m;(18)钻石大道(车城南路-南车路)3338m;(19)荣华路(航空路-永安南路)739m;(20)永安南路(西湾路-八一路)2082m;(21)南车路(钻石大道-卧龙路)235m;(22)永安南路(八一路-园林大道)2017m;(23)台湾街(红星路-王营街)433m;(24)滨湖路(航空路-凤鸣大道)309m;(25)育红路(航空路-荣华路)1050m;(26)潘台片区 950m;(27)红星片区 974m;(28)金富士路(中南 605 队-滨江花园)2988m(29)金华路(车城南路-金富士路)1493m; (30)柴荣路(金富士路-金华路)340m(31)光荣路(航空路-永安南路)530m;(32)黄湾路(园林路-站前西路)395m。

建设内容:供水管网改造工程等。

(三)建设工期

本项目建设期为 2025 年 9 月-2026 年 12 月。

(四)项目审批情况

1、2022 年 4 月 6 日，项目取得襄阳市襄州区自然资源和规划局文件《关于襄州区城区供水管网改造项目工程规划及用地情况的说明》；

2、2022 年 5 月 19 日，项目取得襄阳市襄州区发展和改革局文件《关于襄州区城区供水管网改扩建项目可行性研究报告的批复》（襄区发改审批[2022]59 号）；

3、2022 年 7 月 25 日，项目取得襄阳市襄州区住房和城乡建设局文件《关于申请襄州区城区供水管网改扩建工程项目初步设计的函》（襄州住建字[2022]151 号）；

4、2022 年 12 月 01 日，项目取得襄阳市襄州区住房和城乡建设局文件《关于申请襄州区城区供水管网改扩建工程初步设计批复的函》（襄州住建字[2022]232 号）；

5、2024 年 7 月 29 日，项目取得襄阳市襄州区发展和改革局文件《关于襄州区城区供水管网改扩建项目初步设计变更的批复》（襄区发改审批[2024]113 号）；

二、评估分析

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

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对襄州区城区供水管网改扩建项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

(一)资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 5,800.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.31，本息资金覆盖倍数为 1.20。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

1. 投资估算

本项目建设投资估算为 7,916.00 万元，其中：静态投资总投资 7,798.86 万元，建设期利息 111.34 万元，发行费用 5.80 万元。其中各项明细数据详见表 1:

表 1　项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
一	工程费用	**6,912.96**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6,912.96**	**87.33%**
1	交通路（航空路-钻石大道）	318.33				**318.33**	**4.02%**
2	航空路（八一路-荣华路，园林大道-五洲）	1,213.97				**1,213.97**	**15.34%**
3	市场路（航空路供电公司-永安南路）	67.04				**67.04**	**0.85%**
4	八一路（航空路-永安南路）红星路（黄湾-航空路）	290.76				**290.76**	**3.67%**
5	洪山路（航空路-永安南路）	67.57				**67.57**	**0.85%**
6	钻石大道（车城南路-南车路）	895.74				**895.74**	**11.32%**
7	荣华路（航空路-永安南路）	130.63				**130.63**	**1.65%**
8	永安南路（西湾路-八一路）	498.67				**498.67**	**6.30%**
9	南车路（钻石大道-卧龙路）	56.63				**56.63**	**0.72%**
10	永安南路（八一路-园林大道）	485.92				**485.92**	**6.14%**
11	台湾街（红星路-王营街）	41.33				**41.33**	**0.52%**
12	滨湖路（航空路-凤鸣大道）	41.69				**41.69**	**0.53%**
13	育红路（航空路-荣华路）	140.25				**140.25**	**1.77%**
14	潘台片区	88.46				**88.46**	**1.12%**
15	红星片区	91.59				**91.59**	**1.16%**
16	金富士路（中南 605 队-滨江花园）	513.78				**513.78**	**6.49%**
17	金华路（车城南路-金富士路）	260.90				**260.90**	**3.30%**
18	柴荣路（金富士路-金华路）	32.94				**32.94**	**0.42%**
19	光荣路（航空路-永安南路）	50.02				**50.02**	**0.63%**
20	黄湾路（园林路-站前西路）	52.85				**52.85**	**0.67%**
21	古渡一路（航空路-凤鸣大道）	56.56				**56.56**	**0.71%**
22	楚英社区（东襄华府配套）路	70.63				**70.63**	**0.89%**
23	肖湾路（航空路-永安南路）	81.84				**81.84**	**1.03%**

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
24	罐头厂路（航空路-永安南路）	69.12				**69.12**	**0.87%**
25	公园 1873 配套道路（清水路（交通路-东升路）东西向）	85.92				**85.92**	**1.09%**
26	公园 1873 配套道路（嘉莞路（钻石大道-卧龙中路）南北向）	85.92				**85.92**	**1.09%**
27	阳光*四季襄郡配套规划路南北向	62.63				**62.63**	**0.79%**
28	阳光*四季襄郡配套东西向规划路	84.54				**84.54**	**1.07%**
29	青云路	225.43				**225.43**	**2.85%**
30	荣华路（航空路钻石大道）	214.28				**214.28**	**2.71%**
31	洪山路西侧(航空路北(过航空路)-凤鸣大道南侧)	257.73				**257.73**	**3.26%**
32	凤鸣大道南侧(洪山路口-宁康路)	279.29				**279.29**	**3.53%**
二	工程建设其他费用				**514.53**	**514.53**	**6.50%**
1	工程建设监理费				69.13	**69.13**	**0.87%**
2	建设项目前期咨询费				13.61	**13.61**	**0.17%**
3	工程勘察费				44.94	**44.94**	**0.57%**
4	工程设计费				120.76	**120.76**	**1.53%**
5	测绘测量费				5.84	**5.84**	**0.07%**
6	施工图审查费				4.64	**4.64**	**0.06%**
7	拆除清运费及临时设施费				34.56	**34.56**	**0.44%**
8	工程保险费				20.74	**20.74**	**0.26%**
9	造价咨询服务费				68.66	**68.66**	**0.87%**
10	临时占地费				35.67	**35.67**	**0.45%**
11	工程款支付担保费				34.56	**34.56**	**0.44%**
12	交通疏解费				10.00	**10.00**	**0.13%**
13	水土保持方案编制费				15.37	**15.37**	**0.19%**
14	水土保持监测费				16.59	**16.59**	**0.21%**
15	水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费				5.22	**5.22**	**0.07%**
16	水土保持技术文件技术咨询服务				0.48	**0.48**	**0.01%**

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
	费						
17	水土保持补偿费				13.76	13.76	0.17%
三	预备费				371.37	371.37	4.69%
四	静态总投资	6,912.96	0.00	0.00	885.90	7,798.86	98.52%
五	建设期利息				111.34	111.34	1.41%
六	债券发行费用				5.80	5.80	0.07%
七	投资估算合计	6,912.96	0.00	0.00	1,003.04	7,916.00	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 7,916.00 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 7,916.00 万元，其中项目自筹资金 2,116.00 万元，占总投资的比例 26.73%。

（2）专项债券

本项目总投资 7,916.00 万元，其中 73.27%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 5,800.00 万元，本项目已于 2025 年 4 月 17 日发行的 2025 年湖北省政府专项债券(二十三期)，成功发行 2,000.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率为 2.09%，起息日为 2025 年 4 月 18 日，每年 4 月 18 日、10 月 18 日支付利息，并从发行债券的第 11 年-15 年平均每年还本 20%。

本项目拟于 2026 年继续申请发行地方政府专项债 3,800.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率以 2025 年 12 月 18 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期(15 年期)记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.56%。债券发行计划如下表所示：

表 2　债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	2,000.00	2.09%	15 年
二	2026 年	3,800.00	2.56%	15 年

表 3　资金使用计划表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
资本金	321.76	1,794.24	**2,116.00**
专项债券资金	2,000.00	3,800.00	**5,800.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**2,321.76**	**5,594.24**	**7,916.00**
资金使用			**0**
静态投资	2,298.86	5,500.00	**7,798.86**
建设期利息	20.90	90.44	**111.34**
发行费用	2.00	3.80	**5.80**
合计	**2,321.76**	**5,594.24**	**7,916.00**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）			

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 5,800.00 万元债券发行计划为基础，襄州区城区供水管网改扩建项目专项债券本金资金覆盖率为 1.72，本息资金覆盖率为 1.31，本息资金覆盖倍数为 1.30。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

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

(二)资金稳定性

襄州区城区供水管网改扩建项目还本付息以供水收入为基础，债券存续期（2025-2041年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2041年项目本金偿还后仍有2,387.90万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图1所示。

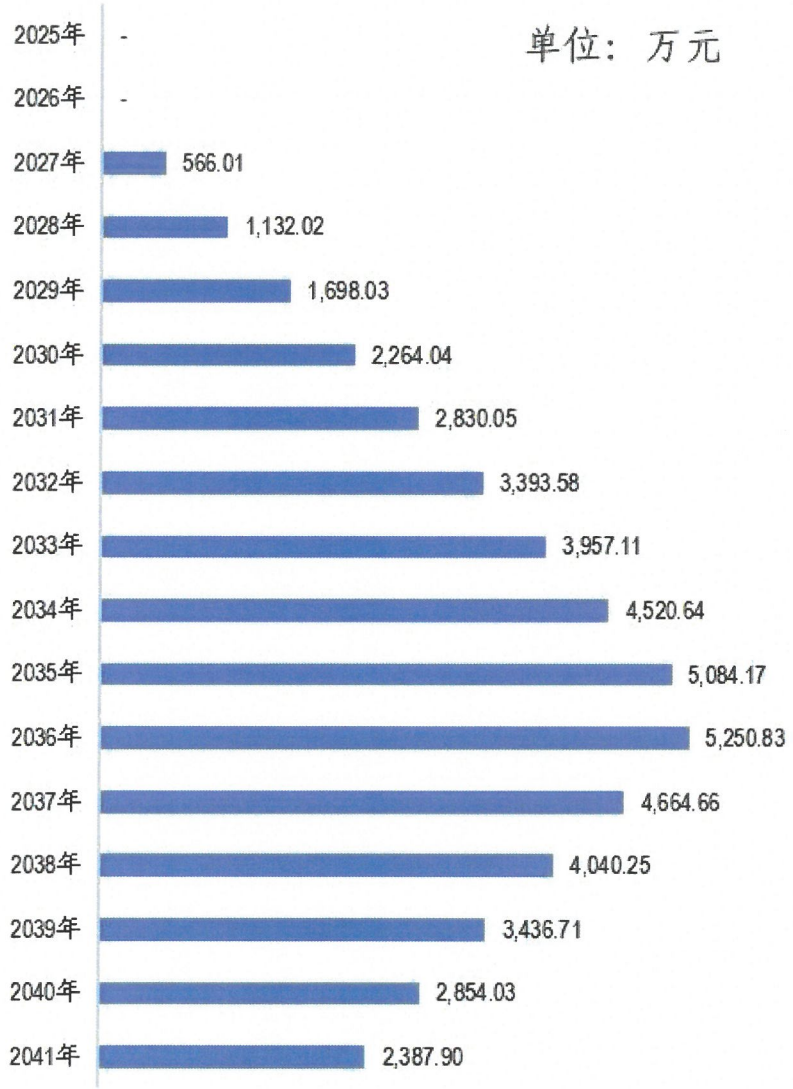


图1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当供水收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于供水收入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的襄州区城区供水管网改扩建项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.30 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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年一月二日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	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	**-**	-	2,000.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00
本期发行金额	**5,800.00**	2,000.00	3,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**7,608.04**	20.90	90.44	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08
其中：付息	**1,808.04**	20.90	90.44	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08
还本	**5,800.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	**-**	2,000.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00

[1]注：本项目拟于 2026 年继续申请发行地方政府专项债 3,800.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率以 2025 年 12 月 18 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（15 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.56%。

附表 1 还本付息表（续）

金额单位：人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
期初专项债券余额	5,800.00	5,400.00	4,240.00	3,080.00	1,920.00	760.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	534.90	1,276.81	1,249.00	1,221.18	1,193.36	769.73
其中：付息	134.90	116.81	89.00	61.18	33.36	9.73
还本	400.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	760.00
期末专项债券余额	5,400.00	4,240.00	3,080.00	1,920.00	760.00	-

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据实施方案，项目的收入来源为：供水收入。

1、供水收入

目前，襄州区用水高峰期每日用水量达 10 万 m^3，谨慎性起见，本项目日供水规模按照 5 万 m^3计算。

根据襄阳市发展和改革委员会《关于改革调整襄阳城区供水价格的通知》（襄发改价格[2021]83 号）（居民生活用水第一阶梯 1.45 元/立方米，第二阶梯 2.175 元/立方米，第三阶梯 4.35 元/立方米；非居民用水 2.00 元/立方米；特种用水 6.00 元/立方米），本项目建设完成后综合供水价格预计为 2.20 元/立方米（含税）。

三、调整城区供水价格

(一)居民生活用水价格:第一阶梯1.45元/立方米，第二阶梯2.175元/立方米，第三阶梯4.35元/立方米。

(二)非居民生活用水价格:2.00元/立方米。

(三)特种用水价格:6.00元/立方米。

运营期内收益预测具体数据详见下表：

附表 2.1 项目运营收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**供水收入**	-									
	供水量（万立方米/年）		1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
	单价(元/立方米³)		2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
	收入（不含增值税销项税额）	**53,410.60**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**
	销项税额（9%）	**4,806.90**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**
	收入（含增值税销项税额）	**58,217.50**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**

附表 2.1 项目运营收入预测（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**供水收入**						
	供水量（万立方米/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
	单价(元/立方米³)	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
	收入（不含增值税销项税额）	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**3,683.49**	**1,841.74**
	销项税额（9%）	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**165.76**
	收入（含增值税销项税额）	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**2,007.50**

（二）成本测算

根据实施方案，债券存续期内项目的成本费用如下:

1. 工资与薪酬

根据本项目可行性研究报告可知，本项目劳动定员为5人，负责运行管理。根据《2023年襄阳统计年鉴》，暂定本项目人均工资与薪酬为6.00万元/年，运营期内价格每5年上涨10.00%。

2. 固定资产维护费

据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明:修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。按照可研报告，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

3. 外购原材料、燃料及动力费

根据本项目可行性研究报告可知，本项目外购原材料、燃料及动力费为水费。购水量为销售水量除以（1-漏损率）。目前，项目单位维护管网漏损率维持在17%，则购水规模为5*365/（1-17%）=2198.80万立方米。根据2021年4月26日襄阳中环水务有限公司出具的《关于自来水趸售价格调整的函》，购水单价按照1.30元/m^3。

直接抄表到居民家庭用户的转供水单位或物业管理小区的供水，应实行供水趸售价格。趸售价格按居民生活用水价格4%-10%优惠，扣减部分应能弥补总表到分表的合理损耗。），经我公司研究决定，按10%上限对贵公司给予优惠，执行的区域供水价格为1.30元/立方米。

4. 其他管理费用

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

5. 设备更新费用

本项目不涉及设备采购，不考虑设备更新费用。

6. 折旧、摊销费用

本项目固定资产原值为7,285.43万元，折旧年限为30年，残值率为5%。

7. 税费

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

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）及其实施细则规定，该净水项目收入属于增值税纳税范围，其适用税率9.00%，设备购置按13.00%，设备维修费属于修理修配适用税率13.00%，另按应纳增值税总额分别计征7.00%的城市维护建设税和3.00%的教育费附加，2.00%的地方教育费附加。根据《企业所得税法》及其实施条规定,本项目企业所得税适用税率均为25.00%。

基于本项目的相关假设，根据实施方案，债券存续期内，本项目成本情况如下表所示:

附表 2.2 项目运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	工资与薪酬	**478.35**	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00
二	外购原材料、燃料及动力	**41,447.38**	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44
三	固定资产维护费	**528.24**	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43
四	其他管理费用	**4,245.44**	292.49	292.49	292.49	292.49	292.49	292.79	292.79	292.79	292.79
五	设备更新费用	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**46,699.41**	**3,217.36**	**3,217.36**	**3,217.36**	**3,217.36**	**3,217.36**	**3,220.66**	**3,220.66**	**3,220.66**	**3,220.66**
七	折旧费	**3,345.30**	230.71	230.71	230.71	230.71	230.71	230.71	230.71	230.71	230.71
八	利息支出	**1,696.70**	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08
九	总成本费用（六+七+八）	**51,741.41**	**3,587.15**	**3,587.15**	**3,587.15**	**3,587.15**	**3,587.15**	**3,590.45**	**3,590.45**	**3,590.45**	**3,590.45**

附表 2.2 项目运营成本预测（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	工资与薪酬	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30	18.15
二	外购原材料、燃料及动力	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44	2,858.44	1,429.22
三	固定资产维护费	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	18.22
四	其他管理费用	292.79	293.12	293.12	293.12	293.12	146.56
五	设备更新费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**3,220.66**	**3,224.29**	**3,224.29**	**3,224.29**	**3,224.29**	**1,612.15**

序号	项目\名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
七	折旧费	230.71	230.71	230.71	230.71	230.71	115.36
八	利息支出	134.90	116.81	89.00	61.18	33.36	9.73
九	总成本费用（六+七+八）	**3,586.27**	**3,571.81**	**3,544.00**	**3,516.18**	**3,488.36**	**1,737.24**

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**销项税额**	**4,806.90**		**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**	**331.51**
1	经营收入销项税额	**4,806.90**		331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51
二	**进项税（当年可抵扣增值税额）**	**4,602.01**	**630.57**	**273.86**	**273.86**	**273.86**	**273.86**	**273.86**	**273.89**	**273.89**	**273.89**
（一）	**建设期进项税额**	**630.57**	**630.57**								
1	建筑工程费	**570.79**	570.79								
2	设备购置费	**-**	-								
3	安装工程费	**-**	-								
4	工程建设其他费用	**29.12**	29.12								
5	预备费	**30.66**	30.66								
（二）	**运营期进项税额**	**3,971.44**	**-**	**273.86**	**273.86**	**273.86**	**273.86**	**273.86**	**273.89**	**273.89**	**273.89**
1	外购原材料费	**-**		-	-	-	-	-	-	-	-
2	外购动力费	**3,422.29**		236.02	236.02	236.02	236.02	236.02	236.02	236.02	236.02
3	维修费用	**488.39**		33.65	33.65	33.65	33.65	33.65	33.68	33.68	33.68
4	其他费用	**60.76**		4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
5	设备更新费用	-		-	-	-	-	-	-	-	-
三	当年抵扣进项税	4,602.01		331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51
四	留抵进项税	3,765.97	630.57	572.92	515.27	457.62	399.97	342.32	284.70	227.08	169.46
五	当年应缴纳增值税额	204.89		-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	14.35		-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	6.15		-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	4.10		-	-	-	-	-	-	-	-
九	水资源税（0.05）	-									
十	其他税费及附加（六+七+八+九）	24.60		-	-	-	-	-	-	-	-

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	销项税额	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	165.76
1	经营收入销项税额	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	331.51	165.76
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	273.89	273.89	273.93	273.93	273.93	273.93	136.97
（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							

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
5	预备费							
（二）	**运营期进项税额**	**273.89**	**273.89**	**273.93**	**273.93**	**273.93**	**273.93**	**136.97**
1	外购原材料费	-	-	-	-	-	-	-
2	外购动力费	236.02	236.02	236.02	236.02	236.02	236.02	118.01
3	维修费用	33.68	33.68	33.72	33.72	33.72	33.72	16.86
4	其他费用	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	2.10
5	设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
三	**当年抵扣进项税**	**331.51**	**331.51**	**328.15**	**273.93**	**273.93**	**273.93**	**136.97**
四	**留抵进项税**	**111.84**	**54.22**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
五	**当年应缴纳增值税额**	**-**	**-**	**3.36**	**57.58**	**57.58**	**57.58**	**28.79**
六	**城市维护建设税（5%）**	-	-	0.24	4.03	4.03	4.03	2.02
七	**教育费附加（3%）**	-	-	0.10	1.73	1.73	1.73	0.86
八	**地方教育附加（2%）**	-	-	0.07	1.15	1.15	1.15	0.58
九	**水资源税（0.05）**							
十	**其他税费及附加（六+七+八+九）**	**-**	**-**	**0.41**	**6.91**	**6.91**	**6.91**	**3.46**

附表 2.4　项目预测利润表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**营业收入**	**53,410.60**	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49
二	**总成本费用**	**47,769.97**	3,313.29	3,313.29	3,313.29	3,313.29	3,313.29	3,316.56	3,316.56	3,316.56	3,316.56

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
三	其他税费及附加	**24.60**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	利润总额	**5,616.03**	370.20	370.20	370.20	370.20	370.20	366.93	366.93	366.93	366.93
五	弥补以前年度亏损	**0.00**									
六	应纳税所得额	**5,616.03**	370.20	370.20	370.20	370.20	370.20	366.93	366.93	366.93	366.93
七	所得税（25%）	**1,404.00**	92.55	92.55	92.55	92.55	92.55	91.73	91.73	91.73	91.73
八	净利润	**4,212.03**	277.65	277.65	277.65	277.65	277.65	275.20	275.20	275.20	275.20

附表 2.4　项目预测利润表（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	营业收入	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49	3,683.49	1,841.74
二	总成本费用	3,312.38	3,297.88	3,270.07	3,242.25	3,214.43	1,600.27
三	其他税费及附加	0.00	0.41	6.91	6.91	6.91	3.46
四	利润总额	371.11	385.20	406.51	434.33	462.15	238.01
五	弥补以前年度亏损						
六	应纳税所得额	371.11	385.20	406.51	434.33	462.15	238.01
七	所得税（25%）	92.78	96.30	101.63	108.58	115.54	59.50
八	净利润	278.33	288.90	304.88	325.75	346.61	178.51

附表 3：现金流量模拟测算表

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

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、建设期活动											
（一）现金流入	**7,916.00**	2,321.76	5,594.24								
资本金	**2,116.00**	321.76	1,794.24								
专项债券	**5,800.00**	2,000.00	3,800.00								
其他融资	**-**	-	-								
（二）现金流出	**7,916.00**	2,321.76	5,594.24								
静态投资	**7,798.86**	2,298.86	5,500.00								
建设期利息	**111.34**	20.90	90.44								
发行费用	**5.80**	2.00	3.80								
（三）期末现金净流入	**-**										
二、经营期活动	**-**										
（一）运营现金流入	**58,217.50**	**-**	**-**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**
运营收入	**58,217.50**			4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00
收入	**-**										
（二）运营现金流出	**48,332.90**	**-**	**-**	**3,309.91**	**3,309.91**	**3,309.91**	**3,309.91**	**3,309.91**	**3,312.39**	**3,312.39**	**3,312.39**

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营成本	**46,699.41**			3,217.36	3,217.36	3,217.36	3,217.36	3,217.36	3,220.66	3,220.66	3,220.66
税费	**1,633.49**			92.55	92.55	92.55	92.55	92.55	91.73	91.73	91.73
（三）运营现金净流入	**9,884.60**	-	-	**705.09**	**705.09**	**705.09**	**705.09**	**705.09**	**702.61**	**702.61**	**702.61**
（四）运营期利息	**1,696.70**			**139.08**	**139.08**	**139.08**	**139.08**	**139.08**	**139.08**	**139.08**	**139.08**
（五）运营期债务本金	**5,800.00**	-		-	-	-	-	-	-	-	-
（六）期末现金结存额	**2,387.90**	-	-	**566.01**	**566.01**	**566.01**	**566.01**	**566.01**	**563.53**	**563.53**	**563.53**
（七）期末累计现金结存额		-	-	**566.01**	**1,132.02**	**1,698.03**	**2,264.04**	**2,830.05**	**3,393.58**	**3,957.11**	**4,520.64**

附表 3.1 现金流量模拟测算表（续）

金额单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、建设期活动							
（一）现金流入							
资本金							
专项债券							
其他融资							
（二）现金流出							
静态投资							
建设期利息							
发行费用							

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
（三）期末现金净流入							
二、经营期活动							
（一）运营现金流入	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**4,015.00**	**2,007.50**
运营收入	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	2,007.50
收入							
（二）运营现金流出	**3,312.39**	**3,313.44**	**3,324.36**	**3,390.41**	**3,397.36**	**3,404.32**	**1,703.90**
运营成本	3,220.66	3,220.66	3,224.29	3,224.29	3,224.29	3,224.29	1,612.15
税费	91.73	92.78	100.07	166.12	173.07	180.03	91.75
（三）运营现金净流入	**702.61**	**701.56**	**690.64**	**624.59**	**617.64**	**610.68**	**303.60**
（四）运营期利息	**139.08**	**134.90**	**116.81**	**89.00**	**61.18**	**33.36**	**9.73**
（五）运营期债务本金	**-**	**400.00**	**1,160.00**	**1,160.00**	**1,160.00**	**1,160.00**	**760.00**
（六）期末现金结存额	**563.53**	**166.66**	**-586.17**	**-624.41**	**-603.54**	**-582.68**	**-466.13**
（七）期末累计现金结存额	**5,084.17**	**5,250.83**	**4,664.66**	**4,040.25**	**3,436.71**	**2,854.03**	**2,387.90**

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.55	1.64	1.72	1.81	1.89
债券本息资金覆盖率	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.72	1.72	1.72	1.72	1.73
债券本息资金覆盖率	1.34	1.33	1.31	1.30	1.28
债券本息资金覆盖倍数	1.33	1.31	1.30	1.28	1.27

统一社会信用代码
91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型 合伙企业分支机构

负 责 人 金鑫

再次复印无效

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

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

再次复印无效

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

武汉市第五医院改扩建项目（一期）
收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目 录

一、项目概况 3
（一）区域基本情况 3
1、湖北省概况 3
2、武汉市概况 3
3、汉阳区概况 5
（二）项目实施单位 6
1、项目建设地点和内容 6
2、项目建设批复情况 6
3、项目工期 7
4、项目建设现状 7
二、评估要素 9
（一）资金充足性 9
1、项目投资估算 9
2、资金筹措 9
3、资金覆盖率 10
4、小结 11
（二）资金稳定性 11
三、资金平衡测算说明 11
（一）收入来源 11
（二）债券年利率 12
（三）收入覆盖债券本息 12
四、项目资金平衡测算 12
（一）项目简介及资金平衡测算 12
1、门诊收入 13
2、住院收入 13
3、经营成本 13
4、税费 14
5、债券还本付息情况 14
（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算 15
五、风险分析 16
六、结论 16

武汉市第五医院改扩建项目（一期）
收入与融资资金平衡财务评估报告

我们接受委托，对国家武汉市第五医院改扩建项目（一期）进行财务评价并出具报告。

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

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

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年一月

武汉市第五医院改扩建项目（一期）
收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

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

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

截至2024年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2023年末，湖北省常住人口5,838万人。

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

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			

项目	2022 年	2023 年	2024 年
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额 （ ■亿元 □亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额 （ ■亿元 □亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额 （ ■亿元 □亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,042.01	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（ 元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（ 元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（ 一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00		6,317.00		6,044.00	
转移性支出	6,026.00		5,907.00		5,333.00	
（ 二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00

三、地方政府债务状况（亿元）

截至 2024 年底地方政府债务余额	18,587.00
2023 年地方政府债务限额	16,398.00
2024 年地方政府债务限额	21,373.00

2.武汉市概况

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

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

表 1-1 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

3.汉阳区概况

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

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

表 1-2 汉阳区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	812.00	860.72	940.00
一般公共预算总收入	120.38	136.54	146.92
地方一般公共预算收入	103.01	94.30	114.78
其中：税收收入	86.58	87.32	78.5
一般公共预算总支出	120.38	136.54	146.92
一般公共预算支出	73.02	76.81	98.63
政府性基金预算收入	75	55.70	51.09
政府性基金预算支出	71.5	55.70	48.92
政府债务总额	162.22	208.52	231.22

（二）项目实施单位

本项目实施单位：武汉市第五医院

统一社会信用代码：124201054414324905

法定代表人：严漫丽

单位地址：武汉市汉阳区显正街 122 号

业务范围：医疗与护理：预防保健科、全医疗科、内科、外科、妇产科、妇女保健科、儿科等；医学教学：医科大学生临床教学等；科学研究；卫生医疗人员培训：住院医师培训、护士培训等；妇幼保健与健康教育。

（三）项目基本情况

1.项目建设地点和内容

（1）项目建设地点

本项目属于改扩建项目，位于汉阳大道以南，北城巷以东。

（2）项目建设期：建设期 2020 年 10 月到 2026 年 6 月。

（3）项目建设内容

本项目拟新建一栋门急诊及医技住院综合楼，总建筑面积 53,968.47 平方米，其中：

地上建筑面积38,058.66平方米，地下建筑面积15,909.81平方米。主要建设内容包括门急诊及医技科室、药房、检验中心、住院病房、地下停车库等，配套建设给排水、电气、暖通、道路、绿化、弱电系统和信息化等公用工程。

2.项目建设批复情况

1997年12月取得国有土地使用权证（阳国用（97）字第2238号）。

2019年12月20日，武汉市自然资源和规划局汉阳分局作出《关于武汉市第五医院改扩建项目（一期）选址和用地预审意见的函》，同意该项目选址。

2020年3月27日，汉阳区卫健局作出《区卫健局关于武汉市第五医院改扩建（一期）项目批复》，同意该项目建设。

2020年4月14日，汉阳区发展和改革局作出《武汉市汉阳区发展和改革局关于武汉市第五医院改扩建项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（阳发投【2020】32号），同意该项目立项。

2021年1月29日，汉阳区发展和改革局作出《武汉市汉阳区发展和改革局关于武汉市第五医院改扩建项目（一期）初步设计的批复》（阳发投【2021】8号）；

2021年2月26日，武汉市自然资源和规划局汉阳分局颁发《建设用地规划许可证》（武自规（阳）地【2021】6号）；

2021年3月11日，武汉市汉阳区行政审批局颁发《建设工程施工许可证》（武自规（阳）建【2021】8号）；

2021年3月18日，武汉市自然资源和规划局汉阳分局颁发《建设工程规划许可证》（4201052020080700114BJ4001）；

2021年6月28日，武汉市生态环境局汉阳分局作出《关于"武汉市第五医院改扩建项目（一期）"建设项目环境影响报告表的审批意见》（阳环审【2021】11号）。

3.项目工期

建设期2020年10月到2026年6月。

4.项目建设现状

目前，项目主体结构全部施工完成，砌体结构施工已完成，机电安装完成98%，

精装修工程完成100%，医疗专项完成89%，外幕墙工程完成100%，消防工程完成99%，弱电智能化完成88%，屋面防水工程完成100%，市政工程完成98%。

二、评估要素

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，对本项目债券本息覆盖倍数为 2.67 倍。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.项目投资估算

本项目总投资 52,334.59 万元，资本金 27,334.59 万元，其中：财政拨款 15,700.00 万元（抗疫国债资金），单位自筹资金 11,634.59 万元。专项债拟发债总金额 25,000.00 万元。资金筹措及使用计划详情见下表：

项目资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资本金	16,919.49	853.65	3,024.33	2,458.48	1,892.63	1,606.91	579.10	27,334.59
其中：抗疫国债	15,700.00							15,700.00
其中：单位自筹	1,219.49	853.65	3,024.33	2,458.48	1,892.63	1,606.91	579.10	11,634.59
政府专项债			8,000.00	10,000.00		3,500.00	3,500.00	25,000.00
资金筹措小计	**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**	**5,106.91**	**4,079.10**	**52,334.59**
工程支出	16,919.49	853.65	10,887.53	12,037.88	1,329.03	4,539.81	3,731.33	50,298.72
债券发行费用			8.00	10.00		3.50	3.50	25.00
建设期利息			128.80	410.60	563.60	563.60	344.28	2,010.88
资金使用小计	**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**	**5,106.91**	**4,079.10**	**52,334.59**

2.资金筹措

（1）项目资本金情况

本项目总投资 52,334.59 万元，其中项目资本金 27,334.59 万元，占投资总额的 52.23%，其中：资金来源于财政资金 15,700.00 万元（抗疫国债资金），自筹资金 11,634.59 万元。目前，财政资金已到位 15,700.00 万元，单位自筹资金已到位 11,055.49 万元。本项目资本金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。

（2）专项债券

本项目总投资 52,334.59 万元，其中 47.77%的资金需求由湖北省政府发行专项

债券来满足，规模共25,000.00万元，分四年发行。其中：2022年已发行8,000.00万元，2023年已发行10,000.00万元，2025年已发行3,500.00万元，2026年拟发行3,500.00万元。

债券利率：2022年已发行债券利率3.22%，2023年2月已发行债券利率3.15%，2023年5月已发行债券利率2.97%，2025年11月已发行债券利率2.38%，拟发行利率参照2025年11月已发行利率，拟按2.38%计算。

债券期限：15年

还本付息方式：每半年付息，债券存续期第11—15年每年还本20%。

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行金额	发行利率	发行期限/年
1	2022	8,000.00	3.22%	15
2	2023.2	5,000.00	3.15%	15
3	2023.5	5,000.00	2.97%	15
4	2025	3,500.00	2.38%	15
5	2026	3,500.00	2.38%	15
	合计	25,000.00		

（3）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券21,500.00万元，2022已使用专项债券资金8,000.00万元，使用进度达到100%，形成实物工作量8,000.00万元；2023年已使用专项债券资金10,000.00万元，使用进度达到100%，形成实物工作量10,000.00万元；2025年已使用专项债券资金3,500.00万元，使用进度达到100%，形成实物工作量3,500.00万元。

（4）项目单位市场化融资情况

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

3.资金覆盖率

本项目偿债资金来源为武汉市第五医院改扩建项目建成后预计每年可收到的医疗收入。项目预期收入总额为919,430.96万元，扣除运营成本827,487.89万元后预计用于资金平衡相关收益为91,943.07万元，相关收益对全部债券本息的覆盖倍数为

2.67 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
武汉市第五医院改扩建项目（一期）	91,943.07	34,492.60	25,000.00	2.67

4.小结

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

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括门诊及住院收入等为基础，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为 91,943.07 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 59,461.35 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对武汉市第五医院改扩建项目（一期）专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的收入来源为：门诊及住院收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券25,000.00万元，2022年已发行债券利率3.22%，2023年2月已发行债券利率3.15%，2023年5月已发行债券利率2.97%，2025年11月已发行债券利率2.38%，拟发行利率参照2025年11月已发行利率，拟按2.38%计算，发行期限15年，债券存续期内每半年付息一次，采用分期还本，发行的专项债券采用分期还本的方式，从第11年起到第15年，每年偿还本金的20%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

该项目还款来源为武汉市第五医院改扩建后预计每年可收到的医疗收入，计算可产生的门诊及住院收入（本项目在五医院原址上改扩建，使用原五医院未来收入还本付息，不包含西院综合大楼新建成后带来的收入）。

目前武汉市第五医院编制床位800张，改扩建后1200张，本项目建成后，病床位达到911张。根据医院2022—2024年财务报表分析，近三年年均门诊病人约53.04万人。近三年年均门诊均次费用320.97元，近三年年均住院病人约28,103.66人，近三年年均住院病例均费用10,155.61元。具体数据详见下表（数据来源：五医院提供的控费基础表，2022年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院2022年度审计报告》（鄂鑫明审字[2024]第034号）；2023年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院2023年度审计报告》（鄂鑫明审字[2024]第035号）；2024年来源于《武汉市第五医院2024年度审计报告》（鄂龙华审字[2024]第008号）：

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

医院近三年成本在收入中占比情况如下：

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

1.门诊收入

新医院大楼建成后，病人量参考现在近三年平均门诊病人量 53.04 万人每年，出于谨慎性原则，病人人数在债券存续期保持不变。门诊人次、门诊均次费用按近三年平均数 53.04 万人次、320.97 元/次计算，本项目门诊收费参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 2%，人均门诊费在债券存续期保持不变；根据以上测算，则债券存续期门诊收入 308,809.22 万元。

2.住院收入

新医院大楼建成后，病床数达到 911 张，病人量参考现在近三年平均住院病人量 28,103.66 人每年，按年增长 2%进行测算。住院例均费用按近三年平均数 10,155.61 元/次计算，本项目住院收费参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 2%住院例均费用在债券存续期保持不变；根据以上测算，则债券存续期住院收入 610,621.74 万元。

3.经营成本

（1）运营成本

业务运营成本包括人员薪酬、卫生材料费、水电费、办公费、管理费用等相关成本。武汉市第五医院近三年医疗成本在收入中的平均占比为 74.21%，具体情况如下：

医院近三年成本在收入中占比情况如下：

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

本项目遵循谨慎性原则，按照90%进行计算。债券存续期间成本合计827,487.89万元。

（2）折旧费用

本项目总投资52,334.59万元，拟按照残值率5%，30年期进行折旧，即年折旧额为：1,657.26万元。

4.税费

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

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

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

本项目各子项目均为非营利性医疗机构取得的医疗服务收入，因此免征各项税收。

5.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券25,000.00万元，2022年已发行债券利率3.22%，2023年2月已发行债券利率3.15%，2023年5月已发行债券利率2.97%，2025年11月已发行债券利率2.38%，拟发行利率参照2025年11月已发行利率，拟按2.38%计算，发行期限15年，债券存续期内每半年付息一次，采用分期还本，发行的专项债券采用分期还本的方式，从第11年起到第15年，每年偿还本金的20%。15年债券存续期应还本付息情况详见下表：

项目还本付息明细表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本	利息	期末专项债券余额
2022		8,000.00	128.80		128.80	8,000.00
2023	8,000.00	10,000.00	410.60		410.60	18,000.00
2024	18,000.00		563.60		563.60	18,000.00
2025	18,000.00	3,500.00	563.60		563.60	21,500.00
2026	21,500.00	3,500.00	688.55		688.55	25,000.00
2027	25,000.00		730.20		730.20	25,000.00
2028	25,000.00		730.20		730.20	25,000.00
2029	25,000.00		730.20		730.20	25,000.00
2030	25,000.00		730.20		730.20	25,000.00
2031	25,000.00		730.20		730.20	25,000.00
2032	25,000.00		730.20		730.20	25,000.00
2033	25,000.00		2,304.44	1,600.00	704.44	23,400.00
2034	23,400.00		4,222.32	3,600.00	622.32	19,800.00
2035	19,800.00		4,109.60	3,600.00	509.60	16,200.00
2036	16,200.00		4,696.88	4,300.00	396.88	11,900.00
2037	11,900.00		5,259.17	5,000.00	259.17	6,900.00
2038	6,900.00		3,538.89	3,400.00	138.89	3,500.00
2039	3,500.00		1,474.97	1,400.00	74.97	2,100.00
2040	2,100.00		1,441.65	1,400.00	41.65	700.00
2041	700.00		708.33	700.00	8.33	
合计		25,000.00	34,492.60	25,000.00	9,492.60	

（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

经初步测算，在债券存续期（2026-2041 年）内，项目经营活动产生的净现金流入为 91,943.07 万元，还本付息后，期末现金结余 59,461.35 万元，累计支付债券本金 25,000.00 万元，累计支付本息 34,492.60 万元，债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.67，覆盖倍数大于 1.1，满足还本付息要求。

项目总投资（万元）	52,334.59

用于资金平衡的项目净收益（万元）	91,943.07
债券利率（%）	2022 年已发行利率 3.22%，2023 年 2 月份利率为 3.15%，2023 年 5 月份利率为 2.97%。拟发行利率参照 2025 年 11 月已发行利率，拟按 2.38%计算。
期限（年）	15
债券发行额度	25,000.00
2022 年已发行政府专项债券（万元）	8,000.00
2023 年已发行政府专项债券（万元）	10,000.00
2025 年已发行政府专项债券（万元）	3,500.00
2026 年拟发行政府专项债券（万元）	3,500.00
债券存续期政府专项债券利息	9,492.60
债券存续期政府专项债券本金	25,000.00
债券存续期融资本息	34,492.60
专项债券本息覆盖倍数	2.67

五、风险分析

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

表 4-5 压力测试表

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	2.4	2.54	2.67	2.8	2.94
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	2.74	2.7	2.67	2.63	2.59

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

六、结论

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

本项目经营活动产生的净现金流入为 91,943.07 万元，累计支付本息 34,492.60 万元，还本付息后，期末现金结余 59,461.35 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间相关收益对债券本息的覆盖倍数

为2.67倍，项目净收益覆盖债券本息高于1.1倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以门诊收入及住院收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

附件：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030
1	门诊收入（万元）	8,512.12	17,364.77	17,712.18	18,066.48	18,427.69
	门诊量（万人次）	53.04	53.04	53.04	53.04	53.04
	门诊均次费用（元）	320.97	327.39	333.94	340.62	347.43
2	住院收入（万元）	14,270.49	29,694.03	30,893.65	32,141.76	33,440.28
	住院病人数（人次）	28,103.66	28,665.73	29,239.04	29,823.82	30,420.30
	住院例均费用（元）	10,155.61	10,358.72	10,565.89	10,777.21	10,992.75
收入总计		22,782.61	47,058.80	48,605.83	50,208.24	51,867.97

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035
1	门诊收入（万元）	18,796.32	19,172.37	19,555.85	19,946.75	20,345.61
	门诊量（万人次）	53.04	53.04	53.04	53.04	53.04
	门诊均次费用（元）	354.38	361.47	368.70	376.07	383.59
2	住院收入（万元）	34,791.28	36,196.84	37,659.20	39,180.64	40,763.54
	住院病人数（人次）	31,028.71	31,649.28	32,282.27	32,927.92	33,586.48
	住院例均费用（元）	11,212.61	11,436.86	11,665.60	11,898.91	12,136.89
收入总计		53,587.60	55,369.21	57,215.05	59,127.39	61,109.15

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040
1	门诊收入（万元）	20,752.43	21,167.73	21,590.99	22,022.74	22,462.97
	门诊量（万人次）	53.04	53.04	53.04	53.04	53.04
	门诊均次费用（元）	391.26	399.09	407.07	415.21	423.51
2	住院收入（万元）	42,410.40	44,123.76	45,906.35	47,760.98	49,690.53
	住院病人数（人次）	34,258.21	34,943.37	35,642.24	36,355.08	37,082.18
	住院例均费用（元）	12,379.63	12,627.22	12,879.76	13,137.36	13,400.11
收入总计		63,162.83	65,291.49	67,497.34	69,783.72	72,153.50

续表

序号	项目	2041	合计
1	门诊收入（万元）	22,912.22	308,809.22
	门诊量（万人次）	53.04	
	门诊均次费用（元）	431.98	
2	住院收入（万元）	51,698.01	610,621.74
	住院病人数（人次）	37,823.82	
	住院例均费用（元）	13,668.11	

序号	项目	2041	合计
收入总计		74,610.23	919,430.96

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030
1	经营成本（不含税）	20,504.35	42,352.92	43,745.25	45,187.42	46,681.17
2	折旧和摊销	828.63	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26
成本总计		21,332.98	44,010.18	45,402.51	46,844.68	48,338.43

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035
1	经营成本（不含税）	48,228.84	49,832.29	51,493.55	53,214.65	54,998.24
2	折旧和摊销	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26
成本总计		49,886.10	51,489.55	53,150.81	54,871.91	56,655.50

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040
1	经营成本（不含税）	56,846.55	58,762.34	60,747.61	62,805.35	64,938.15
2	折旧和摊销	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26
成本总计		58,503.81	60,419.60	62,404.87	64,462.61	66,595.41

续表

序号	项目	2041	合计
1	经营成本（不含税）	67,149.21	827,487.89
2	折旧和摊销	1,657.26	25,687.53
成本总计		68,806.47	853,175.42

现金流量模拟测算表

单位：万元

年份		2020	2021	2022	2023	2024
现金流入	运营收入	-	-	-	-	-
	资本金	16,919.49	853.65	3,024.33	2,458.48	1,892.63
	债券资金	-	-	8,000.00	10,000.00	-
现金流入总额		**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**
现金流出	工程支出	16,919.49	853.65	10,887.53	12,037.88	1,329.03
	运营期资金流出	-	-	-	-	-
	债券发行费用	-	-	8.00	10.00	-
	债券付息	-	-	128.80	410.60	563.60

年份		2020	2021	2022	2023	2024
	债券还本	-	-	-	-	-
现金流出总额		**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**
当年现金净流量		-	-	-	-	-
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	-
可用于专项债券还本付息的净收益		-	-	-	-	-

续表

年份		2025	2026	2027	2028	2029
现金流入	运营收入	-	22,782.61	47,058.80	48,605.83	50,208.24
	资本金	1,606.91	579.10	-	-	-
	债券资金	3,500.00	3,500.00	-	-	-
现金流入总额		**5,106.91**	**26,861.71**	**47,058.80**	**48,605.83**	**50,208.24**
现金流出	工程支出	4,539.81	3,731.33	-	-	-
	运营期资金流出	-	20,504.35	42,352.92	43,745.25	45,187.42
	债券发行费用	3.50	3.50	-	-	-
	债券付息	563.60	688.55	730.20	730.20	730.20
	债券还本	-	-	-	-	-
现金流出总额		**5,106.91**	**24,927.73**	**43,083.12**	**44,475.45**	**45,917.62**
当年现金净流量		-	1,933.99	3,975.68	4,130.38	4,290.62
期末项目累计现金结存额		-	1,933.99	5,909.67	10,040.05	14,330.67
可用于专项债券还本付息的净收益		-	2,278.26	4,705.88	4,860.58	5,020.82

续表

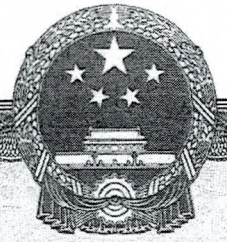
年份		2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	运营收入	51,867.97	53,587.60	55,369.21	57,215.05	59,127.39
	资本金	-	-	-	-	-
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**51,867.97**	**53,587.60**	**55,369.21**	**57,215.05**	**59,127.39**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	46,681.17	48,228.84	49,832.29	51,493.55	53,214.65
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	730.20	730.20	730.20	704.44	622.32
	债券还本	-	-	-	1,600.00	3,600.00
现金流出总额		**47,411.37**	**48,959.04**	**50,562.49**	**53,797.99**	**57,436.97**
当年现金净流量		4,456.60	4,628.56	4,806.72	3,417.06	1,690.42
期末项目累计现金结存额		18,787.27	23,415.83	28,222.55	31,639.61	33,330.03
可用于专项债券还本付息的净收益		5,186.80	5,358.76	5,536.92	5,721.50	5,912.74

续表

年份		2035	2036	2037	2038	2039
现金流入	运营收入	61,109.15	63,162.83	65,291.49	67,497.34	69,783.72
	资本金	-	-	-	-	-
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**61,109.15**	**63,162.83**	**65,291.49**	**67,497.34**	**69,783.72**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	54,998.24	56,846.55	58,762.34	60,747.61	62,805.35
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	509.60	396.88	259.17	138.89	74.97
	债券还本	3,600.00	4,300.00	5,000.00	3,400.00	1,400.00
现金流出总额		**59,107.84**	**61,543.43**	**64,021.51**	**64,286.50**	**64,280.32**
当年现金净流量		2,001.31	1,619.40	1,269.98	3,210.84	5,503.40
期末项目累计现金结存额		35,331.34	36,950.74	38,220.72	41,431.56	46,934.96
可用于专项债券还本付息的净收益		6,110.91	6,316.28	6,529.15	6,749.73	6,978.37

续表

年份		2040	2041	合计
现金流入	运营收入	72,153.50	74,610.23	919,430.96
	资本金	-	-	27,334.59
	债券资金	-	-	25,000.00
现金流入总额		**72,153.50**	**74,610.23**	**971,765.55**
现金流出	工程支出	-	-	50,298.72
	运营期资金流出	64,938.15	67,149.21	827,487.89
	债券发行费用	-	-	25.00
	债券付息	41.65	8.33	9,492.60
	债券还本	1,400.00	700.00	25,000.00
现金流出总额		**66,379.80**	**67,857.54**	**912,304.21**
当年现金净流量		5,773.70	6,752.69	59,461.35
期末项目累计现金结存额		52,708.66	59,461.35	59,461.35
可用于专项债券还本付息的净收益		7,215.35	7,461.02	91,943.07



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

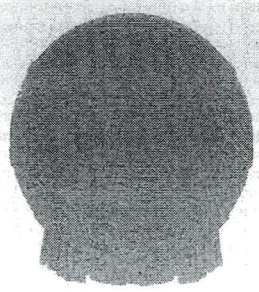
2022 年11 月18 日

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

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

二〇二二年　九月　二日

中华人民共和国财政部制

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设

地方政府专项债券

项目收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目 录

一、项目概况 4
（一）区域基本情况 4
1、湖北省概况 4
2、武汉市概况 6
3、汉阳区概况 6
（二）项目基本情况 8
1、项目建设地点和内容 8
2、项目建设批复情况 8
3、项目工期 9
4、项目建设现状 9
5、项目投资估算 10
二、评估要素 10
（一）资金充足性 10
1、投资估算 10
2、资金筹措 12
3、资金覆盖率 15
4、小结 15
（二）资金稳定性 15
三、资金平衡测算说明 15
（一）收入来源 15
（二）债券年利率 16
（三）收入覆盖债券本息 16
四、项目资金平衡测算 16
（一）项目简介及资金平衡测算 16
1、经营收入 16
2、经营成本 19
3、税费 19
4、融资费用 20
5、折旧费 21
（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算 22
五、风险分析 23
六、结论 23

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

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

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

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

湖北鑫明会计师事务所有限公司

二〇二六年一月

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

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

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

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

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

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

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10

项目	2022 年	2023 年	2024 年
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元□亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元□亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元□亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00		6,317.00		6,044.00	
转移性支出	6,026.00		5,907.00		5,333.00	
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00

三、地方政府债务状况（亿元）

截至 2024 年底地方政府债务余额	18,587.00
2023 年地方政府债务限额	16,398.00
2024 年地方政府债务限额	21,373.00

2.武汉市概况

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

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

表 1-1 武汉市 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

3.汉阳区概况

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

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

表 1-2 汉阳区 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	812.00	860.72	940.00
一般公共预算总收入	120.38	136.54	146.92
地方一般公共预算收入	103.01	94.30	114.78
其中：税收收入	86.58	87.32	78.5
一般公共预算总支出	120.38	136.54	146.92
一般公共预算支出	73.02	76.81	98.63
政府性基金预算收入	75	55.70	51.09
政府性基金预算支出	71.5	55.70	48.92
政府债务总额	162.22	208.52	231.22

武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表

单位：万元

级别	限额			余额		
	政府债务	一般债券	专项债券	政府债券	一般债券	专项债券
武汉市	80,710,592	21,403,921	59,306,671	78,063,649	20,446,089	57,617,560
武汉市本级	42,001,169	12,596,168	29,405,001	41,029,293	12,198,916	28,830,377

武汉市政府债券余额分年限情况表

单位：人民币亿元

年限	2023 年
1 年期	3.99
2 年期	65.31
3 年期	72.60
5 年期	1,280.92
7 年期	1,622.00
10 年期	1,398.01
15 年期	442.30
20 年期	917.38
30 年期	492.64

注：武汉市 2024 年专项债务期限结构数据暂未公开披露，待披露后将及时更新。汉阳区未公开以上数据。

（二）项目基本情况

1.项目建设地点和内容

（1）项目建设地点

武汉市汉阳区琴断口汉阳大道639号

（2）项目建设内容

该项目新建一栋医疗卫生大楼，总建筑面积19249.78平方米，其中地上15层，计容建筑面积11224平方米；地下3层（含仓储式停车库），不计容建筑面积8025.78平方米，配套建设给排水、供配电、暖通、消防、弱电信息化、道路绿化等公用工程，设置地下停车位278个。

2.项目建设批复情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2020年10月16日	武汉市汉阳区发展和改革管理委员会	《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	阳发改投〔2020〕111号
可研批复	2020年10月16日	武汉市汉阳区发展和改革管理委员会	《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	阳发改投〔2020〕111号
用地预审和选址意见书	2020年12月22日	武汉市自然资源和规划局汉阳分局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目用地预审及选址意见书》	武自规(阳)用〔2020〕33号
国有土地使用证	2022年6月1日	武汉市自然资源和规划局	《不动产权证书》	鄂（2022）武汉市汉阳不动产权第0037742号
环评批复	2022年5月25日	武汉市生态环境局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目环境影响报告表的批复》	武环汉阳审〔2022〕10号
初设批复	2021年5月27日	武汉市汉阳区发展和改革管理委员会	《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目初步设计的批复》	阳发改投〔2021〕57号
工规	2023年6月20日	武汉市自然资源和规划局汉阳分局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目建设工程规划许可证》	武自规(阳)建(2023)15号
施工许可证	2023年10月30日	武汉市汉阳区行政审批局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目建设工程施工许可证》	420105202310300101

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

2020年签订建筑项目工程总承包合同（GF-2011-0216）。

3.项目工期

建设期 2020 年 10 月到 2026 年 12 月。

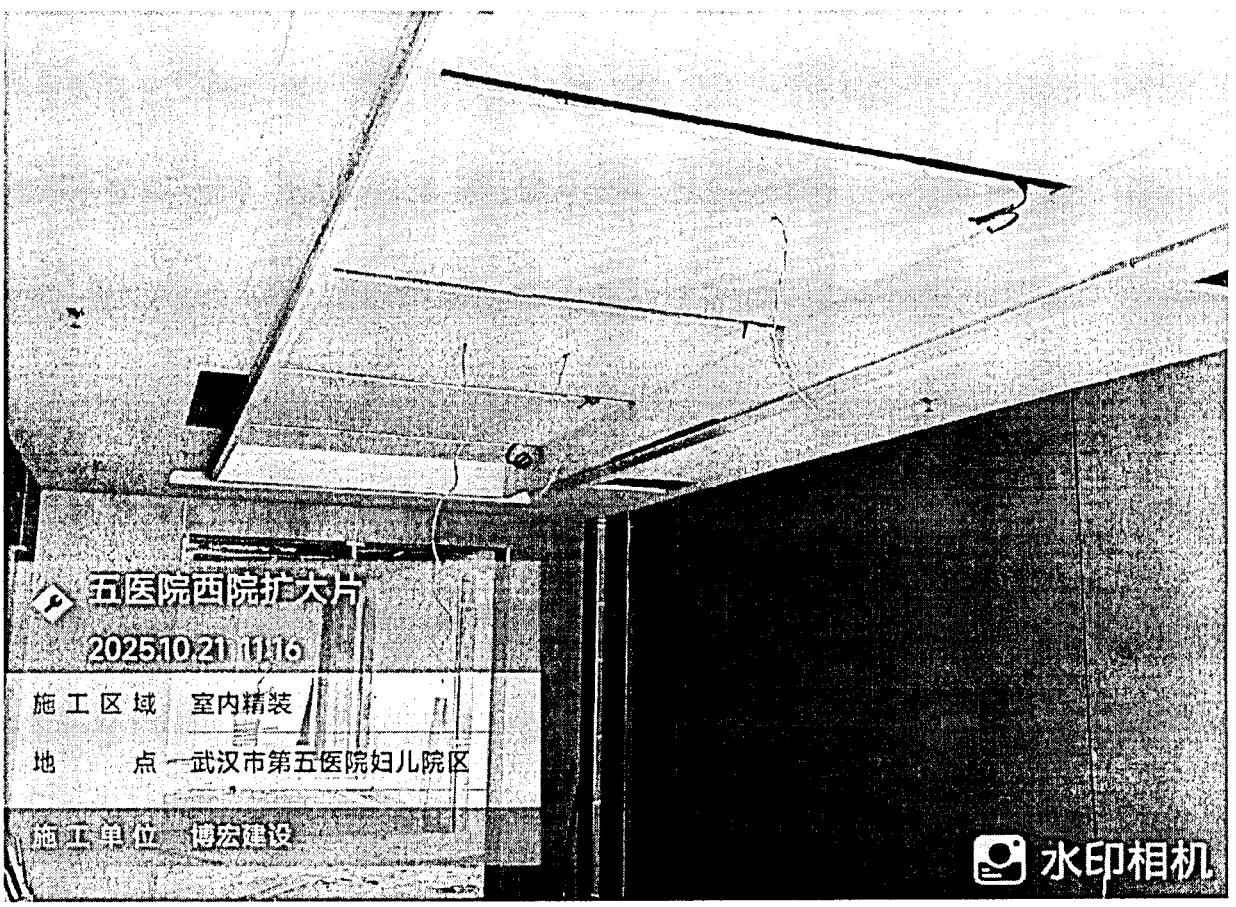
4.项目建设现状

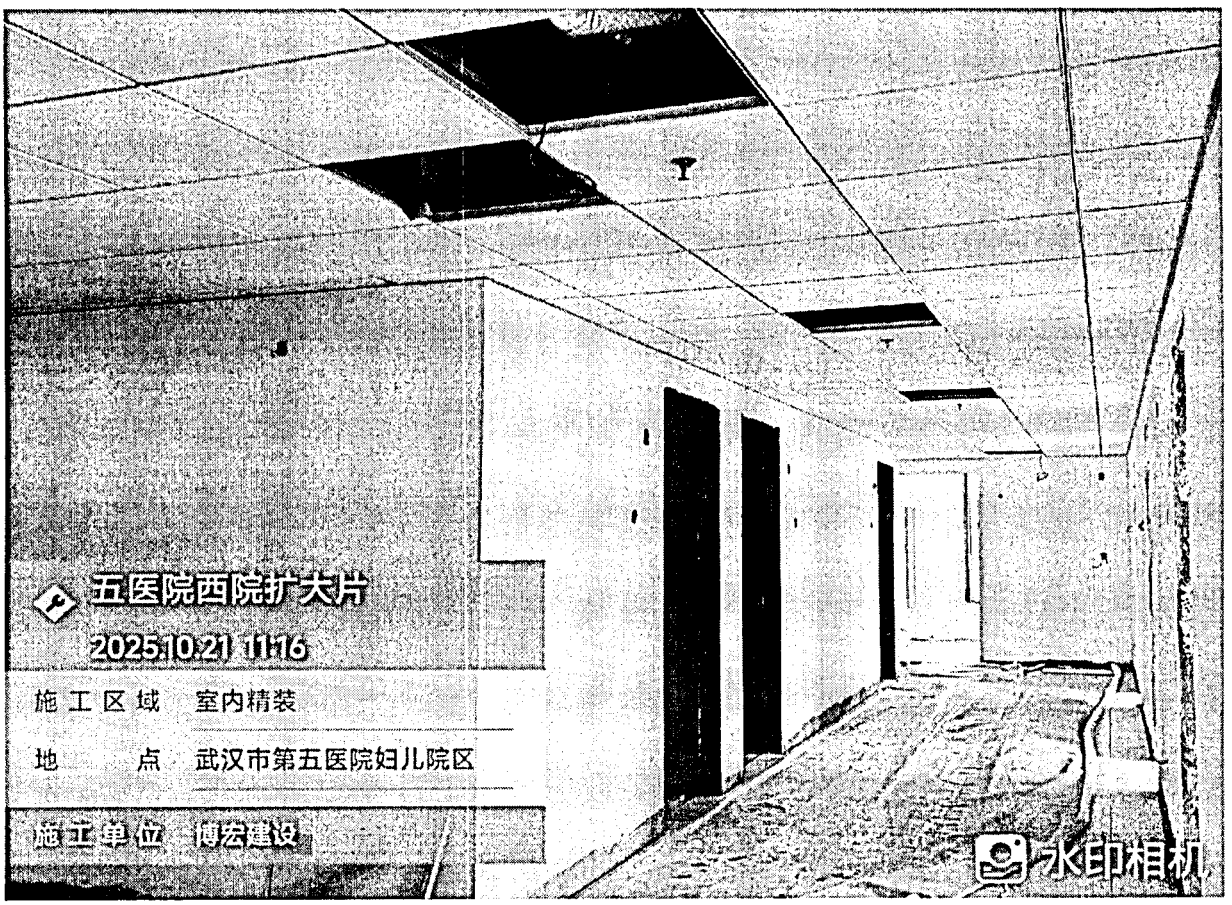
本项目招标网址：

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

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

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





5.项目投资估算

根据《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（阳发改投〔2020〕111 号），武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目投资估算总额为 18,005.51 万元，利息调整后总投资额为 18,202.34 万元。

二、评估要素

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，对本项目债券本息的资金覆盖倍数为 1.21。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.投资估算

（1）项目可研报告批复的总投资金额

根据《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告

（代项目建议书）的批复》（阳发改投〔2020〕111号），武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目投资估算总额为18,005.51万元，主要包括工程费、建设工程其他费、预备费。具体如下：

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**	**15,822.99**	**8,823.01**		**7,000.00**		
(一)	**地下室土建及装饰工程**	**6,786.30**	**6,665.26**		**121.04**		
1	基坑支护	2,457.87	2,457.87				
2	桩基础	1,144.81	1,144.81				
3	土方工程	956.33	956.33				
4	土建工程	2,099.45	1,978.41		121.04		
5	装饰工程	127.84	127.84				
(二)	**综合大楼土建及装饰工程**	**3,368.74**	**1,806.68**		**1,562.06**		
1	土建工程	1,562.06			1,562.06		
2	室内装饰工程	1,070.30	1,070.30				
3	外立面装饰工程	713.73	713.73				
4	室内标识系统	22.65	22.65				
(三)	**设备安装工程**	**5,170.49**	**-**		**5,170.50**		
1	地下室给排水工程	50.98			50.98		
2	地下室消防喷淋及气体灭火工程	118.92			118.92		
3	地上给排水工程	75.92			75.92		
4	地上消防喷淋及气体灭火工程	110.71			110.71		
5	热水工程	78.43			78.43		
6	变配电房	517.42			517.42		
7	电力照明及防雷接地系统	539.39			539.39		
8	火灾自动报警系统	163.37			163.37		
9	冷热源	887.14			887.14		
10	地下室通风工程	90.89			90.89		
11	地上通风空调系统	487.84			487.84		
12	弱电智能化	631.24			631.24		
13	仓储式停车位	1,112.00			1,112.00		
14	抗震支架	96.25			96.25		
15	燃气工程	30.00			30.00		
16	电梯	180.00			180.00		
(四)	**室外总图工程**	**216.06**	**216.07**		**-**		

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	绿化、道路及铺装	97.68	97.68				
2	室外景观标识及标识大字等	20.00	20.00				
3	室外给排水及消防工程	41.86	41.86				
4	室外照明及管沟工程	22.33	22.33				
5	建筑泛光照明	-	-				
6	医废暂存间、生活垃圾房拆除恢复	19.20	19.20				
7	智慧工地及实名制系统	15.00	15.00				
(五)	**医疗专项**	**206.40**	**60.00**		**146.40**		
1	医用气体系统	26.40			26.40		
2	发热门诊洁净工程(含安装工程)	120.00			120.00		
3	放射科室装修(2 间 CT)	60.00	60.00				
(六)	**原有支护及新增支护拆除**	**75.00**	**75.00**				
二	**工程建设其他费**	**1,325.11**	**1,325.11**				
1	建设单位管理费	213.23	213.23				
2	工程建设监理费	221.07	221.07				
3	前期咨询费	46.00	46.00				
4	勘察设计费	278.68	278.68				
5	场地准备及临时设施费	79.11	79.11				
6	工程保险费	50.00	50.00				
7	垃圾处理及清运费	34.65	34.65				
8	造价咨询服务费	125.38	125.38				
9	测量费(地形图购置、地形测量、放线、规划竣工测量等)	15.00	15.00				
10	第三方检测费用(基坑监测、桩基、室内环境、消防等)	100.00	100.00				
11	人防易地建设费	101.94	101.94				
12	高可靠电力增容费	15.18	15.18				
13	水土保持报告编制费	20.00	20.00				
14	招标代理服务费	24.86	24.86				
三	**基本预备费**	**857.41**	**857.41**				
四	**建设投资**	**18,005.51**	**11,005.53**		**7,000.00**		

（2）建设期利息

本项目除自有资金外，计划以发行专项债券的形式募集 7,000.00 万元的项目资金。2023 年已发行 1,000.00 万元，2025 年已发行 1,600.00 万元，2026 年拟发

行 4,400.00 万元，发行期限 15 年。2023 年已发行债券利率 2.97%，2025 年已发行债券利率 2.26%，拟发行债券发行利率参照 2025 年已发行债券利率，拟按 2.26%计算，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～15 年每年等额偿还发行金额的 20%。本项目建设期为 2020 年至 2026 年。截至 2026 年债券利息计入建设期投入，则建设期利息为 189.83 万元，与项目核准批复的建设期利息因债券利率差异所致。

（3）发行费用

发行费用按发行总债券金额的 0.1%计算，为 7.00 万元。

（4）项目总投资

根据上述计算，本项目含利息及发行费用总投资为 18,202.34 万元，具体明细如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计
一	静态投资	18,005.51
二	动态投资	196.83
1	建设期利息	189.83
2	债券发行费	7.00
三	总投资	18,202.34

2. 资金筹措

（1）项目资本金情况

本项目总投资18,202.34万元，其中资本金11,202.34万元，其中：财政拨款6,500.00万元，已全部到位，单位自筹资本金4,702.34万元，已到位3,896.15万元，已到位资本金主要用于支付债券利息及二类费用等。

（2）专项债券

本项目总投资18,202.34万元，其中38.46%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共7,000.00万元，2023年已发行1,000.00万元，2025年已发行1,600.00万元，2026年拟发行4,400.00万元。

债券利率：2023年已发行债券利率2.97%，2025年已发行债券利率2.26%，拟发行债券发行利率参照2025年已发行债券利率，拟按2.26%计算。

债券期限：15年

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

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行金额	发行利率	发行期限/年	付息频次	还本方式
1	2023	1,000.00	2.97%	15	每半年付息	第 11 年—15 年每年还本 20%
2	2025	1,600.00	2.26%	15	每半年付息	第 11 年—15 年每年还本 20%
3	2026	4,400.00	2.26%	15	每半年付息	第 11 年—15 年每年还本 20%
	合计	7,000.00				

（3）已发行专项债券的使用情况

本项目2023年已使用专项债券资金1,000.00万元。形成实物工作量1,000.00万元；2025年已使用专项债券资金1,600.00万元。形成实物工作量1,600.00万元。

（4）市场化融资情况

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

资金筹措及使用计划详情见下表：

建设资金平衡表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资本金	5,500.00	500.00	1,500.00	514.85	1,000.00	1,381.30	806.19	11,202.34
其中：财政安排资金	5,500.00		1,000.00					6,500.00
其中：单位自筹		500.00	500.00	514.85	1,000.00	1,381.30	806.19	4,702.34
政府专项债				1,000.00		1,600.00	4,400.00	7,000.00
资金筹措小计	**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**	**2,981.30**	**5,206.19**	**18,202.34**
工程支出	5,500.00	500.00	1,500.00	1,499.00	970.30	2,950.00	5,086.21	18,005.51
债券发行费用				1.00		1.60	4.40	7.00
建设期利息				14.85	29.70	29.70	115.58	189.83
资金使用小计	**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**	**2,981.30**	**5,206.19**	**18,202.34**

3.资金覆盖率

本项目偿债资金来源为武汉市第五医院改扩建项目建成后项目预期收入总额为46,387.81万元，扣除运营成本及相关税费35,278.28万元后预计用于资金平衡相关收益为11,109.53万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍。

表4-7项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目	11,109.53	9,148.90	7,000.00	1.21

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

4.小结

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

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括门诊收入、停车位收入、充电桩收入及餐饮收入等为基础，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为11,109.53万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为2,150.46万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

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

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

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

（二）债券年利率

2023 年已发行债券利率 2.97%，2025 年已发行债券利率 2.26%，拟发行债券发行利率参照 2025 年已发行债券利率，拟按 2.26%计算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

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

1.经营收入

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

根据医院 2022—2024 年财务报表分析，近三年年均门诊病人约 53.04 万人。近三年年均门诊均次费用 320.97 元，近三年年均住院病人约 28,103.66 人，近三年年均住院病例均费用 10,155.61 元。具体数据详见下表（数据来源：五医院提供的控费基础表，2022 年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院 2022 年度审计报告》（鄂鑫明审字[2024]第 034 号）；2023 年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院 2023 年度审计报告》（鄂鑫明审字[2024]第 035 号）；2024 年来源于未审报表）：

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

医院近三年成本在收入中占比情况如下：

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

（1）门诊收入

本项目建成后，可设置 1,600m² 的发热门诊及中医门诊等，其产生的门诊收入可用于本项目的还本付息。根据武汉市第五医院西院综合大楼（全科医生临床培养基地）建设项目可研中确定的“项目拟建成年门诊量 20 万—25 万人次”（第 32 页建设内容），目前，武汉市第五医院西院区设有独立妇产医学部、儿童医学部；同步开设急诊、内科、外科、五官科、口腔科、皮肤科、中医康复科等共计 9 个综合门诊，发热和中医加进去，在门诊中占比达到 18.18%，同时，医院中发热门诊就诊人数通常占比较高，因此初步预计二期的发热门诊及中医门诊接诊人数在23万人次的基础上按照20%计算，接诊率设定第一年80%，第二年85%，第三年以后达到 90%，出于谨慎性原则，后期病人人数在债券存续期保持不变，则第一年接诊人数为 3.68 万人，第二年接诊人数为 3.91 万人，第三年及以后接诊人数为 4.14 万人。门诊均次费用按近五年平均数 323.39 元/次计算，根据武汉市近 5 年 CPI 增长率的基础上，人均门诊费用按每三年增加 5%进行测算。

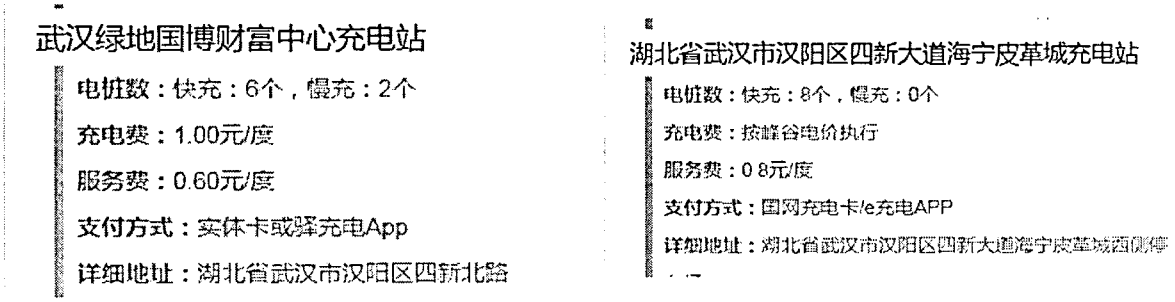
（2）停车位收入

根据建设项目可行性研究报告，项目停车位数量 278 个，由于一期已建设 129 个，假设一期停车位全部用于医院用车，本项目可对外停车位个数 278 个，项目停车费参照《市发展改革委关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改价格〔2017〕51 号）和《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117 号）文件要求执行，运营期按照 3.00 元/小时估算，时长 10 小时/天；根据武汉市近 5 年 CPI 增长率基础上，停车费按照每三年增长 5%。停车位使用率拟按照 80%计算。

（3）充电桩收入

项目充电桩车位 21 个，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153

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



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

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

据《武汉市新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》“（二）单位内部停车场所。公共机构、在汉省、市属企业的内部停车场按照不低于停车位总数量 10%的比例改造安装、建设配备充电基础设施或预留安装条件。鼓励其他社会企业参照以上标准开展内部停车场充电基础设施建设改造。”本项目建设停车位 355 个，充电桩只建设了 21 个，占比 6%不到。同时，武汉市目前机动车保有量 400 多万辆，电动车约 39.6 万辆，随着电动车逐渐替代燃油车，且预测本项目充电桩利用率 65%，每 3 年上涨 5%，上涨到 80%后保持不变。

（4）食堂餐饮收入

本项目食堂面积 800 平方米，预计可同时容纳 400 人就地用餐。但考虑到现在大多有病房送餐服务，则预计每餐有 600 人可用餐，一日三餐，则每日预计有 1,800 人次就餐，则每年有 65.70 万人次就餐，实际使用率按照预测的 90%计算。

根据武汉市平均用餐物价水平，餐费约为15-25元/餐，本项目预计每餐单价20元，根据武汉市近5年CPI增长率，餐费每三年增加5%。

根据以上测算，则债券存续期收入总计46,387.81万元。

2.经营成本

本项目债券存续期内运营成本共计34,897.25万元，其中医疗成本为16,354.67万元，动力成本为2,761.56万元，修理费为1,620.45万元，其他管理费用438.21万元，餐饮成本13,722.36万元，具体测算如下：

（1）医疗成本

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

（2）动力成本

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

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

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

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

则年外购燃动力费154.79万元。

考虑充电桩用电成本，参考《省发改委关于第三监管周期湖北电网输配电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2023〕163号）、《省发改委关于湖北电网

2020—2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439号）等文件，则用电成本为0.783元/kW，每个充电桩每小时充电6.6kW。则一天10小时可充电6.6×10=66千瓦。充电桩利用率65%，每3年上涨5%，上涨到80%后保持不变。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目修理费按固定资产价值（扣除所含的建设期利息）的0.6%计提，年修理费用，即静态总投资×0.6%=18,005.51×0.6%，年修理费用108.03万元。

（4）其他管理费用

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

（5）餐饮成本

餐饮成本这里只考虑原材料购买成本，原材料成本拟按照餐饮收入的70%计算。

3.税费

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

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

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

本项目各子项目均为非营利性医疗机构取得的医疗服务收入，因此免征各项税收。

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定，增值税计算中，项目销项税额计税基数停车位收入适用税率为9%，充电桩收入适用税率为13%，餐饮税率适用6%。项目进项税额计税基数为动力成本适用税率为13.00%；维修成本适用税率为6.00%，餐饮成本按照6%计算，其他管理费用按照6%计算。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，城市维护建设税税率为7.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令〔2005〕448号），教育费附加率为3.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令〔2005〕448号），地方教育附加征收率为2.0%。

4.融资费用

本项目计划发行专项债券7,000.00万元，2023年已发行1,000.00万元，2025年已发行1,600.00万元，2026年拟发行4,400.00万元。2023年已发行债券利率2.97%，2025年已发行债券利率2.26%，拟发行债券发行利率参照2025年已发行债券利率，拟按2.26%计算，发行期限15年，债券存续期内每半年付息一次，采用分期还本，发行的专项债券采用分期还本的方式，从第11年起到第15年，每年等额偿还发行金额的20%。15年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表4-3 还本付息计划表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本	利息	期末专项债券余额
2023		1,000.00	14.85		14.85	1,000.00
2024	1,000.00		29.70		29.70	1,000.00
2025	1,000.00	1,600.00	29.70		29.70	2,600.00
2026	2,600.00	4,400.00	115.58		115.58	7,000.00
2027	7,000.00		165.30		165.30	7,000.00
2028	7,000.00		165.30		165.30	7,000.00
2029	7,000.00		165.30		165.30	7,000.00
2030	7,000.00		165.30		165.30	7,000.00
2031	7,000.00		165.30		165.30	7,000.00
2032	7,000.00		165.30		165.30	7,000.00

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本	利息	期末专项债券余额
2033	7,000.00		165.30		165.30	7,000.00
2034	7,000.00		362.33	200.00	162.33	6,800.00
2035	6,800.00		356.39	200.00	156.39	6,600.00
2036	6,600.00		670.45	520.00	150.45	6,080.00
2037	6,080.00		1,527.34	1,400.00	127.34	4,680.00
2038	4,680.00		1,494.28	1,400.00	94.28	3,280.00
2039	3,280.00		1,264.18	1,200.00	64.18	2,080.00
2040	2,080.00		1,237.06	1,200.00	37.06	880.00
2041	880.00		889.94	880.00	9.94	
合计		7,000.00	9,148.90	7,000.00	2,148.90	

5.折旧费

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

（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

经初步测算，在债券存续期（2027—2041年）内，项目经营活动产生的净现金流入为11,109.53万元，还本付息后，期末现金结余2,150.46万元，累计支付债券本金7,000.00万元，累计支付利息2,148.90万元，本项目本息合计9,148.90万元，则本项目对债券本息的覆盖倍数为1.21，覆盖倍数大于1.1，满足还本付息要求。若项目建设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量测算情况详见下表：

项目总投资（万元）	18,202.34
用于资金平衡的项目净收益（万元）	11,109.53
债券利率（%）	2023年已发行债券利率2.97%，2025年已发行债券利率2.26%，拟发行债券发行利率参照2025年已发行债券利率，拟按2.26%计算。
期限（年）	15
本项目债券发行额度（万元）	7,000.00
2023年已发行政府专项债券（万元）	1,000.00
2025年已发行政府专项债券（万元）	1,600.00
2026年拟发行政府专项债券（万元）	4,400.00
本项目债券利息（万元）	2,148.90

债券存续期本项目政府专项债券本金（万元）	7,000.00
债券存续期本项目融资本息（万元）	9,148.90
本项目债券本息的资金覆盖倍数	1.21

五、风险分析

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

表 4-8 压力测试表

资金覆盖率－压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.23	1.21	1.2	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、结论

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

本项目经营活动产生的净现金流入为 11,109.53 万元，支付本项目本息 9,148.90 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 2,150.46 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，则对本项目债券本息的资金覆盖倍数为 1.21，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以门诊收入、停车位收入、充电桩收入及餐饮收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

附件：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	门诊收入（万元）	1,181.17	1,254.99	1,328.82	1,395.26
	门诊量（万人次）	3.68	3.91	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	320.97	320.97	320.97	337.02
2	停车位收入	243.53	243.53	243.53	255.70
	单价（元/小时）	3	3	3	3.15
	时长（小时）	10	10	10	10
	数量（个）	278	278	278	278
	使用率	0.8	0.8	0.8	0.8
3	充电桩收入	49.32	49.32	49.32	55.95
	单价（元/kW）	1.5	1.5	1.5	1.58
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.65	0.65	0.65	0.7
4	餐饮收入	1,182.60	1,182.60	1,182.60	1,241.73
	单价（元/人）	20	20	20	21
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	65.7
	利用率	0.9	0.9	0.9	0.9
收入总计		2,656.62	2,730.44	2,804.27	2,948.64

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	门诊收入（万元）	1,395.26	1,395.26	1,465.02	1,465.02
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	337.02	337.02	353.87	353.87
2	停车位收入	255.70	255.70	268.69	268.69
	单价（元/小时）	3.15	3.15	3.31	3.31
	时长（小时）	10	10	10	10
	数量（个）	278	278	278	278
	使用率	0.8	0.8	0.8	0.8
3	充电桩收入	55.95	55.95	62.98	62.98
	单价（元/kW）	1.58	1.58	1.66	1.66
	时长（小时）	10	10	10	10

序号	项目	2031	2032	2033	2034
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.7	0.7	0.75	0.75
4	餐饮收入	1,241.73	1,241.73	1,303.82	1,303.82
	单价（元/人）	21	21	22.05	22.05
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	65.7
	利用率	0.9	0.9	0.9	0.9
收入总计		2,948.64	2,948.64	3,100.51	3,100.51

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	门诊收入（万元）	1,465.02	1,538.26	1,538.26	1,538.26
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	353.87	371.56	371.56	371.56
2	停车位收入	268.69	282.49	282.49	282.49
	单价（元/小时）	3.31	3.48	3.48	3.48
	时长（小时）	10	10	10	10
	数量（个）	278	278	278	278
	使用率	0.8	0.8	0.8	0.8
3	充电桩收入	62.98	70.42	70.42	70.42
	单价（元/kW）	1.66	1.74	1.74	1.74
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.75	0.8	0.8	0.8
4	餐饮收入	1,303.82	1,368.86	1,368.86	1,368.86
	单价（元/人）	22.05	23.15	23.15	23.15
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	65.7
	利用率	0.9	0.9	0.9	0.9
收入总计		3,100.51	3,260.03	3,260.03	3,260.03

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	门诊收入（万元）	1,615.18	1,615.18	1,615.18	21,806.14
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	
	门诊均次费用（元）	390.14	390.14	390.14	
2	停车位收入	296.29	296.29	296.29	4,040.10

序号	项目	2039	2040	2041	合计
	单价（元/小时）	3.65	3.65	3.65	
	时长（小时）	10	10	10	
	数量（个）	278	278	278	
	使用率	0.8	0.8	0.8	
3	充电桩收入	74.06	74.06	74.06	938.19
	单价（元/kW）	1.83	1.83	1.83	
	时长（小时）	10	10	10	
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	
	数量（个）	21	21	21	
	使用率	0.8	0.8	0.8	
4	餐饮收入	1,437.45	1,437.45	1,437.45	19,603.38
	单价（元/人）	24.31	24.31	24.31	
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	
	利用率	0.9	0.9	0.9	
收入总计		3,422.98	3,422.98	3,422.98	46,387.81

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	医疗成本	885.88	941.24	996.62	1,046.45
2	动力成本	180.54	180.54	180.54	182.52
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
	充电桩电费	25.75	25.75	25.75	27.73
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	0.783
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.65	0.65	0.65	0.7
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	28.86	28.86	28.86	29.06
5	餐饮成本	827.82	827.82	827.82	869.21
成本总计		2031.13	2086.49	2141.87	2235.27

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	医疗成本	1,046.45	1,046.45	1,098.77	1,098.77
2	动力成本	182.52	182.52	184.50	184.50

序号	项目	2031	2032	2033	2034
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
	充电桩电费	27.73	27.73	29.71	29.71
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	0.783
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.7	0.7	0.75	0.75
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	29.06	29.06	29.25	29.25
5	餐饮成本	869.21	869.21	912.67	912.67
成本总计		2235.27	2235.27	2333.22	2333.22

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	医疗成本	1,098.77	1,153.70	1,153.70	1,153.70
2	动力成本	184.50	186.48	186.48	186.48
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
	充电桩电费	29.71	31.69	31.69	31.69
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	0.783
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.75	0.8	0.8	0.8
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	29.25	29.45	29.45	29.45
5	餐饮成本	912.67	958.20	958.20	958.20
成本总计		2333.22	2435.86	2435.86	2435.86

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	医疗成本	1,211.39	1,211.39	1,211.39	16,354.67
2	动力成本	186.48	186.48	186.48	2,761.56
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	2,321.85
	充电桩电费	31.69	31.69	31.69	439.71
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	
	时长（小时）	10	10	10	
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	
	数量（个）	21	21	21	

序号	项目	2039	2040	2041	合计
	使用率	0.8	0.8	0.8	
3	修理费	108.03	108.03	108.03	1,620.45
4	其他管理费用	29.45	29.45	29.45	438.21
5	餐饮成本	1,006.22	1,006.22	1,006.22	13,722.36
成本总计		2,541.57	2,541.57	2,541.57	34,897.25

税费明细表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	销项增值税	92.72	92.72	92.72	97.84
	停车位收入 9.00%	20.11	20.11	20.11	21.11
	充电桩收入 13.00%	5.67	5.67	5.67	6.44
	餐饮收入 6.00%	66.94	66.94	66.94	70.29
2	可抵扣	75.37	75.37	75.37	77.95
	动力成本 13.00%	20.77	20.77	20.77	21
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	6.11
	其他管理费用 6.00%	1.63	1.63	1.63	1.64
	餐饮成本 6.00%	46.86	46.86	46.86	49.2
3	应纳增值税	17.35	17.35	17.35	19.89
4	城建税 7.00%	1.21	1.21	1.21	1.39
5	教育附加税 3.00%	0.52	0.52	0.52	0.6
6	地方教育附加 2.00%	0.35	0.35	0.35	0.4
7	增值税及附加应纳税额合计	19.43	19.43	19.43	22.28

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	销项增值税	97.84	97.84	103.24	103.24
	停车位收入 9.00%	21.11	21.11	22.19	22.19
	充电桩收入 13.00%	6.44	6.44	7.25	7.25
	餐饮收入 6.00%	70.29	70.29	73.8	73.8
2	可抵扣	77.95	77.95	80.66	80.66
	动力成本 13.00%	21	21	21.23	21.23
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	6.11
	其他管理费用 6.00%	1.64	1.64	1.66	1.66
	餐饮成本 6.00%	49.2	49.2	51.66	51.66
3	应纳增值税	19.89	19.89	22.58	22.58
4	城建税 7.00%	1.39	1.39	1.58	1.58

序号	项目	2031	2032	2033	2034
5	教育附加税 3.00%	0.6	0.6	0.68	0.68
6	地方教育附加 2.00%	0.4	0.4	0.45	0.45
7	增值税及附加应纳税额合计	22.28	22.28	25.29	25.29

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	销项增值税	103.24	108.9	108.9	108.9
	停车位收入 9.00%	22.19	23.32	23.32	23.32
	充电桩收入 13.00%	7.25	8.1	8.1	8.1
	餐饮收入 6.00%	73.8	77.48	77.48	77.48
2	可抵扣	80.66	83.47	83.47	83.47
	动力成本 13.00%	21.23	21.45	21.45	21.45
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	6.11
	其他管理费用 6.00%	1.66	1.67	1.67	1.67
	餐饮成本 6.00%	51.66	54.24	54.24	54.24
3	应纳增值税	22.58	25.43	25.43	25.43
4	城建税 7.00%	1.58	1.78	1.78	1.78
5	教育附加税 3.00%	0.68	0.76	0.76	0.76
6	地方教育附加 2.00%	0.45	0.51	0.51	0.51
7	增值税及附加应纳税额合计	25.29	28.48	28.48	28.48

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	销项增值税	114.35	114.35	114.35	1551.15
	停车位收入 9.00%	24.46	24.46	24.46	333.57
	充电桩收入 13.00%	8.52	8.52	8.52	107.94
	餐饮收入 6.00%	81.37	81.37	81.37	1109.64
2	可抵扣	86.19	86.19	86.19	/
	动力成本 13.00%	21.45	21.45	21.45	317.7
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	91.65
	其他管理费用 6.00%	1.67	1.67	1.67	24.81
	餐饮成本 6.00%	56.96	56.96	56.96	776.76
3	应纳增值税	28.16	28.16	28.16	340.23
4	城建税 7.00%	1.97	1.97	1.97	23.79
5	教育附加税 3.00%	0.84	0.84	0.84	10.2
6	地方教育附加 2.00%	0.56	0.56	0.56	6.81
7	增值税及附加应纳税额合计	31.53	31.53	31.53	381.03

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	收入（含税）	2,656.62	2,730.44	2,804.27	2,948.64
2	收入（不含税）	2,563.90	2,637.72	2,711.55	2,850.80
3	经营成本（含税）	2,031.13	2,086.49	2,141.87	2,235.27
4	经营成本（不含税）	1,955.76	2,011.12	2,066.50	2,157.32
5	税金及附加	19.43	19.43	19.43	22.28
6	财务费用	165.30	165.30	165.30	165.30
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	570.17
8	利润总额	-146.76	-128.30	-109.85	-64.27
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	-146.76	-128.30	-109.85	-64.27

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	收入（含税）	2,948.64	2,948.64	3,100.51	3,100.51
2	收入（不含税）	2,850.80	2,850.80	2,997.27	2,997.27
3	经营成本（含税）	2,235.27	2,235.27	2,333.22	2,333.22
4	经营成本（不含税）	2,157.32	2,157.32	2,252.56	2,252.56
5	税金及附加	22.28	22.28	25.29	25.29
6	财务费用	165.30	165.30	165.30	162.33
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	570.17
8	利润总额	-64.27	-64.27	-16.05	-13.08
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	-64.27	-64.27	-16.05	-13.08

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	收入（含税）	3,100.51	3,260.03	3,260.03	3,260.03
2	收入（不含税）	2,997.27	3,151.13	3,151.13	3,151.13
3	经营成本（含税）	2,333.22	2,435.86	2,435.86	2,435.86
4	经营成本（不含税）	2,252.56	2,352.39	2,352.39	2,352.39
5	税金及附加	25.29	28.48	28.48	28.48
6	财务费用	156.39	150.45	127.34	94.28
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	570.17
8	利润总额	-7.14	49.64	72.75	105.81
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	-7.14	49.64	72.75	105.81

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	收入（含税）	3,422.98	3,422.98	3,422.98	46,387.81
2	收入（不含税）	3,308.63	3,308.63	3,308.63	44,836.66
3	经营成本（含税）	2,541.57	2,541.57	2,541.57	34,897.25
4	经营成本（不含税）	2,455.38	2,455.38	2,455.38	33,686.33
5	税金及附加	31.53	31.53	31.53	381.03
6	财务费用	64.18	37.06	9.94	1,959.07
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	8,552.55
8	利润总额	187.37	214.49	241.61	257.68
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	187.37	214.49	241.61	257.68

现金流量模拟测算表

单位：万元

年份		2020	2021	2022	2023	2024
现金流入	运营收入	-	-	-	-	-
	资本金	5,500.00	500.00	1,500.00	514.85	1,000.00
	债券资金	-	-	-	1,000.00	-
现金流入总额		**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**
现金流出	工程支出	5,500.00	500.00	1,500.00	1,499.00	970.30
	运营期资金流出	-	-	-	-	-
	债券发行费用	-	-	-	1.00	-
	债券付息	-	-	-	14.85	29.70
	债券还本	-	-	-	-	-
现金流出总额		**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**
当年现金净流量		-	-	-	-	-
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	-
可用于专项债券还本付息的净收益		-	-	-	-	-

续表

年份		2025	2026	2027	2028	2029
现金流入	运营收入	-	-	2,656.62	2,730.44	2,804.27
	资本金	1,381.30	806.19	-	-	-
	债券资金	1,600.00	4,400.00	-	-	-
现金流入总额		**2,981.30**	**5,206.19**	**2,656.62**	**2,730.44**	**2,804.27**
现金流出	工程支出	2,950.00	5,086.21	-	-	-
	运营期资金流出	-	-	2,050.56	2,105.92	2,161.30

年份		2025	2026	2027	2028	2029
	债券发行费用	1.60	4.40	-	-	-
	债券付息	29.70	115.58	165.30	165.30	165.30
	债券还本	-	-	-	-	-
现金流出总额		**2,981.30**	**5,206.19**	**2,215.86**	**2,271.22**	**2,326.60**
当年现金净流量		-	-	440.76	459.22	477.67
期末项目累计现金结存额		-	-	440.76	899.98	1,377.65
可用于专项债券还本付息的净收益		-	-	606.06	624.52	642.97

续表

年份		2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	运营收入	2,948.64	2,948.64	2,948.64	3,100.51	3,100.51
	资本金	-	-	-	-	-
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**2,948.64**	**2,948.64**	**2,948.64**	**3,100.51**	**3,100.51**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	2,257.55	2,257.55	2,257.55	2,358.51	2,358.51
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	165.30	165.30	165.30	165.30	162.33
	债券还本	-	-	-	-	200.00
现金流出总额		**2,422.85**	**2,422.85**	**2,422.85**	**2,523.81**	**2,720.84**
当年现金净流量		525.79	525.79	525.79	576.70	379.67
期末项目累计现金结存额		1,903.44	2,429.23	2,955.02	3,531.72	3,911.39
可用于专项债券还本付息的净收益		691.09	691.09	691.09	742.00	742.00

续表

年份		2035	2036	2037	2038	2039
现金流入	运营收入	3,100.51	3,260.03	3,260.03	3,260.03	3,422.98
	资本金	-	-	-	-	-
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**3,100.51**	**3,260.03**	**3,260.03**	**3,260.03**	**3,422.98**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	2,358.51	2,464.34	2,464.34	2,464.34	2,573.10
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	156.39	150.45	127.34	94.28	64.18
	债券还本	200.00	520.00	1,400.00	1,400.00	1,200.00
现金流出总额		**2,714.90**	**3,134.79**	**3,991.68**	**3,958.62**	**3,837.28**
当年现金净流量		385.61	125.24	-731.65	-698.59	-414.30
期末项目累计现金结存额		4,297.00	4,422.24	3,690.59	2,992.00	2,577.70

年份	2035	2036	2037	2038	2039
可用于专项债券还本付息的净收益	742.00	795.69	795.69	795.69	849.88

续表

年份		2040	2041	合计
现金流入	运营收入	3,422.98	3,422.98	46,387.81
	资本金	-	-	11,202.34
	债券资金	-	-	7,000.00
现金流入总额		**3,422.98**	**3,422.98**	**64,590.15**
现金流出	工程支出	-	-	18,005.51
	运营期资金流出	2,573.10	2,573.10	35,278.28
	债券发行费用	-	-	7.00
	债券付息	37.06	9.94	2,148.90
	债券还本	1,200.00	880.00	7,000.00
现金流出总额		**3,810.16**	**3,463.04**	**62,439.69**
当年现金净流量		-387.18	-40.06	2,150.46
期末项目累计现金结存额		2,190.52	2,150.46	2,150.46
可用于专项债券还本付息的净收益		849.88	849.88	11,109.53

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

再次复印无效

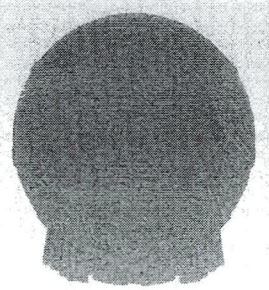
登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2022　年11　月18　日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



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

点军区城乡供水一体化项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

目录

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

点军区城乡供水一体化项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

宜昌润民水务有限公司：

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

一、项目概述

（一）项目背景

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

表 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

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

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

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

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

表 点军区财政经济数据

单位：万元

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

表 本地区专项债务情况表

单位：亿元

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

点军区	12.77	12.76

表 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

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

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

（1）生态效益分析

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

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

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

（2）经济效益分析

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

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

（3）社会效益分析

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

（二）项目概况

（1）项目名称：点军区城乡供水一体化项目

（2）建设性质：新建

（3）项目业主：宜昌润民水务有限公司

项目单位情况表

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

（4）项目建设地点与内容

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

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

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

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

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

4、建设水务信息化智慧平台一套。

（5）项目投资及资金来源

根据初设批复：

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

调整总投资：由于前期申报财政补助资金计划改变，现调整为申请专项债券，利率发生变化，且增加了发行费用。经调整，项目总投资为 57645.81 万元，其中：工程费用 47348.33 万元，其他费用 3381.55 万元，征地费及拆迁补偿费 1520.26 万元，水保、环保 1309.67 万元，基本预备费 2077.20 万元，静态总投资为 55637.01 万元。建设期利息 1968.8 万元，债券发行兑付费用 40.00 万元。

资金来源：项目自有资金 17645.81 万元，占比 30.61%，专项债资金 40000.00 万元，占比 69.39%。

（6）建设期限

项目总工期为 36 个月，于 2025 年 9 月开始现场施工，目前正在进行分标段现场施工。

（三）项目立项批复情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2025 年 8 月 22 日，取得施工合同；

2025 年 9 月 15 日，取得开工令。

（四）项目建设现状

本项目为新建项目，截止到 2026 年 1 月，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书批复及无需办理环评批复、土地证（划拨决定书）、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证的情况说明，分标段实施中一标段施工中标结果及甲供材中标结果已出，施工合同已签、开工令已取得，目前正在进行现场施工。

其他标段（水厂工程、输水工程、信息化平台）正在同步办理前置手续）。

二、评估分析

2025 年计划发行 12000 万元（,2026 年 1 月计划发行 18000 万元，2026 年后续计划发行 10000 万元。

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

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，项目以营业收入为还本付息来源，足够偿还 52840.00 万元的债券本息。经测算，本金资金覆盖率为 1.48，本息资金覆盖率 1.38，本息资金覆盖倍数 1.34，均大于 1.2。

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

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

1.1 投资估算

根据初设批复：

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

调整总投资：由于前期申报财政补助资金计划改变，现调整为申请专项债券，利率发生变化，且增加了发行费用。经调整，项目总投资为 57645.81 万元，其中：工程费用 47348.33 万元，其他费用 3381.55 万元，征地费及拆迁补偿费 1520.26 万元，水保、环保 1309.67 万元，基本预备费 2077.20 万元，静态总投资为 55637.01 万元。建设期利息 1968.8 万元，债券发行兑付费用 40.00 万元。

资金来源：项目自有资金 17645.81 万元，占比 30.61%，专项债资金 40000.00 万元，占比 69.39%。

详见表 1 和附件二：

表 1：项目总投资估算表

单位：万元

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

				券用于资本金			
一	工程投资（一至四部分）	47348.33	7348.33	0.00	40000.00	0.00	0.00
1	输水工程	10215.35	0.00		10215.35	0.00	0.00
1.1	土城一水厂输水工程	6037.25	0.00		6037.25	0.00	0.00
1.2	点军二水厂输水工程	4178.10	0.00		4178.10	0.00	0.00
2	水厂工程	15350.20	0.00		15350.20	0.00	0.00
2.1	土城一水厂	6904.30	0.00		6904.30	0.00	0.00
2.2	点军二水厂	8445.90	0.00		8445.90	0.00	0.00
3	配水工程	18605.93	4171.48		14434.45	0.00	0.00
3.1	土城一水厂供水干管	7736.20	0.00		7736.20	0.00	0.00
3.2	点军二水厂供水干管	4709.18	0.00		4709.18	0.00	0.00
3.3	农村配水管道	6160.55	4171.48		1989.07	0.00	0.00
4	智慧水务平台	1000.00	1000.00		0.00	0.00	0.00
5	施工临时工程	2176.85	2176.85		0.00	0.00	0.00
二	工程其他费	3381.55	3381.55		0.00	0.00	0.00
三	预备费用	2077.2	2077.20		0.00	0.00	0.00
四	征地费及拆迁补偿费	1520.26	1520.26		0.00	0.00	0.00
五	水保、环保	1309.67	1309.67		0.00	0.00	0.00
六	融资利息利息	1968.8	1968.80		0.00	0.00	0.00
七	发行费用	40	0.00		0.00	0.00	0.00
八	概算总金额	57645.81	17645.81		40000.00	0.00	0.00

1.2 资金筹措

本项目总投资 57645.81 万元，建设资金来源项目单位自筹资金 17645.81 万元，专项债券资金 40000.00 万元。

表 2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目内容	合计	建设期		
			2025	2026	2027
一	分年计划				
	1、建设投资(含期间费用)	55637.01	14110.81	35814.41	5711.79
	2、建设期利息	1968.8	256.80	856.00	856.00
	3、发行费	40.00	12.00	28.00	0.00

	4、流动资金	0.00			
	5、项目投入总资金(1+2+3+4)	57645.81	14379.61	36698.41	6567.79
二	资金筹措	57645.81	14379.61	36698.41	6567.79
	1、自有资金	17645.81	2379.61	8698.41	6567.79
	1.1 自筹建设资金	17645.81	2379.61	8698.41	6567.79
	其中：借款利息	642.00	0.00	0.00	256.80
	1.2 自筹流动资金	0.00			
	2、借款	40000.00	12000.00	28000.00	0.00
	2.1 长期借款本金	40000.00	12000.00	28000.00	0.00
	2.2 流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00

表 3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	12000	0	15	2.14%	每半年付息一次	第 11-15 年分年度还本，每年还本 20%
2026	28000	0	15	2.14%	每半年付息一次	第 11-15 年分年度还本，每年还本 20%

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

1.3 项目收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为 119915.66 万元，扣除运营成本及相关税费 51418.86 万元后预计用于资金平衡相关收益为 68496.80 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

表 4 项目收益覆盖情况表

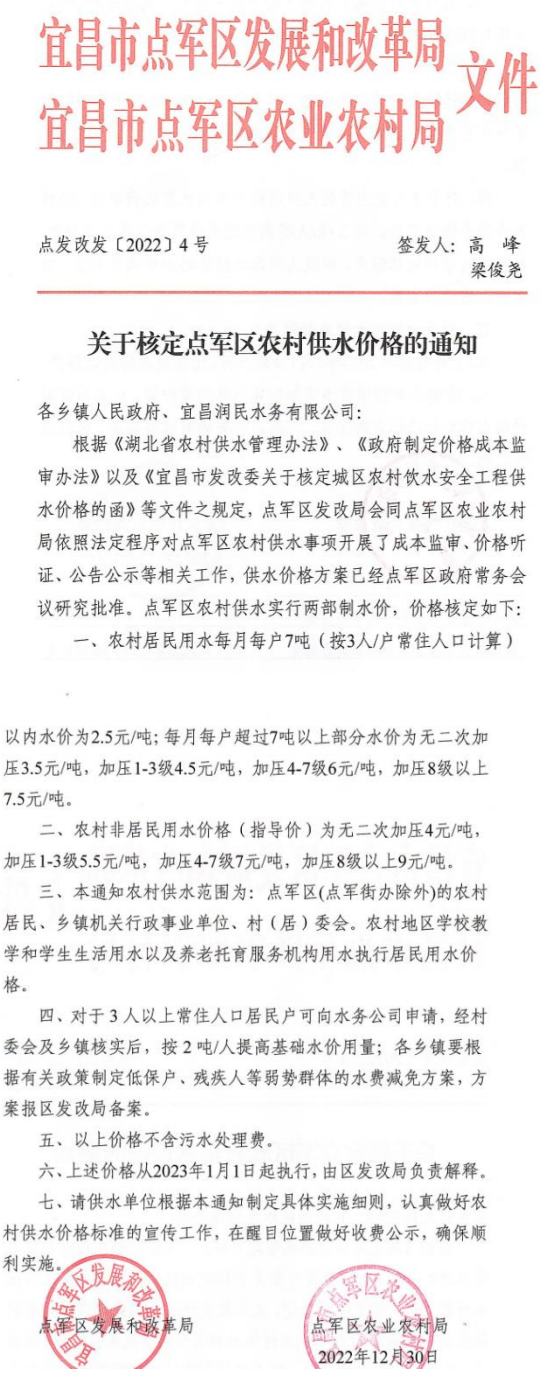
单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
点军区城乡供水一体化项目	68496.80	51128.00	40000	1.34

（1）项目收入测算依据如下

本项目主要收入来源于供水水费收入。

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



宜昌市点军区发展和改革局
宜昌市点军区农业农村局 文件

点发改发〔2022〕4号　　签发人：高　峰
梁俊尧

关于核定点军区农村供水价格的通知

各乡镇人民政府、宜昌润民水务有限公司：

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

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

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

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

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

五、以上价格不含污水处理费。

六、上述价格从2023年1月1日起执行，由区发改局负责解释。

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

点军区发展和改革局　　点军区农业农村局

2022年12月30日

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

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

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

用水量预测

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

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

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

表 点军区生产用水预测表

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

用水量预测

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

供水收入

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

（2）运营成本测算依据如下

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

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

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

1.原辅材料费

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

2.人工成本

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

3.燃料动力费

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

4.其他成本

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

5.财务费用

运营期融资利息计入总成本。融资40000.00万元，利率参照中国地方政府债券信息公开平台上公布的15年利率（2025年第24期）2.14%计。经计算，项目运营期内合计支付利息9159.20万元。

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

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

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

9.经营成本合计

经计算，实现上述项运营成本合计为38551.63万元。

10.总成本估算

综上，项目建成后，运营期内总成本费用合计为69741.93万元，实现固定成本合计为31936.40万元；实现可变成本合计为37905.53万元。

（3）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 16464.69 万元，其中增值税 3597.47 万元，税金及附加 431.71 万元，所得税 12435.51 万元。

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

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

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

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

所得税：按照项目利润 25%缴纳。

（二）资金稳定性

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

表 5：期末项目累计现金结存

单位：万元

存续期间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
点军区城乡供水一体化项目	0.00	0.00	1865.86	4162.54	6890.06
存续期间	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
点军区城乡供水一体化项目	10048.41	13637.60	17657.61	22108.46	24590.14
存续期间	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
点军区城乡供水一体化项目	21941.17	19851.43	18320.92	17349.65	19337.60

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以项目各项收入、成本、财务费用、利息支出、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力，压力测试结果详情见附件八。

总体而言，本项目预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以各项收入作为所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，整个项目的资金平衡状态可达到平衡、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数达到财政部的相关规定。各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理的。

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

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师（签名并盖章）：

中国注册会计师（签名并盖章）：

二〇二六年　月　日

附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数

点军区城乡供水一体化项目

债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
点军区城乡供水一体化项目	68496.80	51128.00	40000	1.34

附件二：项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程投资（一至四部分）	47348.33	7348.33	0.00	40000.00	0.00	0.00
1	输水工程	10215.35	0.00		10215.35	0.00	0.00
1.1	土城一水厂输水工程	6037.25	0.00		6037.25	0.00	0.00
1.2	点军二水厂输水工程	4178.10	0.00		4178.10	0.00	0.00
2	水厂工程	15350.20	0.00		15350.20	0.00	0.00
2.1	土城一水厂	6904.30	0.00		6904.30	0.00	0.00
2.2	点军二水厂	8445.90	0.00		8445.90	0.00	0.00
3	配水工程	18605.93	4171.48		14434.45	0.00	0.00
3.1	土城一水厂供水干管	7736.20	0.00		7736.20	0.00	0.00
3.2	点军二水厂供水干管	4709.18	0.00		4709.18	0.00	0.00
3.3	农村配水管道	6160.55	4171.48		1989.07	0.00	0.00
4	智慧水务平台	1000.00	1000.00		0.00	0.00	0.00
5	施工临时工程	2176.85	2176.85		0.00	0.00	0.00
二	工程其他费	3381.55	3381.55		0.00	0.00	0.00
三	预备费用	2077.2	2077.20		0.00	0.00	0.00
四	征地费及拆迁补偿费	1520.26	1520.26		0.00	0.00	0.00
五	水保、环保	1309.67	1309.67		0.00	0.00	0.00
六	融资利息利息	1968.8	1968.80		0.00	0.00	0.00
七	发行费用	40	0.00		0.00	0.00	0.00
八	概算总金额	57645.81	17645.81		40000.00	0.00	0.00

附件三：项目建设期资金平衡表

单位：万元

序号	项目内容	合计	建设期		
			2025	2026	2027
一	分年计划				
	1、建设投资(含期间费用)	55637.01	14110.81	35814.41	5711.79
	2、建设期利息	1968.80	256.80	856.00	856.00
	3、发行费	40.00	12.00	28.00	0.00
	4、流动资金	0.00			
	5、项目投入总资金(1+2+3+4)	57645.81	14379.61	36698.41	6567.79
二	资金筹措	57645.81	14379.61	36698.41	6567.79
	1、自有资金	17645.81	2379.61	8698.41	6567.79
	1.1 自筹建设资金	17645.81	2379.61	8698.41	6567.79
	其中：借款利息	256.80	0.00	0.00	256.80
	1.2 自筹流动资金	0.00			
	2、借款	40000.00	12000.00	28000.00	0.00
	2.1 长期借款本金	40000.00	12000.00	28000.00	0.00
	2.2 流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00

附件四：项目收入估算表

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

附件五：项目成本估算表

序号	项目 / 年份	单位	合计（万元）	经营期												
				2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	经营成本	万元	37905.53	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81
	水厂设计规模	万吨	61685.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00
1.1	原辅材料费	万元	11720.15	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55
	单位成本（不含税）	元/吨		0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
1.2	人工费	万元	7402.20	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40
	单位成本（不含税）	元/吨		0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
1.3	燃料动力费	万元	13778.66	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90
	单位成本（不含税）	元/吨		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
1.4	其他成本	万元	5004.54	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96
	单位成本	元/吨		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
2	财务费用	万元	9159.20	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	804.64	633.44	462.24	291.04	119.84
3	折旧费	万元	21536.97	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69
4	摊销费	万元	494.13	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01
5	修理费	万元	646.10	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70
6	总成本费用	万元	69741.93	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5464.85	5293.65	5122.45	4951.25	4780.05

6.1	固定成本	万元	31836.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2549.04	2377.84	2206.64	2035.44	1864.24
6.2	可变成本	万元	37905.53	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81
7	经营成本合计	万元	38551.63	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51

附件六：项目债券还本付息表

债券还本付息表

单位：万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
债券期初余额		12000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	37600.00	29600.00	21600.00	13600.00	5600.00	
债券发行	12000.00	28000.00															40000.00
当期需还利息	256.80	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	804.64	633.44	462.24	291.04	119.84	11128.00
25年借款利息	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	205.44	154.08	102.72	51.36	0.00	3338.40
26年借款利息		599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	479.36	359.52	239.68	119.84	7789.60
本期还款	256.80	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	3256.00	8804.64	8633.44	8462.24	8291.04	5719.84	51128.00
其中：利息	256.80	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	804.64	633.44	462.24	291.04	119.84	11128.00
其中：还本											2400.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	5600.00	40000.00
25年借款还本											2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00		12000.00
26年借款还本												5600.00	5600.00	5600.00	5600.00	5600.00	28000.00
债券期末余额	12000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	37600.00	29600.00	21600.00	13600.00	5600.00	0.00	

附件七：项目现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目 年份	经营期													合计
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
1	营业收入（不含税）	5765.18	6341.69	6918.21	7494.73	8071.25	8647.76	9224.28	9800.80	10377.32	10953.83	11530.35	12106.87	12683.39	119915.66
2	税金及附加	20.76	22.84	24.91	26.99	29.05	31.13	33.20	35.28	37.36	39.43	41.51	43.58	45.67	431.71
3	总成本费用	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5464.85	5293.65	5122.45	4951.25	4780.05	69741.93
4	利润总额	228.21	802.64	1377.09	1951.53	2525.99	3100.42	3674.87	4249.31	4875.11	5620.75	6366.39	7112.04	7857.67	49742.02
5	所得税	57.05	200.66	344.27	487.88	631.50	775.11	918.72	1062.33	1218.78	1405.19	1591.60	1778.01	1964.42	12435.51
6	税后利润	171.16	601.98	1032.82	1463.65	1894.49	2325.32	2756.15	3186.98	3656.33	4215.56	4774.79	5334.03	5893.25	37306.51
7	息税前利润	1084.21	1658.64	2233.09	2807.53	3381.99	3956.42	4530.87	5105.31	5679.75	6254.19	6828.63	7403.08	7977.51	58901.22

附件八：项目压力测试表

压力测试表

单位：万元

资金覆盖率 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动情况敏感性分析	107,924.09	113,919.88	119,915.66	125,911.44	131,907.23
债券本金资金覆盖率	1.18	1.33	1.48	1.63	1.78
债券本息资金覆盖率	1.14	1.26	1.38	1.50	1.61
债券本息资金覆盖倍数	1.11	1.22	1.34	1.46	1.57
经营成本变动情况敏感性分析	46,276.97	48,847.92	51,418.86	53,989.80	56,560.75
债券本金资金覆盖率	1.61	1.55	1.48	1.42	1.35
债券本息资金覆盖率	1.48	1.43	1.38	1.33	1.28
债券本息资金覆盖倍数	1.44	1.39	1.34	1.29	1.24
债券利率变动情况敏感性分析	1.95%	2.00%	2.14%	2.20%	2.35%
债券本金资金覆盖率	1.51	1.50	1.48	1.48	1.46
债券本息资金覆盖率	1.41	1.40	1.38	1.37	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.37	1.36	1.34	1.33	1.31

武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心

收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务有限责任公司

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 8
（一）用于资金平衡相关收益 8
（二）项目资金充足性 13
（三）项目资金稳定性 13
六、项目综合风险分析 16
（一）还本付息风险 16
（二）预期不确定风险 16
（三）关注到的其他风险 16
七、评价咨询结论 17

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

大公咨字[2026]第 FC26003 号

武穴市中医医院：

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

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

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果

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

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

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及武穴市财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资 20,000.00 万元，即 2025 年发 4,000.00 万元，2026 年发 16,000.00 万元债券期限为 15 年。债券还本付息详见下表：

金额单位：人民币万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2025 年	0.00	4,000.00	45.20	45.20		4,000.00
2026 年	4,000.00	16,000.00	484.00	484.00		20,000.00
2027 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2028 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2029 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2030 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2031 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2032 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2033 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2034 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2035 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2036 年	20,000.00		1,274.96	474.96	800.00	19,200.00
2037 年	19,200.00		4,417.52	417.52	4,000.00	15,200.00
2038 年	15,200.00		4,320.72	320.72	4,000.00	11,200.00
2039 年	11,200.00		4,223.92	223.92	4,000.00	7,200.00
2040 年	7,200.00		4,127.12	127.12	4,000.00	3,200.00
2041 年	3,200.00		3,239.36	39.36	3,200.00	0.00
合计		20,000.00	26,488.80	6,488.80	20,000.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心实施方案》（以下简称"实施方案"）、《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心可行性研究报告》（以下简称"可研报告"）。本项目收入主要为康复医疗收入。本项目运营成本主要为外购动力费、工资及福利费用、维护费用、管理费用等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 58,649.85 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 2.21 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）《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心可行性研究报告》及《关于武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心初设批复》；

（二）《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测前提

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

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

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

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

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及

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

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

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

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、项目单位情况

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

四、项目基本情况

1.建设地点

武穴市明珠路西侧、十七号路北侧。

2.项目建设范围及内容

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

3.项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

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

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

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

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

4.项目建设期

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

5.项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

本项目总投资为 39,358.55 万元。其中建安工程费 33,394.46 万元，工程建设其他费用 2,875.40 万元，基本预备费 1,813.49 万元，建设期利息 1,255.20 万元，债券发行费用 20.00 万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-7 月
1	**总投资使用计划**	**39,358.55**	**9,570.05**	**19,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
1.1	建设投资	38,083.35	9,520.85	19,041.68	8,462.97	1,057.86

1.2	建设期利息	1,255.20	45.20	484.00	484.00	242.00
1.3	债券发行费用	20.00	4.00	16.00	0.00	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**39,358.55**	**9,570.05**	**19,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
2.1	**自有资金**	**19,358.55**	**5,570.05**	**3,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
2.1.1	用于建设投资	18,083.35	5,520.85	3,041.68	8,462.97	1,057.86
2.1.2	用于建设期利息	1,255.20	45.20	484.00	484.00	242.00
2.1.3	用于债券发行费用	20.00	4.00	16.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**20,000.00**	**4,000.00**	**16,000.00**	**0.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	20,000.00	4,000.00	16,000.00	0.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：2025 年利率按照实际发行利率 2.26%测算，本次债券发行利率参照 2025 年 11 月湖北省专项债券 15 年期专项债实际发行利率上浮 20 个 BP，即本次测算利率为 2.46%。另外，本项目按 0.1%费率计算债券发行费用。每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	4,000.00	4,000.00	15	2.26%	每半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2026	16,000.00	0	15	2.46%	每半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 39,358.55 万元，建设资金来源为企业单位自筹资金 19,358.55 万元、专项债券资金 20,000.00 万元。

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

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为 58,649.85 万元。现金收入合计 75,945.60 万元，付现成本费用合计 17,295.75 万元。

具体明细如下：

表 3-武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心收入测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2028 年 8-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
含税收入合计	**75,945.60**	**1,758.00**	**4,570.80**	**4,922.40**	**5,274.00**	**5,625.60**	**5,977.20**	**5,977.20**
1. 自理康复医疗收入	**18,144.00**	**420.00**	**1,092.00**	**1,176.00**	**1,260.00**	**1,344.00**	**1,428.00**	**1,428.00**
病床数（个）		560	560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)		2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
入住率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%
2. 介助康复医疗收入	**25,401.60**	**588.00**	**1,528.80**	**1,646.40**	**1,764.00**	**1,881.60**	**1,999.20**	**1,999.20**
病床数（个）		560	560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)		3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
入住率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%
3. 介护康复医疗收入	**32,400.00**	**750.00**	**1,950.00**	**2,100.00**	**2,250.00**	**2,400.00**	**2,550.00**	**2,550.00**
病床数（个）		500	500	500	500	500	500	500
费用(元/月/人)		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
入住率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%

（续表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
含税收入合计	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**
1.自理康复医疗收入	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**
病床数（个）	560	560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
入住率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2.介助康复医疗收入	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**
病床数（个）	560	560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
入住率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.介护康复医疗收入	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**
病床数（个）	500	500	500	500	500	500	500
费用(元/月/人)	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
入住率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

表 4-武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心成本费用估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年 8-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购燃料及动力费_电	3,738.69	116.11	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66
2	外购燃料及动力费_水	1,761.61	54.71	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30
3	工资及福利费用	11,729.83	333.33	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00
	人数（人）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	人均年工资（元/年）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
4	维护费用	4,480.36	139.14	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94
5	管理费用	1,085.56	32.16	77.20	77.20	79.20	79.20	79.20
6	税金及附加(含增值税)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	5,233.60	242.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
	利润总额	34,979.97	-345.99	1,561.90	1,913.50	2,223.10	2,574.70	2,926.30
8	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**付现成本费合计**	17,295.75	**504.63**	**1,211.14**	**1,211.14**	**1,253.14**	**1,253.14**	**1,253.14**
10	资产折旧与摊销	19,439.00	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50
11	**总成本（不含财务费用）**	36,734.75	**1,893.13**	**2,599.64**	**2,599.64**	**2,641.64**	**2,641.64**	**2,641.64**

（续表）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购燃料及动力费_电	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66
2	外购燃料及动力费_水	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30
3	工资及福利费用	882.00	882.00	882.00	926.10	926.10	926.10	926.10	926.10
	人数（人）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	人均年工资（元/年）	44,100.00	44,100.00	44,100.00	46,305.00	46,305.00	46,305.00	46,305.00	46,305.00
4	维护费用	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94
5	管理费用	81.30	81.30	81.30	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50
6	税金及附加(含增值税)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	484.00	484.00	474.96	417.52	320.72	223.92	127.12	39.36
	利润总额	2,882.20	2,882.20	2,891.24	2,902.38	2,999.18	3,095.98	3,192.78	3,280.54
8	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**付现成本费合计**	**1,297.24**	**1,297.24**	**1,297.24**	**1,343.54**	**1,343.54**	**1,343.54**	**1,343.54**	**1,343.54**
10	资产折旧与摊销	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50	1,388.50
11	**总成本（不含财务费用）**	**2,685.74**	**2,685.74**	**2,685.74**	**2,732.04**	**2,732.04**	**2,732.04**	**2,732.04**	**2,732.04**

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金20,000.00万元，预计2041年到期，模拟现金流中2041年最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数2.21。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以入廊费收入和管线日常维护收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为33,416.25万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

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

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	-								
1.1	资本金流入	19,358.55	5,570.05	3,541.68	8,946.97	1,299.86				
1.2	债券资金流入	20,000.00	4,000.00	16,000.00						
1.3	其他融资资金流入	-								
1.4	运营期现金流入	**75,945.60**				1,758.00	4,570.80	4,922.40	5,274.00	5,625.60
	现金流入总额	115,304.16	9,570.05	19,541.68	8,946.97	3,057.86	4,570.80	4,922.40	5,274.00	5,625.60
2	现金流出	-								
2.1	建设期资金流出	38,083.35	9,520.85	19,041.68	8,462.97	1,057.86				
2.2	运营期现金流出	**17,295.75**				504.63	1,211.14	1,211.14	1,253.14	1,253.14
2.3	债券发行费用	20.00	4.00	16.00						
2.4	债券还本付息	26,488.80	45.20	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
2.5	其他融资资金流出	-								
	现金流出总额	**81,887.91**	9,570.05	19,541.68	8,946.97	2,046.49	1,695.14	1,695.14	1,737.14	1,737.14
3	当年项目现金净流入	33,416.25	-	-	-	1,011.37	2,875.66	3,227.26	3,536.86	3,888.46
4	期末项目累计现金结存额		-	-	-	1,011.37	3,887.03	7,114.29	10,651.15	14,539.61

（续表）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入									
1.1	资本金流入									
1.2	债券资金流入									
1.3	其他融资资金流入									
1.4	运营期现金流入	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20
	现金流入总额	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20
2	现金流出									
2.1	建设期资金流出									
2.2	运营期现金流出	1,253.14	1,297.24	1,297.24	1,297.24	1,343.54	1,343.54	1,343.54	1,343.54	1,343.54
2.3	债券发行费用									
2.4	债券还本付息	484.00	484.00	484.00	1,274.96	4,417.52	4,320.72	4,223.92	4,127.12	3,239.36
2.5	其他融资资金流出									
	现金流出总额	1,737.14	1,781.24	1,781.24	2,572.20	5,761.06	5,664.26	5,567.46	5,470.66	4,582.90
3	当年项目现金净流入	4,240.06	4,195.96	4,195.96	3,405.00	216.14	312.94	409.74	506.54	1,394.30
4	期末项目累计现金结存额	18,779.67	22,975.63	27,171.59	30,576.59	30,792.73	31,105.67	31,515.41	32,021.95	33,416.25

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

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

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

项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.64	2.79	2.93	3.08	3.23
本息资金覆盖倍数	1.99	2.10	2.21	2.32	2.44
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	3.02	2.98	2.93	2.89	2.85
本息资金覆盖倍数	2.28	2.25	2.21	2.18	2.15
利率变动情况敏感性分析					
本息资金覆盖倍数	2.27	2.24	2.21	2.19	2.16

（二）预期不确定风险

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

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工

期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

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

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

3.支出变动风险及应对措施

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

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

七、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数2.21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

更次复印无效

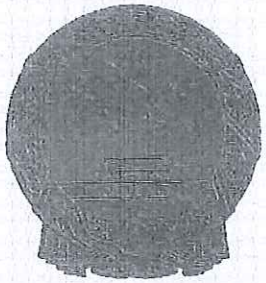
登记机关

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

光谷人民医院

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫 C 评字[2026]第 002 号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

目 录

一、基本假设 1
二、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 2
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 12
（六） 压力测试 13
三、风险分析 13
四、评价结论 13

光谷人民医院项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫 C 评字[2026]第 002 号

我们接受的委托，对光谷人民医院项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

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

一、基本假设

本财务评估报告基于以下重要假设：

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

光谷人民医院（以下简称“项目”或“本项目”）实施单位为武汉市东湖高新技术开发区卫生健康局，项目实施单位基本情况如下：

发行人名称：	武汉市东湖高新技术开发区卫生健康局
法定代表人：	万凌
地址：	武汉市高新大道 777 号
统一社会信用代码：	11420119MB1F26206G
企业类型：	机关

（二）项目概况

项目建设地址为：武汉市东湖高新技术开发区花山生态城花城大道以南、立琼路以西。

本项目项目建设内容如下：

本项目用地面积 48546 ㎡，总建筑面积为 244175 ㎡，项目共设床位 1000 张。地上建筑面积 138645 ㎡，其中地上计容建筑面积 117245 ㎡（包括综合医疗区、后勤保障类用房等单体建筑），地上不计容建筑面积 21400 ㎡（包括架空层、地上立体停车楼）。地下建筑面积 105530 ㎡，其中地下计容建筑面积 8010 ㎡（包括餐厅、保障用房及医疗用房），地下不计容建筑面积 97520 ㎡（包括保障用房、停车及设备用房）。设机动车停车位 3758 个。

主要建设内容包括场平工程、主体工程、装饰工程、安装工程、室外给排水、电力等相关配套设施建设。

项目建设期 60 个月，2021 年 7 月至 2026 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

本项目《初步设计的批复》估算总额为225,563.07万元,其中：建安工程费用178,743.29万元，占比79.24%;工程建设其他费11,502.12万元，占比5.10%;预备费8,512.28万元，占比4.22%；专项费用3,136.09万元，占比1.39%;土地费用22,669.29万元,占比10.05%。根据专项债券发行和偿还情况预计的建设期利息为10,084.48万元，债券发行费用170.00万元，调整后的项目总投资为235,817.55万元。

2.项目资金筹措

光谷人民医院项目资金筹措方式为：项目单位自筹资金65,817.55万元；发行专项债券融资170,000.00万元，债券期限为15年。

3.资本金到位情况

光谷人民医院项目资本金共计65,817.55万元,已到位资金39747.35万元，主要用于支付前期费用、土地款以及部分工程费用，目前已使用资本金39747.35万元。

（四）资金的充足性

我们根据光谷人民医院项目在债券存续期间的预期收入及费用,对债券存续期的现金流量进行了模拟测算,根据模拟测算的结果分析资金的充足性。分析过程如下：

1.项目收入预测

本项目收入主要来源于住院收入及门诊收入。本项目建设周期：2021年07月至2026年6月，预计2026年7月投入使用。本项目专项债发行

期限为 15 年，2041 年到期，项目收益预测期为 2026 年 7 月-2041 年 6 月。

（1）住院收入

参考《武汉市武昌医院综合病房楼及配套项目收入与融资资金平衡财务评估报告》2017-2019 年的各项历史财务指标，运营期数据测算如下：

本项目预计病床数为 1000 张，预计标准负荷运营时平均住院时长为 7 日，据此计算标准负荷运营时年住院 52,143 人次。达到标准负荷运营状态预计需 3 年时间，年住院人数增长率为 10%，则运营期第一年（2026 年）住院 39,176 人次、运营期第二年（2027 年）住院 43,093 人次、运营期第三年（2028 年）住院 47,403 人次、运营期第四年（2029 年）及以后年度住院均为 52,143 人次。

武昌医院 2017-2019 年三年内的实际收费为 7,013.96 元/人次、7,937.81 元/人次和 8,821.37 元/人次，平均住院收入为 7,924.38 元/人次。本项目床位使用收费标准按 7,900 元/人次为基础计算，收费标准每年增长 1%，则运营期第一年（2025 年）床位使用收费标准为 7900*（1+1%）^{6}=8386.00 元/人次。

（2）门诊收入

参考《武汉市武昌医院综合病房楼及配套项目收入与融资资金平衡财务评估报告》武昌医院 2017-2019 年的各项历史财务指标，运营期测算如下：

武昌医院预计运营期前两年的门诊分别为 379,829 人次、395,022 人

次，从第三年开始门诊均为410,823人次。武昌医院预计病床数为680张，本项目预计病床数为1000张，因此按病床数比率，本项目2025-2026年门诊分别为558,572人次、580,915人次,2027年及以后年度门诊均为604,151人次。

武昌医院2017-2019年三年内的门诊收费为253.57元/人次、267.81元/人次和290.49元/人次，平均门诊收费为270.68元/人次。本项目门诊收费标准按270元/人次作为基础计算，收费标准每年增长1%，则运营期第一年（2026年）门诊收费标准为270*（1+1%）^{6}=286.61元/人次。

根据武汉市武昌医院2020-2022年（2023年暂未公布）决算，2020-2022年收入(剔除债券拨款收入)分别为88,122.19万元、55,603.58万元、79,314.44万元，平均年收入为74,346.74万元。通过对比，本项目测算的年收入较谨慎、较合理。

根据以上收入的测算及计算方式，本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

营业收入测算表

单位：万元

项目		2026年6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
住院收入	人均住院支出（元/人）	8,386.00	8,469.86	8,554.56	8,640.11	8,726.51	8,813.78
	人均住院支出的增速	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	住院人次（每年）	39,176	43,093	47,403	52,143	52,143	52,143

	住院收入合计	**16,426.50**	**36,499.17**	**40,551.18**	**45,052.13**	**45,502.64**	**45,957.69**
门诊收入	门急诊人次（每年）	558,572	580,915	604,151	604,151	604,151	604,151
	每门急诊人次平均收费水平（元/人）	286.61	289.48	292.37	295.29	298.24	301.22
	每门急诊人次平均收费水平增速	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	门诊收入合计	**8,004.62**	**16,816.33**	**17,663.56**	**17,839.97**	**18,018.20**	**18,198.24**
医疗收入合计（万元）		**24,431.12**	**53,315.50**	**58,214.74**	**62,892.10**	**63,520.84**	**64,155.93**

续

项目		**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**
住院收入	人均住院支出（元/人）	8,901.92	8,990.94	9,080.85	9,171.66	9,263.38	9,356.01
	人均住院支出的增速	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	住院人次（每年）	52,143	52,143	52,143	52,143	52,143	52,143
	住院收入合计	**46,417.28**	**46,881.46**	**47,350.28**	**47,823.79**	**48,302.04**	**48,785.04**
门诊收入	门急诊人次（每年）	604,151	604,151	604,151	604,151	604,151	604,151
	每门急诊人次平均收费水平（元/人）	304.23	307.27	310.34	313.44	316.57	319.74
	每门急诊人次平均收费水平增速	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	门诊收入合计	**18,380.09**	**18,563.75**	**18,749.22**	**18,936.51**	**19,125.61**	**19,317.12**
医疗收入合计（万元）		**64,797.37**	**65,445.21**	**66,099.50**	**66,760.30**	**67,427.65**	**68,102.16**

续

项目		**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年 1-6 月**	**合计**
住院收入	人均住院支出（元/人）	9,449.57	9,544.07	9,639.51	9,735.91	
	人均住院支出的增速	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	
	住院人次（每年）	52,143	52,143	52,143	52,143	
	住院收入合计	**49,272.89**	**49,765.64**	**50,263.30**	**25,382.98**	**690,234.01**
门诊收入	门急诊人次（每年）	604,151	604,151	604,151	604,151	
	每门急诊人次平均收费水平（元/人）	322.94	326.17	329.43	332.72	
	每门急诊人次平均收费水平增速	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	
	门诊收入合计	**19,510.45**	**19,705.59**	**19,902.55**	**10,050.66**	**278,782.47**
医疗收入合计（万元）		**68,783.34**	**69,471.23**	**70,165.85**	**35,433.64**	**969,016.48**

2.税费及附加估算

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

本医院为非营利性公立医院，根据企业所得税法的规定，取得的收入不缴纳企业所得税。

3.项目营运成本预测

医院目前各项支出项目情况，按医疗成本（含人员经费、卫生材料费、药品费）、固定资产折旧、无形资产摊销等测算。

（1）医疗成本:参照《武汉市武昌医院综合病房楼及配套项目收入与融资资金平衡财务评估报告》中武昌医院2017-2019年的各项历史财务指标，设定运营期各项测算如下：

武昌医院2017-2019年医疗成本分别为21,015.70万元、24,116.10万元、28,713.10万元，武昌医院预计病床数为680张，本项目预计病床数为1000张，因此按病床数比率取2017-2019年平均医疗成本36,198.48万元为基础计算，每年医疗成本增长率为1%，运营期第一年（2026年）医疗成本为36198.48*（1+1%）^{6}=38,425.42万元。

（2）固定资产折旧：2026年7月投入使用后房屋、建筑物固定资产原值为213,148.26万元，折旧年限40年，残值率为5%。

（3）无形及其他资产摊销费

项目土地费用原值为22,669.29万元，摊销年限为40年。

根据上述各项运营成本费用的测算及计算方法，债券存续期的成本费用总额测算数据如下：

成本测算表

单位：万元

项目	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
医疗成本	19,212.71	38,809.67	39,197.77	39,589.75	39,985.65	40,385.51
固定资产折旧	2,531.14	5,062.27	5,062.27	5,062.27	5,062.27	5,062.27
无形资产摊销	283.37	566.73	566.73	566.73	566.73	566.73
成本支出合计	**22,027.22**	**44,438.67**	**44,826.77**	**45,218.75**	**45,614.65**	**46,014.51**
其中付现运营成本	**19,212.71**	**38,809.67**	**39,197.77**	**39,589.75**	**39,985.65**	**40,385.51**

续

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
医疗成本	40,789.37	41,197.26	41,609.23	42,025.32	42,445.57	42,870.03
固定资产折旧	5,062.27	5,062.27	5,062.27	5,062.27	5,062.27	5,062.27
无形资产摊销	566.73	566.73	566.73	566.73	566.73	566.73
成本支出合计	**46,418.37**	**46,826.26**	**47,238.23**	**47,654.32**	**48,074.57**	**48,499.03**
其中付现运营成本	**40,789.37**	**41,197.26**	**41,609.23**	**42,025.32**	**42,445.57**	**42,870.03**

续

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-6 月	合计
医疗成本	43,298.73	43,731.72	44,169.04	22,305.37	621,622.70
固定资产折旧	5,062.27	5,062.27	5,062.27	2,531.14	75,934.06
无形资产摊销	566.73	566.73	566.73	283.37	8,500.96
成本支出合计	**48,927.73**	**49,360.72**	**49,798.04**	**25,119.88**	**706,057.72**
其中付现运营成本	**43,298.73**	**43,731.72**	**44,169.04**	**22,305.37**	**621,622.70**

根据上表数据，运营期成本费用支出合计为 706,057.72 万元，剔除非付现成本（固定资产折旧和无形资产摊销）84,435.02 万元，付现运营成本为 621,622.70 万元。

4.财务费用

本项目计划发行债券 170,000.00 万元,其中 2022 年已发行专项债券 50,000.00 万元，2023 年已发行专项债券 20,000.00 万元（2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，2023 年 8 月已发行 10,000.00 万元），2024 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 58,500.00

万元（2025 年 2 月已发行 50,000.00 万元，2025 年 11 月已发行 8,500.00 万元），2026 年拟发行专项债 31,500.00 万元，债券期限均为 15 年，专项债券资金计划用于工程建设。2022 年已发行债券按照实际发行利率 3.18%测算，2023 年 1 月已发行债券按照实际发行利率 3.10%测算，2023 年 8 月已发行债券按照实际发行利率 2.83%测算，2024 年 6 月已发行债券按照实际发行利率 2.55%测算，2025 年 2 月已发行债券按照实际发行利率 2.06%测算，2025 年 11 月已发行债券按照实际发行利率 2.38%测算，2026 年拟发行债券按照 2025 年 11 月 28 日中国债券信息网公布 2025 年湖北省政府专项债券（第五十九期）发行 15 年期票面利率 2.38%上浮 20bp 测算，即 15 年期债券发行利率为 2.58%作为后续发行债券测算利率，每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年偿还发行金额的 20%，还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00	795.00	795.00
2023 年	50,000.00	20,000.00	0.00	70,000.00	1,886.50	1,886.50
2024 年	70,000.00	10,000.00	0.00	80,000.00	2,310.50	2,310.50
2025 年	80,000.00	58,500.00	0.00	138,500.00	3,054.15	3,054.15
2026 年	138,500.00	31,500.00	0.00	170,000.00	4,076.65	4,076.65
2027 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2028 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2029 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2030 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2031 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2032 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2033 年	170,000.00	0.00	10,000.00	160,000.00	4,324.00	14,324.00
2034 年	160,000.00	0.00	14,000.00	146,000.00	3,946.70	17,946.70
2035 年	146,000.00	0.00	16,000.00	130,000.00	3,484.60	19,484.60
2036 年	130,000.00	0.00	27,700.00	102,300.00	2,873.77	30,573.77

2037 年	102,300.00	0.00	34,000.00	68,300.00	2,058.44	36,058.44
2038 年	68,300.00	0.00	24,000.00	44,300.00	1,320.84	25,320.84
2039 年	44,300.00	0.00	20,000.00	24,300.00	801.54	20,801.54
2040 年	24,300.00	0.00	18,000.00	6,300.00	367.04	18,367.04
2041 年	6,300.00	0.00	6,300.00	0.00	81.27	6,381.27
合计	-	170,000.00	170,000.00	0.00	58,279.00	228,279.00

5.模拟利润表及利润分配表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	24,431.12	53,315.50	58,214.74	62,892.10	63,520.84	64,155.93	64,797.37	65,445.21
减：总成本费用	24,065.55	48,921.67	49,309.77	49,701.75	50,097.65	50,497.51	50,901.37	51,150.26
利润总额	365.57	4393.83	8904.97	13190.35	13423.19	13658.42	13896	14294.95
减：所得税费用	0	0	0	0	0	0	0	0
净利润	365.57	4393.83	8904.97	13190.35	13423.19	13658.42	13896	14294.95

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	66,099.50	66,760.30	67,427.65	68,102.16	68,783.34	69,471.23	70,165.85	35,433.64	**969,016.48**
减：总成本费用	51,184.93	51,138.92	50,948.34	50,557.47	50,248.57	50,162.26	50,165.08	25,201.15	**754,252.25**
利润总额	14914.57	15621.38	16479.31	17544.69	18534.77	19308.97	20000.77	10232.49	**214,764.23**
减：所得税费用	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
净利润	14914.57	15621.38	16479.31	17544.69	18534.77	19308.97	20000.77	10232.49	**214,764.23**

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测试表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入						24,431.12	53,315.50
经营活动现金流出						19,212.71	38,809.67
经营活动现金净流量						**5,218.41**	**14,505.83**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	26,484.74	51,684.55	22,418.78	13,230.78	64,428.50	57,570.20	
投资活动现金净流量	**-26,484.74**	**-51,684.55**	**-22,418.78**	**-13,230.78**	**-64,428.50**	**-57,570.20**	
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	26,484.74	100,839.55	40,512.28	20,910.28	119,815.85	84,962.05	
资本金流入	26,484.74	50,839.55	20,512.28	10,910.28	61,315.85	53,462.05	
专项债券融资		50,000.00	20,000.00	10,000.00	58,500.00	31,500.00	
2.融资活动现金流出		845	1906.5	2320.5	3112.65	4108.15	4483
专项债券融资利息		795	1886.5	2310.5	3054.15	4076.65	4483
偿还专项债券本金							
支付债券发行费用		50	20	10	58.5	31.5	
融资活动现金净流量	**26,484.74**	**51,684.55**	**22,418.78**	**13,230.78**	**64,428.50**	**57,570.20**	**-4,483.00**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,218.41**	**10,022.83**
五、本年累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,218.41**	**15,241.24**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	58,214.74	62,892.10	63,520.84	64,155.93	64,797.37	65,445.21	66,099.50
经营活动现金流出	39,197.77	39,589.75	39,985.65	40,385.51	40,789.37	41,197.26	41,609.23
经营活动现金净流量	**19,016.97**	**23,302.35**	**23,535.19**	**23,770.42**	**24,008.00**	**24,247.95**	**24,490.27**
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							
1.融资活动现金流入							
资本金流入							
专项债券融资							
2.融资活动现金流出	4483	4483	4483	4483	4483	14324	17946.7

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
专项债券融资利息	4483	4483	4483	4483	4483	4324	3946.7
偿还专项债券本金						10,000.00	14,000.00
支付债券发行费用							
融资活动现金净流量	**-4,483.00**	**-4,483.00**	**-4,483.00**	**-4,483.00**	**-4,483.00**	**-14,324.00**	**-17,946.70**
四、本年现金净流量	**14,533.97**	**18,819.35**	**19,052.19**	**19,287.42**	**19,525.00**	**9,923.95**	**6,543.57**
五、本年累计现金净流量	**29,775.21**	**48,594.56**	**67,646.75**	**86,934.17**	**106,459.17**	**116,383.12**	**122,926.69**
六、本息覆盖倍数							

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	66,760.30	67,427.65	68,102.16	68,783.34	69,471.23	70,165.85	35,433.64	969,016.48
经营活动现金流出	42,025.32	42,445.57	42,870.03	43,298.73	43,731.72	44,169.04	22,305.37	621,622.70
经营活动现金净流量	**24,734.98**	**24,982.08**	**25,232.13**	**25,484.61**	**25,739.51**	**25,996.81**	**13,128.27**	**347,393.78**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金								235,817.55
投资活动现金净流量								**-235,817.55**
三、融资活动产生的现金								0.00
1.融资活动现金流入								393,524.75
资本金流入								223,524.75
专项债券融资								170,000.00
2.融资活动现金流出	19484.6	30573.77	36058.44	25320.84	20801.54	18367.04	6381.27	228,449.00
专项债券融资利息	3484.6	2873.77	2058.44	1320.84	801.54	367.04	81.27	58,279.00
偿还专项债券本金	16,000.00	27,700.00	34,000.00	24,000.00	20,000.00	18,000.00	6,300.00	170,000.00
支付债券发行费用								170.00
融资活动现金净流量	**-19,484.60**	**-30,573.77**	**-36,058.44**	**-25,320.84**	**-20,801.54**	**-18,367.04**	**-6,381.27**	
四、本年现金净流量	**5,250.38**	**-5,591.69**	**-10,826.31**	**163.77**	**4,937.97**	**7,629.77**	**6,747.00**	**131,237.58**
五、本年累计现金净流量	**128,177.07**	**122,585.38**	**111,759.07**	**111,922.84**	**116,860.81**	**124,490.58**	**131,237.58**	
六、本息覆盖倍数	1.52							

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 1.52，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

光谷人民医院项目专项债券还本付息以住院收入及门诊收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为347,393.78万元，且在2041年债券本息偿还后仍有131,237.58万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息要求的情况。

（六）压力测试

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

光谷人民医院项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.45	1.52	1.6	1.67
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.54	1.52	1.5	1.48

三、风险分析

根据专项债券的特点和发行条款，偿债风险主要体现为:专项债券按时付息还本时临时面临的流动性压力。为此，我们认为，凭借自身良好的流动风险管理能力、较强的盈利能力和融资能力能够为本期债券的按时偿付提供进一步保证。

四、评价结论

执行程序：获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位所采用的预测依据是合理的；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的项目实施方案中列示的各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.52 倍，超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2026 年 1 月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零伍仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

再次复印无效

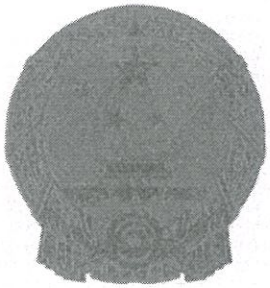
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025　年6　月30　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

通城县二次供水设施改造工程
收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0028 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 8
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 9
（七）项目资金稳定性 9
三、风险分析 10
四、评价结论 10
附件一：项目收入明细表 12
附件二：成本费用明细表 14
附件三：税费估算表 17
附件四：利润估算表 19
附件五：债券存续期现金流估算表 20

通城县二次供水设施改造工程
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0028 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、嘉鱼县、通山县、通城县、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	115.68
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

期限	2024 年
1 年期	0.56
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，基于通城县二次供水设施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。本次评价的通城县二次

供水设施改造工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点位于通城县。

项目建设内容及规模：该项目涉及升级改造通城县二次供水泵房及设备设施约110套(其中：改扩建二次供水泵房12座及改造其他泵房，改造4.5KW一用一备供水增压泵组32套、5.5KW两用一备供水增压泵组17套、7.5KW两用一备供水增压泵组24套、7.5KW三用一备供水增压泵组1套、11KW三用一备供水增压泵组1套、11KW二用一备供水增压泵组20套、15KW两用一备供水增压泵组10套、30KW两用一备供水增压泵组3套、37KW两用一备供水增压泵组2套、SUS304不锈钢生活水箱5300m³)，并建立安防监控系统、水质检测系统、远程控制系统以及综合管理平台。

项目建设期29个月，2024年8月至2026年12月。

（二）投资估算

根据初设批复，项目总投资5,186.27万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为5,161.12万元，其中工程费用4,588.90万元，占比88.91%；工程建设其他费用306.75万元，占比5.94%；预备费146.87万元，占比2.85%；静态总投资5,042.52万元，建设期利息114.60万元，占比2.22%；债券发行兑付费用4.00万元，占比0.08%。

具体投资估算如下：

单位：万元

序号	建设内容	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	4,588.90	588.90		4,000.00		
1	二次供水泵房改造及新建	326.35	41.88		284.47		
2	110 套设备设施更新改造	3,404.19	436.86		2,967.33		
3	远传智能控制设备安装	281.05	36.07		244.98		
4	安防监控、报警设备及系统建设	136.63	17.53		119.10		
5	水质检测设备安装及系统建设	332.41	42.66		289.75		
6	二供综合管理平台建设	108.27	13.90	-	94.37		
二	工程建设其他费用	306.75	306.75				
1	建设单位管理费	59.07	59.07				
2	项目建议书、可行性研究报告	11.20	11.20				
3	施工图设计审查咨询	3.01	3.01				
4	工程勘察设计费	98.62	98.62				
5	工程招标费	19.10	19.10				
6	工程监理费	56.85	56.85				
7	造价咨询费	37.25	37.25				
8	工程检测费	11.25	11.25				
9	竣工图编制费	9.71	9.71				
10	工程保险费	0.69	0.69				
三	预备费	146.87	146.87				
四	静态总投资	5,042.52	1,042.52		4,000.00		
五	建设期利息	114.60	114.60				
六	债券发行费用	4.00	4.00				
七	项目总投资	5,161.12	1,161.12		4,000.00		

（三）资金筹措

本项目调整后总投资5,161.12万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金1,161.12万元，发行专项债券融资4,000.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目拟发行专项债券总额为4,000.00万元，其中，2024年已发行专项债券2,000.00万元，2026年计划发行专项债券2,000.00万元。

2024年本项目已发行专项债券融资2,000.00万元，债券期限10年，票面利率2.21%，每半年支付一次利息，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

2026年本项目计划发行专项债券融资2,000.00万元，债券期限15年。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（五十九期）票面利率的1.1倍作为发行债券的测算利率，即15年期债券发行利率为2.62%，每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。本项目债券还本付息表如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024年		2,000.00		2,000.00		0.00
2025年	2,000.00			2,000.00	44.20	44.20
2026年	2,000.00	2,000.00		4,000.00	70.40	70.40
2027年	4,000.00			4,000.00	96.60	96.60
2028年	4,000.00			4,000.00	96.60	96.60
2029年	4,000.00			4,000.00	96.60	96.60
2030年	4,000.00		400.00	3,600.00	96.60	496.60
2031年	3,600.00		400.00	3,200.00	87.76	487.76
2032年	3,200.00		400.00	2,800.00	78.92	478.92
2033年	2,800.00		400.00	2,400.00	70.08	470.08

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
2034 年	2,400.00		400.00	2,000.00	61.24	461.24
2035 年	2,000.00			2,000.00	52.40	52.40
2036 年	2,000.00			2,000.00	52.40	52.40
2037 年	2,000.00		400.00	1,600.00	47.16	447.16
2038 年	1,600.00		400.00	1,200.00	36.68	436.68
2039 年	1,200.00		400.00	800.00	26.20	426.20
2040 年	800.00		400.00	400.00	15.72	415.72
2041 年	400.00		400.00	0.00	5.24	405.24
合计		4,000.00	4,000.00		1,034.80	5,034.80

（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
通城县二次供水设施改造工程	6,157.65	5,034.80	4,000.00	1.22

（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					

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.35
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.24	1.22	1.21	1.20

（七）项目资金稳定性

通城县二次供水设施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6,157.65万元，且在2041年债券本金偿还后仍有1,237.45万元的期末结余。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区基础设施-市政基础设施-供排水。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为6,157.65万元，对债券的本息覆盖倍数为1.22，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1,237.45万元的期末结余。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	2034 年
供水量（万吨/年）	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
供水率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
价格（元/吨）	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77
销项税额	12.20	13.94	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68
含税营业收入合计	418.82	478.66	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49
不含税营业收入合计	406.62	464.72	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81

（续）

项目　年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
供水量（万吨/年）	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	108.00	
供水率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
价格（元/吨）	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	
销项税额	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	7.84	
含税营业收入合计	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49	269.24	7,628.60
不含税营业收入合计	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81	261.40	7,406.46

说明：

1.项目收入来源

本项目收入主要来源于供水收入。2027 年 1 月投入使用。因本次专项债发行期限为 15 年，债券本金于 2041 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 1 月至 2041 年 6 月。

2.基本假设及计算方式

项目拟升级改造通城县二次供水设备设施约 110 套，完成后可新增日供水量约 0.6 万吨，其中欠缴水费折成日增加供水量约 0.25 万吨/日，高层用户增加用水量约 0.3 万吨/日，控制漏损及合理调度节约折成日增加供水量约 0.05 万吨/日。项目年运营天数为 360 天，运行期第一年供水率为 70%，一年供水率为 80%，运营期第三年及以后为 90%。

根据通城县发展和改革局发布的《关于调整通城县自来水供水价格的通知》，通城县自来水供水价格执行居民生活用水、非居民用水、特种行业用水三类水价。出于谨慎性，本项目供水价格按照居民第一档用水价格 1.92 元/吨进行测算。由于公示价格仅含水资源费，不含污水处理费、垃圾处理费，根据通城县人民政府公布的《通城县城区民生价格一览表》，城市污水处理费收取标准为居民 0.85 元/吨，非居民 1.20 元/吨，出于谨慎性，本项目污水处理费按照 0.85 元/吨进行收取。

综上，本项目综合供水价格为 2.77 元/吨。

参考文件网址公示如下：

（1）《关于调整通城县自来水供水价格的通知》：

http://www.zgtc.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/bmxxgkpt/xfzhggj/fdzdgknr/xzsf/202311/t20231102_3338893.shtml

（2）《通城县城区民生价格一览表》

http://www.zgtc.gov.cn/xxgk/xxgkml/gysyjs/jgjsfbz/201611/t20161102_1029077.shtml

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	2034 年
1.工资及福利费	28.04	28.04	28.04	29.44	29.44	29.44	30.91	30.91
2.外购原材料费	16.63	19.01	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38
3.外购燃料及动力费	10.58	12.10	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61
4.维修费用	10.09	10.09	10.09	10.09	10.09	10.09	10.09	10.09
5.其他费用	6.53	6.92	7.31	7.45	7.45	7.45	7.60	7.60
6.固定资产折旧费	326.87	326.87	326.87	326.87	326.87	326.87	326.87	326.87
总成本费用合计	398.74	403.03	407.30	408.84	408.84	408.84	410.46	410.46
其中付现运营成本	71.87	76.16	80.43	81.97	81.97	81.97	83.59	83.59

（续）

项目 \ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1.工资及福利费	30.91	32.46	32.46	32.46	34.08	34.08	17.04	447.75
2.外购原材料费	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	10.69	302.89
3.外购燃料及动力费	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	6.80	192.80
4.维修费用	10.09	10.09	10.09	10.09	10.09	10.09	5.05	146.31
5.其他费用	7.60	7.75	7.75	7.75	7.92	7.92	3.96	108.96
6.固定资产折旧费	326.87	326.87	326.87	326.87	326.87	326.87	163.44	4,739.62

总成本费用合计	410.46	412.16	412.16	412.16	413.95	413.95	206.98	5,938.33
其中付现运营成本	83.59	85.29	85.29	85.29	87.08	87.08	43.54	1,198.71

说明：

本项目运营期间的各项运营成本费用主要包括工资及福利费、外购原材料费、外购燃料及动力费、维修费用、其他费用、固定资产折旧费等。

1.工资及福利费

项目拟新增4名工作人员，其中管理人员1人、技术员2人、记录员1人。根据《通城县2022年国民经济和社会发展统计公报》，2022年，全县城镇常住居民人均可支配收入36,416元，参考此标准，管理人员人均工资6万元/年、技术员人均工资6.6万元/年、记录员人均工资5.4万元/年，福利费均按工资总额的14.00%计算，工资待遇按每3年增长5%。

2.外购原材料费

外购原材料费=单位消耗原材料成本价格*供水量*供水率

本项目外购原材料主要指制水期间所耗药剂费。供水量及供水率取自收入部分。根据通城县发展和改革局公布的《关于公开通城城发水务集团自来水供水定价成本监审结论的公告》。2019-2021年，单位消耗原材料成本分别为0.07元/吨、0.16元/吨、0.10元/吨，本项目以三年均价0.11元/吨进行测算。根据谨慎性原则，单价增长率按每3年5%计。

3.外购燃料及动力费

外购燃料及动力费=单位消耗燃料及动力费成本价格*供水量*供水率

本项目燃料及动力费主要指制水期间所耗水电费。供水量及供水率取自收入部分。根据通城县发展和改革局公布的《关于公开通城城发水务集团自来水供水定价成本监审结论的公告》，2019-2021年，单位消耗燃料及动力费成本分别为0.06元/吨、0.07元/吨、0.07元/吨，本项目以三年均价0.07元/吨进行测算。根据谨慎性原则，单价增长率按每3年5%计。

4.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的0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目工程静态总投资的0.20%估算。

5.其他费用

其他费用主要包含除上述费用之外的日常支出。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%。

6.固定资产折旧费

项目新增固定资产按照平均年限法进行折旧，残值率为5%，新增固定资产原值为5,161.12万元，折旧年限15年。

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	2034 年
应缴纳的增值税	12.20	13.94	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68
城市维护建设税	0.61	0.70	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
教育费附加（含地方教育附加）	0.61	0.70	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
水资源税	7.56	8.64	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72
税金及附加合计	8.78	10.04	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28

（续）

项目　　年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
应缴纳的增值税	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	7.84	222.14
城市维护建设税	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.39	11.06
教育费附加（含地方教育附加）	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.39	11.06
水资源税	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	2.43	135.27
税金及附加合计	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28	3.21	157.39

说明：

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水资源税；

增值税费=销项税-进项税，其中：

1.增值税

根据《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号），属于一般纳税人的自来水公司销售自来水，按简易办法依照3%征收率征收增值税。

2.税金及附加合计

城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按国家规定分别按应纳增值税额的5%、3%、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。

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	2034 年
营业收入	406.62	464.72	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81
减：总成本费用合计	398.74	403.03	407.30	408.84	408.84	408.84	410.46	410.46
减：税金及附加合计	8.78	10.04	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28
减：财务费用	96.60	96.60	96.60	96.60	87.76	78.92	70.08	61.24
利润总额	-97.50	-44.95	7.63	6.09	14.93	23.77	30.99	39.83
减：所得税							2.45	9.96
净利润	-97.50	-44.95	7.63	6.09	14.93	23.77	28.54	29.87

（续）

项目 \ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
不含税营业收入	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81	522.81	261.40	7,406.46
减：总成本费用合计	410.46	412.16	412.16	412.16	413.95	413.95	206.98	5,938.33
减：税金及附加合计	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28	11.28	3.21	157.39
减：财务费用	52.40	52.40	47.16	36.68	26.20	15.72	5.24	920.20
利润总额	48.67	46.97	52.21	62.69	71.38	81.86	45.97	390.54
减：所得税	12.17	11.74	13.05	15.67	17.85	20.47	11.49	114.85
净利润	36.50	35.23	39.16	47.02	53.53	61.39	34.48	275.69

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入				418.82	478.66	538.49	538.49	538.49	538.49
经营活动现金流出				80.65	86.20	91.71	93.25	93.25	93.25
经营活动现金净流量				**338.17**	**392.46**	**446.78**	**445.24**	**445.24**	**445.24**
二、投资活动产生的现金									
购建固定资产支付的现金	2,098.00	155.80	2,788.72						
投资活动现金净流量	**-2,098.00**	**-155.80**	**-2,788.72**						
三、融资活动产生的现金									
（一）融资活动现金流入	2,100.00	200.00	2,861.12						
1.资本金流入	100.00	200.00	861.12						
2.债券融资款	2,000.00	0.00	2,000.00						
（二）融资活动现金流出	2.00	44.20	72.40	96.60	96.60	96.60	496.60	487.76	478.92
1.支付债券利息	0.00	44.20	70.40	96.60	96.60	96.60	96.60	87.76	78.92
2.偿还债券本金							400.00	400.00	400.00
3.支付债券发行兑付费用	2.00	0.00	2.00						
融资活动现金净流量	**2,098.00**	**155.80**	**2,788.72**	**-96.60**	**-96.60**	**-96.60**	**-496.60**	**-487.76**	**-478.92**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**0.00**	**241.57**	**295.86**	**350.18**	**-51.36**	**-42.52**	**-33.68**

项目 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
五、累计现金净流量	-	-	**0.00**	**241.57**	**537.43**	**887.61**	**836.25**	**793.73**	**760.05**
六、本息覆盖倍数									

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49	538.49	269.24	7,628.60
经营活动现金流出	97.32	104.83	107.04	108.31	109.62	112.24	116.21	118.83	58.24	1,470.95
经营活动现金净流量	**441.17**	**433.66**	**431.45**	**430.18**	**428.87**	**426.25**	**422.28**	**419.66**	**211.00**	**6,157.65**
二、投资活动产生的现金										
购建固定资产支付的现金										5,042.52
投资活动现金净流量										**-5,042.52**
三、融资活动产生的现金										
（一）融资活动现金流入										5,161.12
1.资本金流入										1,161.12
2.债券融资款										4,000.00
（二）融资活动现金流出	470.08	461.24	52.40	52.40	447.16	436.68	426.20	415.72	405.24	5,038.80
1.支付债券利息	70.08	61.24	52.40	52.40	47.16	36.68	26.20	15.72	5.24	1,034.80
2.偿还债券本金	400.00	400.00	0.00	0.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	4,000.00
3.支付债券发行兑付费用										4.00
融资活动现金净流量	**-470.08**	**-461.24**	**-52.40**	**-52.40**	**-447.16**	**-436.68**	**-426.20**	**-415.72**	**-405.24**	**122.32**

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
四、本年现金净流量	**-28.91**	**-27.58**	**379.05**	**377.78**	**-18.29**	**-10.43**	**-3.92**	**3.94**	**-194.24**	**1,237.45**
五、累计现金净流量	**731.14**	**703.56**	**1,082.61**	**1,460.39**	**1,442.10**	**1,431.67**	**1,427.75**	**1,431.69**	**1,237.45**	
六、本息覆盖倍数										**1.22**

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

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂龙华咨字[2026]第002号

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

目录

一、基本假设 1

二、项目概述 1

（一）单位概况 1

（二）项目概况 2

（三）投资估算与资金筹措 3

（四）资金的充足性 5

三、风险分析 19

（一）工期拖延风险 19

（二）工程事故风险 19

（三）利率波动风险 19

（四）投资测算不准确风险 20

四、评估结论 20

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂龙华咨字[2026]第 002 号

我们接受委托，对武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程申请发行地方政府专项债券项目事宜进行了财务信息预测并出具收益与融资自求平衡财务评估咨询报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和条件条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

一、基本条件

本财务评估报告基于以下重要基础条件：

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目概述

（一）单位概况

项目建设单位概况

单位名称	武汉光谷建设投资有限公司
统一社会信用代码	914201007414399264

法定代表人	陈柔焰
机构类型	有限责任公司
注册资本	人民币 55,681.01 万元
地址	洪山区珞瑜路５４０号
经营范围	对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务)；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。(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）

（二）项目概况

1、项目名称

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程项目（以下简称“项目”或“本项目”）具体为四个子项目，分别是：豹澥污水处理厂二厂及配套设施新建工程（以下简称“豹澥二厂工程”）、王家店污水提升泵站及配套管线工程（以下简称“王家店工程”）、九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程（以下简称“九峰渠工程”）、九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程（二期）(以下简称“九峰渠工程（二期）”)。

2、项目建设地点与内容

（1）豹澥二厂工程

项目位于东湖高新区内，高新三路以北，光谷七路以东。拟建豹澥污水处理厂二厂项目，处理规模为 11 万立方米/日，总用地面积约 7.12 公顷，辅助建筑物总面积约 8744 平方米。工程主要建设内容包括吴硕处理厂相关建构筑物、厂区管线、土方工程、电气工程、仪表及自控系统、厂区绿化及其他配套工程等。

（2）王家店工程

该项目位于东湖高新区内，北起王家店污水处理厂、南至豹澥污水处理厂，总长度约 9.5km。工程设计新建王家店污水泵站 1 座及其配套进出水管道。其中王家店污水提升泵站设计规模为 0.55㎥/s，拟用地面积约 912 ㎡，建筑面积约 122 ㎡;配套进出水管道工程包括进站重力流管道、泵站出水压力管道等。工程主要建设内容包括污水泵站以及配电间(含休息室、电缆沟等)、闸阀井、管道、站区电气照明、道路破除恢复、配套地下管线、绿化等工程。

（3）九峰渠工程

项目位于东湖高新区内,建设内容主要包括对东湖高新区内九峰明渠汇水区7个地块和市政道路进行雨污分流改造;九峰的渠排口截污;污水处理，敷设污水管道，同时配套有接户管、化粪池、接户井等排水设施;渍水改造,沿森林大道新建雨水管道.在青王路九峰明渠支渠新建一体化泵闸设备;在花山大道现状d1500mm管道北侧新增一排管道，承接上游管道来水，排往现状沟渠,同时对现状沟渠进行清淤疏浚等。

（4）九峰渠工程（二期）

项目位于东湖高新区内，工程主要建设内容包括雨污分流工程、污水管网完善工程、农村污水收集处理工程、支渠整治工程等。

项目预计开工时间为2023年1月，预计2026年12月底完工。

（三）投资估算与资金筹措

本项目原估算总额为117,270.02万元,其中:豹澥二厂工程初设批复总投资65,455.14万元，包括工程费51,433.12万元、工程建设其他费4,188.72万元、预备费2,781.09万元、土地费3,204万元、专项费1,661.77万元、建设期利息2,176.44万元；王家店工程可研报告批复的总投资为21,943.00万元，包括工程费12,307.00万元、工程建设其他费用2,482.28万元、基本预备费1,183.18万元、专项费用560.00万元、建设用地及建设期利息5,410.54万元；九峰渠工程初设批复总投资14,326.89万元,包括工程费11,593.14万元、工程建设其他费1,530.05万元、预备费393.70万元、专项费810.00万元；九峰渠工程（二期）初设批复总投资15,554.99万元，包括工程费10,994.19万元、工程建设其他费1,492.47万元、预备费624.33万元、专项费2,444.00万元。根据项目预计债券发行情况，建设利息为4,405.75万元，债券发行兑付费用为90.00万元，调整后的项目总投资为119,589.33万元。

1.项目资本金情况

本项目资本金共计29,589.33万元，2023年到位资金5,613.00万元用于支付前期费,已使用资本金5,613.00万元，形成实物工作量5,613.00万元，2024年到位3,976.00万元，已使用资本金3,976.00万元，形成实物工作量3,976.00

万元。

2.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程计划发行15年期专项债券90,000.00万元，债券资金主要用于工程费用。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2023	25,000.00	25,000.00	15	3.13	每半年一次	第11-15年每年还20%
2024	10,000.00	10,000.00	15	3.23	每半年一次	第11-15年每年还20%
2025	20,000.00	20,000.00	15	2.06	每半年一次	第11-15年每年还20%
2026	35,000.00		15	2.58	每半年一次	第11-15年每年还20%
合计	90,000.00					

（2）项目是否使用过增发国债和超长期国债

本项目未使用过增发国债和超长期国债资金

（3）市场化融资情况

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

3、资金使用计划

序号	资金来源	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	**资本金**	5,613.00	3,976.00	7,200.00	12,800.33	29,589.33
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	5,613.00	3,976.00	7,200.00	12,800.33	29,589.33
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	25,000.00	10,000.00	20,000.00	35,000.00	90,000.00

2.1	专项债券资金	25,000.00	10,000.00	20,000.00	35,000.00	90,000.00
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
	合计	30,613.00	13,976.00	27,200.00	47,800.33	119,589.33

（四）资金的充足性

1、收入测算

本项目收入主要来源于污水处理收入。本项目建设周期:2023 年 1 月至 2026 年 12 月。本项目专项债发行期限为 15 年，2041 年到期，项目收益预测期为 2027-2041 年，参考《项目可行性研究报告》及相关案例，运营期测算如下：

根据近期建设的需求，预测豹澥污水系统近期污水量，为 19.2 万 m³/d,豹澥一厂现状处理能力为 7 万 m³/d,考虑应对王家店污水处理厂可能拆除及左岭片区污水短期应急调配处理的需求，豹澥二厂设计留有一定富余，近期最高日处理能力按约 13-15 万 m³/d 复核，且生物城、中芯城中大型工业企业扩建完成后，豹澥污水处理厂来水量势必会大幅度增加。项目建成后可以满负荷运转，豹澥污水二厂生产规模按 11 万 m³/d 测算，每年处理污水 4,015 万吨。参考《建始县龙坪乡楂树坪污水处理厂及配套建设项目》污水处理费中标价格，并对比其他地区污水处理费价格，相关中标图片及链接如下，

建始县公共资源交易中心受建始县住房和城乡建设局的委托,依据建始县政府采购计划备案表（建财采计20170582号）的批复意见，对建始县乡镇污水处理工程(二期）PPP项目采取竞争性磋商的采购方式选择社会资本方，于2017年11月6日进行了开标、评标，并于2017年11月15日下午15:00进行了采购结果确认谈判。2017年11月21发布了《建始县乡镇污水处理工程(二期）PPP项目预成交结果公示》，预成交结果公示期为2017年11月22日至2017年11月28日，公示期满无社会资本（供应商）提出异议，现将成交结果公告如下:

一、采购项目情况

（一）项目名称：建始县乡镇污水处理工程(二期）PPP项目

（二）项目编号：JSGJZX[2017]（JC）-PPP001B

（三）开标时间：2017年11月6日上午09时00分

二、公告媒体及日期

（一）采购公告日期2017年9月30日

（二）预成交结果公示日期2017年11月21日

（三）公告媒体:

建始县公共资源交易网

http://js.eszggzy.cn/

建始县政府采购网

http://cg.jsw118.com/

恩施州公共资源交易中心建始县分中心网

http://js.eszggzy.cn/

湖北省政府采购网

http://www.ccgp-hubei.gov.cn/

湖北省公共资源交易电子服务平台

http://www.hbggzyfwpt.cn/

三、评审信息

（一）磋商日期：2017年11月6日

（二）评标地点：建始县公共资源交易中心评标二室

（三）磋商小组由梁浩（专家，组长）、艾刚（专家）、王峥（专家）、陈超（专家）、倪政（专家）、汪长胜（项目实施机构代表）、阳斌（项目实施机构代表）共7人组成。

四、采购结果确认谈判信息

（一）采购结果确认谈判时间：2017年11月15日下午15时00分

（二）谈判备忘录签订时间：2017年11月15日下午17时00分

（三）采购结果确认谈判工作组成员：龚冰、陈庆清、吴健、朱显煌、张骋、谢晖、汪长胜。

五、成交结果

（一）成交社会资本：重庆吉江环保技术有限公司（联合体）

（二）成交社会资本地址：重庆市渝中区长江一路60号16-2#

（三）成交社会资本法定代表人：危治君

（四）成交价：污水处理服务费：4.26元/吨

网址：

http://js.eszggzy.cn/jsweb/InfoDetail/?InfoID=fcbf5162-a268-44c3-a07e-01826233a61e&CategoryNum=070002003

一、采购项目名称：宜川县城污水处理厂改扩建及三河两岸雨污分流 （仕望河段污水管网） 一期工程PPP项目社会资本方采购

二、采购项目编号：HDPPP2019--008-1

三、采购人名称：宜川县住房和城乡建设局

1、地址：宜川县西郊街

2、联系人：宋松林

3、联系方式：0911-4622973

四、采购代理机构名称：陕西华鼎工程咨询集团有限公司

1、地址：延安市枣园路圣都花园C区10楼

2、联系人：刘海霞、马凌云

3、联系方式：18091133200/17719735309

五、招标公告发布日期：2019-07-31

六、定标日期：2019-09-10

七、 中标信息

1、中标供应商 ： 陕西环保集团生态建设管理有限公司

2、中标 金额：4.95元

3、地址 ： 陕西省西安市雁塔区西影路16号环保大厦2层

4、联系人 ： 庞正喜

网址：

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/cjgg/201909/t20190910_12872514.htm

根据谨慎性原则，运营期污水处理费按4.26元/吨测算，则运营期每年污水处理费收入=4,015*4.26=17,103.90万元，债券存续期内收入总额为256,558.50万元。

根据以上收入的测算及计算方式，本项目在债券存续期收入测算结果如下：

营业收入测算表

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
年污水处理量（万吨/年）	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00
单价（元/吨）	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26

污水处理费收入（万元）	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90

续

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
年污水处理量（万吨/年）	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00	4,015.00
单价（元/吨）	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26
污水处理费收入（万元）	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90

续

项目	2039 年	2040 年	2041 年	合计
年污水处理量（万吨/年）	4,015.00	4,015.00	4,015.00	
单价（元/吨）	4.26	4.26	4.26	
污水处理费收入（万元）	17,103.90	17,103.90	17,103.90	256,558.50

2、项目预期成本预测

本项目的子项目中除豹澥二厂工程外，其余三个子项目工程内容主要为管线及渠道整治，后期主要考虑维护成本，因此本项目考虑豹澥二厂工程经营成本及其余三个子项目维护维修费。各项支出情况，按工资及福利费、修理费用、水资源费、电费、污泥处理费、维护维修费、其他费用、固定资产折旧等测算。

1.工资及福利费：根据《城镇污水处理厂运行管理规范》本项目根据比例计算的最高人员配置为 11/5*25=55 人，根据谨慎性原则，职工人数按照 60 人计算。根据武汉市统计局 2023 年 6 月 16 日公布的《关于 2022 年劳动工资统计数据的公告》2022 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 103308 元，福利费按照工资的 14%计取，则平均工资福利为 103308*（1+14%）=117771.12 元/年，根据谨慎性原则，本项目按照人均工资福利按照 12 万元/人/年，则每年工资福利为 720 万元。

根据我国的相关法规和标准,污水处理站的人员配置有如下规定:

1. 污水处理站应按照设计处理规模配备与运行管理相适应的操作人员和管理人员。根据《城镇污水处理厂运行管理规范》(CJJ 50-2012),处理规模在5万吨/日以下的污水处理厂,Operation和Maintenance人员推荐配置为15-25人。

关于2022年劳动工资统计数据的公告

发布日期：2023-06-16 15:19:59 | 发布单位： | 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：

2022年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资103308元。

2.修理费用：子项一设备费用为18,220.00万元，根据《市政项目方法与参数（排水篇）》（排水项目包括污水项目、雨水项目和城市防洪项目），固定资产修理费率取2%-3%，本项目按照设备工程费用的2.5%（上述费率的平均数）计取，则每年设备修理费用为455.50万元。

3.水资源费：根据项目实际情况，该项目年耗自来水30000吨，根据武汉自来水有限公司公布价格，本项目按照非居民用水单价3.49元/吨，则每年水资源费为10.47万元。

武汉市中心城区供水价格表

类别		供水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	到户价格（元/立方米）
居民生活用水	第一级：户月用水量（户籍人口4人及以下。下同）25立方米（含本级）以内。 月人均用水量（户籍人口5人及以上，下同）6.25立方米（含本级）以内。	1.37	1.1	2.47
	第二级：户月用水量25立方米（不含本级）—33立方米（含本级）。 月人均用水量6.25立方米（不含本级）—8.25立方米（含本级）的水量。	2.05	1.1	3.15
	第三级：户月用水量超过33立方米（不含本级）的水量。 月人均用水量超过8.25立方米（不含本级）的水量。	2.74	1.1	3.84
非居民用水		2.12	1.37	3.49
特种行业用水		8.1	1.37	9.47

4.电费：根据项目能耗指标，全厂年总用电量为2453万KWh，供电电压为10kV（见投资估算表-专项费用），根据武汉工商业及其他用电电费标准，1-10kV电价为0.7377元/度，年耗电量2,453.00万度，则每年电费为1,809.58万元。

2、工商业及其他用电：

1.不满1千伏 ： 电费价格为每千瓦时0.7577元;

2.1-10千伏：电费价格为每千瓦时0.7377元;

3.35-110千伏以下：电费价格为每千瓦时0.7327元;

4.110千伏：电费价格为每千瓦时0.7177元;

5.污泥处理费：污泥处理费：本项目年产污泥量 36,135 吨。2024 年 2 月 23 日，霸州市住房和城乡建设局本级污水处理厂污泥处置项目公开招标，污泥处理费最高限价 240 元/吨（网址：https://mhuanbao.bjx.com.cn/mnews/20240226/1362690.shtml）；根据人民资讯网信息（网址：https://baijiahao.baidu.com/s?id=1706624299129739096&wfr=spider&for=pc），泥处理处置全成本区间在 150-500 元/吨，平均成本在 270 元/吨。因此本项目污泥处理费单价按照 250 元/吨计算较合理，则每年污泥处理费为 36135*250=903.38 万元。

限价240元/吨！霸州市污水处理厂污泥处置项目公开招标

2024-02-26 08:18 来源: 中国政府采购网

2月23日，霸州市住房和城乡建设局本级污水处理厂污泥处置项目公开招标，最高限价240元/吨，服务期为一年。

从报告调研结果来看，由于统计口径、地区物价不同等各方面原因，不同处置路线成本差异较大，从BOT项目角度来看，报告给出的污泥处理处置全成本区间在150-500元/吨，平均成本在270元/吨，折合到污水处理费中约合0.2元/吨(按每万吨水产生7吨含水率80%的污泥)。

6.维护费（子项二至子项四）：根据《市政项目方法与参数（排水篇）》（排水项目包括污水项目、雨水项目和城市防洪项目），固定资产维护（修理）费率取2%-3%。因此按照除豹澥二厂工程外，其余三个子项目工程费用的2.5%（上述费率的平均数）计取，每年维护费为（12307+11593.14+10994.19）*2.5%=872.36万元。

6. 修理费。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。排水项目固定资产修理费率取2% ~3% 。计算公式为：

修理费 = 固定资产原值 × 修理费率 (2.3.7 - 10)

7.其他费用：根据《市政项目方法与参数（排水篇）》（排水项目包括污水项目、雨水项目和城市防洪项目），其他费用综合费率取8%-12%，本项目按照上述2-6项费用的10%计取，每年管理费为（455.50+10.47+1809.58+903.38+872.36）*10%=405.13万元。

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。排水项目其他费用综合费率取8% ~12% 。计算公式为：

8.固定资产折旧：2027年1月投入使用后房屋、建筑物固定资产原值为119,589.33万元，折旧年限20年，残值率为5%，每年折旧金额为5,680.49万元。

根据上述各项运营成本费用的测算，债券存续期的成本费用总额测算数据如下：

项目预期经营成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资及福利费	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
修理费用	455.50	455.50	455.50	455.50	455.50	455.50
水资源费	10.47	10.47	10.47	10.47	10.47	10.47
电费	1,809.58	1,809.58	1,809.58	1,809.58	1,809.58	1,809.58
污泥处理费	903.38	903.38	903.38	903.38	903.38	903.38
维护费	872.36	872.36	872.36	872.36	872.36	872.36
其他费用	368.69	368.69	368.69	368.69	368.69	368.69
折旧费用	5,680.49	5,680.49	5,680.49	5,680.49	5,680.49	5,680.49
运营成本支出合计	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91
其中付现运营成本	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42

续

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
工资及福利费	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
修理费用	455.50	455.50	455.50	455.50	455.50	455.50
水资源费	10.47	10.47	10.47	10.47	10.47	10.47
电费	1,809.58	1,809.58	1,809.58	1,809.58	1,809.58	1,809.58
污泥处理费	903.38	903.38	903.38	903.38	903.38	903.38
管理费	872.36	872.36	872.36	872.36	872.36	872.36
维护费	368.69	368.69	368.69	368.69	368.69	368.69
折旧费用	5,680.49	5,680.49	5,680.49	5,680.49	5,680.49	5,680.49
运营成本支出合计	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91
其中付现运营成本	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42

续

项目	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利费	720.00	720.00	720.00	10,800.00
修理费用	455.50	455.50	455.50	6,832.50
水资源费	10.47	10.47	10.47	157.05
电费	1,809.58	1,809.58	1,809.58	27,143.70
污泥处理费	903.38	903.38	903.38	13,550.70
管理费	872.36	872.36	872.36	13,085.40
维护费	368.69	368.69	368.69	5,530.35

折旧费用	5,680.49	5,680.49	5,680.49	85,207.35
运营成本支出合计	10,856.91	10,856.91	10,856.91	162,853.65
其中付现运营成本	5,176.42	5,176.42	5,176.42	77,646.30

3、财务费用

本项目计划发行债券90,000.00万元，其中2023年已发行专项债券25,000.00万元，2024年已发行专项债券10,000.00万元，2025年已发行专项债券20,000.00万元，2026年拟发行专项债券35,000.00万元，债券期限均为15年，专项债券资金计划用于工程建设。2023年已发行债券按照实际发行利率3.13%计算，2024年已发行专项债券按照实际发行利率2.39%计算，2025年已发行专项债券按照实际发行利率2.06%计算。2026年拟发行债券按照2025年11月27日中国债券信息网公布2025年湖北省政府专项债券（第五十九期）发行15年期票面利率2.38%上浮20bp测算，即15年期债券发行利率为2.58%作为后续发行债券测算利率，每半年支付一次利息，从第11年开始每年偿还本金20%，还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2023年	0.00	25,000.00	0.00	25,000.00	391.25	391.25
2024年	25,000.00	10,000.00	0.00	35,000.00	902.00	902.00
2025年	35,000.00	20,000.00	0.00	55,000.00	1,227.50	1,227.50
2026年	55,000.00	35,000.00	0.00	90,000.00	1,885.00	1,885.00
2027年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2028年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2029年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2030年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2031年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2032年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2033年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2034年	90,000.00	0.00	5,000.00	85,000.00	2,258.25	7,258.25

2035 年	85,000.00	0.00	7,000.00	78,000.00	2,077.85	9,077.85
2036 年	78,000.00	0.00	11,000.00	67,000.00	1,832.35	12,832.35
2037 年	67,000.00	0.00	18,000.00	49,000.00	1,455.35	19,455.35
2038 年	49,000.00	0.00	18,000.00	31,000.00	988.05	18,988.05
2039 年	31,000.00	0.00	13,000.00	18,000.00	599.00	13,599.00
2040 年	18,000.00	0.00	11,000.00	7,000.00	312.10	11,312.10
2041 年	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	90.30	7,090.30
合计	0.00	90,000.00	90,000.00	0.00	30,374.50	120,374.50

4、税费及附加估算

增值税：《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》规定，对污水处理劳务免征增值税，因此债券存续期内无需缴纳增值税及附加。

根据企业所得税法的规定，本项目企业所得税率按 25%计算。污水处理费的所征税种是从事符合条件的环境保护项目所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

税金测算明细如下表：

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销项税额						
期初留抵进项税						
应缴增值税						
城市维护建设税						
教育费附加						
企业所得税				488.81	488.81	488.81
小计				488.81	488.81	488.81

续

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
销项税额						
期初留抵进项税						
应缴增值税						
城市维护建设税						
教育费附加						
企业所得税	977.62	997.19	1,042.29	1,103.66	1,197.91	1,314.74
小计	977.62	997.19	1,042.29	1,103.66	1,197.91	1,314.74

续

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	合计
销项税额				
期初留抵进项税				
应缴增值税				
城市维护建设税				
教育费附加				
企业所得税	1,412.00	1,483.72	1,539.17	12,534.73
小计	1,412.00	1,483.72	1,539.17	12,534.73

5、模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 256,558.50 万元，预测经营成本合计 162,853.65 万元，经营期利息合计 25,968.75 万元，利润总额合计 67,736.10 万元，税费合计 12,534.73 万元，净利润合计 55,201.37 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90
运营成本	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91
利息	2,336.50	2,336.50	2,336.50	2,336.50	2,336.50	2,336.50
利润总额	3,910.49	3,910.49	3,910.49	3,910.49	3,910.49	3,910.49
所得税				488.81	488.81	488.81
净利润	3,910.49	3,910.49	3,910.49	3,421.68	3,421.68	3,421.68

续表

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
营业收入	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90
运营成本	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91	10,856.91
利息	2,336.50	2,258.25	2,077.85	1,832.35	1,455.35	988.05
利润总额	3,910.49	3,988.74	4,169.14	4,414.64	4,791.64	5,258.94
所得税	977.62	997.19	1,042.29	1,103.66	1,197.91	1,314.74
净利润	2,932.87	2,991.55	3,126.85	3,310.98	3,593.73	3,944.20

续表

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	17,103.90	17,103.90	17,103.90	256,558.50
运营成本	10,856.91	10,856.91	10,856.91	162,853.65
利息	599.00	312.10	90.30	25,968.75
利润总额	5,647.99	5,934.89	6,156.69	67,736.10
所得税	1,412.00	1,483.72	1,539.17	12,534.73
净利润	4,235.99	4,451.17	4,617.52	55,201.37

6、项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金					17,103.90	17,103.90	17,103.90
运营成本支付的现金					5,176.42	5,176.42	5,176.42
经营活动支付的税费					0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量					11,927.48	11,927.48	11,927.48
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	30,196.75	13,064.00	25,952.50	45,880.33			
投资活动现金净流量	-30,196.75	-13,064.00	-25,952.50	-45,880.33			
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	30,613.00	13,976.00	27,200.00	47,800.33			
资本金流入	5,613.00	3,976.00	7,200.00	12,800.33			
专项债券融资	25,000.00	10,000.00	20,000.00	35,000.00			
2.融资活动现金流出	416.25	912.00	1,247.50	1,920.00	2,336.50	2,336.50	2,336.50
偿还专项债券本金							
专项债券融资利息	391.25	902.00	1,227.50	1,885.00	2,336.50	2,336.50	2,336.50
支付债券发行费用	25.00	10.00	20.00	35.00			
融资活动现金净流量	30,196.75	13,064.00	25,952.50	45,880.33	-2,336.50	-2,336.50	-2,336.50
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	9,590.98	9,590.98	9,590.98

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
五、本年累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	9,590.98	19,181.96	28,772.94

（续）

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90
运营成本支付的现金	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42
经营活动支付的税费	488.81	488.81	488.81	977.62	997.19	1,042.29
经营活动现金净流量	11,438.67	11,438.67	11,438.67	10,949.86	10,930.29	10,885.19
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						
1. 融资活动现金流入						
资本金流入						
专项债券融资						
2. 融资活动现金流出	2,336.50	2,336.50	2,336.50	2,336.50	7,258.25	9,077.85
偿还专项债券本金					5,000.00	7,000.00
专项债券融资利息	2,336.50	2,336.50	2,336.50	2,336.50	2,258.25	2,077.85
支付债券发行费用						
融资活动现金净流量	-2,336.50	-2,336.50	-2,336.50	-2,336.50	-7,258.25	-9,077.85
四、本年现金净流量	9,102.17	9,102.17	9,102.17	8,613.36	3,672.04	1,807.34
五、本年累计现金净流量	37,875.11	46,977.28	56,079.45	64,692.81	68,364.85	70,172.19

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	17,103.90	256,558.50
运营成本支付的现金	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	5,176.42	77,646.30
经营活动支付的税费	1,103.66	1,197.91	1,314.74	1,412.00	1,483.72	1,539.17	12,534.73
经营活动现金净流量	10,823.82	10,729.57	10,612.74	10,515.48	10,443.76	10,388.31	166,377.47
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产所支付的现金							115,093.58
投资活动现金净流量							-115,093.58
三、融资活动产生的现金							0.00

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1.融资活动现金流入							119,589.33
资本金流入							29,589.33
专项债券融资							90,000.00
2.融资活动现金流出	12,832.35	19,455.35	18,988.05	13,599.00	11,312.10	7,090.30	120,464.50
偿还专项债券本金	11,000.00	18,000.00	18,000.00	13,000.00	11,000.00	7,000.00	90,000.00
专项债券融资利息	1,832.35	1,455.35	988.05	599.00	312.10	90.30	30,374.50
支付债券发行费用							90.00
融资活动现金净流量	-12,832.35	-19,455.35	-18,988.05	-13,599.00	-11,312.10	-7,090.30	-875.17
四、本年现金净流量	-2,008.53	-8,725.78	-8,375.31	-3,083.52	-868.34	3,298.01	50,408.72
五、本年累计现金净流量	68,163.66	59,437.88	51,062.57	47,979.05	47,110.71	50,408.72	

（五）相关收益对债券本息的覆盖倍数

本项目偿债资金来源为污水处理费。项目预期收入总额为 256,558.50 万元，扣除运营成本及相关税费 90,181.03 万元后预计用于资金平衡相关收益为 166,377.47 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程	166,377.47	120,374.50	90,000.00	1.38

（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	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.40	1.38	1.36	1.35

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、风险分析

（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。

四、评估结论

经上述测算，在债券存续期内，项目收入测算是有可靠的依据，收入预测准确、合理；各项成本测算有相关文件为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

本项目运营产生的净现金流量为 166,377.47 万元，债券本息 120,374.50 万元，项目净收益可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.38，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以污水处理费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月

统一社会信用代码

91420106753440019S

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　湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张莹莹

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

出 资 额　壹佰万圆人民币

成立日期　2000年3月17日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

湖北龙华联合会计师事务所与原件一致再次使用无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 3 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：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

湖北龙华联合会计师事务所与原件一致　再次复印无效

证书序号：0017939

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

二〇二五年四月十五日

中华人民共和国财政部制

武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]001 号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]001 号

我们接受委托，对武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

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

我们认为，本次评价的武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.19 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二六年一月

武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目概述

（一）实施单位

本项目实施单位为武汉庙山投资集团有限公司，位于武汉市江夏经济开发区江夏大道1号（庙山办事处内），法定代表人文本定，统一社会信用代码：9142011505204278XH。业务范围为建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；项目策划与公关服务；企业形象策划；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（二）建设内容

项目规划净用地面积为151139.97平方米，规划净用地面积131217.12平方米，总建筑面积为263,135.06平方米，其中厂房建筑面积206,115.66平方米，倒班楼建筑面积25,908.45平方米，食堂建筑面积2,770.95平方米，办公楼建筑面积8,814.17平方米，开闭所、配电房建筑面积510.38平方米，门卫建筑面积228.55平方米，人防楼梯建筑面积28.59平方米，地下室建筑面积18,758.31平方米。新建汽车停车位1,131个。建设的厂房主要为光电子软件开发车间、光

电子信息集成车间和光电子信息制造车间等；同时建设道路、绿化、供配电、给排水、消防、暖通等配套设施。

（三）总投资及资金来源

总投资 103,305.27 万元，其中工程费用 74,196.40 万元，工程建设其他费 10,432.46 万元，预备费 6,770.31 万元，土地费用 4,897.91 万元，建设期债券发行费用及利息 7,008.20 万元。

建设单位自筹 24,305.27 万元，申请发行专项债券 79,000.00 万元。

（四）债券发行情况

项目计划申请专项债券 79,000.00 万元，投入使用于项目建设投资，其中：

项目 2020 年已发行 2,000.00 万元专项债券，2021 年已发行 10,000.00 万元专项债券，2022 年已发行 18,000.00 万元专项债券，2023 年已发行 20,000.00 万元专项债券，2025 年已发行 3,000.00 万元专项债券，2026 年拟发行 26,000.00 万元专项债券。债券期限均为 15 年，2020 年债券发行利率为实际发行利率 3.88%，2021 年债券发行利率为实际发行利率 3.45%，2022 年债券发行利率为实际发行利率 3.18%，2023 年债券发行利率为实际发行利率 2.97%，2025 年债券发行利率为实际发行利率 2.38%，2026 年债券发行利率参考中国债券信息网近期 15 年期债券发行利率，暂按 2.38%进行测算。债券偿还方式为每半年付一次息，第 11-15 年每年还本 20%。

专项债券还本付息表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额

2020 年	0.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00
2021 年	2,000.00	10,000.00	77.60	0.00	77.60	12,000.00
2022 年	12,000.00	18,000.00	708.80	0.00	708.80	30,000.00
2023 年	30,000.00	20,000.00	995.00	0.00	995.00	50,000.00
2024 年	50,000.00	0.00	1,589.00	0.00	1,589.00	50,000.00
2025 年	50,000.00	3,000.00	1,589.00	0.00	1,589.00	53,000.00
2026 年	53,000.00	26,000.00	1,969.80	0.00	1,969.80	79,000.00
2027 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2028 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2029 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2030 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2031 年	79,000.00	0.00	2,279.20	400.00	2,679.20	78,600.00
2032 年	78,600.00	0.00	2,263.68	2,400.00	4,663.68	76,200.00
2033 年	76,200.00	0.00	2,121.92	6,000.00	8,121.92	70,200.00
2034 年	70,200.00	0.00	1,922.92	10,000.00	11,922.92	60,200.00
2035 年	60,200.00	0.00	1,605.12	10,000.00	11,605.12	50,200.00
2036 年	50,200.00	0.00	1,287.32	10,200.00	11,487.32	40,000.00
2037 年	40,000.00	0.00	908.88	13,400.00	14,308.88	26,600.00
2038 年	26,600.00	0.00	594.80	9,800.00	10,394.80	16,800.00
2039 年	16,800.00	0.00	337.96	5,800.00	6,137.96	11,000.00
2040 年	11,000.00	0.00	199.92	5,800.00	5,999.92	5,200.00
2041 年	5,200.00	0.00	61.88	5,200.00	5,261.88	0.00
合计		79,000.00	29,629.60	79,000.00	108,629.60	

二、区域概况

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。

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.地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31

其中：税收收入（亿元）	1,239.56	1,298.35	1,223.56
非税收入（亿元）	265.18	302.85	443.75
5.政府性基金收入	2,028.26	1,288.77	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,035.38	1,224.71
6.一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
7.政府性基金支出	2,028.26	1,627.56	1,934.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	/	/	/

江夏区位于武汉市南部，北与洪山区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与蔡甸区、汉南区隔江相望。

江夏区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	1,080.76	1,170.33	1,327.39
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,128	46,799	48,811
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,872	31,369	33,471
4.地方公共预算收入（亿元）	76.68	79.80	83.80
其中：税收收入（亿元）	58.87	62.25	58.70
非税收入（亿元）	17.13	17.55	25.10
5.政府性基金收入（亿元）	58.29	53.03	86.85
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	54.20	49.84	81.65
6.一般公共预算支出（亿元）	172.19	170.24	177.74
7.政府性基金支出（亿元）	119.09	101.47	109.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	48.665	42.6356	-

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额

武汉市	5,930.67	5,761.76
其中：市本级（亿元）	2,940.50	2,883.04
江夏区（亿元）	314.19	282.84

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	58220
5 年期	805540
7 年期	70000
10 年期	427815
15 年期	355188
20 年期	736812
30 年期	374800

三、基本假设

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

四、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为厂房及配套用房租赁收入和停车位租赁收入。

（二）债券年利率

本项目 2020 年债券发行利率为实际发行利率 3.88%，2021 年债

券发行利率为实际发行利率3.45%，2022年债券发行利率为实际发行利率3.18%，2023年债券发行利率为实际发行利率2.97%，2025年债券发行利率为实际发行利率2.38%，2026年债券发行利率参考中国债券信息网近期15年期债券发行利率，暂按2.38%进行测算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

五、项目资金平衡测算

（一）发行计划

债券发行计划、项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案如下表：

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2020年	2,000.00	15年
2	2021年	10,000.00	15年
3	2022年	18,000.00	15年
4	2023年	20,000.00	15年
5	2025年	3,000.00	15年
6	2026年	26,000.00	15年

资金筹措方案

单位：万元

序号	项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	**资金筹措**	**8,365.00**	**18,475.24**	**19,500.00**	**21,500.00**	**2,000.00**	**5,000.00**	**28,465.03**	**103,305.27**
1.1	项目资本金	6,365.00	8,475.24	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,465.03	**24,305.27**

1.2	专项债券	2,000.00	10,000.00	18,000.00	20,000.00	0.00	3,000.00	26,000.00	**79,000.00**
2	**资金使用**	**8,365.00**	**18,475.24**	**19,500.00**	**21,500.00**	**2,000.00**	**5,000.00**	**28,465.03**	**103,305.27**
2.1	项目资本金	6,365.00	8,475.24	1,500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,465.03	**24,305.27**
2.1.1	用于建设投资	6,363.00	8,387.64	773.20	485.00	411.00	408.00	469.23	**17,297.07**
2.1.2	用于建设期利息	0.00	77.60	708.80	995.00	1,589.00	1,589.00	1,969.80	**6,929.20**
2.1.3	用于债券发行费用	2.00	10.00	18.00	20.00	0.00	3.00	26.00	**79.00**
2.2	债券资金	2,000.00	10,000.00	18,000.00	20,000.00	0.00	3,000.00	26,000.00	**79,000.00**
2.2.1	用于建设投资	2,000.00	10,000.00	18,000.00	20,000.00	0.00	3,000.00	26,000.00	**79,000.00**
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
3	**资金结余**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

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

（二）预期收益

武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）专项债券偿债资金主要来源于厂房及配套用房租赁收入和停车位租赁收入。

本次武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）厂房及配套用房租赁收入和停车位租赁收入用于专项债券的还本付息。

1、厂房及配套用房租赁收入

（1）租赁面积

本项目预计建设243837.78平方米厂房及配套用房，考虑到项目园区所在地具有优越、便利的交通条件，区位优势突出，是理想的工业建设规划用地和投资宝地，本次厂房及配套用房经营负荷按70%逐年递增至90%计算。

（2）租赁单价

根据市场调研，武汉市类似厂房出租价格如下表所示。

项目区域厂房出租价格表

武汉收功报告附件 专用章

序号	名称	地理位置	价格（元/m²·月）	备注
1	长咀工业园多层厂房	江夏长咀工业园	24	重点扶持新能源产业、高新技术产业
2	华工科技园多层厂房	华工科技园	30	标准厂房，全框架结构
3	武汉光谷精准医疗产业基地	光谷生物医药园	39.9	产业方向：生物医药、智能制造、电子信息
4	江夏总部办公商务区	江夏藏龙岛	48	产业方向：光电子、激光、软件等

根据网上查询，武汉市类似厂房出租价格如下图所示。



结合项目需求分析及定位评价，参考目前同类厂房的出租价格及项目所在地的开发成熟度等情况，并考虑未来几年厂房租赁价格走势等因素，按照市场预测的稳健原则，项目厂房及配套用房租赁单价暂

武汉设功报告附件 专用章

定为 35 元/平方米/月。同时，参照近几年 CPI 平均增长率，秉着谨慎性原则，项目租赁单价按每年增长 2.0%暂估。

2、停车位租赁收入

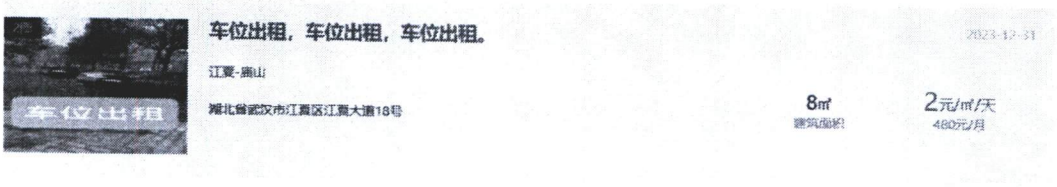
（1）租赁个数

根据《光电子信息产业园（二期）可行性研究报告》，本项目预计建设 1131 个停车位，考虑到项目园区所在地具有优越、便利的交通条件，区位优势突出，是理想的工业建设规划用地和投资用地，本次停车位经营负荷按 70%逐年递增至 90%计算。

（2）租赁单价

经市场调查，江夏区联投龙湾、美加加州橘郡等车位租金约 400 元/个/月。

根据网上查询，武汉市类似停车位出租价格如下图所示。



本项目位于江夏庙山开发区幸福村，距离武汉主城区较近，结合项目需求分析及定位评价，参考项目周边停车位的出租价格，并考虑未来几年停车位租赁价格走势等因素，按照市场预测的稳健原则，项目停车位租赁单价暂定为 300.00 元/个/月。同时，参照近几年 CPI 平均增长率，秉着谨慎性原则，项目租赁单价按每年增长 2.0%暂估。

项目收入汇总表　　单位：万元

武汉投功报告附件 专用章

年份	合计	经营性收入	
		厂房及配套用房租赁收入	停车位租赁收入
2027 年	8,562.12	8,234.73	327.39
2028 年	9,980.99	9,599.35	381.64
2029 年	11,453.18	11,015.25	437.93
2030 年	11,682.24	11,235.55	446.69
2031 年	11,915.90	11,460.27	455.63
2032 年	12,154.21	11,689.47	464.74
2033 年	12,397.29	11,923.26	474.03
2034 年	12,645.25	12,161.73	483.52
2035 年	12,898.15	12,404.96	493.19
2036 年	13,156.11	12,653.06	503.05
2037 年	13,419.23	12,906.12	513.11
2038 年	13,687.61	13,164.24	523.37
2039 年	13,961.37	13,427.53	533.84
2040 年	14,240.60	13,696.08	544.52
2041 年	14,525.41	13,970.00	555.41
合计	**186,679.66**	**179,541.60**	**7,138.06**

（三）成本费用

1、经营成本

项目经营期间采取整体外租的模式，经营费用包括销售费用、企业管理费用和维修费等。

（1）销售费用

销售费用主要为广告费用、代理费及其他销售过程产生相关费用。销售费用参照市房管局《关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120 号），房屋居间租赁收费按宗计算，无论成交租赁期长短，均按照半个月至一个月成交租金标准，由租赁双方与房地产经纪机构协商一次性计收。房屋居间买卖收费按宗计算，由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额0.5%-2.5%的范围内协商确定。若采用房屋居间租赁收费碍于租赁期长短不好预测，因而本

项目采用房屋居间买卖收费进行预测，暂按经营收入的2%进行预测。

（2）企业管理费用

企业管理费用为经营期间公司行政人员的工资、办公费、仓库管理费，检验试验费，流动资金的利息支出、税金等。企业管理费用主要参照国家税务总局关于印发《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，暂按经营收入的1.5%进行预测。

（3）维修费

维修费为园区运营维护费用。依据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》“可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点”，一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，由于本项目主要为场地外租，日常修理费用可由租户自担，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按固定资产原值的0.5%估算。

经营成本估算表　　单位：万元

年份	合计	经营成本		
		销售费用	企业管理费	维修费
2025年	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	744.62	171.24	128.43	444.95
2028年	794.28	199.62	149.71	444.95
2029年	845.81	229.06	171.80	444.95
2030年	853.82	233.64	175.23	444.95
2031年	862.01	238.32	178.74	444.95

2032 年	870.34	243.08	182.31	444.95
2033 年	878.86	247.95	185.96	444.95
2034 年	887.54	252.91	189.68	444.95
2035 年	896.38	257.96	193.47	444.95
2036 年	905.41	263.12	197.34	444.95
2037 年	914.62	268.38	201.29	444.95
2038 年	924.01	273.75	205.31	444.95
2039 年	933.60	279.23	209.42	444.95
2040 年	943.37	284.81	213.61	444.95
2041 年	953.34	290.51	217.88	444.95
合计	**13,208.01**	**3,733.58**	**2,800.18**	**6,674.25**

2、财务费用

本项目财务费用为专项债券利息。

项目 2020 年已发行 2,000.00 万元专项债券，2021 年已发行 10,000.00 万元专项债券，2022 年已发行 18,000.00 万元专项债券，2023 年已发行 20,000.00 万元专项债券，2025 年已发行 3,000.00 万元专项债券，2026 年拟发行 26,000.00 万元专项债券。债券期限均为 15 年，2020 年债券发行利率为实际发行利率 3.88%，2021 年债券发行利率为实际发行利率 3.45%，2022 年债券发行利率为实际发行利率 3.18%，2023 年债券发行利率为实际发行利率 2.97%，2025 年债券发行利率为实际发行利率 2.38%，2026 年债券发行利率参考中国债券信息网近期 15 年期债券发行利率，暂按 2.38%进行测算。债券偿还方式为每半年付一次息，第 11-15 年每年还本 20%。

专项债券还本付息表　　单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2020 年	0.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00
2021 年	2,000.00	10,000.00	77.60	0.00	77.60	12,000.00
2022 年	12,000.00	18,000.00	708.80	0.00	708.80	30,000.00
2023 年	30,000.00	20,000.00	995.00	0.00	995.00	50,000.00

2024 年	50,000.00	0.00	1,589.00	0.00	1,589.00	50,000.00
2025 年	50,000.00	3,000.00	1,589.00	0.00	1,589.00	53,000.00
2026 年	53,000.00	26,000.00	1,969.80	0.00	1,969.80	79,000.00
2027 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2028 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2029 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2030 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2031 年	79,000.00	0.00	2,279.20	400.00	2,679.20	78,600.00
2032 年	78,600.00	0.00	2,263.68	2,400.00	4,663.68	76,200.00
2033 年	76,200.00	0.00	2,121.92	6,000.00	8,121.92	70,200.00
2034 年	70,200.00	0.00	1,922.92	10,000.00	11,922.92	60,200.00
2035 年	60,200.00	0.00	1,605.12	10,000.00	11,605.12	50,200.00
2036 年	50,200.00	0.00	1,287.32	10,200.00	11,487.32	40,000.00
2037 年	40,000.00	0.00	908.88	13,400.00	14,308.88	26,600.00
2038 年	26,600.00	0.00	594.80	9,800.00	10,394.80	16,800.00
2039 年	16,800.00	0.00	337.96	5,800.00	6,137.96	11,000.00
2040 年	11,000.00	0.00	199.92	5,800.00	5,999.92	5,200.00
2041 年	5,200.00	0.00	61.88	5,200.00	5,261.88	0.00
合计		79,000.00	29,629.60	79,000.00	108,629.60	

3、折旧及摊销

折旧以工程费用（不含税价）、工程建设其他费（不含税价）和预备费（不含税价）为基数，折旧费采用直线法、残值率 5%进行测算。折旧年限：按房屋建筑物 25 年、设备 15 年，工程建设其他费按无残值 10 年。

摊销以土地费用为基数，土地费用按 50 年等额摊销测算。

4、税费

（1）增值税及附加

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征

武汉俊功报告附件 专用章

增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），租赁收入销项税增值税率按照9%计算；

进项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），建设期的设备工程进项税增值税率按照13%计算，建筑工程、预备费进项税增值税率按照9%计算，工程建设其他费进项税增值税率按照6%计算。运营期的销售费用进项税增值税率按照13%计算。

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

2、其他税费

其他税费包括房产税、印花税、企业所得税等。

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

印花税：以收入的0.05%计算。

武汉俊功报告附件 专用章

企业所得税：按利润的25%计算。

项目的税费估算情况详见下表：

项目税费一览表　单位：万元

年份	合计	税费				
		增值税	附加税	房产税	印花税	所得税
2027 年	946.55	0.00	0.00	942.62	3.93	0.00
2028 年	1,367.67	0.00	0.00	1,098.82	4.58	264.27
2029 年	1,820.53	0.00	0.00	1,260.90	5.25	554.38
2030 年	1,890.19	0.00	0.00	1,286.12	5.36	598.71
2031 年	1,961.25	0.00	0.00	1,311.84	5.47	643.94
2032 年	2,037.60	0.00	0.00	1,338.08	5.58	693.94
2033 年	2,146.96	0.00	0.00	1,364.84	5.69	776.43
2034 年	2,272.11	0.00	0.00	1,392.14	5.80	874.17
2035 年	3,535.80	1,015.90	121.91	1,419.98	5.92	972.09
2036 年	3,737.41	1,056.02	126.72	1,448.38	6.03	1,100.26
2037 年	4,181.11	1,077.13	129.26	1,477.35	6.16	1,491.21
2038 年	4,364.72	1,098.68	131.84	1,506.89	6.28	1,621.03
2039 年	4,536.13	1,120.66	134.48	1,537.03	6.40	1,737.56
2040 年	4,679.98	1,143.06	137.17	1,567.77	6.53	1,825.45
2041 年	4,826.02	1,165.93	139.91	1,599.13	6.66	1,914.39
合计	**44,304.02**	**7,677.38**	**921.29**	**20,551.89**	**85.64**	**15,067.82**

（三）项目现金流量模拟测算分析

本项目预期收益主要来源于厂房及配套用房租赁收入和停车位租赁收入。债券存续期内，考虑各项运营成本及税金影响，用于资金平衡的项目收益为129,167.62万元，存续期内专项债券本金偿还共计79,000.00万元、专项债券利息偿还共计29,629.60万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为27,467.22万元。项目预计本息资金覆盖倍数可达到1.19。详见下表：

武汉发功报告附件 专用章

项目现金流量模拟测算表　　单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	**现金流入**	**289,984.93**	**8365.00**	**18475.24**	**19500.00**	**21500.00**	**2000.00**	**5000.00**	**28465.03**	**8562.12**	**9980.99**	**11453.18**	**11682.24**
1.1	资本金流入	24,305.27	6365.00	8475.24	1500.00	1500.00	2000.00	2000.00	2465.03	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	79,000.00	2000.00	10000.00	18000.00	20000.00	0.00	3000.00	26000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	186,679.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8562.12	9980.99	11453.18	11682.24
2	**现金流出**	**262,517.71**	**8365.00**	**18475.24**	**19500.00**	**21500.00**	**2000.00**	**5000.00**	**28465.03**	**3970.37**	**4441.15**	**4945.54**	**5023.21**
2.1	建设期资金流出	96,297.07	8363.00	18387.64	18773.20	20485.00	411.00	3408.00	26469.23	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	57,512.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1691.17	2161.95	2666.34	2744.01
2.3	债券还本付息	108,629.60	0.00	77.60	708.80	995.00	1589.00	1589.00	1969.80	2279.20	2279.20	2279.20	2279.20
2.4	债券发行费用	79.00	2.00	10.00	18.00	20.00	0.00	3.00	26.00				
3	**当年项目现金净流入**	**27,467.22**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4591.75**	**5539.84**	**6507.64**	**6659.03**
4	**期末项目累计现金结存额**	-	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4591.75**	**10131.59**	**16639.23**	**23298.26**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**129,167.62**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6870.95**	**7819.04**	**8786.84**	**8938.23**

续 项目现金流量模拟测算表　　单位：万元

序号	项目	合计	计算期										
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	**现金流入**	**289,984.93**	**11915.90**	**12154.21**	**12397.29**	**12645.25**	**12898.15**	**13156.11**	**13419.23**	**13687.61**	**13961.37**	**14240.60**	**14525.41**
1.1	资本金流入	24,305.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	79,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	186,679.66	11915.90	12154.21	12397.29	12645.25	12898.15	13156.11	13419.23	13687.61	13961.37	14240.60	14525.41
2	**现金流出**	**262,517.71**	**5502.46**	**7571.62**	**11147.74**	**15082.57**	**16037.30**	**16130.14**	**19404.61**	**15683.53**	**11607.69**	**11623.27**	**11041.24**
2.1	建设期资金流出	96,297.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	57,512.04	2823.26	2907.94	3025.82	3159.65	4432.18	4642.82	5095.73	5288.73	5469.73	5623.35	5779.36
2.3	债券还本付息	108,629.60	2679.20	4663.68	8121.92	11922.92	11605.12	11487.32	14308.88	10394.80	6137.96	5999.92	5261.88
2.4	债券发行费用	79.00											
3	**当年项目现金净流入**	**27,467.22**	**6413.44**	**4582.59**	**1249.55**	**-2437.32**	**-3139.15**	**-2974.03**	**-5985.38**	**-1995.92**	**2353.68**	**2617.33**	**3484.17**
4	**期末项目累计现金结存额**	**-**	**29711.70**	**34294.29**	**35543.84**	**33106.52**	**29967.37**	**26993.34**	**21007.96**	**19012.04**	**21365.72**	**23983.05**	**27467.22**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**129,167.62**	**9092.64**	**9246.27**	**9371.47**	**9485.60**	**8465.97**	**8513.29**	**8323.50**	**8398.88**	**8491.64**	**8617.25**	**8746.05**

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
129,167.62	15	79,000.00	29,629.60	1.19

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债务本息资金覆盖倍数为 1.19。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）压力测试

根据项目压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±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。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31
债券利率变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.20	1.19	1.19	1.19	1.18

（五）资金稳定性

本项目专项债券以厂房及配套用房租赁收入和停车位租赁收入为基础，自 2027 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 27,467.22 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

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

利能力、偿债能力和可持续性。

六、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》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.19 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

营业执照

（副 本） 1-1

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

再次复印无效

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋2单元三层312-11号

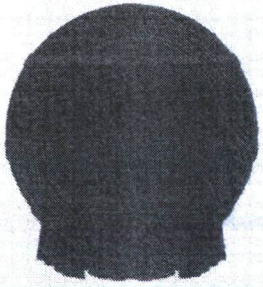
登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022 年 03 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

42010610064590

姓　　名　余洪波
Full name

性　　别　男
Sex

出 生 日 期　1975-06-06
Date of birth

工 作 单 位　湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码　420303750606203
Identity card No.



年度检验登记

余洪波 420801504384

7

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

再次复印无效

同意调入
Agree the holder to be transferred from
武汉东晨会计师事务所

事务所
CPAs

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

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

事务所
CPAs

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

11

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

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



武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
420106100064590

裘新成 420000993223

再次复印无效

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

十办公代管　事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年/y 12 月/m 8 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师　事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年/y 12月/m 8 日/d

年
after

经办人：郭诗勇
年/y 月/m 日/d
2020 5 [illegible]

5

11

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月 2 日

目录

一、项目概况.....2

（一）区域概况.....2

（二）项目背景.....2

（三）建设规模及内容.....3

二、项目收益及现金流入预测.....3

（一） 资金充足性.....4

（二） 收益预测.....6

三、项目收益和融资自求平衡测算.....8

（一） 平衡方案现金流量.....8

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....12

四、风险分析.....12

五、结论.....13

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据对支持这些假设的证据审核，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测的各项前提下，本次评价的宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.80，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

宣恩县地处鄂西南边陲，在恩施土家族苗族自治州南部，地理坐标介于东经109°11′—109°55′，北纬29°33′—30°12′，南北长73.9千米，东西宽71.5千米。东接鹤峰，西邻咸丰，东北、西北及北部与恩施市交界，西南同来凤毗连，东南与湖南省龙山、桑植等县接壤。全县国土总面积2737.17平方千米。

（二）项目背景

2024年2月，住房城乡建设部印发《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》（以下简称《实施方案》），部署各地以大规模设备更新为契机，加快行业领域设施设备补齐短板、升级换代、提质增效，提升设施设备整体水平，满足人民群众高品质生活需要，推动城市高质量发展。

《实施方案》坚持市场为主、政府引导，鼓励先进、淘汰落后，标准引领、有序提升原则，确定建筑和市政基础设施领域设备更新10项重点任务，明确：按照《城市给水工程项目规范》（GB 55026）、《城市供水系统反恐怖防范要求》（GA 1809）、《二次供水设施卫生规范》（GB 17051）等要求，更新改造存在影响水质达标、老旧破损、国家明令淘汰、能耗高、运行效率低等问题的自来水厂内及居民小区二次供水（加压调蓄）设施设备。自来水厂内设备包括水泵、电气设备、加药设备、检测及自控设备、闸阀及各类专用机械设备等；

居民小区二次供水（加压调蓄）设备包括成套设备、水箱、水泵及附属设施设备、自控设备、安全防范设备等。

4 月，湖北省住房和城乡建设厅下发《关于做好建筑和市政基础设施设备更新有关准备工作的通知》（〔2024〕711 号），要求各地梳理政策清单、摸底需求清单、确定供给清单。

宣恩县住房和城市建设局积极响应国家、湖北省关于设施设备更新工作的政策，对城区内二次供水设备情况进行了梳理，为解决城区内二次供水设施出现的老化、漏损严重、计量不规范以及水量、水压、水质达不到供水要求等现状，提出了本项目。项目建成后，可有效提升二次供水设备的整体水平，提高供水水质，满足人民群众高品质生活需要，推动城市高质量发展。

（三）建设规模及内容

1.对黄河沟片区、芋头沟片区、莲花坝片区、上湖塘片区、三河沟片区共 5 个片区老旧支管进行改造，改建支管 20994m;

2.对城区内 52 个小区的二次供水泵房进行成套设备改造升级，配套改造现状庭院管道 30565m，更换住户水表 220476 套。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

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

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.80倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据初设批复，本项目概算总投资为12748.41万元，其中工程费用10355.92万元、工程建设其它费用1218.95万元、基本预备费1041.74万元、债券发行费及还本付息服务费11.30万元、建设期利息138.00万元。

经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资为12748.41万元，其中：工程费用为10355.92万元，占比81.23%；工程建设其他费用为1218.95万元，占比9.56%；预备费用为1041.74万元，占比8.17%；静态投资12616.61万元，建设期利息为120.50万元，债券发行兑付费用为11.30万元。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场	其他

				其中：专项债券用于资本金			
一	宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目						
1	**工程费用**	**10,355.92**	**355.92**		**10,000.00**		
1.1	改造工程	1,200.10	200.10		1,000.00		
1.2	配套工程	9,155.82	155.82		9,000.00		
2	**工程建设其他费用**	**1,218.95**	**1,218.95**		**-**		
2.1	建设单位管理费	143.56	143.56		-		
2.2	工程建设监理费	278.01	278.01		-		
2.3	建设项目前期工作咨询费	91.85	91.85		-		
2.4	工程勘察设计费	354.16	354.16		-		
2.5	场地准备及临时设施费	62.14	62.14		-		
2.6	工程保险费	62.14	62.14		-		
2.7	招标代理服务费	11.19	11.19		-		
2.8	造价咨询服务费	118.05	118.05	-	-	-	-
2.9	质量检测费	72.49	72.49		-		
2.10	环境影响评价费	25.36	25.36		-		
3	**预备费**	**1,041.74**	**1,041.74**		**-**		
4	**静态总投资**	**12,616.63**	**2,616.63**		**10,000.00**		
5	**建设期利息**	**120.50**	**120.50**				
6	**债券发行兑付费用**	**11.30**	**11.30**				
7	**合计**	**12,748.41**	**2,748.41**		**10,000.00**		

2.资金筹措

本项目总投资 12,748.41 万元，其中拟申请发行地方政府专项债券 10,000.00 万元（2025 年已发行 5,000.00 万元，本次发行 5,000.00 万元），其余部分由地方政府安排资金解决。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	合计
1	资本金	**1,382.96**	**1,382.95**	**2,765.91**

序号	资金来源	2024 年	2025 年	合计
1.1	财政安排资金	1,382.96	1,382.95	2,765.91
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债券			
1.3	其他资金			
2	融资资金	**5,000.00**	**5,000.00**	**10,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	5,000.00	10,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	**6,382.96**	**6,382.95**	**12,765.91**

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.收入估算

根据项目可研报告、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2026 年 10 月至 2041 年 2 月。债券存续期内项目总收入为（含税）46,092.00 万元，全部为供水收入，具体测算如下：

(1)供水量

①用水量需求

A.人口：根据《宣恩县城市总体规划（2017-2030 年）》，预计到 2025 年规划人口将达到 36 万人，到 2035 年人口将达到 41 万人。其中：至 2025 年，中心城区人口为 8.67 万；至 2030 年，中心城区人口为 10.00 万；至 2040 年，中心城区人口为 13.02 万；

B.供水普及率：目前，宣恩县的城区供水普及率已达到 99.8%以上，未来城市供水普及按 100%考虑；

C.综合用水量指标:《城市给水工程规划规范》(GB 50282- 2016）中对用水量的规定如下：

表 4.0.3-1　城市综合用水量指标 q_1[万 m^3/(万人·d)]

区域	城市规模						
	超大城市（$P\geqslant 1000$）	特大城市（$500\leqslant P<1000$）	大城市		中等城市（$50\leqslant P<100$）	小城市	
			Ⅰ型（$300\leqslant P<500$）	Ⅱ型（$100\leqslant P<300$）		Ⅰ型（$20\leqslant P<50$）	Ⅱ型（$P<20$）
一区	0.50～0.80	0.50～0.75	0.45～0.75	0.40～0.70	0.35～0.65	0.30～0.60	0.25～0.55
二区	0.40～0.60	0.40～0.60	0.35～0.55	0.30～0.55	0.25～0.50	0.20～0.45	0.15～0.40
三区	—	—	—	0.30～0.50	0.25～0.45	0.20～0.40	0.15～0.35

注：1　一区包括：湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西壮族自治区、海南、上海、江苏、安徽；

二区包括：重庆、四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏回族自治区、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东地区；

三区包括：新疆维吾尔自治区、青海、西藏自治区、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西地区。

2　本指标已包括管网漏失水量。

3　P 为城区常住人口，单位：万人。

宣恩县城区的人均综合生活用水量取值范围为 0.25 万～0.55 万立方米/(万人·d)。

根据《2022 年湖北省水资源公报》，恩施州人均水资源总量为 4037m^3，属于水资源丰富区域，故人均综合用水量指标按照近期 0.3 万立方米/(万人·d)、远期 0.5 万立方米/(万人·d)进行考虑。

D.总需水量

综上，中心城区近期用水量为3万吨/日，远期用水量为6.51万吨/日。综合用水量预测如下：

项目	2030年	2040年
人口（万人）	10	13.02
供水普及率（%）	100%	100%
人均综合用水量指标（万立方米/(万人·d)）	0.3	0.5
综合用水量（万 m^3/d）	3	6.51

②供水能力

宣恩县城区现有2座水厂，其中一水厂设计供水能力1.5万吨/天；二水厂设计2.5万吨/天，拟扩建至4万吨/天。

基于谨慎性考虑，结合项目覆盖范围，本项目供水规模按3万 m^3/d 计，项目建成后运营前三年负荷率分别按60%、70%、80%测算，第四年及以后年度按95%测算。

(2)供水价格

宣恩县目前供水价格执行《宣恩县发展和改革局关于城市规划区供水价格调整及建立居民生活用水阶梯价格制度的批复》（宣发改价格〔2016〕9号）文件标准，供水价格见下表。

序号	用水性质	自来水费(元/立方米)		污水处理费(元/立方米)	备注
1	低保优抚用水	1.22		0.85	
2	居民生活用水	第一阶梯	2.30	0.85	年用量1-300立方米
3		第二阶梯	3.45	0.85	年用量301-600立方米
4		第三阶梯	6.90	0.85	年用量600立方米以上
5	非居民用水	3.12		1.20	
6	公益类用水	2.40		0.85	

7	特种用水	4.00	1.20	

项目范围内设计用水主要为居民用水，其次为非居民用水。根据需水量预计，假设上述居民用水、非居民用水占比约为80%、20%，其中：居民用水一、二、三级水价用户分别占80%、15%、5%经测算，涉及区域内用水平均价格为3.2元/m^3。

自来水收费价格属于政府定价范畴，本次测算不考虑涨价。

(3)年供应天数

2026年供应天数为10月至12月，计90天；2041年供应天数为1月至9月，计60天；其他运营年份按365天计。

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
供水收入	**518.40**	**2,452.80**	**2,803.20**	**3,153.60**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**
负荷率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
供水能力（t/d)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
年供应天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
单价	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
小计	**518.40**	**2,452.80**	**2,803.20**	**3,153.60**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
供水收入	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**547.20**	**46,092.00**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
供水能力（t/d)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	
年供应天数(天）	365	365	365	365	365	365	365	60	
单价	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	
小计	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**547.20**	**46,092.00**

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计 9,655.51 万元，其中增值税 1,701.09 万元，附加税 170.11 万元，企业所得税 7,784.31 万元。

(1)销项税：本项目供水收入增值税率为 9%；

(2)建设期进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用以 6%的税率计算；预备费用按照 6%的税率计算；预计建设期进项税合计约 1041.74 万元，运营期内分年抵扣；

(3)运营期进项税：本项目运营期间药剂费、修理费增值税率取 6%、外购动力费增值税率取 13%；

(4)城市维护建设税：为应纳增值税额的 5%；

(5)教育费附加：为应纳增值税额的 3%；

(6)地方教育附加：为应纳增值税额的 2%；

(7)所得税：本项目所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

税费种类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税金	42.80	202.52	231.46	260.39	274.86	274.86	274.86	274.86
进项税金	17.95	72.80	72.80	73.23	73.23	73.23	73.67	73.67
建设期进项税分年抵扣	24.85	129.72	158.66	187.16	201.63	201.63	138.09	-
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	63.10	201.19
附加税	-	-	-	-	-	-	6.31	20.12
企业所得税	76.86	397.90	483.75	566.39	609.32	609.32	588.70	550.72
小计	76.86	397.90	483.75	566.39	609.32	609.32	658.11	772.03

（续表）

税费种类	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	合计
销项税金	274.86	274.86	274.86	274.86	274.86	274.86	274.86	45.18	**3,805.81**
进项税金	73.67	74.16	74.16	74.16	74.66	74.66	74.66	12.27	**1,062.98**
建设期进项税分年抵扣	-	-	-	-	-	-	-	-	**1,041.74**
应缴增值税	201.19	200.70	200.70	200.70	200.20	200.20	200.20	32.91	**1,701.09**
附加税	20.12	20.07	20.07	20.07	20.02	20.02	20.02	3.29	**170.11**
企业所得税	550.72	547.25	547.25	547.25	543.71	543.71	551.51	69.95	**7,784.31**
小计	772.03	768.02	768.02	768.02	763.93	763.93	771.73	106.15	**9,655.51**

3.预期成本测算

本项目债券存续期内运营成本共计13,083.68万元，其中药剂费为317.64万元，外购动力费8,047.80万元，人员工资及福利费用为1,691.11万元，修理费用为2,105.25万元，管理及其他费用921.88万元。具体测算如下：

(1) 药剂费

根据宣恩县自来水公司的财务数据，2021年—2023年吨水药剂费分别为0.019元/立方米、0.016元/立方米、0.018元/立方米，本项目单位药剂成本按三年平均值取0.018元/立方米。价格增长率按每3年5%计。运营期内，药剂成本共计为317.64万元。

(2) 外购动力费

本项目运营期主要外购动力为电力。根据宣恩县自来水公司的财务数据，2021年—2023年吨水用电成本分别为0.44元/立方米、0.50元/立方米、0.57元/立方米，本项目单位吨水用电成本按三年平均值取0.51元/立方米。由于电费较为稳定，暂不考虑增长。经计算，运营期内，本项目电费合计为8,047.80万元。

(3) 人员工资及福利费

根据《城镇供水定价成本监审办法》（国家发展改革委2021年第45号令），职工人数可以按照15人/万立方米（日生产能力）为定员参考上限。本项目供水量为3万m^3/d，拟设置劳动定员为30人，负责运行管理。按照《宣恩县2023年国民经济和社会发展统计公报》的城镇居民人均可支配收入23518元/人，考虑宣恩县市场行情趋势，

拟定运营期人员年薪均为3万元。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条，企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额14%的部分，准予扣除。本项目参考税法对社保及福利费按照工资的14%估算。经计算，运营期内，本项目人员工资及福利费合计为1,691.11万元。

(4) 修理费

根据宣恩县自来水公司的财务数据，2021年—2023年吨水修理费分别为0.10元/立方米、0.11元/立方米、0.15元/立方米，本项目单位药剂成本按三年平均值取0.12元/立方米。价格增长率按每3年5%计。运营期内，修理费共计为2,105.25万元。

(5) 管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他费用是指从制造费用、管理费用和营业费用中扣除了折旧费、摊销费、修理费、工资及福利费以后的其余部分，本项目实际产生的主要包括指标流转时预计会产生一些交易费用和管理费用，项目评价中通常按照营业收入的百分比估算，出于审慎原则，本项目管理及其他费用按营业收入的2%计取。经计算，运营期内，项目管理费用及其它费用总计为921.88万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

成本类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
药剂费	4.86	19.71	19.71	20.81	20.81	20.81	21.9	21.9
单价（元/t)	0.018	0.018	0.018	0.019	0.019	0.019	0.02	0.02
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
处理天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
外购动力费	137.70	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45
电费	137.70	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45
吨水电耗成本（元/m^3)	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
处理天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
人员工资及福利费	25.65	102.6	102.6	107.73	107.73	107.73	113.13	113.13
数量（人）	30	30	30	30	30	30	30	30
单价（万元/人•年）	3.42	3.42	3.42	3.591	3.591	3.591	3.771	3.771
修理费	32.4	131.4	131.4	137.97	137.97	137.97	144.54	144.54
单价（元/t)	0.12	0.12	0.12	0.126	0.126	0.126	0.132	0.132
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
处理天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
管理及其他费用	10.37	49.06	56.06	63.07	66.58	66.58	66.58	66.58
小计	**210.98**	**861.22**	**868.22**	**888.03**	**891.54**	**891.54**	**904.6**	**904.6**

（续表）

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
药剂费	21.90	23.00	23.00	23.00	24.09	24.09	24.09	3.96	317.64
单价（元/t)	0.02	0.021	0.021	0.021	0.022	0.022	0.022	0.022	
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
处理天数(天）	365	365	365	365	365	365	365	60	
外购动力费	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	91.8	8,047.80
电费	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	91.8	
吨水电耗成本（元/m^3)	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
处理天数(天）	365	365	365	365	365	365	365	60	
人员工资及福利费	113.13	118.8	118.8	118.8	124.74	124.74	93.56	98.24	1,691.11
数量（人）	30	30	30	30	30	30	30	30	
单价（万元/人•年）	3.771	3.96	3.96	3.96	4.158	4.158	4.16	4.37	
修理费	144.54	152.21	152.21	152.21	159.87	159.87	159.87	26.28	2,105.25
单价（元/t)	0.132	0.139	0.139	0.139	0.146	0.146	0.146	0.146	
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
处理天数(天）	365	365	365	365	365	365	365	60	
管理及其他费用	66.58	66.58	66.58	66.58	66.58	66.58	66.58	10.94	921.88
小计	**904.60**	**919.04**	**919.04**	**919.04**	**933.73**	**933.73**	**902.55**	**231.22**	**13,083.68**

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

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

现金流量测算表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	-	518.40	2,452.80	2,803.20	3,153.60	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80
运营成本费用支付的现金	-	210.98	861.22	868.22	888.03	891.54	891.54	904.60	904.60
经营活动支付税费	-	76.86	397.90	483.75	566.39	609.32	609.32	658.11	772.03
经营活动现金净流量	-	230.56	1,193.68	1,451.23	1,699.18	1,827.94	1,827.94	1,766.09	1,652.17
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	6,382.96	6,382.95							
投资活动现金净流量	-6,382.96	-6,382.95							
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	1,315.16	1,382.95							
发行债券收到的现金	5,000.00	5,000.00							
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	56.50	169.50	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00
偿还市场化融资支付的现金									
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用	11.30	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	6,382.96	1,382.95							

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
四、本年现金净流量	-	7,996.46	1,193.68	1,451.23	1,699.18	1,827.94	1,827.94	1,766.09	1,652.17
五、累计现金净流量	-	7,996.46	9,190.14	10,641.37	12,340.55	14,168.49	15,996.43	17,762.52	19,414.69

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80	547.20	46,092.00
运营成本费用支付的现金	904.60	919.04	919.04	919.04	933.73	933.73	902.55	231.22	13,083.68
经营活动支付税费	772.03	768.02	768.02	768.02	763.93	763.93	771.73	106.15	9,655.51
经营活动现金净流量	1,652.17	1,641.74	1,641.74	1,641.74	1,631.14	1,631.14	1,654.52	209.83	23,352.81
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									12,765.91
投资活动现金净流量									-12,765.91
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金									2,698.11
发行债券收到的现金									10,000.00
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金	-	-	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	10,000.00

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
偿还债券利息支付的现金	226.00	226.00	214.70	180.80	135.60	90.40	45.20	11.30	2,938.00
偿还市场化融资支付的现金									-
偿还市场化融资利息支付的现金									-
支付债券发行费用	-	-	-						11.30
筹资活动现金净流量									7,765.91
四、本年现金净流量	1,652.17	1,641.74	1,641.74	1,641.74	1,631.14	1,631.14	1,654.52	209.83	31,118.71
五、累计现金净流量	21,066.86	22,708.60	24,350.34	25,992.08	27,623.22	29,254.36	30,908.88	31,118.71	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中:项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目	31,118.71	12,938.00	10,000.00	3.41	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
23,352.81	12,938.00	/	1.80	可用于资金平衡的项目收益/(专项债融资本息+其他融资本息)

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**21,017.53**	**22,185.17**	**23,352.81**	**24,520.45**	**25,688.09**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.73	1.80	1.87	1.94
债券利率变动	**2.03%**	**2.15%**	**2.26%**	**2.37%**	**2.49%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.86	1.83	1.80	1.77	1.74

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并耕地指标转让收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 23,352.81 万元，累计需要偿还本金 10,000.00 万元，债券利息 2,938.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.80。

经上述测算，本次评价的宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.80，综上所述宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京　　2026 年 1 月 2 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

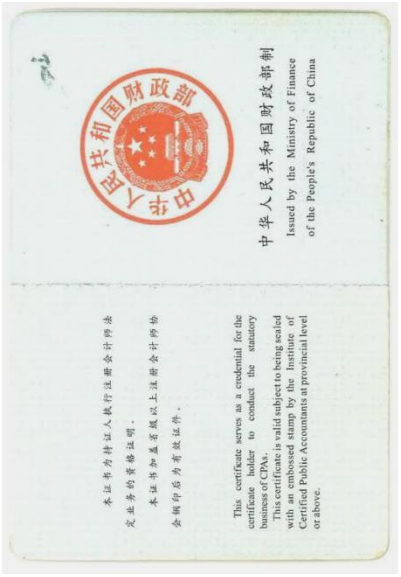
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制

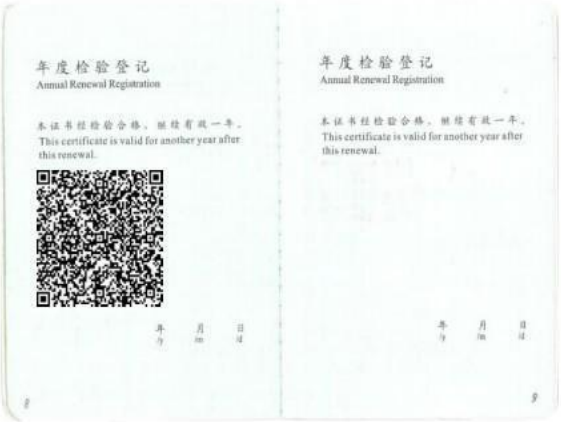

中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.


仇凌 321000340042

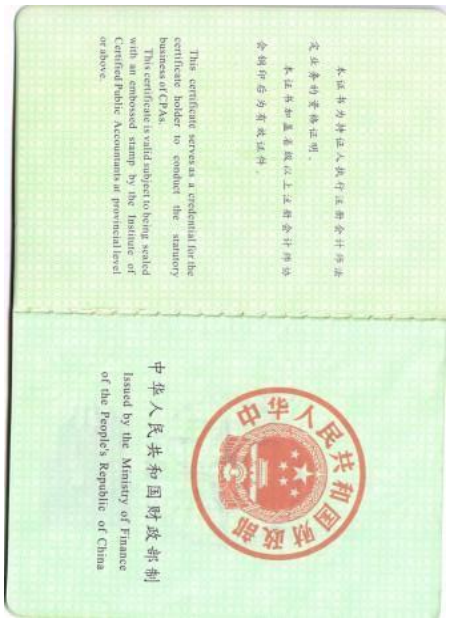

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 321002730412303


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号：321000340042
No. of Certificate
批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

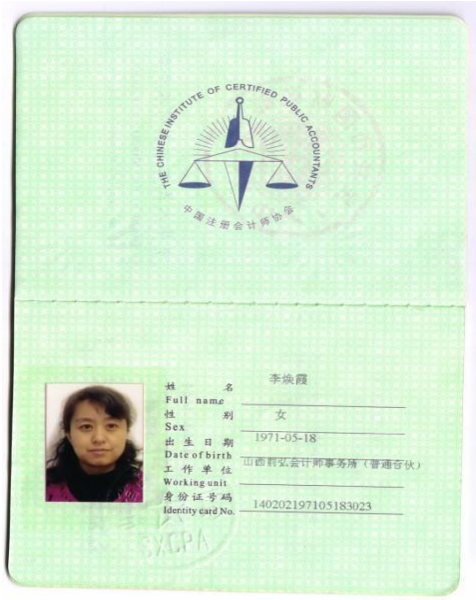

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会
姓名：仇凌
证书编号：321000340042

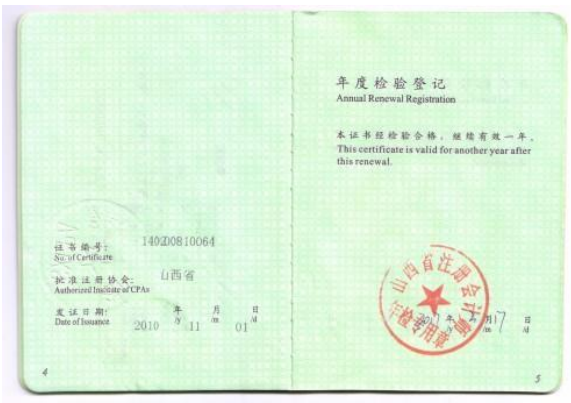

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
改德
转入协会盖章
Stamp of the holder-in Institute of CPAs
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
同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



李焕霞 140200810064











随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2026]0027 号

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2026]0027 号

我们接受委托，对随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目进行财务评价并出具报告。

根据我们对随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项证据的审核，我们认为，该项目收益预测无明显不合规，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月一日

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测

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

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 相关法律法规无重大变化；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用；

（六） 各项收费价格在正常范围内变动；

（七） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 发行专项债券应付本息情况

本项目拟通过发行专项债券筹集资金 27,000.00 万元，其中 2024 年已调入 2023 年湖北省政府专项债券(八十一期)存量项目 5000.00 万元利率 2.97%，2025 年已发行 5,000.00 万元利率 2.26%、剩余 2026 年计划发行专项债券 17.000.00 万元，利率参考近期湖北省政府专项债券同期发行利率 2.26%进行测算，每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额本金 20%偿还，应还本付息情况如下：

1.合并还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	37.13	37.13
2025 年	5,000.00	5,000.00		10,000.00	205.00	205.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	10,000.00	17,000.00		27,000.00	645.70	645.70
2027 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2028 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2029 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2030 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2031 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2032 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2033 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2034 年	27,000.00		1,000.00	26,000.00	639.65	1,639.65
2035 年	26,000.00		1,000.00	25,000.00	609.95	1,609.95
2036 年	25,000.00		2,000.00	23,000.00	560.15	2,560.15
2037 年	22,000.00		5,400.00	17,600.00	469.43	5,869.43
2038 年	16,600.00		5,400.00	12,200.00	340.29	5,740.29
2039 年	11,200.00		4,400.00	7,800.00	226.00	4,626.00
2040 年	6,800.00		4,400.00	3,400.00	126.56	4,526.56
2041 年	3,400.00		3,400.00		38.42	3,438.42
合计		**27,000.00**	**27,000.00**		**8,418.18**	**35,418.18**

2. 调剂部分还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	37.13	37.13
2025 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2034 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	133.65	1,133.65
2035 年	4,000.00		1,000.0	3,000.00	103.95	1,103.95
2036 年	3,000.00		1,000.0	2,000.00	74.25	1,074.25
2037 年	2,000.00		1,000.0	1,000.00	44.55	1,044.55
2038 年	1,000.00		1,000.0		14.85	1,014.85
合计		**5,000.00**	**5,000.00**		**1,744.88**	**6,744.88**

（二） 项目实施单位基本情况

机构名称：随州职业技术学院

机构性质：事业单位

（三） 项目概况

建设本科学校，建设规模为47680平方米，其中新建地上建筑面积40990平方米，新建地下建筑6690平方米(含人防面积5050平方米)。具体包含:新建主教学楼31637.96平方米(其中:地上建筑面积24947.96平方米:地下建筑面积 6690平方米);师生活动中心 16042.04平方米(采用装配式建筑)。室外工程包括新建球场13800平方米，配套景观、室外水电工程。改造建筑面积约18.78万平方米，对现有教学楼、行政楼、图书馆、宿舍、运动场及附属配套用房等进行改造，配套建设校园内篮球场、道路、景观绿化、给排水等附属设施。

（四） 投资估算与资金筹措

项目总投资估算为37,799.00万元，其中工程费用31,411.08万元、其他费用2,977.27万元、基本预备费2,818.67万元，经测算最新建设期利息为564.98万元，债券发行费用27.00万元。

资金筹措方式为自有资金安排 10,799.00 万元；发行专项债券融资 27,000.00 万元，其中： 2024年发行5,000.00万元，2025年发行5,000.00万元，2026年发行17,000.00万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

我们复核了项目实施单位对随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1.项目运营收入预测

项目建设期为2024年8月至2026年8月，2026年9月进入运营期，运营期收入主要来源于学生学费和住宿费收入。由于债券于2041年6月到期还本付息，本次收益测算以2026年9月至2041年6月为测算期。

根据湖北省人民政府《关于关于推动现代职业教育高质量发展的实施意见》（鄂政法[2022]9号）和省物价局、省教育厅、省人社厅《关于进一步规范中等职业学校收费管理的通知》（鄂价费[2017]1号）以及随州职业技术学院发布的《随州职业技术学院2024年普通大专新生入学须知》，随州职业技术学院学费收费标准所有专业均为5,000元/人.学年、住宿费

1320 元/年（空调、4 人间）；1080 元/年（空调、6 人间）按 1,080 元/人·年。为保守测算，本次测算住宿费取低值。

根据可研报告，新校区建成后，在正常运营期可形成容纳学历教育学生 9100 人，暂不考虑人数逐年增长问题。

具体收入情况如下表：

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
学费					
学生数量	4550	9100	9100	9100	9100
标准（元/年/人）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
入学率（%）	65%	70%	80%	80%	80%
学费收入（万元）	1,478.75	3,185.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00
住宿费					
学生数量	4550	9100	9100	9100	9100
收费标准（元/年/床位）	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
入住率（%）	65%	70%	80%	80%	80%
住宿收入（万元）	319.41	687.96	786.24	786.24	786.24
收入总计（万元）	**1,798.16**	**3,872.96**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
学费					
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100
标准（元/年/人）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
入学率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
学费收入（万元）	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00
住宿费					
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100
收费标准（元/年/床位）	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
入住率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
住宿收入（万元）	786.24	786.24	786.24	786.24	786.24
收入总计（万元）	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
学费							
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100	4550	
标准（元/年/人）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
入学率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
学费收入（万元）	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00	1,820.00	**53,803.75**
住宿费							
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100	4550	
收费标准（元/年/床位）	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	
入住率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
住宿收入（万元）	786.24	786.24	786.24	786.24	786.24	393.12	**11,621.61**
收入总计（万元）	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**2,213.12**	**65,425.36**

2. 项目运营成本费用预测

根据实施方案和可行性研究报告，项目经营成本主要包括维修费用、管理费用等。

（1）工资费用：依据建设单位提供的资料，项目外聘管理及安保人员 40 人，工资标准按每人每月 4000 元/人计提。另福利费取值 14%。

（2）维修费用：按总投资金额的 0.25%计算。

（3）其他运营费用：按营业收入的 10%计算。

根据上述各项付现运营成本费用的预测假设，债券存续期的付现成本费用总额测算数据如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工资及福利费	218.88	223.26	227.72	232.28	236.92
维修费用	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
管理费用	147.88	318.50	364.00	364.00	364.00
付现运营成本合计	461.25	636.26	686.22	690.77	695.42

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	241.66	246.49	251.42	256.45	261.58
维修费用	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
管理费用	364.00	364.00	364.00	364.00	364.00
含税付现运营成本合计	700.16	704.99	709.92	714.95	720.08

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利费	266.81	272.15	277.59	283.14	288.81	147.29	3,932.47
维修费用	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	47.25	1,464.71
管理费用	364.00	364.00	364.00	364.00	364.00	182.00	5,380.38
含税付现运营成本合计	725.31	730.65	736.09	741.64	747.31	376.54	10,777.56

3. 相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），学校提供的相关服务免征增值税。根据企业所得税法的规定，本学校取得的收入不缴纳企业所得税。因此，本项目不缴纳增值税和企业所得税。

4. 模拟利润表

本项目利润预测见下表：

单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	1,798.16	3,872.96	4,426.24	4,426.24	4,426.24
增值税附加费					
运营成本	461.25	636.26	686.22	690.77	695.42
折旧摊销费	551.04	1,102.08	1,102.08	1,102.08	1,102.08
财务费用	322.85	645.70	645.70	645.70	645.70
利润总额	463.02	1,488.92	1,992.24	1,987.69	1,983.04
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	463.02	1,488.92	1,992.24	1,987.69	1,983.04
所得税					
净利润	463.02	1,488.92	1,992.24	1,987.69	1,983.04

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24
增值税附加费					
运营成本	700.16	704.99	709.92	714.95	720.08
折旧摊销费	1,102.08	1,102.08	1,102.08	1,102.08	1,102.08
财务费用	645.70	645.70	645.70	639.65	609.95
利润总额	1,978.30	1,973.47	1,968.54	1,969.56	1,994.13
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	1,978.30	1,973.47	1,968.54	1,969.56	1,994.13
所得税					
净利润	1,978.30	1,973.47	1,968.54	1,969.56	1,994.13

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	2,213.12	65,425.36
增值税附加费							0.00
运营成本	725.31	730.65	736.09	741.64	747.31	376.54	10,777.56
折旧摊销费	1,102.08	1,102.08	1,102.08	1,102.08	1,102.08	551.04	16,531.20

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
财务费用	560.15	469.43	340.29	226.00	126.56	38.42	7,853.20
利润总额	2,038.70	2,124.08	2,247.78	2,356.52	2,450.29	1,247.12	30,263.40
弥补以前年度亏损							0.00
应纳税所得额	2,038.70	2,124.08	2,247.78	2,356.52	2,450.29	1,247.12	30,263.40
所得税							0.00
净利润	2,038.70	2,124.08	2,247.78	2,356.52	2,450.29	1,247.12	30,263.40

注：本项目按照直线法计提摊销及折旧费。根据项目可研报告及施工合同，本项目建安工程原值 31,398.49 万元（按 9%的增值税率扣除进项税），按余值 5%、30 年折旧期进行核算；其他固定资产原值 2,834.22 万元（按 6%的增值税率扣除进项税），按余值 5%、30 年折旧期进行核算。经测算，项目在经营期内固定资产折旧费合计为 16,531.20 万元。本项目无无形资产，年摊销费为 0。

5. 项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.54。

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目债券存续期

现金流模拟测算表

单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流量						
经营活动产生的现金			1,798.16	3,872.96	4,426.24	4,426.24
经营活动支付的现金			461.25	636.26	686.22	690.77
支付的各项税费						
经营活动产生的现金流量净额			1,336.91	3,236.70	3,740.02	3,735.47
二、投资活动产生的现金流量						
购建资产支付的现金	10,598.24	5,920.00	20,688.78			
投资活动产生的现金流量净额	-10,598.24	-5,920.00	-20,688.78			
三、融资活动产生的现金流量						
吸收资本金收到的现金	5,640.37	1,130.00	4,028.63			
债券融资收到的现金	5,000.00	5,000.00	17,000.00			
债券发行费支付的现金	5.00	5.00	17.00			
偿还利息支付的现金	37.13	205.00	645.70	645.70	645.70	645.70
偿还债券本金支付的现金						
融资活动产生的现金流量净额	10,598.24	5,920.00	20,365.93	-645.70	-645.70	-645.70
四、现金及现金等价物增加额			1,014.06	2,591.00	3,094.32	3,089.77

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
五、期末现金及现金等价物余额			1,014.06	3,605.06	6,699.38	9,789.15
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流量						
经营活动产生的现金	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24
经营活动支付的现金	695.42	700.16	704.99	709.92	714.95	720.08
支付的各项税费						
经营活动产生的现金流量净额	3,730.82	3,726.08	3,721.25	3,716.32	3,711.29	3,706.16
二、投资活动产生的现金流量						
购建资产支付的现金						
投资活动产生的现金流量净额						
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	645.70	645.70	645.70	645.70	639.65	609.95
偿还债券本金支付的现金					1,000.00	1,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-645.70	-645.70	-645.70	-645.70	-1,639.65	-1,609.95
四、现金及现金等价物增加额	3,085.12	3,080.38	3,075.55	3,070.62	2,071.64	2,096.21
五、期末现金及现金等价物余额	12,874.27	15,954.65	19,030.20	22,100.81	24,172.45	26,268.67
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	2,213.12	65,425.36
经营活动支付的现金	725.31	730.65	736.09	741.64	747.31	376.54	10,777.56
支付的各项税费							
经营活动产生的现金流量净额	3,700.93	3,695.59	3,690.15	3,684.60	3,678.93	1,836.58	54,647.80
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金							37,207.02
投资活动产生的现金流量净额							-37,207.02
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金							10,799.00
债券融资收到的现金							27,000.00
债券发行费支付的现金							27.00
偿还利息支付的现金	560.15	469.43	340.29	226.00	126.56	38.42	8,418.18
偿还债券本金支付的现金	2,000.00	5,400.00	5,400.00	4,400.00	4,400.00	3,400.00	27,000.00

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
融资活动产生的现金流量净额	-2,560.15	-5,869.43	-5,740.29	-4,626.00	-4,526.56	-3,438.42	2,353.82
四、现金及现金等价物增加额	1,140.78	-2,173.84	-2,050.14	-941.40	-847.63	-1,601.84	
五、期末现金及现金等价物余额	27,409.44	25,235.61	23,185.47	22,244.06	21,396.44	19,794.60	
六、本息覆盖倍数	1.54						

综上所述，在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

6. 项目资金压力测试

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表：

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	49,183.02	51,915.41	54,647.80	57,380.19	60,112.58
债券还本付息总额	35,418.18	35,418.18	35,418.18	35,418.18	35,418.18
债券本息覆盖倍数	1.39	1.47	1.54	1.62	1.70
项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	54,647.80	54,647.80	54,647.80	54,647.80	54,647.80
债券还本付息总额	34,576.36	34,997.27	35,418.18	35,839.09	36,260.00
债券本息覆盖倍数	1.58	1.56	1.54	1.52	1.51

经测算，专项债券本息资金覆盖倍数能抵抗收入成本或债券利率在±10%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.39 倍，最高 1.70 倍；当债券利率变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.51 倍，最高 1.58 倍。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

四、评价结论

1. 执行的主要程序

（1）获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目符合新增专项债券资金投向领域，且专项债券资金不用于禁止类项目清单所列示内容。

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

（3）对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，不存在重大差异，项目收入、成本预测准确、合理。

（4）对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行项目实际情况相符。

2.结论

综上所述，我们认为：随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目债券存续期收入、成本测算依据明确、合理，测算数值较规范、较准确，本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本，预期收益可以实现。在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数到1.54，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

统一社会信用代码

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

房县建筑垃圾资源化利用项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0043 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 8
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 9
（七）项目资金稳定性 10
三、风险分析 10
四、评价结论 10
附件一：项目收入明细表 12
附件二：成本费用明细表 20
附件三：税费估算表 23
附件四：利润估算表 25
附件五：债券存续期现金流估算表 26

房县建筑垃圾资源化利用项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0043 号

一、区域概况

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

1.中长期经济规划情况

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

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

发展目标：

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

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

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

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

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

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

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

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

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

（2）房县

房县，古称房陵，隶属于湖北省十堰市，位于湖北省西北部、十堰市南部，属北亚热带季风气候，总面积5110平方千米。截至2021年10月，房县下辖12个镇、8个乡， 县人民政府驻城关镇房陵西大道南侧。截至2021年末，房县总户籍人口为46.6万人，常住人口为36.9万人。

房县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	141.30	184.10	210.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,153.00	36,430.00	37,996.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,016.00	15,393.00	16,424.00
4.地方财政总收入	82.74	99.68	73.58
4.1地方公共预算收入	8.50	17.22	21.00
其中：税收收入	6.40	13.52	17.85
非税收入	2.10	2.71	3.15
4.2政府性基金收入	10.26	15.11	10.00
其中：国有土地使用权出让收益	10.21	14.72	9.97
5.地方财政总支出	82.74	97.26	73.58
5.1一般公共预算支出	60.81	59.30	64.73
5.2政府性基金支出	16.10	27.09	18.78
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.86	12.85	7.00

3.专项债务情况

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

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
十堰市	544.27	523.48
其中：房县	85.26	71.31

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	-
2年期	-
3年期	0.67
5年期	3.14
7年期	1.26
10年期	14.43
15年期	5.77
20年期	8.57
30年期	4.58

二、评价分析

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

经专项审核，我们认为，本项目实施单位房县城市管理执法局确保提

供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的房县建筑垃圾资源化利用项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.25，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点位于房县红塔镇莲花村。

主要建设内容及规模：

项目占地65亩，日处理建筑垃圾200吨。建设内容及包括生产管理区，建筑垃圾堆放区、再生骨料生产区、再生混凝土制品区、产品堆放区、污水处理区、防治污染设施及绿化隔离带、垃圾填埋区等，移动式建筑废弃物处理系统。

项目建设期15个月，2025年10月至2026年12月。

（二）投资估算

根据项目可研批复，项目总投资10,428.08万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为10,563.11万元，其中：工程费用7,753.08万元，占比73.40%；工程建设其他费用1,693.60万元，占比16.03%；预备费944.67万元，占比8.94%；铺底流动资金36.73万元，占比0.35%；静态总投资10,428.08万元，建设期利息127.73万元，占比1.21%；债券发行兑付费用7.30万元，占比0.07%。具体投资估算如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	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**	**7,753.08**	**453.08**	-	**7,300.00**		
1	破碎分选骨料工程	1,137.50	66.47		1,071.03		
2	再生混凝土制品车间	1,365.00	79.77		1,285.23		
3	移动式建筑废弃物处理系统	858.00	50.14		807.86		
4	填埋库区	4,089.80	239.00		3,850.80		
5	总图	274.08	16.02		258.06		
6	备品备件	28.70	1.68		27.02		
二	**工程建设其他费用**	**1,693.60**	**1,693.60**				
1	建设用地费	351.00	351.00				
2	建设监理费	141.30	141.30				
3	建设单位管理费	159.28	159.28				
4	建设工程前期咨询费	31.04	31.04				
5	勘察设计费	588.61	588.61	-	-		
6	竣工图编制费	40.89	40.89				
7	环境影响咨询服务费	12.09	12.09				
8	场地准备及临时设施费	77.53	77.53				
9	工程保险费	38.77	38.77				
10	招标代理服务费	26.06	26.06				
11	联合试运转费	28.59	28.59				
12	施工图设计审查咨询服务费	6.74	6.74				
13	造价咨询服务费	191.70	191.70				
三	**预备费**	**944.67**	**944.67**				
四	**铺底流动资金**	**36.73**	**36.73**				
五	**静态总投资**	**10,428.08**	**3,128.08**	-	**7,300.00**		
六	**建设期利息**	**127.73**	**127.73**				
七	**债券发行兑付费用**	**7.30**	**7.30**				

八	项目总投资	10,563.11	3,263.11	-	7,300.00		

（三）资金筹措

本项目调整后总投资 10,563.11 万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金 3,263.11 万元，发行专项债券融资 7,300.00 万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目拟发行专项债券总额为 7,300.00 万元，其中，2025 年已发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 4,300.00 万元。

本项目 2025 年 11 月 27 日已发行专项债券金额 3,000.00 万元，债券全称 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期），债券期限 15 年，票面利率 2.38%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

本项目 2026 年计划发行专项债券 4,300.00 万元，债券期限 15 年，假设均按照 2025 年 11 月 27 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期）相同期限债券票面利率的 1.1 倍测算，即 15 年期专项债券发行利率为 2.62%。每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
2026 年	3,000.00	4,300.00	-	7,300.00	127.73	127.73
2027 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2028 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2029 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2030 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06

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
2031 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2032 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2033 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2034 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2035 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2036 年	7,300.00	-	600.00	6,700.00	184.06	784.06
2037 年	6,700.00	-	1,460.00	5,240.00	158.51	1,618.51
2038 年	5,240.00	-	1,460.00	3,780.00	121.70	1,581.70
2039 年	3,780.00	-	1,460.00	2,320.00	84.89	1,544.89
2040 年	2,320.00	-	1,460.00	860.00	48.08	1,508.08
2041 年	860.00	-	860.00	-	11.27	871.27
合计		7,300.00	7,300.00		2,392.78	9,692.78

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
房县建筑垃圾资源化利用项目	12,114.75	9,692.78	7,300.00	1.25

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.25	1.23	1.22

（七）项目资金稳定性

房县建筑垃圾资源化利用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12,114.75万元，且在2041年债券本金偿还后仍有2,549.70万元的期末结余。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，投向领域为生态环保-城镇污水垃圾收集处理。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12,114.75万元，对债券的本息覆盖倍数为1.25，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,549.70万元的期末结余。

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
1.混凝土回收收入	249.06	287.37	325.69	341.97	341.97
回收量（吨）	10,643.40	10,643.40	10,643.40	10,643.40	10,643.40
收费标准（元/吨）	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00
回收率（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税	28.65	33.06	37.47	39.34	39.34
2.钢筋混凝土回收收入	389.37	449.27	509.17	534.63	534.63
2.1 钢筋回收收入	43.18	49.82	56.46	59.28	59.28
产出量（万 m³）	301.93	301.93	301.93	301.93	301.93
收费标准（元/m³）	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,310.00	2,310.00
回收率（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税	44.79	51.69	58.58	61.51	61.51
2.2 混凝土回收收入	346.19	399.45	452.71	475.35	475.35
产出量（万 m³）	14,794.47	14,794.47	14,794.47	14,794.47	14,794.47
收费标准（元/m³）	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00
回收率（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税	5.15	5.95	6.74	7.08	7.08
3.金属回收收入	355.88	410.63	465.38	488.64	488.64
回收量（吨）	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50
收费标准（元/吨）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00
回收率（%）	65%	75%	85%	85%	85%
其中销项税额	40.94	47.24	53.54	56.22	56.22
4.木料回收收入	125.84	145.20	164.56	172.78	172.78
回收量（吨）	6,453.20	6,453.20	6,453.20	6,453.20	6,453.20
收费标准（元/吨）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00
回收率（%）	65%	75%	85%	85%	85%

其中销项税额	14.48	16.70	18.93	19.88	19.88
含税营业收入合计	**1,120.15**	**1,292.47**	**1,464.80**	**1,538.02**	**1,538.02**
销项税额合计	85.73	98.93	112.12	117.73	117.73
不含税营业收入合计	**1,034.42**	**1,193.54**	**1,352.68**	**1,420.29**	**1,420.29**

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.混凝土回收收入	341.97	359.07	359.07	359.07	377.03
回收量（吨）	10,643.40	10,643.40	10,643.40	10,643.40	10,643.40
收费标准（元/吨）	378.00	396.90	396.90	396.90	416.75
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税	39.34	41.31	41.31	41.31	43.38
2.钢筋混凝土回收收入	534.63	561.36	561.36	561.36	589.44
2.1 钢筋回收收入	59.28	62.25	62.25	62.25	65.36
产出量（万 m³）	301.93	301.93	301.93	301.93	301.93
收费标准（元/m³）	2,310.00	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,546.78
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税	61.51	64.58	64.58	64.58	67.81
2.2 混凝土回收收入	475.35	499.11	499.11	499.11	524.08
产出量（万 m³）	14,794.47	14,794.47	14,794.47	14,794.47	14,794.47
收费标准（元/m³）	378.00	396.90	396.90	396.90	416.75
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税	7.08	7.43	7.43	7.43	7.80
3.金属回收收入	488.64	513.08	513.08	513.08	538.73
回收量（吨）	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50
收费标准（元/吨）	2,100.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,315.25
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%
其中销项税额	56.22	59.03	59.03	59.03	61.98
4.木料回收收入	172.78	181.42	181.42	181.42	190.50
回收量（吨）	6,453.20	6,453.20	6,453.20	6,453.20	6,453.20
收费标准（元/吨）	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%

其中销项税额	19.88	20.87	20.87	20.87	21.92
含税营业收入合计	**1,538.02**	**1,614.93**	**1,614.93**	**1,614.93**	**1,695.70**
销项税额合计	117.73	123.61	123.61	123.61	129.79
不含税营业收入合计	**1,420.29**	**1,491.32**	**1,491.32**	**1,491.32**	**1,565.91**

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1.混凝土回收收入	377.03	377.03	395.88	395.88	197.94	5,086.03
回收量（吨）	10,643.40	10,643.40	10,643.40	10,643.40	5,321.70	
收费标准（元/吨）	416.75	416.75	437.59	437.59	437.59	
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税	43.38	43.38	45.54	45.54	22.77	
2.钢筋混凝土回收收入	589.44	589.44	618.91	618.91	309.46	7,951.38
2.1 钢筋回收收入	65.36	65.36	68.63	68.63	34.32	881.71
产出量（万 m^3）	301.93	301.93	301.93	301.93	150.97	
收费标准（元/m^3）	2,546.78	2,546.78	2,674.12	2,674.12	2,674.12	
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税	67.81	67.81	71.20	71.20	35.60	914.76
2.2 混凝土回收收入	524.08	524.08	550.28	550.28	275.14	7,069.67
产出量（万 m^3）	14,794.47	14,794.47	14,794.47	14,794.47	7,397.24	
收费标准（元/m^3）	416.75	416.75	437.59	437.59	437.59	
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税	7.80	7.80	8.19	8.19	4.10	105.25
3.金属回收收入	538.73	538.73	565.67	565.67	282.83	7,267.41
回收量（吨）	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	1,368.75	
收费标准（元/吨）	2,315.25	2,315.25	2,431.01	2,431.01	2,431.01	
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
其中销项税额	61.98	61.98	65.08	65.08	32.54	836.11
4.木料回收收入	190.50	190.50	200.02	200.02	100.01	2,569.75
回收量（吨）	6,453.20	6,453.20	6,453.20	6,453.20	3,226.60	
收费标准（元/吨）	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	
回收率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	

其中销项税额	21.92	21.92	23.01	23.01	11.51	295.65
含税营业收入合计	**1,695.70**	**1,695.70**	**1,780.48**	**1,780.48**	**890.24**	**22,874.57**
销项税额合计	129.79	129.79	136.28	136.28	68.14	1,750.87
不含税营业收入合计	**1,565.91**	**1,565.91**	**1,644.20**	**1,644.20**	**822.10**	**21,123.70**

说明：

1.项目收入来源

本项目收入主要来源于垃圾回收收入。2027 年 1 月投入使用。因本次专项债发行期限为 15 年，债券本金于 2041 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 1 月至 2041 年 6 月。

2.基本计算方式

根据项目可行性研究报告“建筑垃圾产量及处理规模确定”章节对建筑垃圾成分的构成分析，混凝土产出量占拆除垃圾总量的 19.89%，占施工垃圾总量的 9.27%；钢筋混凝土出量占拆除垃圾总量的 33.11，占施工垃圾总量的 8.25%；金属产出量占拆除垃圾总量的 3.14%，占施工垃圾总量的 4.36%；木料产出量占拆除垃圾总量的 7.15%，占施工垃圾总量的 10.53%。一般拆除垃圾通常占建筑垃圾总量的 50%-70%，施工垃圾（新建、装修工程产生）占比约 30%-50%，出于谨慎性，本项目拆除垃圾与施工垃圾占比各占 50%计算。项目日处理建筑垃圾 200 吨，年处理规模 73000 万吨，则项目混凝土产出量为 10,643.40 吨/年；钢筋混凝土产出量为 15,096.40 吨/年，按照剪力墙结构估算，年均可产出 301.93 吨废钢筋，14,794.47 吨混凝土；金属产出量为 2,737.50 吨/年，木料产出量为 6,453.20 吨/年。

项目运营期首年回收率为 65%，每年增长 10%，增至 85%后保持稳定。

表 3-1 建筑垃圾成分构成表

垃圾成份	垃圾组成比例	
	拆除垃圾	施工垃圾
沥青	1.61	0.13
砖	6.33	5.00
混凝土	19.89	9.27
玻璃	0.20	0.56
钢筋混凝土	33.11	8.25
其它有机物	1.30	3.05
泥土	11.91	30.56
塑料管	0.61	1.13
岩石	6.83	9.74
砂	1.11	1.70
碎石	4.95	14.13
树木		0.12
木料	7.15	10.53
固定装置	0.04	0.03
竹子	0.31	0.30
缆绳	0.07	0.24
块状混凝土	1.11	0.90
金属	3.14	4.36

（1）混凝土回收收入

根据《2025 年 07 月 11 日全省建筑用砂石水泥混凝土价格汇总表》（https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/xxgkml/jgzn/zsdw/jgjczx/sssnjg/202507/t20250711_5719167.shtml），十堰市 C30 普通混凝土价格为 400.00 元/吨。考虑位置差异，本项目按照 360 元/吨进行计算。结合未来年份价格上升趋势，根据谨慎性原则，价格增长率按每 3 年 5%计。

序号	商品名称	价格类别	规格	计价单位	监测点									
					武汉市	黄石市	十堰市	宜昌市	襄阳市	鄂州市	荆门市	孝感市	荆州市	黄冈市
9	预拌混凝土	市场零售价	C30普通混凝土	元/立方米	340.97	290.00	400.00	338.00	390.00	290.00	340.00	330.00	375.00	320.00

（2）钢筋混凝土回收收入

混凝土价格按照上述混凝土回收收入计算，根据贸易网二手设备对废钢回收价格（https://mp.weixin.qq.com/s/-Lf8CEo-Jb_hoepd0QXuZg），边角料价格为 2,310.00-2,350.00 吨/元。考虑位置差异，本项目按照 2,200.00 吨/元的价格计算。结合未来年份价格上升趋势，根据谨慎性原则，价格增长率按每 3 年 5%计。

【湖北广水华鑫】7月19日湖北广水华鑫废钢涨20：边角料2310，优重2310，重废2260，生铁2200，中废2200，中剪料2150，统料停收，汽车壳停收，彩钢瓦停收，破碎料停收，铁屑碎屑停收，不含税。

【湖北中兴拓（嘉鱼金盛兰）】7月19日湖北中兴拓（嘉鱼金盛兰）废钢涨20：钢筋切粒2340纯钢筋头2210，清一色边角料2350，火车配件、火车轮、轨道钢.(1米内)2350，锻打料、马蹄铁、红冲料2330精品废钢2350，酸洗板2280，纯汽车白铁、汽冲件(镀锌)2240新钢板料压块、钢筋压块2260冷轧、热轧压块、新料边丝2240纯汽车白铁(08铝)2240重废—2320、大型汽车前后桥2320小汽车前后桥2240。

（3）金属回收收入

由于公开市场案例未找到房县回收价格案例，根据公开市场案例《5 月 10 号铸造厂、钢厂用废钢废铁价格汇总》（https://mp.weixin.qq.com/s/2bo1C8Ftb9CZR7Al8aCGOg），湖北地区废钢铁回收价格位于 2,160.00 元/吨-2,360.00 元/吨之间。考虑位置差异，本项目废钢铁回收价格定位 2,000.00 元/吨。结合未来年份价格上升趋势，根据谨慎性原则，价格增长率按每 3 年 5%计。

湖北地区

5月10日湖北广水华鑫废钢跌20：边角料2270，优重2270，重废2220，生铁2160，中废2160，剪料一19802he_121__04985f3c1a6a442e89cc ）

5月10日湖北孝感某厂最新执行价：剪切料二2270，剪切料三2250，加工毛料一2220，加工毛料二2200

湖北大冶华鑫

5月11日起

大冶华鑫：跌20元。

- 精一级重废2330，精二级重废2310，精三级重废2260
- 一级重废12厚2290，二级8厚2240，三级重废2220
- 机械生铁2220，钢筋切头2360
- 锻打料2270

（4）木料回收收入

根据公开市场案例查询，建筑废木材回收价格为 200.00-400.00 元/吨，工地模板回收价格在 590.00 元/吨-960.00 元/吨元之间，出于谨慎性，本项目木料回收价格按照 300.00 元/吨进行计算。结合未来年份价格上升趋势，根据谨慎性原则，价格增长率按每 3 年 5%计。

蜂聚源废旧物资回收：	
回收废木材种类	回收价格区间
废旧木托盘回收	400-600 元 / 吨回收
废家具木料回收	300-400 元 / 吨回收
废旧木包装箱回收	380-500 元 / 吨回收
废旧木头柴火回收	100-300 元 / 吨回收
建筑废木材回收	200-400 元 / 吨回收



附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、含税付现运营成本	**600.41**	**605.58**	**610.75**	**628.48**	**628.48**
1.工资及福利费	310.65	310.65	310.65	326.18	326.18
2.外购燃料和动力费	204.02	204.02	204.02	204.02	204.02
3.维修费用	52.14	52.14	52.14	52.14	52.14
4.其他费用	33.60	38.77	43.94	46.14	46.14
二、固定资产折旧费	**464.15**	**464.15**	**464.15**	**464.15**	**464.15**
含税总成本费用	**1,064.56**	**1,069.73**	**1,074.90**	**1,092.63**	**1,092.63**
减：进项税合计	**21.15**	**21.15**	**21.15**	**21.15**	**21.15**
不含税总成本费用	**1,043.41**	**1,048.58**	**1,053.75**	**1,071.48**	**1,071.48**

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、含税付现运营成本	**628.48**	**647.10**	**647.10**	**647.10**	**649.68**
1.工资及福利费	326.18	342.49	342.49	342.49	359.61
2.外购燃料和动力费	204.02	204.02	204.02	204.02	204.02
3.维修费用	52.14	52.14	52.14	52.14	52.14
4.其他费用	46.14	48.45	48.45	48.45	33.91
二、固定资产折旧费	**464.15**	**464.15**	**464.15**	**464.15**	**464.15**
含税总成本费用	**1,092.63**	**1,111.25**	**1,111.25**	**1,111.25**	**1,113.83**
减：进项税合计	**21.15**	**21.15**	**21.15**	**21.15**	**21.15**
不含税总成本费用	**1,071.48**	**1,090.10**	**1,090.10**	**1,090.10**	**1,092.68**

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、含税付现运营成本	**649.68**	**649.68**	**669.36**	**669.36**	**334.68**	**9,265.92**
1.工资及福利费	359.61	359.61	377.59	377.59	188.80	4,960.77
2.外购燃料和动力费	204.02	204.02	204.02	204.02	102.01	2,958.29
3.维修费用	52.14	52.14	52.14	52.14	26.07	756.03
4.其他费用	33.91	33.91	35.61	35.61	17.80	590.83

二、固定资产折旧费	464.15	464.15	464.15	464.15	232.07	6,730.17
含税总成本费用	1,113.83	1,113.83	1,133.51	1,133.51	566.75	15,996.09
减：进项税合计	21.15	21.15	21.15	21.15	10.58	306.68
不含税总成本费用	1,092.68	1,092.68	1,112.36	1,112.36	556.17	15,689.41

说明：

本项目运营期间的各项运营成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料和动力费、维修费用、其他费用、固定资产折旧费用等。

1.工资及福利费

项目拟设置日常运维人员45人，其中主管人员5人。参考房县统计局发布的《房县2024年国民经济和社会发展统计公报》（https://www.fangxian.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/tjxx/202503/t20250326_4716848.shtml），2024年,房县城镇常住居民人均可支配收入37996元，参考此标准，负责人人均工资6.50万元/年，其他日常运维人员人均工资6.00万元/年，福利费均按工资总额的14.00%计算，工资待遇按每3年增长5%。

2.外购燃料和动力费

据估算，本项目投入运营后年耗电量292.00万kw·h，现行单一制工商业用电价格为0.6707元kw·h；年耗水量4.09万吨，现行非居民用水价格为2.00元/吨。

供水价格来源：

https://www.fangxian.gov.cn/xxgk/bmxzdh/zfbm/zfhcxjsj/zfxxgk/zc/tzgg/202309/t20230921_4316072.shtml

2、非居民用水价格

序号	水价类别	单 价 (元/立方米)	收费依据
1	非居民用水	2.0	房发改字【2023】27号 文件《关于规范城市供水价格的通 知》
2	特种用水	3.0	

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.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的 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目工程静态总投资的 0.50%估算。

4.其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的 3%进行测算。

5.固定资产折旧费

项目新增固定资产 9,875.95 万元，按照平均年限法进行折旧，折旧年限 20 年，残值率为 5%。

本项目运营期间的各项运营成本费用主要包括工资及福利费、外购原材料费、外购燃料及动力费、维修费用、其他费用、固定资产折旧费用等。

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
增值税销项税额	85.73	98.93	112.12	117.73	117.73
增值税进项税额	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15
建设期留抵进项税	726.99	649.21	558.24	461.66	365.08
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项税额	117.73	123.61	123.61	123.61	129.79
增值税进项税额	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15
建设期留抵进项税	268.50	166.04	63.58		
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**38.88**	**108.64**
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**3.88**	**10.86**
城市维护建设税	-	-	-	1.94	5.43
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	1.94	5.43

（续）

项目　　年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
增值税销项税额	129.79	129.79	136.28	136.28	68.14	1,750.87
增值税进项税额	21.15	21.15	21.15	21.15	10.58	306.68
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税	**108.64**	**108.64**	**115.13**	**115.13**	**57.56**	**652.62**
税金及附加合计	**10.86**	**10.86**	**11.52**	**11.52**	**5.76**	**65.26**
城市维护建设税	5.43	5.43	5.76	5.76	2.88	32.63
教育费附加（含地方教育附加）	5.43	5.43	5.76	5.76	2.88	32.63

说明：

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税，其中：

1.增值税

增值税销项税：混凝土回收收入、钢筋混凝土回收收入、金属回收收入、木料回收收入销项税适用税率为13%；

运营期增值税进项税：燃料动力费、维护及修理费增值税税率9%；

建设期留抵进项税：工程费用税率9%，其他费用税率6%；

2.税金及附加合计

本项目需缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按国家规定分别按应纳增值税额的5%、3%、2%计算。

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
不含税营业收入	1,034.42	1,193.54	1,352.68	1,420.29	1,420.29
减：不含税运营成本费用	1,043.41	1,048.58	1,053.75	1,071.48	1,071.48
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-
减：财务费用	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06
利润总额	-193.05	-39.10	114.87	164.75	164.75
减：所得税				11.87	41.19
净利润	-193.05	-39.10	114.87	152.88	123.56

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
不含税营业收入	1,420.29	1,491.32	1,491.32	1,491.32	1,565.91
减：不含税运营成本费用	1,071.48	1,090.10	1,090.10	1,090.10	1,092.68
减：税金及附加合计	-	-	-	3.88	10.86
减：财务费用	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06
利润总额	164.75	217.16	217.16	213.28	278.31
减：所得税	41.19	54.29	54.29	53.32	69.58
净利润	123.56	162.87	162.87	159.96	208.73

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
不含税营业收入	1,565.91	1,565.91	1,644.20	1,644.20	822.10	21,123.70
减：不含税运营成本费用	1,092.68	1,092.68	1,112.36	1,112.36	556.17	15,689.41
减：税金及附加合计	10.86	10.86	11.52	11.52	5.76	65.26
减：财务费用	158.51	121.70	84.89	48.08	11.27	2,265.05
利润总额	303.86	340.67	435.43	472.24	248.90	3,103.98
减：所得税	75.97	85.17	108.86	118.06	62.23	776.02
净利润	227.89	255.50	326.57	354.18	186.67	2,327.96

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		-	1,120.15	1,292.47	1,464.80	1,538.02
经营活动现金流出		-	600.41	605.58	610.75	640.35
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**519.74**	**686.89**	**854.05**	**897.67**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金	3,197.00	7,231.08	-			
投资活动现金净流量	**-3,197.00**	**-7,231.08**	**-**			
三、融资活动产生的现金						
（一）融资活动现金流入	3,200.00	7,363.11	-			
1.资本金流入	200.00	3,063.11	-			
2.债券融资款	3,000.00	4,300.00	-			
（二）融资活动现金流出	3.00	132.03	184.06	184.06	184.06	184.06
1.支付债券发行兑付费用	3.00	4.30	-			
2.支付债券利息	-	127.73	184.06	184.06	184.06	184.06
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	**3,197.00**	**7,231.08**	**-184.06**	**-184.06**	**-184.06**	**-184.06**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**335.68**	**502.83**	**669.99**	**713.61**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**335.68**	**838.51**	**1,508.50**	**2,222.11**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	1,538.02	1,538.02	1,614.93	1,614.93	1,614.93	1,695.70
经营活动现金流出	669.67	669.67	701.39	701.39	743.18	838.76
经营活动现金净流量	**868.35**	**868.35**	**913.54**	**913.54**	**871.75**	**856.94**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						

项目 / 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
（一）融资活动现金流入						
1.资本金流入						
2.债券融资款						
（二）融资活动现金流出	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	784.06
1.支付债券发行兑付费用						
2.支付债券利息	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06	184.06
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-	600.00
融资活动现金净流量	**-184.06**	**-184.06**	**-184.06**	**-184.06**	**-184.06**	**-784.06**
四、本年现金净流量	**684.29**	**684.29**	**729.48**	**729.48**	**687.69**	**72.88**
五、累计现金净流量	**2,906.40**	**3,590.69**	**4,320.17**	**5,049.65**	**5,737.34**	**5,810.22**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	1,695.70	1,695.70	1,780.48	1,780.48	890.24	22,874.57
经营活动现金流出	845.15	854.35	904.87	914.07	460.23	10,759.82
经营活动现金净流量	**850.55**	**841.35**	**875.61**	**866.41**	**430.01**	**12,114.75**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产支付的现金						10,428.08
投资活动现金净流量						**-10,428.08**
三、融资活动产生的现金						-
（一）融资活动现金流入						10,563.11
1.资本金流入						3,263.11
2.债券融资款						7,300.00
（二）融资活动现金流出	1,618.51	1,581.70	1,544.89	1,508.08	871.27	9,700.08
1.支付债券发行兑付费用						7.30
2.支付债券利息	158.51	121.70	84.89	48.08	11.27	2,392.78
3.偿还债券本金	1,460.00	1,460.00	1,460.00	1,460.00	860.00	7,300.00

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
融资活动现金净流量	-1,618.51	-1,581.70	-1,544.89	-1,508.08	-871.27	863.03
四、本年现金净流量	-767.96	-740.35	-669.28	-641.67	-441.26	2,549.70
五、累计现金净流量	5,042.26	4,301.91	3,632.63	2,990.96	2,549.70	
六、本息覆盖倍数						1.25

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

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫 C 评字[2026]第 001 号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

目录

一、基本假设 1
二、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 2
（二）项目概况 2
（三）投资估算与资金筹措 3
（四）资金的充足性 3
（五）资金的稳定性 16
（六）压力测试 17
三、风险分析 17
四、评价结论 17

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫 C 评字[2026]第 001 号

我们接受的委托，对武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

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

一、基本假设

本财务评估报告基于以下重要假设：

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目（以下简称“项目”或“本项目”）实施单位为武汉长江新区社会事业局，项目实施单位基本情况如下：

发行人名称：	武汉长江新区社会事业局
法定代表人：	
地址：	湖北省武汉市黄陂区武湖街汉口北大道 208 号
统一社会信用代码：	11420100MB1N15571T
企业类型：	机关

（二）项目概况

1.项目名称

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目（以下简称“项目”或“本项目”）

2.项目建设地点与内容

项目位于长江新区六指街道东湖村、陆咀村，东临吴家寺河、西至 Y161 乡道。项目总用地面积 56011 平方米（约 84 亩），其中墓地面积约 26064 平方米。

新建各类墓穴约 30300 个，其中碑葬约 23700 个、壁葬 2000 个、骨灰堂约 3000 个、花坛葬约 500 个、树葬约 600 个、草坪葬约 500 个。新建停车位 48 个。

新建总建筑面积约 1931 平方米，其中新建接待中心约 754 平方米，殡仪服务中心约 458 平方米，骨灰堂约 539 平方米，两处公厕约 152 平方米，门房约 28 平方米。配套建设园建、给排水、电气、消防、暖通等工程。

3.项目建设期

项目建设期为29个月（含前期工作），建设起止时间预计为2024年8月-2026年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

本项目《初步设计的批复》估算总额为10,570.25万元,其中：建安工程费用7,784.29万元，工程建设其他费997.52万元，预备费439.09万元，建设用地费1,199.35万元,专项费用150.00万元。

2.项目资金筹措

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目资金筹措方式为:财政专项资金2,870.25万元、专项债券资金7,700.00万元，债券期限为15年。

3.资本金到位情况

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目资本金共计2,870.25万元，主要用于支付前期费用。

（四）资金的充足性

我们根据武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目在债券存续期间的预期收入及费用，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性。分析过程如下：

1.项目收入预测

本项目收入主要来源于公墓收入。本项目建设周期：2024年08月至2026年12月。本项目专项债发行期限为15年，2041年到期，项目收益预测期为2027-2041年。

项目新建各类墓穴约 30300 个，其中碑葬约 23700 个、壁葬 2000 个、骨灰堂约 3000 个、花坛葬约 500 个、树葬约 600 个、草坪葬约 500 个，重点解决长江新区城市建设墓地搬迁需求和黄陂托管区范围 20 年安葬需求。根据相关统计数据，现新区范围内现有常住人口 49.87 万人，死亡率达到 6‰，年死亡人数约 3000 人；武汉长江新区现有阳逻公益公墓和归隐陵园为街道级公墓，其中阳逻公益公墓库存墓穴 10026 座，归隐陵园使用率已接近饱和，故本项目墓穴年销售数量按本地区年死亡人数的 50%估算，即 1500 个/年，暂不考虑数量增长。参照武汉市同类区级公墓滩头山生态公益性公墓价格，滩头山生态公益性公墓殡葬服务试行价格有关事项的通知，本项目按碑葬 1.2 万元/个，壁葬 260 元/个，骨灰堂 920 元/个测算，花坛葬、树葬、草坪葬免费，假设年销售碑葬 1400 个，壁葬 40 个，骨灰堂 40 元，花坛葬、树葬、草坪葬合计 20 个；测算考虑本项目的性质，根据谨慎性原则，不考虑价格上涨，每年公墓收入为 1,680 万元（含税）。

滩头山生态公益性公墓最高试行价格

单位：元/位

序号	墓型	规格	最高试行价格（元/位）	备注
1	独立墓穴	卧碑，占地面积不超过0.5平方米。	12000	一是此为最高限价，具体墓位价格可在最高限价范围内确定，下浮不限。 二是按照市民政部门的对外承诺要求，对节地生态葬（树葬、花坛葬、草坪葬）免费安葬。
2	合葬墓穴	卧碑，占地面积不超过0.8平方米。	15000	
3	骨灰堂骨灰格位	单位建筑面积不大于0.2平方米/格。	920	
4	单人壁葬骨灰格位	宽度不大于0.35米，高度不大于0.3米，进深不大于0.4米。	260	
5	树葬	设置集体地上标志物，使用可降解骨灰盒、骨灰深埋等。	免费	
6	花坛葬		免费	
7	草坪葬		免费	

收入测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	碑葬收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
	数量	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2	壁葬收入	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
3	骨灰堂收入	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.026	0.026	0.026	0.026	0.026
	收入合计	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
	增值税	139.10	139.10	139.10	139.10	139.10
	不含税收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54

续

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	碑葬收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
	数量	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2	壁葬收入	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
3	骨灰堂收入	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.026	0.026	0.026	0.026	0.026
	收入合计	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
	增值税	139.10	139.10	139.10	139.10	139.10
	不含税收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54

续

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	碑葬收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	840.00	24,360.00
	数量	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
2	壁葬收入	3.60	3.60	3.60	3.60	1.80	52.20
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
	单价	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	
3	骨灰堂收入	1.04	1.04	1.04	1.04	0.52	15.08
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	

	单价	0.026	0.026	0.026	0.026	0.026	
	收入合计	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	842.32	24,427.28
	增值税	139.10	139.10	139.10	139.10	69.55	2,016.93
	不含税收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	772.77	22,410.35

2.税费及附加估算

增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，本项目营业收入应纳增值税，税率为 9%。

附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的管行规定《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的 5%、3%、2%计算。

企业所得税：企业所得税按利润总额的 25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补;下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

3.项目营运成本预测

目前各项支出项目情况，按人员工资及福利、修理费、外购燃料及动力费、其他费用、固定资产折旧及无形资产摊销等测算。

（1）人员工资及福利:目前公益性公墓的人员配备标准尚未形成全国统一规范，本项目参考可行性研究报告，计划新增员工 18 人，其中管理人员 3 人，运营期第一年工资按 15 万元/年，工作人员 5 人，运营期第一年工资按 12 万元/年，其他维护人员 10 人，运营期第一年工资按 10 万元/年计算,2022-2024 年武汉市居民消费价格(CPI)分别为 2.3%、0.4%、0.8%，根据谨慎性原则，本项目人员工资按照每 3 年上涨 5%计算。（本项目人员运营期首年平均工资高于武汉市 2022-2024 年平均工资标准）

2022-2024年武汉市平均工资标准如下：

- 2022年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资为103308元
- 2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资为110134元
- 2024年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资为110800元

（2）修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。不同项目年修理费占固定资产原值比例如下图所示，本项目年修理费取下列项目平均值，按照固定资产原值的2%计算。

项目类型	年修理费占固定资产原值比例	说明
供水厂/管网	1%~3%	设备维护、管道修复成本较高，老旧管网比例高的项目取上限
污水处理厂	2%~4%	生化池、泵站等设备腐蚀风险大，污泥处理设备维护成本较高
城市道路/桥梁	0.5%~2%	日常养护为主，大修周期较长（如10年一次），年均占比偏低
燃气管道	1.5%~3.5%	涉及高压管道安全监测，泄漏维修成本较高
垃圾处理厂	3%~5%	焚烧炉、分拣设备磨损严重，环保设施维护成本高

（3）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要考虑水电费及燃气。其中年用水量为2.83㎥/d（见用水量估算表），水费单价参考武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司和武汉长江供水实业股份有限公司非居民用水（经营服务用水），按3.15元/立方米确定，年水费约8.91万元;年用电量为36.52万千瓦时（见用电量估算表），按照0.6117元/度计，年电费约22.34万元:燃气主要为餐厅燃气，每天用气量为120㎥，运营负荷按80%，年运营天数按365

天，武汉市燃气收费标准为3.094元/立方米，年燃气费约10.84万元。外购燃料及动力费年费用为42.10万元。

用水量估算表

序号	用水项目名　　称	使用人数或单位数	平均日用水量标准(L)	年用水量（万m3/a）
1	办公	20人	25L/人·日	0.02
2	公共卫生间	24蹲位、6小便、6洗手盆	蹲位80L/h、小便器70L/h,洗手盆20L/h	0.72
3	食堂	20人	15L/人·d	0.01
4	浇洒道路及绿化	25000 m2	2L/m2.日	1.83
5	不可预见	取10%		0.26
6	用水总量			2.83

武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司水价

2021-12-20 22:25　来源：市自来水公司

阳逻地区供水价格及分类？	用水类别				供水价格	污水处理费	到户价格
	居民生活用水阶梯式计量水价		按户计算方式（对象：家庭户籍人口4人及4人以内）	按人计算方式（对象：家庭户籍人口5人及5人以上）	（元/立方米）	（元/立方米）	（元/立方米）
		第一级	户月用水量中25立方米（含本数）以内的水量；	月人均用水量中6.25立方米（含本数）以内	1.66	0.6	2.26
		第二级	户月用水量中25立方米（不含本数）至33立方米	月人均用水量中6.25立方米（不含本数）至	2.49	0.6	3.09
		第三级	户月用水量中超过33立方米（不含本数）的水量。	月人均用水量中超过8.25立方米（不含本数）的水量。	3.32	0.6	3.92
	非居民用水				2.35	0.8	3.15
	特种行业用水				4.00	0.8	4.8

武汉长江供水实业股份有限公司水价表

2021-12-20 22:24　来源：市自来水公司

沌口地区供水价格及分类？	用水类别	分类说明	价格		
	居民生活	居民、公共生活、学校	供水价格	污水处理费	到户价格
			1.1	0.8	1.9
	行政单位	机关、部队、科文体卫	1.5	0.8	2.3
	工业生产	能源、采矿冶金、机械、电子电气、建筑建材、生化化工、纺织印染 造纸印刷、食品饮料、其他制造业	1.65	0.80	2.45
	经营服务	建筑施工、商业、服务业、金融保险	2.35	0.8	3.15
	特种行业	娱乐业、洗车	4.80	0.80	5.60

用电量估算表

序号	项目	用电面积㎡	用电指标W/㎡	需要系数	同时工作系数	日均工作小时数	年工作天数	年用电量（万千瓦时）
1	建筑	1931.14	50	0.6	0.5	12	365	12.69
2	室外用电	54412.65	10	0.6	0.5	4	365	23.83
3	**合计**							**36.52**

（4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于其他管理费用。其他管理费用是指由管理费用中扣除人员工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分，常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算，本项目按照上述1-3费用合计金额的10%计算。

（5）固定资产折旧及摊销费：

2027年1月投入使用后房屋、建筑物固定资产原值为10,570.25万元，折旧年限20年，残值率为5%，年折旧及摊销金额为502.09万元。

根据上述各项运营成本费用的测算及计算方法，债券存续期的成本费用总额测算数据如下：

成本测算表

单位：万元

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2027年
人员工资及福利	205.00	205.00	205.00	215.25	215.25	205.00
修理费	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41
外购燃料与动力费	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10
其他费用	45.85	45.85	45.85	46.88	46.88	45.85
经营成本	504.36	504.36	504.36	515.64	515.64	504.36
折旧费	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09
利息	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42
总成本	1,191.87	1,191.87	1,191.87	1,203.15	1,203.15	1,191.87
不含税总成本	1,128.87	1,128.87	1,128.87	1,139.21	1,139.21	1,128.87

续

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人员工资及福利	215.25	226.01	226.01	226.01	237.31	237.31
修理费	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41
外购燃料与动力费	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10
其他费用	46.88	47.95	47.95	47.95	49.08	49.08
经营成本	515.64	527.47	527.47	527.47	539.90	539.90
折旧费	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09
利息	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	162.36
总成本	1,203.15	1,214.98	1,214.98	1,214.98	1,227.41	1,204.35
不含税总成本	1,139.21	1,150.06	1,150.06	1,150.06	1,161.45	1,138.39

续

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
人员工资及福利	237.31	249.18	249.18	124.59	3,273.66
修理费	211.41	211.41	211.41	105.70	3,065.44
外购燃料与动力费	42.10	42.10	42.10	21.05	610.45
其他费用	49.08	50.27	50.27	12.57	682.39
经营成本	539.90	552.96	552.96	263.91	7,631.94
折旧费	502.09	502.09	502.09	251.05	7,280.31
利息	125.27	88.19	51.11	14.02	2,295.15
总成本	1,167.26	1,143.24	1,106.16	528.98	17,207.40
不含税总成本	1,101.30	1,076.19	1,039.11	506.98	16,277.84

根据上表数据，运营期成本费用支出合计为 17,207.40 万元，剔除非付现成本（固定资产折旧和无形资产摊销）7,280.31 万元，付现运营成本为 7,631.94 万元。

4.财务费用

本项目计划发行债券 7,700.00 万元,已于 2025 年 11 月发行 15 年期专项债券 2,000.00 万元，发行利率 2.26%，2026 年拟发行债券按照 2025 年 11 月 6 日中国债券信息网公布 2025 年湖北省政府专项债券（第四十七期）发行 15 年期票面利率 2.26%上浮 20bp 测算，即 15 年期债券发行利

率为2.26%作为后续发行债券测算利率，每半年支付一次利息，第11年-第15年每年等额偿还发行金额20%,还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00
2026年	2,000.00	5,700.00	0.00	7,700.00	115.31	115.31
2027年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2028年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2029年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2030年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2031年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2032年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2033年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2034年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2035年	7,700.00	0.00	0.00	7,700.00	185.42	185.42
2036年	7,700.00	0.00	400.00	7,300.00	185.42	585.42
2037年	7,300.00	0.00	1,540.00	5,760.00	162.36	1,702.36
2038年	5,760.00	0.00	1,540.00	4,220.00	125.27	1,665.27
2039年	4,220.00	0.00	1,540.00	2,680.00	88.19	1,628.19
2040年	2,680.00	0.00	1,540.00	1,140.00	51.11	1,591.11
2041年	1,140.00	0.00	1,140.00	0.00	14.02	1,154.02
合计	-	7,700.00	7,700.00		2,410.46	10,110.46

已发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2025年		2,000.00		2,000.00		-
2026年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2027年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2028年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2029年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2030年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2031年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2032年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20

2033 年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2034 年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2035 年	2,000.00			2,000.00	45.20	45.20
2036 年	2,000.00		400.00	1,600.00	45.20	445.20
2037 年	1,600.00		400.00	1,200.00	36.16	436.16
2038 年	1,200.00		400.00	800.00	27.12	427.12
2039 年	800.00		400.00	400.00	18.08	418.08
2040 年	400.00		400.00	0.00	9.04	409.04
合计	-	2,000.00	2,000.00	-	587.60	2,587.60

拟发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026 年	0.00	5,700.00		5,700.00	70.11	70.11
2027 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2028 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2029 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2030 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2031 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2032 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2033 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2034 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2035 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2036 年	5,700.00			5,700.00	140.22	140.22
2037 年	5,700.00		1,140.00	4,560.00	126.20	1,266.20
2038 年	4,560.00		1,140.00	3,420.00	98.15	1,238.15
2039 年	3,420.00		1,140.00	2,280.00	70.11	1,210.11
2040 年	2,280.00		1,140.00	1,140.00	42.07	1,182.07
2041 年	1,140.00		1,140.00	0.00	14.02	1,154.02
合计	-	5,700.00	5,700.00		1,822.86	7,522.86

5.模拟利润表及利润分配表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54

总成本	1,128.87	1,128.87	1,128.87	1,139.21	1,139.21	1,139.21	1,150.06	1,150.06
税金及附加	7.61	7.61	7.61	7.52	7.52	7.52	7.42	7.42
利润总额	409.06	409.06	409.06	398.81	398.81	398.81	388.06	388.06
所得税	102.27	102.27	102.27	99.7	99.7	99.7	97.02	97.02
净利润	306.79	306.79	306.79	299.11	299.11	299.11	291.04	291.04

（续表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	772.77	22,410.33
总成本	1,150.06	1,161.45	1,138.39	1,101.30	1,076.19	1,039.11	506.98	16,277.84
税金及附加	7.42	7.31	7.31	7.31	7.21	7.21	4.76	108.74
利润总额	388.06	376.78	399.84	436.93	462.15	499.23	261.03	6,023.75
所得税	97.02	94.19	99.96	109.23	115.54	124.81	65.26	1,505.96
净利润	291.04	282.59	299.88	327.70	346.61	374.42	195.77	4,517.79

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测试表

单位：万元

项目/年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金				1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
运营成本费用支付的现金				504.36	504.36	504.36	515.64
经营活动支付税费				185.98	185.98	185.98	182.38
经营活动现金净流量				994.30	994.30	994.30	986.62
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金	100.00	2,998.00	7,349.24				
投资活动现金净流量	-100.00	-2,998.00	-7,349.24				
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金	100.00	1,000.00	1,770.25				
发行债券收到的现金		2,000.00	5,700.00				

项目/年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
偿还债券本金支付的现金							
偿还债券利息支付的现金		-	115.31	185.42	185.42	185.42	185.42
支付债券发行费用		2	5.7				
筹资活动现金净流量	100.00	2,998.00	7,349.24	-185.42	-185.42	-185.42	-185.42
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	808.88	808.88	808.88	801.20
五、累计现金净流量	0	0	-	808.88	1,617.76	2,426.64	3,227.84

（续）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
运营成本费用支付的现金	515.64	515.64	527.47	527.47	527.47	539.90	539.90
经营活动支付税费	182.38	182.38	178.62	178.62	178.62	174.64	180.41
经营活动现金净流量	986.62	986.62	978.55	978.55	978.55	970.10	964.33
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金							
投资活动现金净流量							
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金							
发行债券收到的现金							
偿还债券本金支付的现金						400.00	1,540.00
偿还债券利息支付的现金	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	162.36
支付债券发行费用							
筹资活动现金净流量	-185.42	-185.42	-185.42	-185.42	-185.42	-585.42	-1,702.36
四、本年现金净流量	801.20	801.20	793.13	793.13	793.13	384.68	-738.03
五、累计现金净流量	4,029.05	4,830.25	5,623.38	6,416.52	7,209.65	7,594.32	6,856.29

（续）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	1,684.64	1,684.64	1,684.64	842.32	24,427.28
运营成本费用支付的现金	539.90	552.96	552.96	263.91	7,631.94
经营活动支付税费	189.68	194.80	204.07	117.57	2,702.09

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
经营活动现金净流量	955.06	936.89	927.62	460.84	14,093.25
二、投资活动现金流量					-
投资支付的现金					10,347.24
投资活动现金净流量					-10,347.24
三、筹资活动现金流量					
投入的资本金					2,770.25
发行债券收到的现金					7,700.00
偿还债券本金支付的现金	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,140.00	7,700.00
偿还债券利息支付的现金	125.27	88.19	51.11	14.02	2,410.46
支付债券发行费用					7.70
筹资活动现金净流量	-1,665.27	-1,628.19	-1,591.11	-1,154.02	452.09
四、本年现金净流量	-710.21	-691.31	-663.50	-693.18	4,098.10
五、累计现金净流量	6,146.08	5,454.77	4,791.28	4,098.10	

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预期收入总额为 24,427.28 万元，扣除运营成本 7,631.94 万元及相关税费 2,701.59 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 14,093.75 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目专项债券还本付息以公墓收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为 14,093.75 万元，且在 2041 年债券本息偿还后仍有 4,098.10 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息要求的情况。

（六）压力测试

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

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.41	1.39	1.38	1.36

三、风险分析

根据专项债券的特点和发行条款，偿债风险主要体现为:专项债券按时付息还本时临时面临的流动性压力。为此，我们认为，凭借自身良好的流动风险管理能力、较强的盈利能力和融资能力能够为本期债券的按时偿付提供进一步保证。

四、评价结论

执行程序：获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位所采用的预测依据是合理的；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；

对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的项目实施方案中列示的各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2026 年 1 月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零伍仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

再次复印无效

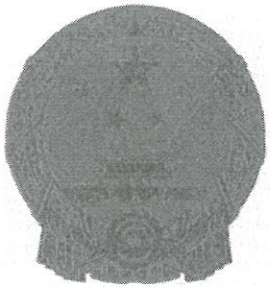
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025　年6　月30　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

十堰市张湾区聚仙庙水库工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

十堰市张湾区聚仙庙水库工程

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受项目实施单位十堰市张湾区水利与湖泊局的委托，对十堰市张湾区聚仙庙水库工程的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以十堰市张湾区聚仙庙水库工程预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制十堰市张湾区聚仙庙水库工程收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测假设

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

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 相关法律法规无重大变化；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用；

（六） 各项收费价格在正常范围内变动；

（七） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 债券应付本息情况

1.本次债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 15 年，2023 年 10 月本项目已发行专项债券 2,000.00 万元，发行批次 2023 年湖北省政府专项债券（八十一期），发行利率 2.97%，发行年限 15 年。

剩余专项债券 1,000.00 万元预计 2026 年发行，参照 2025 年湖北省政府专项债券(五十九期)（15 年期）实际发行利率 2.38%，上浮 1.1 倍，利率按 2.62%测算，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

总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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		2,000.00		2,000.00	2.97%/2.62%	0.00	0.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.97%/2.62%	59.40	59.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.97%/2.62%	59.40	59.40
2026 年	2,000.00	1,000.00		3,000.00	2.97%/2.62%	72.50	72.50
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2031 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2032 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2033 年	3,000.00		400.00	2,600.00	2.97%/2.62%	85.60	485.60
2034 年	2,600.00		400.00	2,200.00	2.97%/2.62%	73.72	473.72
2035 年	2,200.00		400.00	1,800.00	2.97%/2.62%	61.84	461.84
2036 年	1,800.00		400.00	1,400.00	2.97%/2.62%	49.96	449.96
2037 年	1,400.00		600.00	800.00	2.97%/2.62%	35.46	635.46
2038 年	800.00		200.00	600.00	2.97%/2.62%	18.34	218.34
2039 年	600.00		200.00	400.00	2.97%/2.62%	13.10	213.10
2040 年	400.00		200.00	200.00	2.97%/2.62%	7.86	207.86
2041 年	200.00		200.00	0.00	2.97%/2.62%	2.62	202.62
合计		**3,000.00**	**3,000.00**			**1,053.40**	**4,053.40**

项目已发行债券还本付息情况表

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		2,000.00		2,000.00	2.97%	0.00	0.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2033 年	2,000.00		400.00	1,600.00	2.97%	59.40	459.40
2034 年	1,600.00		400.00	1,200.00	2.97%	47.52	447.52
2035 年	1,200.00		400.00	800.00	2.97%	35.64	435.64

2036 年	800.00		400.00	400.00	2.97%	23.76	423.76
2037 年	400.00		400.00	0.00	2.97%	11.88	411.88
合计		**2,000.00**	**2,000.00**			**712.80**	**2,712.80**

项目拟发行债券还本付息情况表

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	1,000.00		1,000.00	2.62%	13.10	13.10
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2032 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2033 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2034 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2035 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2036 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2037 年	1,000.00		200.00	800.00	2.62%	23.58	223.58
2038 年	800.00		200.00	600.00	2.62%	18.34	218.34
2039 年	600.00		200.00	400.00	2.62%	13.10	213.10
2040 年	400.00		200.00	200.00	2.62%	7.86	207.86
2041 年	200.00		200.00	0.00	2.62%	2.62	202.62
合计		**1,000.00**	**1,000.00**			**340.60**	**1,340.60**

（二） 项目实施单位基本情况

项目单位名称：	十堰市张湾区水利和湖泊局
地址：	十堰市车城西路145号
统一社会信用代码：	11420303011081651H
单位性质：	政府职能部门
办公电话（政策咨询）	(0719)8523269
单位职能：	（一）负责保障水资源的合理开发利用，组织编制全区水资源规划、重要河流湖泊流域综合规划、防洪规划等水利规划。 （二）负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障，组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源统一监督管理；拟定全区水中长期供求规划并监督实施，配合相关部门实施取水许可、水资源论证和防洪论证制度，指导开展水资源有偿使用、水利行业供水和乡镇供水工作。 （三）负责按规定制定水利工程建设有关制度并组织实施，提出全区水利固定资产投资规模、方向、具体安排建议并组织指导实施；按照省、市、区政府规定权限，审批、核准规划内和年度计划规模内固定资产投资项目，提出水利资金安排建议并负责项目实施的监督管理。 （四）负责组织实施水资源保护，组织编制并实施水资源保护规划，指导饮用水水源保护、地下水开发利用和地下水资源管理保护；

	对河流水库和地下水实施监测，发布水文水资源信息、情报预报和全区水资源公报，按规定组织开展水资源、水能资源调查评价和水资源承载能力监测预警。 （五）负责节约用水，执行节约用水政策措施标准，组织编制节约用水规划并监督实施，组织实施用水总量控制等管理制度，指导和推动节水型社会建设。 （六）负责指导水利设施、水域及非港口岸线的管理、保护与综合利用，组织实施水利基础设施网络建设，指导河流、河口的治理、开发和保护，组织实施河湖水生态保护与修复、河湖生态流量水量管理及河湖水系连通。 （七）负责指导监督水利工程建设与运行管理，组织实施全区重要水利工程建设与运行管理，协调落实南水北调工程运行和后续工程建设的有关政策措施，组织有关工程验收。 （八）负责水土保持，拟定水土保持规划并监督实施，组织实施水土流失的综合防治、监测预报并定期公告，建设项目水土保持监督管理，组织指导水土保持建设项目实施。 （九）负责开展农村水利工作，组织指导农村饮水安全工程建设与管理及节水灌溉，开展农村水利改革创新和社会化服务体系建设。 （十）负责库区、安置区移民工作，审核与申报库区、安置区移民后期扶持项目规划编制，对移民项目进行立项、论证、申报、审核、审批和验收，并对项目实施情况进行监督；组织移民安置的业务咨询和技术培训，参与新建水库移民搬迁安置实施规划编制审查。 （十一）负责南水北调中线工程丹江口库区移民安置、后期帮扶规划实施，协调有关部门对南水北调工程范围内的节水、治污、生态环境、水源和文物保护等工作进行监督管理；组织南水北调有关专项规划的编制、申报以及规划项目的争取和实施，争取南水北调生态补偿政策，推进水源区与受水区经济技术协作与交流；争取对口支援，组织协调督办对口支援和中线区域经济技术协作资金项目的推进与落实。 （十二）负责涉水违法事件查处，协调跨乡（镇）水事纠纷，依法开展水政监察和水行政执法，负责水利行业安全生产工作，组织指导水库、水电站大坝的安全监管，监督管理水利建设市场，组织实施水利工程建设的监督。 （十三）负责开展水利科技、信息化和对外交流合作，组织开展水利行业质量监督，执行水利行业技术标准、规程规范，开展水利相关法律法规宣传、业务培训，组织编制水利信息化发展规划并组织实施。 （十四）负责落实综合防灾减灾规划相关要求，组织编制洪水干旱灾害防治规划和防护标准并指导实施；承担水情旱情监测预警，组织编制河流湖泊和水工程的防御洪水抗御旱灾调度及应急水量调度方案，按程序报批并组织实施；防御洪水应急抢险技术支撑工作。 （十五）承办全面推行河湖长制工作，牵头贯彻落实中央、省、市、区全面推行河湖长制要求，组织推进全区河湖长制工作联席会议日常工作；指导、监督全区河湖长制管理，拟定河流管理和保护制度及考核办法，监督、协调各项任务落实，组织实施考核。 （十六）完成上级交办的其他任务。 （十七）职能转变。区水利和湖泊局要切实加强水资源合理利用、优化配置和节约保护；坚持节水优先，从增加供给转向更加重视需求管理，严格控制用水总量和提高用水效率；坚持保护优先，加强水资源、水域和水利工程的管理保护，维护河湖健康美丽；坚持统筹兼顾，保障合理用水需求和水资源的可持续利用，为经济社会发展提供水安全保障。 （十八）有关职责分工。

	1．与区行政审批局的职责分工。区行政审批局负责取水许可、水土保持方案、洪水影响评价等涉水事项的审批。区水利和湖泊局加强对涉水行政审批事项事后监管，全面推进“双随机、一公开”和“互联网+监管”，加快推进监管信息共享，共同构建以信息公示为手段，以信用监管为核心的新型水利行业监管体系。
行业主管部门：	十堰市张湾区人民政府

（三） 项目概况

主要建设内容本项目建设内容主要包含：

1、聚仙庙水库的工程任务以灌溉、供水为主，兼顾水生态等综合利用。工程供水范围主要包括张湾区方滩乡、黄龙镇部分村镇的常规供水水源和黄龙、柏林两镇的农田灌溉用水需求。设计灌溉面积 4770 亩、供水人口 16234 人。

2、供水区需水量预测分析方法及成果。现状水平年为 2021 年，设计水平年为 2030 年，供水保证率 95%，灌溉保证率 80%，多年平均乡镇供水需水量 140.97 万立方米、灌溉需水量 163.92 万立方米。

3、水库兴利调节水库死水位 371.20 米，死库容 39.63 万立方米；水库正常蓄水位为 394.00 米，相应库容 315.19 万立方米。

4、洪水调节起调水位为 394.00 米，设计洪水位 397.47 米，校核洪水位 398.86 米，总库容 415.55 万立方米。

5、灌溉设计流量为 0.43 立方米每秒，供水设计流量为 0.06 立方米每秒，坝址枯期生态流量为 0.02 立方米每秒，汛期生态流量为 0.04 立方米每秒。

6、河道 5 年一遇和 20 年一遇水库库区回水长度均为 2.38 公里。

7、根据《防洪标准》（GB50201-2014）和《水利水电工程等级划分及洪水标准》（SL252-2017），聚仙庙水库属Ⅳ等小（1）型水库，大坝、取水塔、取水钢管等主要建筑物级别为 4 级，次要、临时建筑物级别为 5 级。大坝按 50 年一遇洪水设计，500 年一遇洪水校核，消能防冲按 20 年一遇洪水设计。工程合理使用年限为 50 年。

8、本阶段坝线为上坝线，坝型为堆石混凝土重力坝。

9、工程由大坝、坝身溢洪表孔、取水塔、取水钢管、输水管线及附属设施等组成。大坝最大坝高 60 米，坝轴线 159 米，非溢流坝段 134 米，溢流坝段 25 米，穿坝取水管布置于 4#坝段，取水塔设分层取水口，坝后设闸阀室。

10、坝顶高程 400.00 米，坝顶宽 5.5 米；坝体上游面高程 370.2 米以上为直立面，高程 370.2 米以下坡度为 1:0.2，迎水面设 1 米厚 C20 自密实钢筋砼防渗层；下游高程 395.5 米以上为直立面，高程 395.5 米以下坡度为 1:0.8；坝基面采用 1.0 米

厚的 C20 常态混凝土垫层。

11、泄水建筑物为无闸控制溢流坝，布置在河床 5#坝段，总长 25 米，堰顶高程 394 米，采用 WES 堰型。采用底流消能，消力池底高程 347.50 米，两岸采用 C25 衡重式挡土墙。

12、在左岸 4#坝段设置分层式取水塔，塔高 43.80m。取水塔内设 2 层孔口取水、1 层放空，从上往下依此为 1#、2#取水口及放空口，孔口底板高程分别为 387.70m、377.70m、368.20m。取水管出口设闸阀室，取水钢管检修闸阀前设常年生态放水管。取水管出闸阀室后一分为二，一支接下游输水管，一支接放空兼汛期生态补水管。

13、大坝坝基上下游 15m 范围内进行固结灌浆，孔深 8.0 米，孔距、排距均为 3.0 米。上游设防渗帷幕，帷幕下游设置排水。帷幕灌浆单排布置，自正常蓄水位高程 394 米灌浆至 3Lu 线以下 5 米，灌浆孔间距 2 米。

14、输水管线主干管设计流量 0.49 立方米每秒，长 6.76 公里，沿财神沟左岸道路柏叶路布置，起点接穿坝取水钢管末端闸阀室，终点位于陈家沟，于陈家沟设综合闸阀室，综合闸阀室下游接三根支干管。主干管采用单根 DN630mm 钢丝骨架 PE 管;三根支干管中，1#支干管采用单根 DN400mm 钢丝骨架 PE 管，2#支干管采用单根 DN355mm 钢丝骨架 PE 管，供水支干管采用外包 C20 砼结构，为单根 DN200mmPE 管。

15、大坝边坡采用 0.12 米厚 C20 混凝土挂网喷锚支护，马道内侧设 0.5×0.5 米截水排水沟。

（四） 投资估算与资金筹措

根据《湖北省水利厅关于十堰市张湾区聚仙庙水库工程初步设计的批复》鄂水利复〔2023〕25 号，“工程设计总概算为 20182.51 万元。其中建筑工程 11419.18 万元，机电设备及安装工程 434.94 万元，金属结构设备及安装工程 170.20 万元，临时工程 1030.17 万元，独立费用 2244.56 万元，基本预备费 764.95 万元，征地补偿费移民 3515.07 万元，水土保持工程 444.85 万元，环境保护工程 158.59 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 20,340.56 万元,其中建筑工程 11419.18 万元,机电设备及安装工程 434.94 万元，金属结构设备及安装工程 170.20 万元，临时工程 1030.17 万元，独立费用 2244.56 万元,基本预备费 764.95 万元,征地补偿费移民 3515.07 万元,水土保持工程 444.85 万元，环境保护工程 158.59 万元，建设期利息 155.05 万元，债券发行费 3 万元。具体投资估算表如下：

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**13,054.49**	**10,054.49**	**0.00**	**3,000.00**		
1.1	**建筑工程**	**11,419.18**	8,419.18	0.00	3,000.00		
1.1.1	挡水工程	6,810.13	3,810.13		3,000.00		
1.1.2	饮水工程	229.46	229.46				
1.1.3	输水工程	1,600.05	1,600.05				
1.1.4	交通工程	2,294.57	2,294.57				
1.1.5	供电设施工程	52.00	52.00				
1.1.6	其他建筑工程	432.97	432.97				
1.2	**机电设备及安装工程**	**434.94**	434.94				
1.2.1	水力机械设备及安装工程	124.39	124.39				
1.2.2	电气设备及安装工程	62.73	62.73				
1.2.3	公用设备及安装工程	247.82	247.82				
1.3	**金属结构设备及安装工程**	**170.20**	170.20				
1.3.1	饮水工程	147.49	147.49				
1.3.2	输水工程	22.71	22.71				
1.4	**施工临时工程**	**1,030.17**	1,030.17				
1.4.1	导流工程	169.11	169.11				
1.4.2	施工交通工程	83.36	83.36				
1.4.3	临时用电	51.00	51.00				
1.4.4	施工房屋建筑工程	185.53	185.53				
1.4.5	其他施工临时工程	361.39	361.39				
1.4.6	安全生产措施工程	179.78	179.78				
二	**工程建设其他费用**	**2,244.56**	2,244.56				
2.1	建设管理费	566.44	566.44				
2.2	工程建设监理费	336.19	336.19				
2.3	生产准备费	82.89	82.89				
2.4	科研勘测设计费	1,144.73	1,144.73				
2.5	其他	114.31	114.31				
三	**预备费**	**764.95**	764.95				
四	**征地移民补偿投资**	**3,515.07**	3,515.07				
五	**水土保持工程**	**444.85**	444.85				
六	**环境保护工程**	**158.59**	158.59				
四	**建设总投资**	**20,182.51**	**17,182.51**	**0.00**	**3,000.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期利息**	**155.05**	**155.05**				
六	**债券发行费**	**3.00**	**3.00**				
七	**项目总投资**	**20,340.56**	**17,340.56**	**0.00**	**3,000.00**	**0.00**	**0.00**

项目总投资为20,340.56万元，资金筹措方式为单位自筹资金17,340.56万元，申请专项债券资金3,000.00万元，其中2023年已发行债券资金2,000.00万元、2026

年拟申请债券资金 1,000.00 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十堰市张湾区聚仙庙水库工程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、项目预计收益

（1）.城镇用水原水供应

聚仙庙水库供水对象包括方滩乡和黄龙镇居民生活用水、公共建筑用水、工业用水、浇洒道路绿地用水等，考虑管网漏失水量及未预见水量，根据初步设计，聚仙庙水库多年平均乡镇供水需水量140.97万m³、灌溉需水量163.92万立方米。根据湖北省水利工程水价管理暂行办法（省政府第259号令），利用贷款、债券建设的水利工程，其供(排)水价格应使供(排)水经营者在经营期内具备补偿成本、费用和偿还贷款、债券本息的能力并获得合理的利润。本项目城市用水原水供应暂按每立方2.14元/m³估算。本项目负荷率暂定为第一年60%，第二年70%，第三年及以后年份按80%测算。



（2）.改善灌溉收入

项目建成后，根据《湖北省十堰市张湾区聚仙庙水库工程可行性研究报告》，项目设计灌溉面积为 0.477 万亩，改善灌溉面积 0.1 万亩。参照水库灌区统计资料，考虑灌区配套资金分摊 25%，本项目改善灌溉面积综合单位增量净效益为 2600 元/亩。

4.8 灌溉水量及需水预测

4.8.1 灌区面积及其作物种植结构

规划设计水平年 2030 年的设计灌溉面积为 0.477 万亩。灌溉范围：其中柏林镇有草店村耕地 2000 亩，柏林村陈庄蔬菜育苗基地 100 亩，大棚蔬菜种植基地 120 亩，其它粮油作物、露天蔬菜耕地 978 亩；黄龙镇耕地面积 1572 亩。

灌区现状是以蔬菜为主，蔬菜、粮、油全面发展的农业经济区，灌水作物主要由蔬菜、中稻、小麦、玉米和油菜等。现行的耕作制度，水田以水稻为主，旱地多种植小麦、玉米、蔬菜等。根据张湾区 2030 年农业发展规划及灌区气候、水资源、渠系以下土地面积及种植习惯等条件，灌区农作物现状及规划的种植比例见表 4.8-1。

表 4.8-1　　农作物种植比例表

水平年	中稻	小麦	玉米	薯类	油菜	蔬菜	合计
2019	0.18	0.38	0.35	0.16	0.35	0.23	1.65
2030	0.15	0.39	0.33	0.27	0.36	0.24	1.74

4.8.2 灌溉设计保证率

灌区地处亚热带大陆季风气候，适宜种植中稻、小麦、玉米、油菜和蔬菜等农作物。

根据《灌溉与排水工程设计标准》（GB50288-2018），确定灌区设计灌溉保证率为 80%。

。

根据以上收入计算方式，本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	运营期								
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**城镇用水原水供应**									
	城镇用水原水供应供水规模(万 m³/年)	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97
	供水单价	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
	负荷率	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	收入（不含增值税）	93.50	218.18	249.35	249.35	249.35	249.35	249.35	249.35	249.35
	销项税额（9%）	8.42	19.64	22.44	22.44	22.44	22.44	22.44	22.44	22.44
	收入（含增值税）	101.92	237.82	271.79	271.79	271.79	271.79	271.79	271.79	271.79
二	**改善灌溉收入（万元）**									
	改善灌溉面积（万亩）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	单位面积收入（元/亩）	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
	收入（不含增值税）	119.27	238.53	238.53	238.53	238.53	238.53	238.53	238.53	238.53
	销项税额（9%）	10.73	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47
	收入（含增值税）	130.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
三	**总收入**									
	收入合计（不含增值税）	**212.77**	**456.71**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**
	销项税合计	**19.15**	**41.11**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**
	收入合计（含增值税）	**231.92**	**497.82**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**

(续)

序号	项目	运营期							合计
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
一	**城镇用水原水供应**								
	城镇用水原水供应供水规模(万 m³/年)	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97	140.97	
	供水单价	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	
	负荷率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
	收入（不含增值税）	249.35	249.35	249.35	249.35	249.35	249.35	249.35	**3,802.58**
	销项税额（9%）	22.44	22.44	22.44	22.44	22.44	22.44	22.44	**342.22**
	收入（含增值税）	271.79	271.79	271.79	271.79	271.79	271.79	271.79	**4,144.80**

二	**改善灌溉收入（万元）**								
	改善灌溉面积（万亩）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	
	单位面积收入（元/亩）	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	
	收入（不含增值税）	238.53	238.53	238.53	238.53	238.53	238.53	238.53	**3,697.22**
	销项税额（9%）	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	**332.78**
	收入（含增值税）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	**4,030.00**
三	**总收入**								
	收入合计（不含增值税）	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**487.88**	**7,499.80**
	销项税合计	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**43.91**	**675.00**
	收入合计（含增值税）	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**531.79**	**8,174.80**

2、项目运营成本费用预测

主要运营成本费用预测如下：

（1）经营成本

本项目经营成本按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=工资与薪酬+外购燃料和动力费+修理费+其他费用

（1）工资与薪酬

运营期正常运营年份，项目安排编制 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，按照不低于当地全日制就业劳动者最低工资标准的水平 1520 元/月，本项目运营期按人均工资按 60,000.00 元/人/年、每三年涨幅 3%测算。

（2）外购燃料和动力费

外购燃料和动力费暂按收入的 5%进行测算。

（3）修理费用

年维修费按当年营业收入的 1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按 1%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。

（4）其他费用

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

（5）固定资产折旧及摊销费

以总投金额扣减建设期进项税额后的净额按直线法折旧，残值率为 5%，折旧年限 20 年。

（6）利息支出

本项目计划发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 15 年，2023 年 10 月本项目已发行专项债券 2,000.00 万元,发行批次 2023 年湖北省政府专项债券(八十一期)，发行利率 2.97%，发行年限 15 年。

剩余专项债券 1,000.00 万元预计 2026 年发行，参照 2025 年湖北省政府专项债券(五十九期)（15 年期）实际发行利率 2.38%，上浮 1.1 倍，利率按 2.62%测算，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为 16,397.72 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设,债券存续期的付现成本费用总额测算数据如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	运营期								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费	30.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46
	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资及福利费（万元）	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95
2	外购燃料动力费	11.60	24.89	26.59	26.59	26.59	26.59	26.59	26.59	26.59
3	维修费用	2.32	4.98	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32
4	其他费用	4.39	8.99	9.49	9.49	9.49	9.81	9.81	9.81	10.14
5	经营成本（不含增值税）	46.20	94.39	99.64	99.64	99.64	103.07	103.07	103.07	106.67
6	经营成本进项税	2.11	4.47	4.76	4.76	4.76	4.80	4.80	4.80	4.84
7	经营成本（含增值税）	48.31	98.86	104.40	104.40	104.40	107.87	107.87	107.87	111.51
8	折旧和摊销	447.43	894.87	894.87	894.87	894.87	894.87	894.87	894.87	894.87
9	财务成本	36.25	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	73.72
10	总成本费用	529.88	1,074.86	1,080.11	1,080.11	1,080.11	1,083.54	1,083.54	1,083.54	1,075.26

（续）

序号	项目	运营期							合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	工资及福利费	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	**1,057.78**
	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	工资及福利费（万元）	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	
2	外购燃料动力费	26.59	26.59	26.59	26.59	26.59	26.59	26.59	**408.75**
3	维修费用	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	**81.78**
4	其他费用	10.14	10.14	10.48	10.48	10.48	10.85	10.85	**154.84**
5	经营成本（不含增值税）	106.67	106.67	110.44	110.44	110.44	114.42	114.42	**1,628.89**
6	经营成本进项税	4.84	4.84	4.88	4.88	4.88	4.92	4.92	**74.26**
7	经营成本（含增值税）	111.51	111.51	115.32	115.32	115.32	119.34	119.34	**1,703.15**
8	折旧和摊销	894.87	894.87	894.87	894.87	894.87	894.87	894.87	**13,870.48**
9	财务成本	61.84	49.96	35.46	18.34	13.10	7.86	2.62	**898.35**
10	总成本费用	1,063.38	1,051.50	1,040.77	1,023.65	1,018.41	1,017.15	1,011.91	**16,397.72**

3、税费

（1）、增值税销项税率

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），城镇用水原水供应收入、改善灌溉收入运营增值税税率 9%。

本项目经营成本电费增值税税率 13%，水费增值税税率 9%。

增值税销项计税公式为：增值税销项=不含税收入×增值税税率。

（2）、增值税进项税率

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

本项目建设期工程建设费用可取得 9%的可抵扣进项发票，设备购置费可取得 13%的可抵扣进项发票，工程建设其他费用取得 6%的可抵扣进项发票。

（3）、企业所得税税率

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%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	建设期				运营期					
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	销项税				19.15	41.11	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	147.61	4.38	4.38	1,346.96	4.76	4.76	4.76	4.80	4.80	4.80
3	建筑安装工程费进项税	105.98	3.15	3.15	965.61						
4	工程建设其他费进项税	35.41	1.05	1.05	322.66						
5	预备费进项税	6.21	0.18	0.18	56.58						
6	外购燃料动力及服务进项税				2.11	4.47	4.76	4.76	4.76	4.80	4.80
7	当年抵扣进项税				19.15	41.11	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91
8	留抵进项税	147.61	151.99	156.38	1,484.19	1,447.84	1,408.69	1,369.54	1,330.43	1,291.32	1,252.21
9	当年应缴纳增值税额										
10	当年应缴纳增值税附加										
11	当年实际缴纳增值税及附加										

续表

序号	项目	运营期									合计
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	销项税	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	**675.00**
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	4.84	4.84	4.84	4.88	4.88	4.88	4.92	4.92	0.00	**1,571.02**
3	建筑安装工程费进项税										**1,077.89**
4	工程建设其他费进项税										**360.17**
5	预备费进项税										**63.16**
6	外购燃料动力及服务进项税	4.80	4.84	4.84	4.84	4.88	4.88	4.88	4.92	4.92	**74.26**
7	当年抵扣进项税	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	
8	留抵进项税	1,213.14	1,174.07	1,135.00	1,095.97	1,056.94	1,017.91	978.92	939.93	896.02	
9	当年应缴纳增值税额										**0.00**
10	当年应缴纳增值税附加										**0.00**
11	当年实际缴纳增值税及附加										**0.00**

4、模拟利润及利润分配表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	运营期								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营收入（不含税）	212.77	456.71	487.88	487.88	487.88	487.88	487.88	487.88	487.88
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	529.88	1,074.86	1,080.11	1,080.11	1,080.11	1,083.54	1,083.54	1,083.54	1,075.26
4	补贴收入									
5	利润总额（1-2-3+4）	-317.11	-618.15	-592.23	-592.23	-592.23	-595.66	-595.66	-595.66	-587.38
6	弥补以前年度亏损									
7	应纳税所得额（5-6）									
8	所得税									
9	净利润（7-8）	-317.11	-618.15	-592.23	-592.23	-592.23	-595.66	-595.66	-595.66	-587.38
10	息税前利润（利润总额+利息支出）	-280.86	-532.55	-506.63	-506.63	-506.63	-510.06	-510.06	-510.06	-513.66
11	息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	166.57	362.32	388.24	388.24	388.24	384.81	384.81	384.81	381.21

续表

序号	项目	运营期							合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	经营收入（不含税）	487.88	487.88	487.88	487.88	487.88	487.88	487.88	**7,499.80**
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
3	总成本费用	1,063.38	1,051.50	1,040.77	1,023.65	1,018.41	1,017.15	1,011.91	**16,397.72**
4	补贴收入								**0.00**
5	利润总额（1-2-3+4）	-575.50	-563.62	-552.89	-535.77	-530.53	-529.27	-524.03	**-8,897.92**
6	弥补以前年度亏损								**0.00**
7	应纳税所得额（5-6）								**0.00**
8	所得税								**0.00**
9	净利润（7-8）	-575.50	-563.62	-552.89	-535.77	-530.53	-529.27	-524.03	**-8,897.92**
10	息税前利润（利润总额+利息支出）	-513.66	-513.66	-517.43	-517.43	-517.43	-521.41	-521.41	**-7,999.57**
11	息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	381.21	381.21	377.44	377.44	377.44	373.46	373.46	**5,870.91**

3.项目资金充足性

在对该项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目已于 2023 年发行 2,000.00 万元的专项债券，预计 2026 年发行 1,000.00 万元,2041 年到期,模拟现金流中假设 2041 年支付最后一笔债券利息同时归还债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.60。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期				运营期					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动现金流量										
年总收入收到的现金				231.92	497.82	531.79	531.79	531.79	531.79	531.79
运营成本费用支付的现金				48.31	98.86	104.40	104.40	104.40	107.87	107.87
经营活动支付的税金				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量				183.61	398.96	427.39	427.39	427.39	423.92	423.92
二、投资活动现金流量										
投资支付的现金	1,998.00	0.00	0.00	18,148.26						
投资活动现金净流量	-1,998.00	0.00	0.00	-18,148.26						
三、筹资活动现金流量										
单位自筹资金	0.00	59.40	59.40	17,221.76						
发行债券收到的现金	2,000.00	0.00	0.00	1,000.00						
其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00						
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	0.00	59.40	59.40	72.50	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60
支付发行费用	2.00	0.00	0.00	1.00						
筹资活动现金净流量	1,998.00	0.00	0.00	18,148.26	-85.60	-85.60	-85.60	-85.60	-85.60	-85.60
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	183.61	313.36	341.79	341.79	341.79	338.32	338.32
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	183.61	496.97	838.76	1,180.55	1,522.34	1,860.66	2,198.98

续表

项目	运营期									合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
一、经营活动现金流量										
年总收入收到的现金	531.79	531.79	531.79	531.79	531.79	531.79	531.79	531.79	531.79	**8,174.80**
运营成本费用支付的现金	107.87	111.51	111.51	111.51	115.32	115.32	115.32	119.34	119.34	**1,703.15**
经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
经营活动现金净流量	423.92	420.28	420.28	420.28	416.47	416.47	416.47	412.45	412.45	**6,471.65**
二、投资活动现金流量										**0.00**
投资支付的现金										**20,146.26**
投资活动现金净流量										**-20,146.26**
三、筹资活动现金流量										**0.00**
单位自筹资金										**17,340.56**
发行债券收到的现金										**3,000.00**
其他资金										
偿还债券本金支付的现金	400.00	400.00	400.00	400.00	600.00	200.00	200.00	200.00	200.00	**3,000.00**
偿还债券利息支付的现金	85.60	73.72	61.84	49.96	35.46	18.34	13.10	7.86	2.62	**1,053.40**
支付发行费用										**3.00**
筹资活动现金净流量	-485.60	-473.72	-461.84	-449.96	-635.46	-218.34	-213.10	-207.86	-202.62	**16,284.16**
四、本年现金净流量	-61.68	-53.44	-41.56	-29.68	-218.99	198.13	203.37	204.59	209.83	**2,609.55**
五、累计现金净流量	2,137.30	2,083.86	2,042.30	2,012.62	1,793.63	1,991.76	2,195.13	2,399.72	2,609.55	

4、资金测算平衡情况

本项目偿债资金来源为城镇用水原水供应收入、改善灌溉收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为8,174.80万元，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6,471.65万元，项目预计融资本息为4,053.40万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.60倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

5、压力测试表

项目债券存续期间，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。考虑运营收入益、经营成本和债券利率因素变动，对专项债券融资本息覆盖倍数的影响如下表：

压力测试表

压力测试	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.39	1.50	1.60	1.70	1.80
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.64	1.62	1.60	1.58	1.55
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.64	1.62	1.60	1.58	1.56

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、营运成本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，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

6、项目资金稳定性

十堰市张湾区聚仙庙水库工程专项债券还本付息以十堰市张湾区聚仙庙水库工程运营收入为基础，债券存续期内，在2041年债券本金偿还后仍有期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

通过对十堰市张湾区聚仙庙水库工程收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、 评价结论

执行程序：获取并检查了十堰市张湾区聚仙庙水库工程可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性

特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，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十堰市张湾区聚仙庙水库工程实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的十堰市张湾区聚仙庙水库工程预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60，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。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫C评字[2026]第005号

武汉鑫源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 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
（三）投资估算与资金筹措 3
二、项目预期收益、成本及融资平衡情况 5
（一）项目收入预测 5
（二）项目预期成本预测 9
（三）项目财务费用预测 11
（四）项目税费预测 12
（五）模拟利润表 13
（六）项目预期收益与融资平衡情况 15
四、评价结论 17

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

我们接受的委托，对宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

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

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	宣恩县通途交通投资有限公司
法定代表人/负责人：	龙波
注册资本：	5000 万元人民币
地址：	宣恩县珠山镇民族路 22 号
统一社会信用代码：	91422825MADKE9PN71
单位性质：	国有独资

业务范围：	以自有资金从事投资活动，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），停车场服务，工程管理服务，招投标代理服务，信息系统集成服务，信息系统运行维护服务，建筑用钢筋产品销售，建筑材料销售，石油制品销售（不含危险化学品），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，机动车修理和维护，非居住房地产租赁，交通及公共管理用标牌销售，润滑油销售，日用品销售，机动车充电销售，汽车零配件批发，汽车零配件零售，洗车服务，集中式快速充电站，电动汽车充电基础设施运营。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：道路旅客运输经营，公路管理与养护，道路货物运输（不含危险货物），建设工程施工，成品油零售（不含危险化学品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
股权结构：	宣恩城市发展集团有限公司 100%控股
行业主管部门：	宣恩县人民政府国有资产监督管理局
建设单位名称	宣恩县通途交通投资有限公司
代建单位名称：	-

（二）项目概况

项目名称	项目地址	建设内容
宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目	宣恩县珠山镇	项目总用地面积 24914 ㎡（约 37.4 亩），总建筑面积为 32645.20 ㎡，地上建筑面积 20995.20 ㎡，地下建筑面积 11650.00 ㎡，容积率为 0.84，建筑密度为 27.29%，绿地率为 20.00%。客车发车位 18 个，长途客车停车位（不含发车位）18 个，公交车停车位 30 个，出租车、社会车辆停车位 185 个，实现一级客运站 5000 人次，旅客最高聚集人数 500 人次。主要建设内容包括建设汽车客运站 8573.40 ㎡、旅游集散中心 7277.80 ㎡、司乘住宿用房 3644.00 ㎡、客运辅助用房 1500.00 ㎡、地下车库 11650.00 ㎡，建设广告位 40 个，同时配套建设给排水、供配电、消防等基础设施。

项目建设期为 24 个月，建设期:2025 年 1 月-2026 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

根据《县发改局关于宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目初步设计的批复》，本工程概算总投资为16,394.26万元，其中:工程费用13,806.13万元，工程建设其他费用1,045.64万元，预备费891.11万元，建设期利息651.38万元。根据预计债券发行情况计算的建设期利息为372.20万元，债券发行兑付费用按债券发行金额的1‰计算为12.9万元，调整后的总投资为16,127.98万元。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	13,806.13	906.13		12,900.00		
1	地上建筑工程	8,073.00	474.84		7,598.16		
1.1	汽车客运站	3,343.66	196.67		3,146.99		
1.1.1	土建工程	1,761.40	103.60		1,657.80		
1.1.2	安装工程	797.12	46.89		750.23		
1.1.3	装饰装修工程	785.14	46.18		738.96		
1.2	旅游集散中心	2,763.81	162.56		2,601.25		
1.2.1	土建工程	1,445.46	85.02		1,360.44		
1.2.2	安装工程	657.72	38.69		619.03		
1.2.3	装饰装修工程	660.63	38.86		621.77		
1.3	司乘公寓	1,434.59	84.38		1,350.21		
1.3.1	土建工程	732.85	43.10		689.75		
1.3.2	安装工程	322.86	18.99		303.87		
1.3.3	装饰装修工程	378.88	22.28		356.60		
1.4	客运辅助用房	530.94	31.23		499.71		
1.4.1	土建工程	323.40	19.02		304.38		
1.4.2	安装工程	124.31	7.31		117.00		

1.4.3	装饰装修工程	83.23	4.90		78.33		
2	地下建筑工程	4,003.37	235.47		3,767.90		
2.1	架空车库	4,003.37	235.47		3,767.90		
2.1.1	土建工程	2,554.90	150.27		2,404.63		
2.1.2	安装工程	1,046.00	61.52		984.48		
2.1.3	装饰装修工程	402.47	23.67		378.80		
3	室外综合管网	466.89	27.46		439.43		
4	绿化工程	99.96	99.96		-		
5	照明工程	333.35	19.61		313.74		
6	停车位建设	321.06	18.88		302.18		
7	其他道路及广场铺装工程	268.50	15.79		252.71		
8	广告位建设	80.00	4.71		75.29		
9	配套设施设备	160.00	9.41		150.59		
二	工程建设其他费用	1,045.64	1,045.64				
1	建设用地费用	-	-				
2	建设单位管理费	151.35	151.35				
3	前期工作咨询费	70.82	70.82				
3.1	可研报告编制费	22.73	22.73				
3.2	水土保持补偿费	3.74	3.74				
3.3	水土保持方案编制费	41.73	41.73				
3.4	环境影响评价费	2.62	2.62				
4	工程勘察设计费	268.53	268.53				
4.1	勘察费	66.27	66.27				
4.2	设计费	202.26	202.26				
5	城市基础设施配套费	65.29	65.29				
6	劳动安全卫生评审费	69.03	69.03				
7	场地准备及临时设施费	82.84	82.84				
8	工程保险费	55.22	55.22				
9	招标代理服务费	23.85	23.85				
10	工程监理费	171.08	171.08				
11	造价咨询费	87.63	87.63				
11.1	工程量清单编制	17.64	17.64				
11.2	控制价编制	11.34	11.34				
11.3	施工阶段全过程工程造价控制	58.65	58.65				
三	预备费	891.11	891.11				
1	基本预备费	891.11					
2	差价预备费	-					
四	静态总投资	15,742.88	2,842.88		12,900.00		
五	建设期利息	372.20	372.20				
六	兑付费用	12.90	12.90				
七	总投资	16,127.98	3,227.98		12,900.00		

2.项目资金筹措

本项目调整后的总投资16,127.98万元，项目单位自筹资金3,227.98万元，自筹资金来源为企业自有资金，未申请过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债），专项债券资金12,500.00万元。

3.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计3,227.98万元,主要用于主体工程建设。

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年1月至2041年1月,项目收入主要为站务管理收入及停车位收入,债券存续期内项目总收入为36,615.54万元。

1.站务管理收入

依据谨慎性原则,客运站规划日平均旅客发送量5000人次,票价均按照70元/人测算,按照每台车路线票价的25%收取一定的管理费，日接待人次负荷率按照80%测算，每年按照360天计算。

根据客运站站级划分：

一级车站：日发量在10000人次以上的车站；位于省、自治区、直辖市及其所辖市、自治州人民政府和地区行政公署所在地，日发量在5000人次以上；位于国家级旅游区或一类边界口岸，日发量在3000人次以上车站。

本项目属一级车站，建设地点为宣恩县珠山镇，按日发量5000人次计算。

客运站票价会因线路、里程、车型等因素而有很大差异。本项目票价参考恩施宣恩县附近三个地区客运站的不同时段抽样价格，抽样均价约为115元。出于谨慎性原则考虑，本项目按照70元/人测算。

湖北汽车站 恩施汽车站 恩施火车站 恩施公交、手机版

恩施汽车客运中心站时刻表，恩施汽车客运中心站地址 更新时间：2025年02月19日

[1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11]

发车时间	出发站	到达站	车型/耗时	票价
09:30	恩施汽车客运中心站	汉阳	约8小时	¥ 260
09:30	恩施汽车客运中心站	潜江	约8小时	¥ 200
09:30	恩施汽车客运中心站	巫山	约3时30分	¥ 84
09:30	恩施汽车客运中心站	十堰	大型约7小时	¥ 200
09:30	恩施汽车客运中心站	武当山	约6小时	¥ 180
09:30	恩施汽车客运中心站	官渡	中型	¥ 75
09:30	恩施汽车客运中心站	渣树坪	中型	¥ 40
09:30	恩施汽车客运中心站	张家界	中型	¥ 111
09:30	恩施汽车客运中心站	搪树坪		¥ 45
09:30	恩施汽车客运中心站	沙道沟	小型	¥ 40
09:30	恩施汽车客运中心站	三角坝	约3小时	¥ 36
09:30	恩施汽车客运中心站	武当山	约6小时	¥ 180
09:30	恩施汽车客运中心站	武当山	流水班	¥ 270
09:30	恩施汽车客运中心站	武当山		¥ 286

湖南汽车站 武陵源汽车站 、手机版

武陵源客运站时刻表，武陵源客运站地址 更新时间：2025年02月19日

[1] [2]

发车时间	出发站	到达站	车型/耗时	票价
14:40	武陵源客运站	凤凰加班	空调约3.5小时	¥ 115
14:40	武陵源客运站	凤凰加班	空调约3.5小时	¥ 115
15:00	武陵源客运站	凤凰加班	空调约3.5小时	¥ 115
15:00	武陵源客运站	长沙西	约4小时	¥ 103
15:00	武陵源客运站	凤凰加班	空调约3.5小时	¥ 115
15:00	武陵源客运站	长沙西	空调约4小时	¥ 103
15:00	武陵源客运站	凤凰	空调	¥ 110
15:00	武陵源客运站	长沙西站	约4小时	¥ 103
15:00	武陵源客运站	长沙西	空调	¥ 100
15:10	武陵源客运站	长沙汽车西站	约4小时	¥ 113
15:10	武陵源客运站	长沙汽车西站	空调约4小时	¥ 113
15:10	武陵源客运站	长沙汽车西站	约316公里	¥ 113
15:30	武陵源客运站	凤凰	空调	¥ 110
15:30	武陵源客运站	长沙汽车西站	空调约4小时	¥ 113

湖北汽车站 巴东汽车站 巴东火车站、手机版

巴东县聚宝盆汽车客运中心时刻表，巴东县聚宝盆汽车客运中心地址 更新时间：2025年02月19日

[1] [2] [3]

发车时间	出发站	到达站	车型/耗时	票价
06:00	聚宝盆客运中心	重庆	大型约8小时	¥ 180
06:00	聚宝盆客运中心	平邑口	流水班	¥ 50
06:30	聚宝盆客运中心	万州	大型约5小时	¥ 120
06:30	聚宝盆客运中心	云阳	大型约4小时	¥ 120
07:30	聚宝盆客运中心	松柏	中型	¥ 80
07:30	聚宝盆客运中心	兴山	中型约2小时	¥ 40
07:30	聚宝盆客运中心	红花	中型	¥ 50
07:30	聚宝盆客运中心	神农架景区	长途车	¥ 70
07:30	聚宝盆客运中心	红坪	约5小时	¥ 70
07:30	聚宝盆客运中心	红坪	约5小时	¥ 70
07:30	聚宝盆客运中心	木鱼	中型	¥ 55
08:00	聚宝盆客运中心	荆门	中型约5小时	¥ 120
08:00	聚宝盆客运中心	当阳	中型约3.5小时	¥ 100
08:00	聚宝盆客运中心	荆门	中型高一级座	¥ 120
08:00	聚宝盆客运中心	育溪	中型约19.5小时	¥ 105
08:00	聚宝盆客运中心	鸦鹊岭	中型	¥ 90

2.停车位收入

项目建成后，可提供停车位185个，由于附近车位紧张，本项目运营按照80%测算。依据《恩施州发展和改革委员会关于恩施城区部分停车场机动车停放服务收费标准(试行)的批复》恩施州发改价格[2021]13号，机动车停放服务收费标准如下：

(一)政府财政性资金投资建设管理的停车场(恩施市孺子牛公司所属停车场、州国投公司所属停车场、州高新投公司所属停车场)执收标准。

（1）小型车两小时以内(含两小时)收费5元;第2小时以后每1小时加收1.5元，24小时累计计时最高收费标准30元;

（2）中型车两小时以内(含两小时)收费6元;第2小时以后每1小时加收1.5元，24小时累计计时最高收费标准35元;

（3）大型车两小时以内(含两小时)收费8元;第2小时以后每1小时加收2元，累计计时最高收费标准40元。

参考项目区周边区域停车费价格，结合本项目实际情况同时基于谨慎性原则，拟定出租价格为15元/天，每年按照360天计算。

项目预期收入测算表

单位：万元

类型/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
站务管理收入	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**
日均旅客发送量	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
票价（元/人次）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00

管理费收取比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
停车位收入	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**
停车数量	185	185	185	185	185	185	185	185
停车收费标准（元/天/个）	15	15	15	15	15	15	15	15
比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
含税收入(万元)	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**
增值税	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**
不含税收入	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**

（续表）

类型/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
站务管理收入	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**37,800.00**
日均旅客发送量	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	
票价（元/人次）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
管理费收取比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
停车位收入	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**79.92**	**1,198.80**
停车数量	185	185	185	185	185	185	185	
停车收费标准（元/天/个）	15	15	15	15	15	15	15	
比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
含税收入(万元)	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**2,599.92**	**36,615.54**
增值税	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**214.67**	**3,220.05**
不含税收入	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**2,385.25**	**33,592.27**

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期运营成本共计 3,867.83 万元，其中：工资及福利费 1,444.95 万元，燃料动力费 1,927.87 万元，维修费 495.01 万元。具体测算如下：

1.工资及福利费

项目建成后，预计管理人员 25 人，根据《宣恩县国民经济

和社会发展统计公报》2021 年-2023 年全县城镇居民人均可支配收入分别为 31,950 元/年、33,675 元/年、35,911 元/年，三年平均月收入为 2,820.44 元/月/人，根据谨慎性原则，本项目按 3,000 元/月/人计算，福利费按 14%计提。

2.维修费

维修管理成本包括项目正常运作所需要的基本费用，如软硬件维护、建筑物保养费等成本，根据项目的规模及建设单位提供的有关资料，修理维护费按当期固定资产折旧费用的 5%估算。

3.固定资产折旧费

新增固定资产原值按不含税测算，假设残值率 5%，按照直线法折旧，折旧年限 20 年。

4.燃料动力费

根据宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目可行性研究报告（P110），本项目燃料动力费主要包括电费、水费等成本。本项目建成后预计年用电 95.92 万 kWh，年用水 25.73 万 m^3。根据《省发改委关于湖北电 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）工商业及其他采用单一制用电标准按 0.6707 元/度估算；参考恩施市自来水有限责任公司收费标准按非居民用水 2.82 元/立方米，本项目水费单价按 2.82 元/吨测算。

根据以上成本的基本假设及计算方式，本项目在债券存续

期各项收入测算结果如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60
燃料动力费	136.89	136.89	136.89	136.89	136.89	136.89	136.89	136.89
维修费	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34
进项税额	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31
经营成本	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83
折旧费	706.72	706.72	706.72	706.72	706.72	706.72	706.72	706.72
利息	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57
总成本	1,233.12	1,233.12	1,233.12	1,233.12	1,233.12	1,233.12	1,233.12	1,233.12
不含税总成本	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81

（续表）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	8.55	1,444.95
燃料动力费	136.89	136.89	136.89	136.89	136.89	136.89	11.41	1,927.87
维修费	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34	0.25	495.01
进项税额	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	13.41	241.75
经营成本	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	20.21	3,867.83
折旧费	706.72	706.72	706.72	706.72	706.72	706.72	58.89	9,952.97
利息	251.57	227.45	178.17	127.85	77.54	27.23	1.03	2,903.40
总成本	1,233.12	1,209.00	1,159.72	1,109.40	1,059.09	1,008.78	80.13	16,724.20
不含税总成本	1,216.81	1,192.69	1,143.41	1,093.09	1,042.78	992.47	66.72	16,482.45

（三）项目财务费用预测

本项目 2025 年已发行专项债券 12,500.00 万元(2025 年湖北省政府专项债券（三十期）票面利率 1.93%），2026 年计划发行专项债券 400.00 万元，发行期限 15 年。按照 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期）票面利率 2.38%上浮 20bp 作为本项目发行债券的测算利率，即 15 年期债券发行利率为 2.58%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目融资还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年	-	12,500.00	-	12,500.00	120.63	120.63
2026 年	12,500.00	400.00	-	12,900.00	251.57	251.57
2027 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2028 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2029 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2030 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2031 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2032 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2033 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2034 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2035 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2036 年	12,900.00	-	2,500.00	10,400.00	227.45	2,727.45
2037 年	10,400.00	-	2,580.00	7,820.00	178.17	2,758.17
2038 年	7,820.00	-	2,580.00	5,240.00	127.85	2,707.85
2039 年	5,240.00	-	2,580.00	2,660.00	77.54	2,657.54
2040 年	2,660.00	-	2,580.00	80.00	27.23	2,607.23
2041 年	80.00	-	80.00	-	1.03	81.03
合计		12,900.00	12,900.00	-	3,275.60	16,175.60

（四）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 5,924.31 万元,其中增值税 1,531.93 万元，附加税 153.22 万元，企业所得税 4,239.16 万元。

1.销项税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，本项目收入及经营成本税率为 9%（燃料动力费中电费为 13%）。

构建固定资产进项税：建筑安装工程费增值税税率 9%，工程建设其他费增值税税率 6%，预备费增值税税率 6%，本项目建设期固定资产增值税进项留抵税额 1,249.59 万元。

2.城市维护建设税5%，教育费附加3%，地方教育附加2%。

3.企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补：下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

税费测算结果如下：

项目预期税费测算表

单位：万元

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
销项税	214.67	214.67	214.67	214.67	214.67	214.67	214.67	214.67
期初留抵进项税	1,249.59	1,051.23	852.87	654.51	456.15	257.79	59.43	
成本进项税	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	138.93	198.36
附加税						-	13.89	19.84
企业所得税	292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	288.64	287.15
小计	292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	441.46	505.35

（续表）

项目/年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
销项税	214.67	214.67	214.67	214.67	214.67	214.67	17.89	3,023.27
期初留抵进项税								4,581.57
成本进项税	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	16.31	13.41	241.75
应缴增值税	198.36	198.36	198.36	198.36	198.36	198.36	4.48	1,531.93
附加税	19.84	19.84	19.84	19.84	19.84	19.84	0.45	153.22
企业所得税	287.15	293.18	305.50	318.08	330.66	343.24	32.90	4,239.16
小计	505.35	511.38	523.70	536.28	548.86	561.44	37.83	5,924.31

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计33,592.27万元（不含税），预测营运成本合计16,482.45万元，税金及附加合计153.22万元，利润总额合计16,956.60万元，所得税4,239.16万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25
运营成本(包含折旧费)	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81	1,216.81
税金及附加	-	-	-	-	-	-	13.89	19.84
利润总额	1,168.44	1,168.44	1,168.44	1,168.44	1,168.44	1,168.44	1,154.55	1,148.60
所得税	292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	288.64	287.15
净利润	876.33	876.33	876.33	876.33	876.33	876.33	865.91	861.45

（续表）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25	2,385.25	198.77	33,592.27
运营成本(包含折旧费)	1,216.81	1,192.69	1,143.41	1,093.09	1,042.78	992.47	66.72	16,482.45
税金及附加	19.84	19.84	19.84	19.84	19.84	19.84	0.45	153.22
利润总额	1,148.60	1,172.72	1,222.00	1,272.32	1,322.63	1,372.94	131.60	16,956.60
所得税	287.15	293.18	305.50	318.08	330.66	343.24	32.90	4,239.16
净利润	861.45	879.54	916.50	954.24	991.97	1,029.70	98.70	12,717.44

（六）项目预期收益与融资平衡情况

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金			2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92
运营成本费用支付的现金			274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83
经营活动支付税费			292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	292.11	441.46
经营活动现金净流量			2,032.98	2,032.98	2,032.98	2,032.98	2,032.98	2,032.98	1,883.63
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	13,334.86	2,408.02							
投资活动现金净流量	-13,334.86	-2,408.02							
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	968.39	2,259.59							
发行债券收到的现金	12,500.00	400.00							
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金									
偿还债券利息支付的现金	120.63	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57	251.57
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用	12.9			-					
筹资活动现金净流量	13,334.86	2,408.02	-251.57	-251.57	-251.57	-251.57	-251.57	-251.57	-251.57
四、本年现金净流量	-	-	1,781.41	1,781.41	1,781.41	1,781.41	1,781.41	1,781.41	1,632.06
五、累计现金净流量	-	-	1,781.41	3,562.82	5,344.23	7,125.64	8,907.05	10,688.46	12,320.52

（续表）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年		2039 年	2040 年	合计
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92	2,599.92	216.66	36,615.54
运营成本费用支付的现金	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	274.83	20.21	3,867.83
经营活动支付税费	505.35	505.35	511.38	523.70	536.28	548.86	561.44	37.83	5,924.31
经营活动现金净流量	1,819.74	1,819.74	1,813.71	1,801.39	1,788.81	1,776.23	1,763.65	158.62	26,823.40
二、投资活动现金流量									-
投资支付的现金									15,742.88
投资活动现金净流量									-15,742.88

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年		2039 年	2040 年	合计
三、筹资活动现金流量									-
投入的资本金									3,227.98
发行债券收到的现金									12,900.00
市场化融资收到的现金									-
偿还债券本金支付的现金			2,500.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	80.00	12,900.00
偿还债券利息支付的现金	251.57	251.57	227.45	178.17	127.85	77.54	27.23	1.03	3,275.60
偿还市场化融资利息支付的现金									-
支付债券发行费用									12.90
筹资活动现金净流量	-251.57	-251.57	-2,727.45	-2,758.17	-2,707.85	-2,657.54	-2,607.23	-81.03	-60.52
四、本年现金净流量	1,568.17	1,568.17	-913.74	-956.78	-919.04	-881.31	-843.58	77.59	11,020.00
五、累计现金净流量	13,888.69	15,456.86	14,543.12	13,586.34	12,667.30	11,785.99	10,942.41	11,020.00	

2.压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.58	1.66	1.74	1.82
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.68	1.66	1.64	1.63

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、风险分析

总体而言，本项目收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生

影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评价结论

经对实施方案的复核及上述测算：

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目实施方案收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制等方面均合理。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项收入测算准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理。

项目资金充足、稳定，能满足还本付息要求，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

本次评价的宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目预期收益对债券本息的覆盖率为 1.66，累计预期结余可以覆盖本息，可实现项目收益和融资自求平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2026 年 1 月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零伍仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

再次复印无效

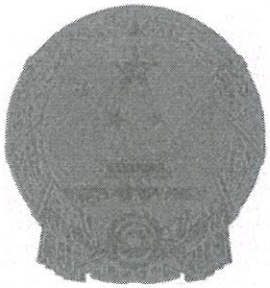
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025　年6　月30　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

武俊功咨字[2026]019号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]019 号

湖北西塞山工业园区管理委员会：

我们接受委托，对西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.74 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国・武汉　　二〇二六年一月

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体概述

黄石属于湖北省地级市，位于长江中游，是我国中部重要的原材料工业基地和港口城市。1950 年建市，为当时湖北省两个省辖市之一。1993 年，被国务院批准为沿江对外开放城市，此后相继开港、开口、开关。1996 年，又被国家批准为全国优化资本结构比照试点城市。全国“双拥模范城”、“城市社区建设示范市”、省级文明城市。现辖一市一县四区，总面积 4630 平方公里，其中，市区面积 234 平方公里，总人口 252 万，其中城市人口 70 万。

为了应对工业园区新的发展形势和发展需求，西塞山工业园区化工园新扩规片区基础设施建设项目正是基于《全国安全生产专项整治三年行动计划》、《化工园区安全风险排查治理导则（试行）》、《化工园区开发和建设导则总纲》（T/CPCIF0054-2020）、《湖北省化工园区建设标准和认定管理实施细则》等关于化工园区标准化建设的要求及通知建设，它的规划建设将有利于西塞山工业园区化工园内上下游企业间原料、工业产品及企业污水的输送，有利于对园区内的公用物料进行集中式的输送，有利于园区环境监管及治理，有利于园区的管理和发展。为了适应城市高速发展的需求，亟需完善工业园区化工园基础设施建设，保障化工园区的运行，促进黄石市西塞山区的经济发展，湖北西塞山工业园区管理委员会拟建设本项目。

本项目总投资为51,033.15万元，自有资金（资本金）32,033.15万元；通过发行地方政府专项债券筹集19,000.00万元。本项目计划发行总额19,000.00万元的专项债，其中：2025年计划发行500.00万元，2026年计划发行18,500.00万元，期限15年。本项目债券年利率按2.26%计算，每半年支付一次利息，第11年至15年每年等额偿还本金的20%。

黄石，湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积4583平方公里。

表1-1 黄石市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2041.51	2108.96	2305.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44417.00	46794.00	48993.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20127.00	21757.00	23041.00
4.地方财政总收入			
4.1 地方公共预算收入	136.75	169.37	190.03

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：税收收入	20.68	23.99	30.28
非税收入	11.74	23.30	22.51
4.2 政府性基金收入	84.32	111.00	113.71
其中：国有土地使用权出让收益	35.51	32.20	42.02
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	279.00	322.00	334.06
5.2 政府性基金支出	227.80	231.58	113.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	32.00		42.67

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	合计	一般债务限额	专项债务限额
西塞山区	130450	13000	117450

二、基本假设

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

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为停车场服务收入、广告牌出租收入、公共

管廊管理费收入、物业管理费收入等。

（二）债券年利率

2025 年十五年期国债收益率为 2.26%，从客观、谨慎角度出发，本项目按照 2.26%作本次发行债券的测算利率，即 15 年期债券发行利率为 2.26%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目基本情况

本项目由湖北西塞山工业园区管理委员会负责建设运营。湖北西塞山工业园区管理委员会主要负责项目前期准备、投资、筹融资等方面的工作，项目运营收入将全部归集于湖北西塞山工业园区管理委员会，项目收入将作为政府专项收入纳入政府性基金管理，专项用于偿还债券本息。

项目建设单位：湖北西塞山工业园区管理委员会

武汉发功报告附件 专用章

1、建设规模及内容

项目名称：西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程（以下简称“本项目”）

建设内容及规模：

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程	西塞山工业园区	该项目主要建设内容包括化工园智慧化平台改造提升、园区气防站（消防站）、生态环境管理监控系统、空气质量监测站、封闭管理整治提升系统、雨污收集池、危化品停车场、工业污水处理厂及配套污水管网等；完善园区周边基础设施，建设排洪港3公里、生态廊道5.3公里、张志和大道三期、大排山路、二港路南段等6公里道路建设路边停车位1500个、灯杆广告1700个。	该项目主要建设内容包括化工园智慧化平台改造提升、园区气防站（消防站）、生态环境管理监控系统、空气质量监测站、封闭管理整治提升系统、雨污收集池、危化品停车场、工业污水处理厂及配套污水管网等；完善园区周边基础设施，建设排洪港3公里、生态廊道5.3公里、张志和大道三期、大排山路、二港路南段等6公里道路建设路边停车位1500个、灯杆广告1700个。

项目建设期：整个项目建设工期约为32个月，其中施工期于2025年4月开工建设，计划于2027年12月完工。

项目审批情况：

项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

审批情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2024.3.28	黄石市西塞山区发展和改革局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告的批复	西发改[2024]41号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审和选址意见书	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程用地审查及规划预审的回复函	黄西自然规划函[2024]16 号
建设用地规划许可证	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的回复函	黄西自然规划函[2024]17 号
国有土地使用证	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的回复函	黄西自然规划函[2024]17 号
环评批复/备案登记	2024.8.26	黄石市生态环境局西塞山区分局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程环保意见的回复	西环函[2024]12号
初步设计批复	2024. 4. 2	黄石市西塞山区发展和改革局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程初步设计的批复	西发改[2024]42号
建设工程规划许可证	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的回复函	黄西自然规划函[2024]17 号
建筑工程施工许可证	2025.5.12	黄石市西塞山区城乡建设局	建筑工程施工许可证	420203202505120202

武汉投功报告附件 专用章

项目现状：目前已编制《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》，并取得区发改局的批复。办理了建设项目用地预审与选址意见书、初步设计等报批手续，本项目子项黄石市西塞山工业园区工业污水处理厂项目已开工建设。

3、项目总投资

（1）不含利息的总投资

本项目静态投资为50,358.75万元，其中：工程费用45,208.84万元、工程建设其他费用2,751.87万元、预备费2,398.04万元。

（2）建设期利息

项目计划发行专项债券19,000.00万元。建设期利息655.40万元。

（3）发行费用

债券发行费用按总债券金额的0.1%计算，合计发行费用为19.00万元。

（4）项目总投资

根据本项目初设批复，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他资金相应进行调整。本项目调整后估算总投资为51,033.15万元，详见下表：

武汉收功报告附件 专用章

项目总投资表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**45208.84**	**26208.84**		**19000**		
1	化工园智慧化平台改造提升	1100.00	600.00		500		
2	园区气防站（消防站）建设项目	985.99	585.99		400		
3	生态环境管理监控系统项目	2990.00	1490.00		1500		
4	化工园空气质量监测站	507.92	207.92		300		
5	化工园封闭管理整治提升系统项目	1667.39	667.39		1000		
6	雨水收集池	870.49	470.49		400		
7	西塞山工业园区化工园危化品停车场建设	1278.48	678.48		600		
8	污水处理厂及配套污水管网	4215.74	1915.74		2300		
8.1	日处理量 500m³/d 污水处理厂	1069.58	769.58		300		
8.2	配套污水管网	1723.52	1023.52		700		
8.3	污泥转运站	1422.64	122.64		1300		
9	园区基础设施建设	31592.83	19592.83		12000		
9.1	张志和大道排洪港建设项目	9281.15	5781.15		3500		
9.2	夏浴湖周边区域王家湾泵站排水能力提升项目	2216.08	1516.08		700		
9.3	化工园区公共管廊以及附属设施建设	834.93	534.93		300		
9.4	道路工程	10844.73	7844.73		3000		
9.5	化工园基础设施土方平整工程	1470.93	970.93		500		
9.6	化工园基础设施生态廊道工程	2046.04	1346.04		700		
9.7	配套用房	370.29	70.29		300		
9.8	园区输变线路迁移	4528.68	1528.68		3000		
二	**工程建设其他费用**	**2751.87**	**2751.87**				
三	**预备费用**	**2398.04**	**2398.04**				
1	基本预备费	2398.04	2398.04				
四	**建设投资（一+二+三）**	50358.75	31358.75		19000.00		
五	**建设期利息**	655.40	655.40				
六	**铺底流动资金**	0.00	0.00				
七	**债券发行费用**	19.00	19.00				
八	**总投资（四+五+六+七）**	51,033.15	32,033.15	0.00	19000.00		

武汉验功报告附件 专用章

4、建设资金筹措方案

（1）项目资本金情况

本项目总投资为51,033.15万元，自筹32,033.15万元，剩下19,000.00万元通过发行地方政府专项债券筹集。

（2）专项债券

本项目计划发行总额19,000.00万元的专项债，其中：2025年计划发行500.00万元，2026年计划发行18,500.00万元，期限15年。按照15年期债券利率2.26%测算利息，每半年支付一次利息，第11年至15年每年等额偿还本金的20%。

项目分年投资表

金额单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	项目投资（不含息）	**15,107.62**	**20,143.50**	**15,107.63**	**50,358.75**
	建设期利息及发行费用	**6.15**	**238.85**	**429.40**	**674.40**
	利息	5.65	220.35	429.40	**655.40**
	发行费用	0.50	18.50		**19.00**
2	**总投**	**15,113.77**	**20,382.35**	**15,537.03**	**51,033.15**
3	**资金筹措**	**15,113.77**	**20,382.35**	**15,537.03**	**51,033.15**
	其中：自有资金投入	14,613.77	1,882.35	15,537.03	**32,033.15**
	专项债券发行	500.00	18,500.00		**19,000.00**

武汉项目报告附件 专用章

5、经营收入及计算过程

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》等资料，本项目主要包含停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入。本项目收益预测期间为2028年1月至2041年12月。项目由湖北西塞山工业园区管理委员会负责建设运营，专项用于本项目的还本付息。

债券存续期内项目（含增值税）总收入为57,107.56万元。

（1）停车场服务收入

根据本项目已批复的《可行性研究报告》项目路边停车场停车位1500个，危化品停车场停车位50个。项目危化品停车场单价参考《黄冈化工园危化品车辆停车场机动车停放服务收费标准定价方案（征求意见稿）》，临时车位本项目采用保守估计不计算停车位24小时的周转次数，仅按每个停车位24小时最高收入40元作为收费标准进行测算，月租车位按照每个车位600元/月的收费标准进行测算。项目路边停车场《关于西塞山区公安路停车场停车服务收费标准（试行）的批复》本项目采用保守估计不计算停车位24小时的周转次数，仅

按每个停车位 24 小时最高收入 10 元作为收费标准进行测算。

本项目第一年出租负荷 75%，往后每年增长 5%，上限 80%。运营期停车场服务费总收入为 6,753.56 万元。

黄冈化工园危化品车辆停车场机动车停放服务收费标准定价方案（征求意见稿）

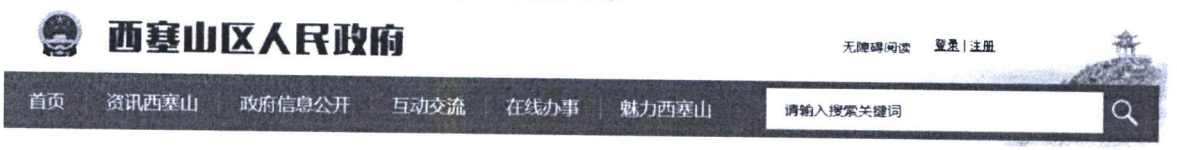
根据《湖北省定价目录》、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》等规定，结合黄冈实际，市发改委拟定了黄冈化工园危化品车辆停车场制定收费标准定价方案（试行）。

一、停车服务收费标准

1. 危化品车辆停车服务实行计时收费。新能源汽车停放2小时以内（含2小时）免收机动车停放服务费，其余危化品车辆进入危化停车场30分钟（含30分钟）以内免收停车服务费。

2. 危化品车辆首次计费每小时10元，不足1小时按1小时计收，每增加1小时加收5元；连续停车24小时以内，最高不超过50元，超过24小时按上述规定再次计收。

3. 实行长期租赁车位的计费，由承租双方协商确定。



关于西塞山区公安路停车场停车服务收费 标准（试行）的批复

作者： 来源：西塞山区政府 时间：2023-04-29 09:10

黄发改价管〔2023〕72号

黄石市城市发展投资集团有限公司

你公司《关于对西塞山区公安路停车场收费定价的申请》收悉，根据《湖北省定价目录》(2021年版)、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》(鄂价工服〔2016〕151号)和《黄石市物价局关于贯彻湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》(黄价工服发〔2017〕47号)有关规定。经研究，现将西塞山区公安路停车场停车服务收费标准(试行)批复如下

一、收费标准

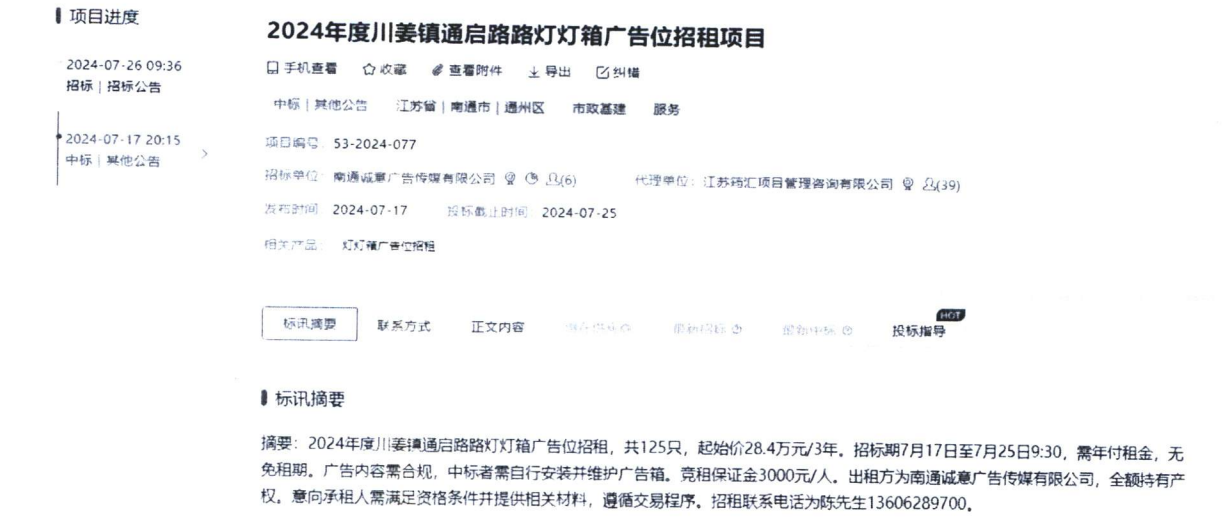
(一)中小型车辆停放，第一小时收费2元，后每半小时收费1元，不足半小时按半小时收费，连续停放24小时每辆车每次最高收费10元，超过24小时重新计费。

(二)大型车辆停放按实际占用车位数量计费。

（2）广告牌收入

根据本项目已批复的《可行性研究报告》灯杆广告牌位 1700 个。根据同类型广告位价格，本项目出于谨慎考虑本项目广告牌按 4 元/个/天计算，使用率按运营期第一年 70%计算，以后每年使用率按 5%上涨，满负荷使用率为 90%。参考近十年中国通货膨胀率，预计价格每年上涨 1%。运营期总收入为 3,213.61 万元。

武汉投功报告附件 专用章



项目进度

2024-07-26 09:36
招标 | 招标公告

2024-07-17 20:15
中标 | 其他公告

2024年度川姜镇通启路路灯灯箱广告位招租项目

手机查看 收藏 查看附件 导出 纠错

中标 | 其他公告 江苏省 | 南通市 | 通州区 市政基建 服务

项目编号：53-2024-077

招标单位：南通诚意广告传媒有限公司 (6) 代理单位：江苏玮汇项目管理咨询有限公司 (39)

发布时间：2024-07-17 投标截止时间：2024-07-25

相关产品：灯灯箱广告位招租

标讯摘要 联系方式 正文内容 投标指导

标讯摘要

摘要：2024年度川姜镇通启路路灯灯箱广告位招租，共125只，起始价28.4万元/3年。招标期7月17日至7月25日9:30，需年付租金，无免租期。广告内容需合规，中标者需自行安装并维护广告箱。竞租保证金3000元/人。出租方为南通诚意广告传媒有限公司，全额持有产权。意向承租人需满足资格条件并提供相关材料，遵循交易程序。招租联系电话为陈先生13606289700。



58同城·本地服务

首页 > 钟祥商务服务 > 钟祥广告位招租 > 钟祥市路灯灯旗广告位招租，5000元/个/年

钟祥市路灯灯旗广告位招租，5000元/个/年

2023-12-11 更新 265次浏览

类　　别：广告位招租

小　　类：车站广告

服务区域：钟祥城区 其他

联 系 人：李先生

商家地址：钟祥城区 - 钟祥市区 - 雅斯国际广场

（3）公共管廊管理费收入

本项目收入主要为综合管廊入廊费及日常维护费，入廊费单价和日，综合管廊入廊费收益预测基本思路：在管廊设计寿命周期内，各管线在不进入管廊情况下所需的重复单独敷设成本核算收益额，各管线在不进入管廊情况下所需的重复单独敷设成本包括给水干管成本、给水配水管成本、高压电力线缆成本、中压电力线缆成本、通信线缆成本及再生水成本等成本。根据本项目已批复的《可行性研究报告》

武汉验功报告附件 专用章

公共管廊长度为5000m。参考《襄市地下管廊入廊费和日常维护费成本调查情况》按照20年入廊管理费收取，综合单价（包含入廊费用及管理费用）5300元/m/年计算。按运营期第一年70%计算，以后每年入廊率按5%上涨，入廊率为90%为最大。运营期总收入为32,065.45万元。

（4）物业管理费收入

根据本项目已批复的《可行性研究报告》项目区租赁面积为703,800.00㎡。参照周边价格以及其他产业园项目收费标准，物业费单价按1.5元/月/平方米计算，使用率按运营期第一年60%计算，以后每年使用率按5%上涨，满负荷使用率为95%。运营期物业费总收入为15,075.40万元。

太原市工业园区物业费：

根据《太原市物业管理条例》第三十二条规定，工业园区物业服务收费实行政府指导价与市场调节价相结合的管理机制。收费项目分为基础物业服务费、能源消耗费、专项服务费及其他代收代缴费用四类。

基础物业服务费包含园区公共区域安保、清洁、绿化养护和共用设施维护。依据并价服字[2020]123号文件，一类工业园区基准价每月每平方米3.2-4.5元，配备智能安防系统的项目可上浮15%;二类园区执行2.8-3.6元标准:三类老旧园区按2.2-3.0元收取。

江夏区五星级物业最高收费标准为2.4元/平米·月，可上浮20%，

武汉验功报告附件 专用章

即最高不超过 2.88 元/平米·月。新洲区五星级物业最高收费标准为 2.3 元/平米·月，上浮后最高为 2.76 元/平米·月。

运营期各年收入情况详见下表：

表 5-1 项目预期收入测算表（一）

单位：万元

序号	项目 \ 年份	单位	合计	建设期			经营期							
				2025	202	2027	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**营业收入**		**57, 107. 56**				**3, 243. 12**	**3, 483. 52**	**3, 693. 90**	**3, 904. 55**	**4, 115. 48**	**4, 181. 15**	**4, 246. 84**	**4, 312. 55**
1	**停车场服务收入**		**6, 753. 56**				**454. 28**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**
	路边停车场						410. 63	438	438	438	438	438	438	438
	车位	个	1, 500. 00				1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00
	单价	元/小					10	10	10	10	10	10	10	10
	每天可利用时长	小时					-	-	-	-	-	-	-	-
	车位使用率						75. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%
	危化品停车场						43. 65	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56
	月租车位	个	20				20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00
	单价	元/小	600				600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00
	临时车位	个	30				30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00
	单价	元/小	40				40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00
	每天可利用时长	小时					-	-	-	-	-	-	-	-
	车位利用率						75. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%
2	**广告牌收入**		**3, 213. 61**				**173. 74**	**188. 01**	**202. 55**	**217. 36**	**232. 45**	**234. 77**	**237. 12**	**239. 49**
	广告牌数量	个	1, 700. 00				1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00
	单价	元/	4				4	4. 04	4. 08	4. 12	4. 16	4. 2	4. 25	4. 29
	出租率						70. 00%	75. 00%	80. 00%	85. 00%	90. 00%	90. 00%	90. 00%	90. 00%
3	**公共管廊入廊费、管理费**		**32, 065. 00**				**1, 855. 00**	**1, 987. 50**	**2, 120. 00**	**2, 252. 50**	**2, 385. 00**	**2, 385. 00**	**2, 385. 00**	**2, 385. 00**

	公共管廊长度	m	5,000.00				5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	综合单价	元/m	5,300.00				5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	管道入廊率						70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	**物业管理费**		**15,075.40**				**760.1**	**823.45**	**886.79**	**950.13**	**1,013.47**	**1,076.81**	**1,140.16**	**1,203.50**
	面积	㎡	703,800.00											
	单价	元/㎡	1.5				1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	出租率						0.6	0.65	0.7	0.75	0.8	0.85	0.9	0.95
	增值税	0.09					267.78	287.63	305	322.39	339.81	345.23	350.66	356.08
二	**补贴收入**		-					-	-	-	-	-		-
三	**税金及附加**													
1	**增值税（当年应交）**		**312.26**				-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金						267.78	287.63	305.00	322.39	339.81	345.23	350.66	356.08
1.2	项目进项税金（经营成本）		87.19				6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣		31,717.58				4,315.85	4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96		2,485.37	2,140.95
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额		4,315.85				261.55	281.40	298.77	316.17	333.58	339.00	344.43	349.85
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税		27,401.77				4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96	2,824.38		2,140.95	1,791.09
2	**附加税**		**31.23**				-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）		15.61				-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）		9.37				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）		6.25				-	-	-	-	-	-	-	-

表 5-1 项目预期收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目 \ 年份	单位	经营期					
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**营业收入**		**4, 314. 95**	**4, 317. 37**	**4, 319. 81**	**4, 322. 28**	**4, 324. 77**	**4, 327. 29**
1	**停车场服务收入**		**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**
	路边停车场		**438. 00**	**438. 00**	**438. 00**	**438. 00**	**438. 00**	**438. 00**
	车位	个	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00
	单价	元/小时	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00
	每天可利用时长	小时	-	-	-	-	-	-
	车位使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%
	危化品停车场		46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56
	月租车位	个	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00
	单价	元/小时	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00
	临时车位	个	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00
	单价	元/小时	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00
	每天可利用时长	小时	-	-	-	-	-	-
	车位利用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	**广告牌收入**		**241. 89**	**244. 31**	**246. 75**	**249. 22**	**251. 71**	**254. 23**
	广告牌数量	个	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00
	单价	元/个·日	4. 33	4. 37	4. 42	4. 46	4. 51	4. 55
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%

武汉俊功报告专用章

3	**公共管廊入廊费、管理费**		**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**
	公共管廊长度	m	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	综合单价	元/m	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	管道入廊率		90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**物业管理费**		**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**
	面积	㎡	703,800.00	703,800.00	703,800.00	703,800.00	703,800.00	703,800.00
	单价	元/㎡	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	0.09	356.28	356.48	356.68	356.89	357.09	357.30
二	**补贴收入**		-	-	-	-	-	-
三	**税金及附加**							
1	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	**312.26**
1.1	项目销项税金		356.28	356.48	356.68	356.89	357.09	357.30
1.2	项目进项税金（经营成本）		6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣		1,791.09	1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额		350.05	350.25	350.45	350.66	350.86	38.81
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税		1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81	-
2	**附加税**		-	-	-	-	-	**31.23**
2.1	城市维护建设税（5%）		-	-	-	-	-	15.61
2.2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	9.37
2.3	地方教育费附加（2%）		-	-	-	-	-	6.25

6、运营成本费用测算基础

本项目成本费用主要为总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出、税金与附加等组成。其中：经营成本主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理及其它费用、其他运行费用等。估算说明如下：

（1）工资及福利费

本本项目劳动定员暂定新增50人，本用工成本参考黄石市市人民政府公布的2023年黄石市城镇居民人均可支配收入46794元，本项目人均工资与薪酬按6万元/年，运营期内每年上涨1%。

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括项目正常运作所需要的水费及电费等成本，根据《可行性研究报告》，项目运营期正常年耗电量60.70万kw·h，水2.46万t。根据湖北省电网销售价格，电费单价为0.75元/kw·h，由于水电费较为稳定，暂不考虑增长；根据湖北省自来水销售价格，非居民生活用水单价为3.50元/立方米，由于水电费较为稳定，暂不考虑增长。合计需支出757.89万元。

（3）修理费：修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的2%。参照湖北西塞山工业园区管理委员会现有工业园区的运行成本分析，本项目的修理费暂取项目固定资产原值的0.3%

武汉验功报告附件 专用章

计取，按照每年增长 2%上涨，即有修理费为 2166.49 万元。

（4）管理及其它费用：参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的 8%计取。

（5）其他运行费用

结合湖北西塞山工业园区管理委员会现有的运行成本分析，运行实际中可能产生计量器具检定与更换费用等其他的费用，本项目取 10 万元/年考虑计算。

（6）折旧费

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的 5%，房屋及建筑物的折旧年限为 40 年，设备的折旧年限为 15 年。

（7）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为 40 年，其他资产的折旧年限为 15 年。

（8）财务费用

专项债利率按 2.26%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第 11-15 年每年偿还本金的 20%。本项目专项债券利息总支出 5,796.90 万元，其中建设期利息为 655.40 万元，运营期利息为

武汉报功报告附件 专用章

5141.50 万元。

（5）税金及附加

包括增值税、城建税、地方教育费、地方教育费及附加等。

①增值税：本项目营业收入增值税税率为 9%。

进项税：建设期，建筑工程费按照 9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照 13%的税率进行抵扣。运营期，材料费按照 9%的税率进行抵扣；动力费、修理费按照 13%的税率进行抵扣，其他运行费用按照 5%的税率进行抵扣，原水及水资源费按照 3%的税率进行抵扣。

②城建税及附加费：城市建设维护税为增值税款的 5%，教育费附加为增值税款的 3%，地方教育费附加为增值税款的 2%。

③企业所得税

企业所得税按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

债券存续期内，项目成本估算如下表：

武汉竣功报告附件 专用章

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	8,141.29				538.94	545.11	551.37	557.73	564.17	570.72	577.35	584.09
1.1	工资及福利费	4,484.23				300.00	303.00	306.03	309.09	312.18	315.30	318.46	321.64
1.2	修理费	2,166.49				135.63	138.34	141.11	143.93	146.81	149.74	152.74	155.79
1.3	管理及其它费用	592.69				39.18	39.64	40.10	40.57	41.05	41.53	42.03	42.53
1.4	其他运行费用	140.00				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.5	水费	120.54				8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61
1.6	电费	637.35				45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53
2	折旧费	17,467.91				1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71
3	摊销费	4,476.40				319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74
4	利息支出	5,141.50				429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40
4.1	债券利息	5,141.50				429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40
5	总成本费用合计(1+2+3+4)	35,227.10				2,535.79	2,541.96	2,548.22	2,554.58	2,561.02	2,567.57	2,574.21	2,580.94

项目预期成本测算表--续

单位：万元

序号	年份 项目	经营期					
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营成本	590.93	597.87	604.92	612.07	619.32	626.69
1.1	工资及福利费	324.86	328.11	331.39	334.70	338.05	341.43
1.2	修理费	158.91	162.09	165.33	168.63	172.01	175.45
1.3	管理及其它费用	43.03	43.55	44.07	44.60	45.14	45.68
1.4	其他运行费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.5	水费	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61
1.6	电费	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53
2	折旧费	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71
3	摊销费	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74
4	利息支出	429.40	427.14	341.26	255.38	169.50	83.62
4.1	债券利息	429.40	427.14	341.26	255.38	169.50	83.62
5	总成本费用合计(1+2+3+4)	2,587.78	2,592.46	2,513.63	2,434.90	2,356.28	2,277.76

项目预期税费分析表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**税金**	**5,862.79**											
1	**增值税（当年应交）**	**312.26**				-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	4,715.30				267.78	287.63	305.00	322.39	339.81	345.23	350.66	356.08
1.2	项目进项税金（经营成本）	87.19				6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣	31,717.58				4,315.85	4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96	2,824.38	2,485.37	2,140.95
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额	4,315.85				261.55	281.40	298.77	316.17	333.58	339.00	344.43	349.85
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税	27,401.77				4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96	2,824.38	2,485.37	2,140.95	1,791.09
2	**附加税**	**31.23**				-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）	15.61				-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	9.37				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	6.25				-	-	-	-	-	-	-	-
3	**所得税**	5,384.24				176.83	235.39	286.42	337.49	388.61	403.40	418.16	432.90

项目预期税费分析表--续

单位：万元

序号	年份 项目	经营期					
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一	**税金**						
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	**312.26**
1.1	项目销项税金	356.28	356.48	356.68	356.89	357.09	357.30
1.2	项目进项税金（经营成本）	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣	1,791.09	1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额	350.05	350.25	350.45	350.66	350.86	38.81
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税	1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81	-
2	**附加税**	-	-	-	-	-	**31.23**
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	15.61
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	9.37
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	6.25
3	**所得税**	431.79	431.23	451.55	471.84	492.12	426.51

7、项目收入及支出汇总

根据西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目在债券存续期内预计产生运营收入 57,107.56 万元，预计产生运营成本及税费支出 13,869.02 万元，可用于还本付息的净收益合计为 43,238.54 万元。

项目模拟利润表如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2025 年	2026 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（含税）	57, 107. 56				3, 243. 12	3, 483. 52	3, 693. 90	3, 904. 55	4, 115. 48	4, 181. 15	4, 246. 84	4, 312. 55
2	增值税	312. 26				-	-	-	-	-	-	-	-
3	营业收入（不含税）	56, 795. 30				3, 243. 12	3, 483. 52	3, 693. 90	3, 904. 55	4, 115. 48	4, 181. 15	4, 246. 84	4, 312. 55
4	税金及附加	31. 23				-	-	-	-	-	-	-	-
5	总成本费用（不含税）	35, 227. 10				2, 535. 79	2, 541. 96	2, 548. 22	2, 554. 58	2, 561. 02	2, 567. 57	2, 574. 21	2, 580. 94
6	其他收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
7	补贴收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
8	利润总额（3-4-5+6+7）	21, 536. 97				707. 33	941. 56	1, 145. 68	1, 349. 98	1, 554. 46	1, 613. 58	1, 672. 63	1, 731. 61
9	弥补前年度亏损					-	-	-	-	-	-	-	-
10	应纳所得税额（8-9）	21, 536. 97				707. 33	941. 56	1, 145. 68	1, 349. 98	1, 554. 46	1, 613. 58	1, 672. 63	1, 731. 61
11	所得税	5, 384. 24				176. 83	235. 39	286. 42	337. 49	388. 61	403. 40	418. 16	432. 90
12	税后利润	16, 152. 73				530. 49	706. 17	859. 26	1, 012. 48	1, 165. 84	1, 210. 19	1, 254. 47	1, 298. 71

项目模拟利润表--续

单位：万元

序号	年份 项目	经营期					
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入（含税）	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,327.29
2	增值税	-	-	-	-	-	312.26
3	营业收入（不含税）	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,015.03
4	税金及附加	-	-	-	-	-	31.23
5	总成本费用（不含税）	2,587.78	2,592.46	2,513.63	2,434.90	2,356.28	2,277.76
6	其他收入	-	-	-	-	-	-
7	补贴收入	-	-	-	-	-	-
8	利润总额（3-4-5+6+7）	1,727.16	1,724.90	1,806.18	1,887.38	1,968.49	1,706.04
9	弥补前年度亏损	-	-	-	-	-	-
10	应纳所得税额（8-9）	1,727.16	1,724.90	1,806.18	1,887.38	1,968.49	1,706.04
11	所得税	431.79	431.23	451.55	471.84	492.12	426.51
12	税后利润	1,295.37	1,293.68	1,354.64	1,415.53	1,476.37	1,279.53

（二）债券还本付息情况

本项目拟通过发行债券融资 19,000.00 万元，其中：2025 年计划发行 500.00 万元，2026 年计划发行 18,500.00 万元，期限 15 年。发行利率按 2.26%测算，每半年支付一次利息，第 11 年至 15 年每年等额偿还本金的 20%。债券还本付息情况详见下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年	2.26%		500.00	5.65	0.00	5.65
2026 年	2.26%	500.00	18,500.00	220.35	0.00	220.35
2027 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2028 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2029 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2030 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2031 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2032 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2033 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2034 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2035 年		19,000.00		429.40	0.00	429.40
2036 年		19,000.00		429.40	100.00	529.40
2037 年		18,900.00		427.14	3,800.00	4,227.14
2038 年		15,100.00		341.26	3,800.00	4,141.26
2039 年		11,300.00		255.38	3,800.00	4,055.38
2040 年		7,500.00		169.50	3,800.00	3,969.50
2041 年		3,700.00		83.62	3,700.00	3,783.62
合计		19,000.00	5,796.90	19,000.00	24,796.90	

（三）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目总投资额 51,033.15 万元，拟发债总金额 19,000.00 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可实现累计项目收支结余 43,238.54 万元，需支付的累计本息 24,796.90 万元，

武汉市功报告附件 专用章

项目在债券存续期末累计现金结余 19,097.04 万元，本息覆盖倍数 1.74（本息覆盖倍数=项目预期收益 43,238.54/债券融资本息和 24,796.90=1.74）。

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为 1.74。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

序号	项目名称	项目收入结余（万元）	计划发行额（万元）	需偿还的本息（万元）	资金覆盖倍数
1	西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程	43,238.54	19,000.00	24,796.90	1.74
	合 计	43,238.54	19,000.00	24,796.90	1.74

本息资金覆盖倍数=项目预期收益÷债券融资本息和

（四）项目现金流量模拟测算分析

项目在债券存续期末累计现金结余 19,097.04 万元，项目存续期现金流量模拟测算如下：

现金流量测算表

金额单位：人民币万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、现金流入									
项目资本金投入	14,613.77	1,882.35	15,537.03						
专项债券投入	500.00	18,500.00	0.00						
经营收入				3,243.12	3,483.52	3,693.90	3,904.55	4,115.48	4,181.15
现金流入总额	**15,113.77**	**20,382.35**	**15,537.03**	**3,243.12**	**3,483.52**	**3,693.90**	**3,904.55**	**4,115.48**	**4,181.15**
二、现金流出									
建设投资	15,107.62	20,143.50	15,107.63						
经营成本				538.94	545.11	551.37	557.73	564.17	570.72
缴纳的税费				176.83	235.39	286.42	337.49	388.61	403.40
偿还债券本金									
偿还债券利息	5.65	220.35	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	429.40
债券发行费用	0.50	18.50	0.00						
现金流出总额	**15,113.77**	**20,382.35**	**15,537.03**	**1,145.17**	**1,209.90**	**1,267.19**	**1,324.62**	**1,382.18**	**1,403.52**
三、当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	2,097.95	2,273.62	2,426.71	2,579.93	2,733.30	2,777.63
四、期末项目累计现金结存额	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,097.95**	**4,371.57**	**6,798.28**	**9,378.21**	**12,111.51**	**14,889.14**

现金流量测算表-续

金额单位：人民币万元

年份/项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
一、现金流入									
项目资本金投入									32,033.15
专项债券投入									19,000.00
经营收入	4,246.84	4,312.55	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,327.29	57,107.56
现金流入总额	**4,246.84**	**4,312.55**	**4,314.95**	**4,317.37**	**4,319.81**	**4,322.28**	**4,324.77**	**4,327.29**	**108,140.71**
二、现金流出									
建设投资									50,358.75
经营成本	577.35	584.09	590.93	597.87	604.92	612.07	619.32	626.69	8,141.29
缴纳的税费	418.16	432.90	431.79	431.23	451.55	471.84	492.12	770.00	5,727.73
偿还债券本金			100.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,700.00	19,000.00
偿还债券利息	429.40	429.40	429.40	427.14	341.26	255.38	169.50	83.62	5,796.90
债券发行费用									19.00
现金流出总额	**1,424.91**	**1,446.39**	**1,552.12**	**5,256.24**	**5,197.73**	**5,139.29**	**5,080.94**	**5,180.31**	**89,043.66**
三、当年项目现金净流入	2,821.93	2,866.16	2,762.83	-938.87	-877.92	-817.01	-756.17	-853.02	19,097.04
四、期末项目累计现金结存额	**17,711.07**	**20,577.23**	**23,340.06**	**22,401.19**	**21,523.27**	**20,706.26**	**19,950.09**	**19,097.04**	

（五）资金稳定性

本项目专项债券以充电桩服务收入为基础，自 2028 年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有 19,097.04 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

五、压力测试

根据项目情况，就项目运营收入及债券利率等影响因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力：

经营净收益变动情况敏感性分析表

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	经营活动现金净流量	38793.13	40948.30	43103.48	45258.65	47413.82
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.68	1.74	1.86	1.95
二	债券利率变动	1.88	1.99	2.09	2.20	2.42
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.82	1.80	1.74	1.76	1.72

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益

（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.74 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

再次复印无效

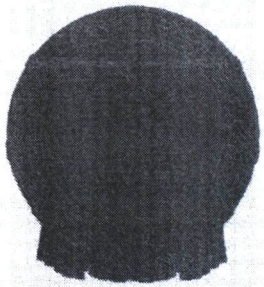
登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷02栋二单元三层312-11号

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

4201061006459O

姓　　名 余洪波
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1975-06-06
Date of birth

工作单位 湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码 420303750806203
Identity card No.



年度检验登记

余洪波 420801504384

7

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

再次复印无效

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

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

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

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

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 裘新成

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1955-03-20

工作单位 Working unit 湖北正大有限责任会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 420106550320441



武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

42010610064590

裘新成 420000993223

年 After

再次复印无效

经办人:郭诗勇

2020年 5月 2日 /y /m /d

5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 /y 12 月 /m 8 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 /y 12 月 /m 8 日 /d

11

武汉光谷新型邻里中心收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂龙华咨字[2026]第 004 号

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

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.....8
三 、项目运营收益与融资平衡情况分析.....10
四 、项目风险控制.....42
五 、评价结论.....46

武汉光谷新型邻里中心项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

湖北龙华专审字[2025]第 034 号

我们接受委托，对武汉光谷新型邻里中心项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

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

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉光谷中心城建设投资有限公司
法定代表人/负责人人：	顾杨
地址：	武汉市东湖新技术开发区高新大道 788 号
统一社会信用代码：	91420100303426893M
注册资本	377788.46 万人民币
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：企业管理;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;工程管理服务;城市绿化管理;城市公园管理;市政设施管理;公共事业管理服务。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

批准机构名称/登记管理部门	武汉东湖新技术开发区市场监督管理局

（二）项目概况

1.项目名称

武汉光谷新型邻里中心项目（以下简称“项目”或“本项目”）具体为两个子项目，分别是：光谷中心城东社区邻里生活中心（以下简称“东邻里中心项目”）、光谷中心城西社区邻里生活中心（以下简称“西邻里中心项目”）。

2.项目建设地点与内容

（1）东邻里中心项目

项目位于武汉东部，光谷中心城东部综合居住组团核心区域，东邻高科园一路，南邻神墩三路，西邻高科园路，北邻神墩二路。

项目用地面积 31561 ㎡（折合约 47.34 亩）。总建筑面积 101594 ㎡。其中：地上建筑面积 63594 ㎡，地下室建筑面积 38000 ㎡。计容建筑面积 59169 ㎡，不计容建筑面积 42425 ㎡（含地下室 38000 ㎡、地上 4425 ㎡）。配套建设地下机动车停车位 864 个。

根据物业规划布局思路，项目物业面积规划如下：

（1—5F）邻里中心：建筑面积 38708 ㎡；（6-12F）办公：建筑面积 7278 ㎡；（13—21F）人才公寓：建筑面积 11070 ㎡；（-1—-2F）停车场：建筑面积 38000 ㎡（含设备用房、人防工程面积），出租停车位 864 个，包含充电桩车位 228 个。

（2）西邻里中心项目

该项目建设地点：武汉市东湖新技术开发区佛祖岭东街以北、风林

街以南、大吕路以东、语风路以西。

本项目拟建一处社区邻里生活中心，项目总用地面积33700㎡，建设一栋地上6层地下2层的邻里中心建筑及室外社区公园，总建筑面积87221.21㎡，地上建筑面积44838㎡（邻里中心地上建筑面积43538㎡，社区公园地上建筑面积1300㎡,全部计容),地下建筑面积42383.21㎡(计容建筑面积9610.82㎡，不计容建筑面积32772.39㎡)；配套进行景观绿化、屋顶绿化、道路、铺装、泛光照明、室外给排水及强弱电管线等室外配套设施建设；规划设置地下机动车停车位725个，包括充电桩车位181个。

根据物业规划布局思路，项目物业面积规划如下：

地上建筑面积44838㎡，其中：便民服务场地面积16004㎡；体育健身场地11290㎡；文化艺术场地6361㎡；政务服务场地9883㎡；其他1300㎡。地下计容建筑面积9610.82㎡，其中：便民服务场地8148.78㎡；体育健身场地1462.04㎡。

3.项目建设期

本项目建设期为36个月，即2023年10月～2026年9月。

4.项目属性

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

5.项目领域

本项目投向新型基础设施（市政公共服务等民生领域信息化）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。

本项目未纳入湖北省“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。

6.项目是否使用过抗疫特别国债资金

本项目未使用过抗疫特别国债资金。

7.项目批复情况

项目批复情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
备案证				
其中：东邻里中心项目		武汉东湖新技术开发区管理委员会	湖北省固定资产投资项目备案证	2312-420118-04-01-504295
其中：西邻里中心项目		武汉东湖新技术开发区管理委员会	湖北省固定资产投资项目备案证	2201-420118-89-05-985459
不动产权证	2023 年 7 月 12 日	武汉市自然资源和规划局	西邻里地上部分不动产权证	鄂（2023）武汉市东开不动产权第 0050752 号
不动产权证	2023 年 7 月 12 日	武汉市自然资源和规划局	西邻里地下部分不动产权证	鄂（2023）武汉市东开不动产权第 0050758 号
建设用地规划许可证	2023 年 7 月 21 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	西邻里建设用地规划许可证	武自规（东开）地[2023]071 号
建设工程规划许可证	2023 年 7 月 26 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	西邻里建设工程规划许可证	武自规（东开）建[2023]105 号
可行性研究报告(代项目建议书)的批复	2022 年 11 月 1 日	武汉市发展和改革局	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于武汉光谷新型邻里中心可行性研究报告(代项目建议书)的批复	武新管政务(2022)309 号

8.项目现状

东邻里中心项目于 2023 年 8 月 15 日完成招标工作，项目已开工建设。西邻里中心于 2022 年 8 月开工建设，截止到报告编制日，已完成土方开挖外运约 22.1 万㎥;基坑支护负二层支护完成 100%，负一层支护完

成 95%，冠梁完成 50%;锚杆工程完成 100%;工程完成 100%;地下主体结构二层地下室区域除北侧 3 轴~1/12 轴交 W 轴~X 轴顶板未施工，其余全部完,砌体结构负二层完成 90%,负一层完成 70%;地下钢结构完成 100%;地上钢结构四、五、六层 J 轴~F 轴钢梁未施工，屋面钢梁完成 70%，其余部位钢结构工程完成 100%;地上主体结构地上主体结构已封顶,砌体工程地上一到三层分别完成 16%、85%、81%;电气工程主楼区域及二层地下室区域混凝土结构内预埋管(含套管)完成 100%;防雷接地主楼及二层地下室区域完成 100%;桥架:负一层及负二层分别完成 100%，一楼及二楼分别完成 50%;其他配管:负一、二层至地上二层配管分别完成 50%;给排水工程主楼区域及二层地下室区域混凝土内预埋套管已完成 100%;二层地下室区域:压力排水管道完成 30%:排水管道完成 30%;中水管道完成 20%;消防工程主楼区域及二层地下室区域所有系统预埋管(含套管)完成 100%;消防排烟系统完成 30%;消防补风系统完成 30%;消防加压送风系统完成 30%;消防喷淋管道及消火栓管道完成 30%;暖通工程主楼区域及二层地下室区域排风系统完成 30%;智能化工程主楼区域及二层地下室区域所有系统预埋管(含套管)完成 100%，二层地下室区域桥架完成 30%;装饰装修工程二层地下室区域:负一二层天棚分别完成 50%、80%。





东邻里招标公告网址及图片如下：

https://www.whzbtb.com/V2PRTS/WinBidBulletinInfoDetail.do?%69%64=%32%30%32%33%30%38%31%35%31%31%32%34%33%37%31%35%32%39



- 招标项目登记
- 招标计划
- 招标/资格预审公告
- 变更公告
- 资格预审澄清
- 开标安排
- 资格预审结果公示
- 招标文件澄清
- 控制价公示
- 开标记录
- 评标报告概述
- 远程异地评标
- 评标结果公示
- 中标结果公告
- 放弃中标公告
- 招标异常报告
- 合同登记
- 履约信息

中标结果公告

中标信息

项目名称：	光谷中心城东社区邻里生活中心工程总承包（EPC）
标段：	1
中标单位：	中国一冶集团有限公司,武汉一冶建筑安装工程有限责任公司，中南建筑设计院股份有限公司
中标价格：	53645.97652
价格币种：	人民币
价格单位：	万元
发布时间：	2023-08-15 11:24:38

公示内容

建设单位（招标人）：	武汉光谷邻里中心投资发展有限公司	经办人：	陈亚敏	联系电话：	18602750955
招标代理机构：	信利达建设咨询集团有限公司	经办人：	万军	联系电话：	18062042152
招标项目名称：	光谷中心城东社区邻里生活中心工程总承包（EPC）	招标编号：	202307141509170882	标段号：	1
建设规模：	本项目拟建一处社区邻里生活中心及附属建筑，项目用地面积31561平方米，总建筑面积约101594平方米。				
招标范围：	光谷中心城东社区邻里生活中心工程总承包（EPC），包括项目的方案深化至施工图设计、采购、施工，主要建设内容包括但不限于：建筑工程、设备安装工程、装饰装修、室外工程等，具体详见发包人要求。				
招标内容：	设计采购施工/交钥匙工程总承包				
房屋建筑工程面积：		结构层次：			
地上：		地下：			
备注(注明单体工程名称、栋号)：					
招标方式：	公开招标	招标类别：	工程总承包招标		
开标时间：	2023-08-11 09:30	开标地点：	武汉市东湖新技术开发区高新大道777号1号楼3楼3054室		

西邻里中心招标公告网址及图片如下：

网址：

https://www.whzbtb.com/V2PRTS/TendererNoticeInfoDetail.do?%69%64=%32%30%32%32%30%36%31%35%31%33%33%31%34%35%31%31%39%38

报建编号：	42019820220216001		
报建名称：	光谷中心城西社区邻里生活中心		
招标登记编号：	202206130946550299		
招标项目名称：	光谷中心城西社区邻里生活中心工程总承包（EPC）		
招投标监管部门：	东湖新技术开发区建设工程招投标办公室	行政监督部门电话：	027-65525911
招标人：	武汉光谷中心城建设投资有限公司		
招标人法定代表人：	戴阳春		
招标代理机构：	湖北省招标股份有限公司（项目二部）		
招标人联系人：	朱琳	招标联系电话：	18671353773
招标代理联系人：	李祥峰、姚昌、吴文博	招标代理联系电话：	13018033995
是否电子标：	电子标		
是否需要项目负责人：	是		
数据来源：	武汉市公共资源交易平台 (www.whzbtb.com)		

其他信息

工程地点：	武汉市东湖新技术开发区佛祖岭东街以北、风林街以南、大吕路以东、语风路以西。		
招标类别：	工程总承包招标		
招标内容：	设计采购施工/交钥匙工程总承包		
招标方式：	公开招标		
招标内容说明：	光谷中心城西社区邻里生活中心工程总承包（EPC），包括项目的方案深化至施工图设计、采购、施工，主要建设内容包括但不限于：土建结构工程、精装修区域装饰工程、安装工程、配套工程、总图工程及其他等，具体详见发包人要求。		
本次招标工程投资额(万元)：	52457.82	立项批准文号：	2201-420118-89-05-985459

- 招标项目登记
- 招标计划
- 招标/资格预审公告
- 变更公告
- 资格预审澄清
- 开标安排
- 资格预审结果公示
- 招标文件澄清
- 控制价公示
- 开标记录
- 评标报告概述
- 远程异地评标
- 评标结果公示
- 中标结果公告
- 放弃中标公告

中标结果公告

中标信息

项目名称：	光谷中心城西社区邻里生活中心工程总承包（EPC）
标段：	1
中标单位：	中国二十冶集团有限公司,中工武大设计集团有限公司，中铁武汉电气化局集团有限公司，中信建筑设计研究总院有限公司
中标价格：	52336.0645
价格币种：	人民币
价格单位：	万元
发布时间：	2022-07-26 16:40:37

公示内容

建设单位（招标人）：	武汉光谷中心城建设投资有限公司	经办人：	朱琳	联系电话：	18671353773
招标代理机构：	湖北省招标股份有限公司（项目二部）	经办人：	李祥峰、姚昌、吴文博	联系电话：	13018033995
招标项目名称：	光谷中心城西社区邻里生活中心工程总承包（EPC）	招标编码：	202206140912040072	标段号：	1
建设规模：	本项目拟建一处社区邻里生活中心及附属建筑，总建筑面积约8.72万平方米。				
招标范围：	光谷中心城西社区邻里生活中心工程总承包（EPC），包括项目的方案深化至施工图设计、采购、施工，主要建设内容包括但不限于：土建结构工程、精装修区域装饰工程、安装工程、配套工程、总图工程及其他等，具体详见发包人要求。				
招标内容：	设计采购施工/交钥匙工程总承包				
房屋建筑工程面积：		结构层次：			
地上：		地下：			

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目备案总额为 154,455.20 万元,其中：东邻里中心项目估算总投资 76,374.36 万元，包括工程费用 58,363.85 万元，工程建设其他费用 5,011.86 万元，预备费 3,168.78 万元，专项费用 3,901.09 万元，土地出让费用 5,928.78 万元;西邻里中心项目估算总投资为 67,907.79 万元，包括工程费工程费用 53,010.59 万元，工程建设其他费用 11,554.49 万元，预备费用 1,802.71 万元，专项费用 1,540.00 万元。根据项目预计债券发行情况，本项目调整后建设利息为 1,540.00 万元，债券发行兑付费用为 50.00 万元，调整后的项目总投资为 145,872.15 万元。其中工程费用 111,374.44 万元，占比 76.11%；工程建设其他费用 16,566.35 万元，占比 11.32%；基本预备费 4,971.49 万元，占比 3.40%；专项费用 5,441.09 万元，占比 3.72%；土地出让费用 5,928.77 万元,占比 4.05%;建设期利息 1,540.00 万元,占比 1.37%;债券发行费用 50.00 万元，占比 0.03%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	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	子项目 1:东邻里中心项目（静态投资）	76,374.36	51,374.36		25,000.00		
（一）	工程费用-建筑主体	58,363.85	33,363.85		25,000.00		
1	邻里中心一层	5,036.41	5,036.41				
2	邻里中心二层	4,739.04	4,739.04				
3	邻里中心三层	4,425.32	4,425.32				
4	邻里中心四层	4,480.38	4,480.38				
5	邻里中心五层	5,871.57	5,871.57				

6	人才公寓	5,137.31	137.31		5,000.00		
7	办公用房	5,188.21	5,188.21				
8	停车场（不含充电桩）	21,182.67	1,182.67		20,000.00		
9	室外活动体育场地	225	225				
10	室外工程	1,712.94	1,712.94				
11	3-5 层文体区设备及软装	200	200				
12	5 层屋面文体设施	165	165				
（二）	工程建设其他费	5,011.86	5,011.86				
1	项目建设管理费	443.39	443.39				
2	工程监理费	581.87	581.87				
3	招标代理服务费	49.27	49.27				
4	工程造价咨询服务费	581.38	581.38				
5	项目可行性研究报告（代项目建议书）编制费	55.92	55.92				
6	工程勘察费	80	80				
7	工程设计费	961.22	961.22				
8	项目可行性研究报告评审费	11.65	11.65				
9	水土保持补偿费、水土保持方案编制	45	45				
10	垃圾处理及清运费	182.87	182.87				
11	建设工程质量检测试验费	163.42	163.42				
12	城市基础设施配套费	1,219.13	1,219.13				
13	场地准备及临时设施费	291.82	291.82				
14	工程保险费	175.09	175.09				
15	劳动安全卫生评审费	29.18	29.18				
16	建筑消防设施检测服务费	13.49	13.49				
17	绿建咨询费	45	45				
18	消防专项评审	20	20				
19	测绘测量费	12.16	12.16				
20	其他相关验收费用	50	50				
（三）	预备费	3,168.78	3,168.78				
（四）	专项费用	3,901.09	3,901.09				
1	水电气管线迁改	320	320				
2	智能信息化（含 LED 大屏，智慧社区、弱电工程之外的智能信息化）	2,095.59	2,095.59				
3	外线引入费	600	600				
4	自来水接驳费	30	30				

5	高可靠供电	120	120				
6	环境整治相关费用	110.46	110.46				
7	食堂（含装修及设备）	270	270				
8	充电桩	155.04	155.04				
9	营销费用	200	200				
（五）	土地出让费用	5,928.78	5,928.78				
二	子项目二：西邻里中心项目	67,907.79	42,907.79		25,000.00		
（一）	工程费用	53,010.59	28,010.59		25,000.00		
1	停车场（含充电桩）	20,342.88	342.88		20,000.00		
2	地下便民服务场地	4,981.63	4,981.63				
3	一层政务服务场地	5,334.61	5,334.61				
4	二层便民服务场地	4,392.64	4,392.64				
5	三层便民服务场地	4,256.91	4,256.91				
6	四层文化艺术场地	3,619.89	3,619.89				
7	五层体育场地	3,839.20	839.2		3,000.00		
8	六层体育场地	2,661.31	661.31		2,000.00		
9	顶层体育场地	987.33	987.33				
10	地下体育场地	1,161.16	1,161.16				
11	广告位	1,433.03	1,433.03				
（二）	工程建设其他费用	11,554.49	11,554.49				
1	建设单位管理费	356.08	356.08				
2	工程建设监理费	624.7	624.7				
3	建设项目前期工作咨询费（建议书、可研编制费）	51.22	51.22				
4	工程勘察费	212.04	212.04				
5	工程设计费	1,597.52	1,597.52				
6	第三方咨询费（文体咨询及商业咨询）	100	100				
7	施工图审查费	31.53	31.53				
8	环境影响咨询服务费	26.86	26.86				
9	劳动安全卫生评审费	26.51	26.51				
10	场地准备及临时设施费	339.54	339.54				
11	工程保险费	127.23	127.23				
12	招标代理服务费	61.19	61.19				
13	城镇垃圾处理费	157	157				
14	造价咨询服务费	389.35	389.35				
15	第三方测量、检测费	348.88	348.88				
16	绿建咨询费（绿建二星）	43.44	43.44				
17	水土保持补偿费、水土保持方案编制费、监测费	40	40				

18	营销费用	1,500.00	1,500.00				
19	建设用地费	4,474.75	4,474.75				
20	城市基础设施配套费	1,046.65	1,046.65				
（三）	预备费用	1,802.71	1,802.71				
1	基本预备费	1,802.71	1,802.71				
（四）	专项费用	1,540.00	1,540.00				
1	水电气管线改迁及道路开口	400	400				
2	供电外线引入	750	750				
3	高可靠性供电费	100	100				
4	给排水接入费	40	40				
5	燃气接入费	250	250				
三	建设期利息	1,540.00	1,540.00				
四	债券发行兑付费用	50.00	50.00				
五	合计	145,872.15	95,872.15		50,000.00		

（二）资金使用计划

2023 年计划投资 28,774.00 万元，2024 年计划投资 40,000.00 万元，2025 年计划投资 76,966.65 万元。其中 2023 年已发行专项债券 10,000.00 万元，已全部使用完毕。分年度投资计划及资金筹措如下：

序号	项目	合计	2023 年 10-12 月	2024 年	2025 年	2026 年 1-9 月
1	总投资使用计划	145,872.15	29,011.42	29,146.43	43,800.65	43,913.65
1.1	建设投资	144,282.15	28,856.42	28,856.43	43,284.65	43,284.65
1.2	建设期利息	1,540.00	145.00	290.00	496.00	609.00
1.3	债券发行费用	50.00	10.00	-	20.00	20.00
1.4	流动资金			-		
2	资金筹措及使用	145,872.15	29,011.42	29,146.43	43,800.65	43,913.65
2.1	自有资金	95,872.15	19,011.42	29,146.43	23,800.65	23,913.65
2.1.1	用于建设投资	94,282.15	18,856.42	28,856.43	23,284.65	23,284.65
2.1.2	用于建设期利息	1,540.00	145.00	290.00	496.00	609.00
2.1.3	用于债券发行费用	50.00	10.00	-	20.00	20.00
2.1.4	用于流动资金	-				
2.2	专项债券资金	50,000.00	10,000.00	-	20,000.00	20,000.00
2.2.1	用于建设投资	50,000.00	10,000.00	-	20,000.00	20,000.00

（三）资金使用情况

1.自筹资金使用情况

截至到2025年12月，已到位自筹资金58,774.00万元，已到位自筹资金主要用于前期费用的支付、建设期利息及部分工程费用，已到位资金已全部使用完毕。

2.专项债券资金使用情况

已发行专项债券资金30,000.00万元已全部使用完毕，主要用于西邻里中心的工程建设费用。

（四）资金筹措方案

武汉光谷新型邻里中心项目资金筹措方式为：项目单位自筹资金95,872.15万元，其中已到位自筹资金58,774.00万元；发行专项债券融资50,000.00万元。其中已发行专项债券30,000.00万元。

1.项目自筹资金

武汉光谷新型邻里中心项目自筹资金95,872.15万元，占项目总投资额的65.72%，其中已到位自筹资金58,774.00万元。

2.专项债券发行计划

专项债券融资50,000.00万元,2023年已发行专项债券10,000.00万元，2025年已发行专项债券20,000.00万元，2026年计划发行专项债券20,000.00万元，债券期限均为15年，每半年付息一次，第11年至第15年每年等额偿还已发行金额的20%，专项债券资金计划用于工程建设。

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

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	5,000.00	5,000.00	15	2.83	每半年支付一次利息	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2023	5,000.00	5,000.00	15	2.97	每半年支付一次利息	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2025	20,000.00	20,000.00	15	2.06	每半年支付一次利息	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2026	20,000.00	0.00	15	2.58	每半年支付一次利息	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

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。

本项目收益预测期间为 2026 年 10 月至 2041 年 9 月。本项目的预期收入来自于人才公寓租赁收入、地下便民服务场地租赁收入、停车位收入及充电桩收入。债券存续期内项目总收入为 161,921.82 万元。

参考《项目可行性研究报告》及相关案例，运营期测算如下：

（1）东邻里中心项目

项目设计 1~5 层为邻里中心，包括便民服务、文化休闲、体育运动、公共服务等，其中：一层包括配套服务、餐饮主力店、公益性设施（包括微政务服务大厅、司法调解、劳动保障、卫生监督等）、公寓大堂等；二层包括配套服务、餐饮等；三层包括少儿教培、公益性设施（包括日间托儿所、活动室、AI 光影阅读区、亲子小屋、学龄儿童养育托管中心）等；四层包括文艺特长教育、公益性设施（包括社区文化艺术中心、社区图书馆、百姓讲坛、手工体验作坊、科教平台、友好社区示范展廊）等；五层包括青少年专项运动场地、体育场馆等。

考虑项目的公益属性并结合谨慎性原则，本子项目 1-5 层及办公场所不计入项目收益及成本，仅计算人才公寓租金收入及停车场收入。

①人才公寓租金收入

人才公寓数量

项目设计人才公寓，根据项目方案设计，人才公寓计容建筑面积约 11070 ㎡。光谷区域公寓价格及出租率情况见下表：

序号	项目名称	平均房价	房间总数	剩余房间数	出租率
1	龙湖冠寓（新壹城店）	2000	918套	0	100%
2	龙湖冠寓（光谷城店）	1900-2200	398套	17	95.7%
3	龙湖冠寓（新壹城二期）	1700	约440套	53	87.9%
4	之寓未来（1.1期）	750-1500	947套	0	100%
5	之寓未来（1.2期）	待定	2194套	/	/
6	之寓未来（2期）	待定	1777套	/	/
7	之寓航天	750-1500	315套	7	97.8%
9	中建星寓	1800-2500	146套	3	98%
总计			约7200套	80	97.28%

租金价格

人才公寓租金价格参照光谷区域长租公寓平均租金价格，预计本项目人才公寓整租价格 55 元/㎡.月。参考可行性研究报告，预计本项目人才公寓运营期前三年租金优惠率约 20%，本项目首年按照 44 月/㎡.月计算，第 4 年—第 6 年租金优惠率约 10%，第 7 年及以后各年不再优惠。光谷区域公寓出租价格情况见下表：



预计运营期年平均出租率首年 50%，逐年增加 5%稳定在 85%。

根据上述数量、价格及出租率计算，收益预测期内含税人才公寓租赁收入为 7,785.07 万元。

（2）西邻里中心场地租赁收入

周边 1000m 范围内租赁价格

我们对周边 1000m 范围内的部分临街门面一层及社区底商店铺的租赁价格进行了实地调查，租金最低的为每月 90 元/㎡，租金最高的为每月 220 元/㎡，大部分租金在 90-130 元/㎡的范围。

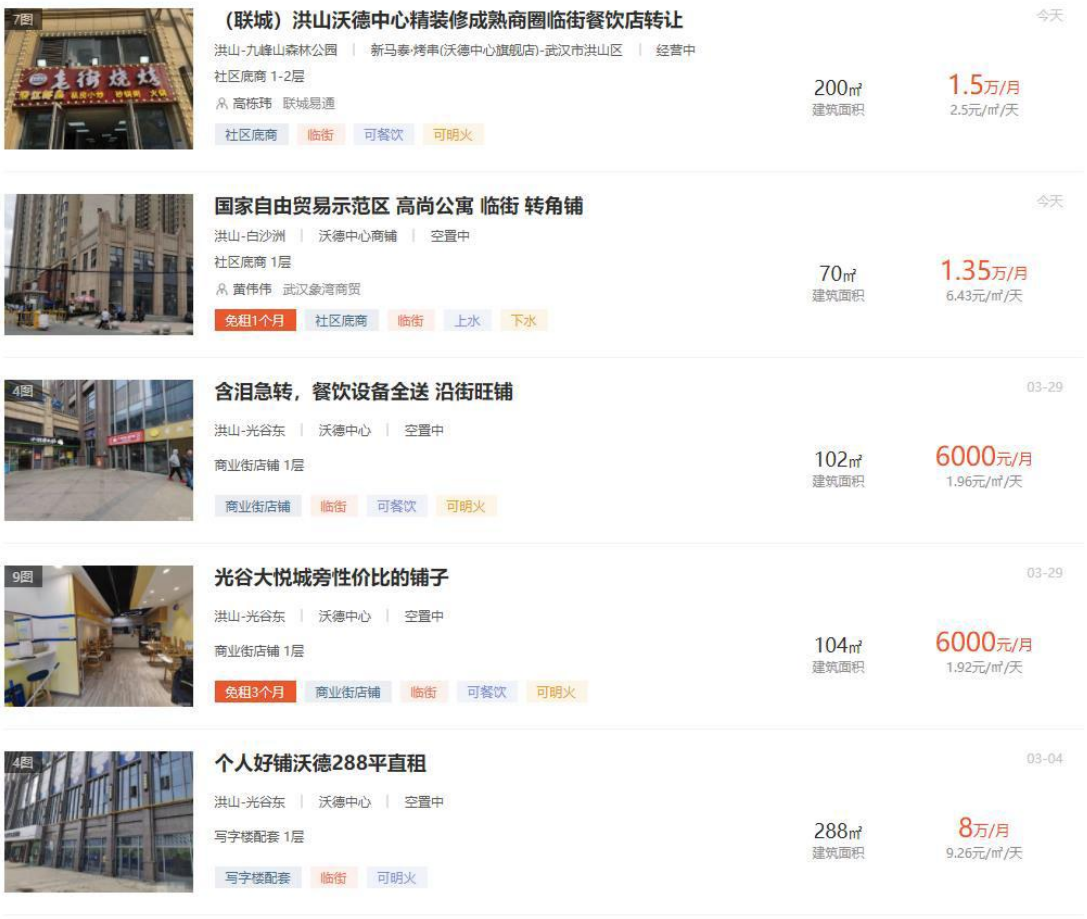
西邻里中心周边 1000m 范围内租赁价格表

商铺名称	所处地址	面积（m2）	与项目区距离（m）	租金（元/m2/月）	商铺类型
光谷中心城临街门面	高新二路与光谷四路交界处	116	996	215	临街门面一层
光谷东绿地理想城三期社区	语风路与风林街交界处	168	120	90	社区底商
光谷东绿地理想城三期社区	语风路与风林街交界处	87.5	1130	115	社区底商
光谷东绿地理想城四期社区	大吕路与风林街交界处	20	200	100	社区底商
高新二路临街		102	500	90	临街门面一层
武汉光谷满庭春	高新二路与光谷四路交界处	100	960	130	社区底商
武汉光谷满庭春	高新二路与光谷四路交界处	175	1000	150	社区底商
光谷 118 国际社区临街门面	光谷东神墩一路与高科园西路交汇处	78	480	220	社区底商
碧桂园云玺社区临街门面	光谷六路	80	960	130	临街门面一层
碧桂园云玺社区临街门面	光谷六路	66	960	130	临街门面一层

相似商区租赁价格

光谷中心城被武汉市定位为旨在打造服务中部，辐射全国，面向世界的国际化商务城区。我们选取了与之定位较为相似的具有商务特性的沃德中心商圈、奥山光谷世纪城、武汉大悦城商圈、国采中心、国际企业中心等进行了商铺的价格调查。调查方式主要采用在“58 同城”网上进行搜索来取得价格。租金最低的为每月 22 元/㎡，租金最高的为每月 400 元/㎡，大部分租金在 80-120 元/㎡的范围。

相似商区租赁价格调查表（沃德中心商圈）



（联城）洪山沃德中心精装修成熟商圈临街餐饮店转让	洪山-九峰山森林公园 | 新马泰·烤串(沃德中心旗舰店)-武汉市洪山区 | 经营中 社区底商 1-2层 高栋玮 联城易通 社区底商 临街 可餐饮 可明火	200㎡ 建筑面积	1.5万/月 2.5元/㎡/天	今天
国家自由贸易示范区 高尚公寓 临街 转角铺	洪山-白沙洲 | 沃德中心商铺 | 空置中 社区底商 1层 黄伟伟 武汉豪湾商贸 免租1个月 社区底商 临街 上水 下水	70㎡ 建筑面积	1.35万/月 6.43元/㎡/天	今天
含泪急转，餐饮设备全送 沿街旺铺	洪山-光谷东 | 沃德中心 | 空置中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火	102㎡ 建筑面积	6000元/月 1.96元/㎡/天	03-29
光谷大悦城旁性价比的铺子	洪山-光谷东 | 沃德中心 | 空置中 商业街店铺 1层 免租3个月 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火	104㎡ 建筑面积	6000元/月 1.92元/㎡/天	03-29
个人好铺沃德288平直租	洪山-光谷东 | 沃德中心 | 空置中 写字楼配套 1层 写字楼配套 临街 可明火	288㎡ 建筑面积	8万/月 9.26元/㎡/天	03-04

从我们调查的价格来看，项目附近的沿街商铺底商租金平均价格为110元/㎡左右，相似商区沿街商铺租金平均价格为100元/㎡左右。一般邻里中心商铺的价值远远大于沿街底商，其租赁价格高于沿街底商租赁价格的20-30%。

本项目本着保险的原则，地上商铺底层的租赁基础价格取值为110

元/㎡，二三层商铺的租赁价格按照底层价格的66-70%计算，取值75元/㎡。

A.便民服务场地租赁收入

便民服务场地计划业态为便民服务超市、综合活动中心、适老及托育服务中心、社区食堂等。根据“链家网站、58同城”等数据，参考项目附近办公设施等收费情况，本项目按平均收费标准进行预测；地下一层便民服务用房后期作为便民超市进行出租，出租起始年份租金单价按40元/㎡/月考虑，租金平均每三年增长5.00%；二三层便民服务用房后期作为店铺进行出租，谨慎原则本项目出租起始年份租金单价按40元/㎡/月考虑，租金平均每三年增长5.00%。

地下一层便民服务用房共计8148.78㎡，预计运营期第一年，出租比例为5%，每年上涨5%，最后维持在85%；

二三层便民服务用房共计16004㎡，预计运营期第一年，出租比例为50%，每年上涨5%，最后维持在85%；

根据上述数量、价格及出租率计算，收益预测期内含税西邻里中心场地租赁收入为13,511.82万元。

（3）停车位收入

根据设计方案，本项目共建设1546个地下停车位。根据2022版《武汉民生价格手册》，自然垄断和公共（益）性单位配套停车场机动车停放服务收费价格仍然依据《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）中所采用的《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）标准执行。即：一级大型室内或地下全封闭停车场泊位在 100 个以上（含 100），小型机动车每小时收费 3 元，24 小时最高限额 45 元。

其中西社区邻里中心有一定的自主定价权限，而武价服〔2008〕117 号所制定的价格与现在的物价上涨水平不相适应。根据谨慎性原则本项目停车位按标准停车位价格 15 元/个/天，租金每三年上涨 5%，出租比例运营期第一年为 50%、每年递增 5.0%，直至 85.00%停止递增。

根据上述数量、价格及出租率计算，收益预测期内含税停车位收入为 140,624.93 万元。

（4）充电桩服务收入

根据初步设计方案中本项目共有 381 个 120kw 充电停车位，根据《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）该文件规定武汉市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。适用于居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户以及党政机关、企事业单位和社会公共停车场等场景的充电设施，谨慎原则，本项目充电桩服务费取 0.80 元/度。日使用时间按 10h 计，每年运营日期根据当年运营月份的时间加和计算，运营期首年使用率按照 50%计算，以后每年使用率按 5%上涨，满负荷使用率为 85%。

根据上述数量、价格及出租率计算，收益预测期内含税充电桩服务收入为 129,351.71 万元。

本项目运营期总收入为 161,921.82 万元，如表 4-1 所示。

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年 10-12	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	经营收入	161,921.82	1,679.42	7,473.44	8,226.19	8,911.72	9,618.60	10,379.10	11,071.04	11,762.98	11,903.56	11,877.61	11,877.61	11,998.06	12,024.01	11,998.06	12,124.42	8,996.00
（一）	人才公寓租赁收入	7,785.07	73.06	321.47	368.23	398.92	429.60	483.31	515.53	547.75	575.18	575.18	575.18	603.98	603.98	603.98	634.13	475.59
	租赁单价（元/㎡/月）		44.00	44.00	46.20	46.20	46.20	48.51	48.51	48.51	50.94	50.94	50.94	53.49	53.49	53.49	56.16	56.16
	价格变动（每三年增加 5%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	
	出租率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	租赁面积（㎡）		11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00	11,070.00
（二）	西邻里中心场地租赁收入	13,511.82	126.80	557.93	639.08	692.34	745.60	838.85	894.77	950.70	998.24	998.24	998.24	1,048.25	1,048.25	1,048.25	1,100.73	825.55
	租赁单价（元/㎡/月）		35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55	44.68	44.68
	价格变动（每三年增加 5%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	
	出租率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	租赁面积（㎡）		24152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78	24,152.78
（二）	停车位收入	140,624.93	1,479.56	6,594.04	7,218.88	7,820.46	8,443.40	9,056.94	9,660.74	10,264.53	10,330.14	10,304.19	10,304.19	10,345.83	10,371.78	10,345.83	10,389.56	7,694.86
2.1	标准停车位收入	11,273.22	105.80	465.54	533.25	577.69	622.13	699.90	746.56	793.22	832.88	832.88	832.88	874.52	874.52	874.52	918.25	688.68

	标准停车位数量（个）		1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546	1,546
	价格变动（每三年增加5%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	
	使用率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	标准停车位价格（元/个/天）		15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14
2.2	充电桩服务收入	129,351.71	1,373.76	6,128.50	6,685.63	7,242.77	7,821.27	8,357.04	8,914.18	9,471.31	9,497.26	9,471.31	9,471.31	9,471.31	9,497.26	9,471.31	9,471.31	7,006.18
	充电桩数量（个）		318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
	收费价格（元/度）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日使用时间		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
二	财政补贴	-																
三	收入总额	161,921.82	1,679.42	7,473.44	8,226.19	8,911.72	9,618.60	10,379.10	11,071.04	11,762.98	11,903.56	11,877.61	11,877.61	11,998.06	12,024.01	11,998.06	12,124.42	8,996.00

（二）项目预期成本预测

根据本项目实际情况，本项目成本主要包括人员工资福利成本8,986.68万元、外购燃料及动力费4,960.20万元、管理费2,333.11万元及维护费9,384.27万元等。具体测算如下：

1.人员工资福利成本

参照高层写字楼物业管理人员的定岗定编标准，本项目计容建筑面积59130㎡，每1万㎡配置18人，项目劳动定员106人。其中:普通员工100人，管理人员6人。参照光谷中心城投2022年6月提供的《光谷中心城东邻里中心发展建议报告》，工资及福利费（含五险一金）按普通员工及管理人员综合工资按照5万元/人·年计，每3年上涨5%。

三、高层写字楼物业管理人员的定岗定编标准

高层写字楼物业管理人员的定编标准，按建筑面积计算1万平方米配置15~18人左右（不包括车辆管理人员），各类人员配置及标准如下：

1、管理人员

建筑面积小于3万平方米设主任1名，每增加3万平方米增设副主任1名；

助理每2万设1人；社区文化设1人，活动中心、场所值班人员另计；

会计、出纳各设1人；

其他人员可以根据需要设置。

2、机电人员

高层写字楼要增设空调通风系统，其他类型设备的数量也较高层住宅有所增加，所以对工程技术人员的配备相对要求高且数量多，一般每1万平方米配4~5人。

3、卫生、绿化人员

建筑面积每2500平方米配1人

4、保安人员

建筑面积每2000平方米左右设置1人

2.外购燃料及动力费

本项目外购燃料动力费主要包括本项目用水及用电。

1）用电量：依据项目可行性研究报告，项目公共部位用电年用电量为3.43万度。

2）用水量：依据项目可行性研究报告，项目年用水量为 8.69 万立方米。

根据《武汉市 2025 年 11 月份材料信息价》，一般工商业及其它用电价格 0.64 元/度、非居民生活用水 3.15 元/t。

经测算本项目运营期外购燃料动力费消耗成本为 4,960.20 万元。

3.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)，其他费率取值在 8%—12%之间，本项目包括业务招待费、通讯网络费、车辆使用费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费等。

本项目属于建筑工程领域-社会服务领域，本项费用取外购燃料及动力费、工资及福利费与维护及修理费三项费用总和的 10%，经测算，债券存续期内预测管理和其他费总支出为 2,333.11 万元。

$$E_7 = \text{无形资产和其他资产值} \times \text{年摊销率} \qquad (2.3.2-7)$$

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

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

5.维护成本

湖北省内暂无关于园区建筑维修维护费用标准文件，本项目参照《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国财政部令第 165 号发布）中的“第七条商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%。”。

根据本项目初步设计批复建、构筑物工程费用共计 111,374.44 万元，参考《住宅专项维修资金管理办法》，维修费按工程费用 7%计取，共计 2,333.11 万元。

本项目设计使用年限 50 年，则正常年份年均维修费 649.68 万元。

本项目债券存续期内预测维护及修理费总支出为 2,333.11 万元。



住宅专项维修资金管理办法

第一条 为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

5.折旧费

本项目固定资产原值为 134,856.77 万元。折旧摊销费采用直线法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：项目固定资产综合折旧年限为 50 年，正常年份每年折旧摊销金额合计 4,343.73 万元；

经测算，项目测算期内折旧摊销费用合计约65,155.94万元。

6.财务费用

本项目拟申请发行20,000.00万元，本次预计发行5,000.00万元，债券存续期为15年期，每半年计息一次，利率参照2025年湖北省政府专项债券（六十五期）15年期利率2.33%上浮25BP取值，即2.58%测算，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%。

经测算，本项目运营期财务成本为64,552.00万元。

综上，整个经营期内，本项目总成本共计约155,272.16万元。具体如下表所示。

表 4-3 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年 10-12	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	经营成本	25,664.26	474.90	1,661.40	1,690.55	1,690.55	1,690.55	1,720.86	1,720.86	1,720.86	1,753.51	1,753.51	1,753.51	1,787.32	1,787.32	1,787.32	1,787.32	883.92
（一）	维护费	9,384.27	216.56	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	649.68	72.19
（二）	工资及福利费	8,986.68	132.50	530.00	556.50	556.50	556.50	584.06	584.06	584.06	613.74	613.74	613.74	644.48	644.48	644.48	644.48	483.36
	定员人数（人次）		106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00
	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
	价格变动（每三年增加）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%				
（三）	外购燃料及动力费	4,960.20	82.67	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	330.68	248.01
	公共设施用电		0.55	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	1.65
	用电量（万 kW·h/年）	万 kW·h/年	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
	用电价格（元/度）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
	公共设施用水		82.12	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	328.48	246.36
	用水量（万 t/年）		8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69
	单价	元/t	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
（四）	管理费用	2,333.11	43.17	151.04	153.69	153.69	153.69	156.44	156.44	156.44	159.41	159.41	159.41	162.48	162.48	162.48	162.48	80.36
二	折旧摊销费	65,055.90	1,084.27	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	3,252.79

三	财务费用	64,552.00	609.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	3,189.00	3,131.00	7,031.80	10,839.80	10,596.20	8,381.60	8,196.00	4,051.60
四	总成本费用（一+二+三）	155,272.16	2,168.17	7,216.46	7,245.61	7,245.61	7,245.61	7,275.92	7,275.92	7,275.92	9,279.57	9,221.57	13,122.37	16,964.18	16,720.58	14,505.98	14,320.38	8,188.31

（三）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 6,194.97 万元，其中项目增值税为 0.00 万元，税金及附加合计 4,267.20 万元。项目所得税为 4,061.37 万元。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工业园生物医药产业园出租，生活服务用房配套用房出租，停车位收入的销项税按照 9%的税率计算，充电桩的销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；设备产生的进项税以 13%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；运营期内用电成本按照 13%的税率计算；运营期内用水成本、维护费用按照 9%的税率计算。城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%。

所得税为应纳税所得额的 25%。

表 4-4 项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期														
				2026 年 10-12	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	销项税合计	—	10,011.06	103.00	457.95	505.63	547.78	591.11	640.00	682.67	725.33	736.26	734.79	734.79	744.74	746.21	744.74	755.18	560.88
1.1	人才公寓租赁收入	9.0%	7,142.27	67.03	294.93	337.83	365.98	394.13	443.40	472.96	502.52	527.69	527.69	527.69	554.11	554.11	554.11	581.77	436.32
	人才公寓租赁收入销项税额		642.80	6.03	26.54	30.40	32.94	35.47	39.91	42.57	45.23	47.49	47.49	47.49	49.87	49.87	49.87	52.36	39.27
1.2	西邻里中心场地租赁收入	9.0%	12,396.18	116.33	511.86	586.31	635.17	684.04	769.59	820.89	872.20	915.82	915.82	915.82	961.70	961.70	961.70	1,009.84	757.39
	西邻里中心场地租赁收入销项税额		1,115.65	10.47	46.07	52.77	57.17	61.56	69.26	73.88	78.50	82.42	82.42	82.42	86.55	86.55	86.55	90.89	68.17
1.3	停车位收入	9.0%	10,342.39	97.06	427.10	489.22	529.99	570.76	642.11	684.92	727.72	764.11	764.11	764.11	802.31	802.31	802.31	842.43	631.82
	停车位收入销项税额		930.82	8.74	38.44	44.03	47.70	51.37	57.79	61.64	65.49	68.77	68.77	68.77	72.21	72.21	72.21	75.82	56.86
1.4	充电桩收入		122,029.92	1,296.00	5,781.60	6,307.20	6,832.80	7,378.56	7,884.00	8,409.60	8,935.20	8,959.68	8,935.20	8,935.20	8,935.20	8,959.68	8,935.20	8,935.20	6,609.60
	充电桩收入销项税额	6.0%	7,321.79	77.76	346.90	378.43	409.97	442.71	473.04	504.58	536.11	537.58	536.11	536.11	536.11	537.58	536.11	536.11	396.58
2	进项税合计	—	10,011.06	103.00	457.95	505.63	547.78	591.11	640.00	682.67	725.33	736.26	734.79	734.79	744.74	746.21	744.74	755.18	560.88
2.1	进项税（运营期）		1,185.35	24.72	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	26.49
2.1.1	维护费	9.0%	8,609.47	198.68	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	596.04	66.23
	维护费进项税额		774.80	17.88	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	5.96
2.1.2	外购燃料及动力费进项税额		410.55	6.84	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	27.37	20.53
2.1.2.1	电费		29.25	0.49	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.46

2.1.2.2	电费进项税额	13.0%	3.75	0.06	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.19
2.1.2.3	水费		4,520.40	75.34	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	301.36	226.02
2.1.2.4	水费进项税额	9.0%	406.80	6.78	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	20.34
2.2	进项税额（建设期抵扣）		8,825.71	78.28	376.94	424.62	466.77	510.10	558.99	601.66	644.32	655.25	653.78	653.78	663.73	665.20	663.73	674.17	534.39
2.3	待抵扣固定资产进项税额		11,485.89	11,407.61	11,030.67	10,606.05	10,139.28	9,629.18	9,070.19	8,468.53	7,824.21	7,168.96	6,515.18	5,861.40	5,197.67	4,532.47	3,868.74	3,194.57	2,660.18
3	实缴增值税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	计算附加税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	7.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4	房产税	12.0%	2,133.60	20.02	88.10	100.92	109.32	117.74	132.46	141.29	150.12	157.63	157.63	157.63	165.53	165.53	165.53	173.80	130.35
5	合计	—	2,133.60	20.02	88.10	100.92	109.32	117.74	132.46	141.29	150.12	157.63	157.63	157.63	165.53	165.53	165.53	173.80	130.35

（四）项目财务费用预测

1.专项债券

专项债券还本付息方式：本项目拟申请50,000.00万元，已于2023年发行10,000.00万元，债券存续期为15年期，每半年付息一次，债券利率为2.83%和2.97%，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%；2025年已发行20,000.00万元，每半年付息一次，债券利率为2.06%，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%；2026年计划发行20,000.00万元，债券存续期为15年期，利率按2025年湖北省政府专项债券（六十五期）债券票面利率2.33%上浮25BP即2.58%测算，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%。

表4-5 利率2.83%（2023年发债金额5,000万元）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023年10-12月	—	5,000.00	70.75	5,000.00	70.75	—
2024年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	141.50	—
2025年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	141.50	—
2026年1-9月	5,000.00	—	70.75	5,000.00	70.75	—
2026年10-12月	5,000.00	—	70.75	5,000.00	—	70.75
2027年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2028年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2029年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2030年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2031年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2032年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50

2033 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2034 年	5,000.00	—	1,127.35	4,000.00	—	127.35
2035 年	4,000.00	—	1,099.05	3,000.00	—	99.05
2036 年	3,000.00	—	1,070.75	2,000.00	—	70.75
2037 年	2,000.00	—	1,042.45	1,000.00	—	42.45
2038 年	1,000.00	—	1,014.15	—	—	14.15
合计	—	5,000.00	6,839.50	—	424.50	1,415.00

表 4-6 利率 2.97%（2023 年发债金额 5,000 万元）还本付息情况表

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	5,000.00	74.25	5,000.00	74.25	—
2024 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	148.50	—
2025 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	148.50	—
2026 年 1-9 月	5,000.00	—	74.25	5,000.00	74.25	—
2026 年 10-12 月	5,000.00	—	74.25	5,000.00	—	148.50
2027 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2028 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2029 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2030 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2031 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2032 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2033 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2034 年	5,000.00	—	1,133.65	4,000.00	—	267.30
2035 年	4,000.00	—	1,103.95	3,000.00	—	207.90
2036 年	3,000.00	—	1,074.25	2,000.00	—	148.50
2037 年	2,000.00	—	1,044.55	1,000.00	—	89.10
2038 年	1,000.00	—	1,014.85	—	—	29.70
合计	—	5,000.00	6.930.50	—	445.50	1,485.00

表 4-7：利率 2.06%（2025 年发债金额 20,000 万元）还本付息情况表

年度	期初借款余	本年借款增加	当期还本付	期末借款余	计入投资	计入当期财务

	额（万元）	额（万元）	息（万元）	额（万元）	额（万元）	费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	—	—	—	—	—
2024 年	—	—	—	—	—	—
2025 年	—	20,000.00	206.00	20,000.00	206.00	—
2026 年 1-9 月	20,000.00	—	206.00	20,000.00	206.00	—
2026 年 10-12 月	20,000.00	—	206.00	20,000.00	—	206.00
2027 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2028 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2029 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2030 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2031 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2032 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2033 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2034 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2035 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2036 年	20,000.00	—	4,370.80	16,000.00	—	370.80
2037 年	16,000.00	—	4,288.40	12,000.00	—	288.40
2038 年	12,000.00	—	4,206.00	8,000.00	—	206.00
2039 年	8,000.00	—	4,123.60	4,000.00	—	123.60
2040 年	4,000.00	—	4,041.20	—	—	41.20
合计	—	20,000.00	25,356.00	—	412.00	4,944.00

表 4-8：利率 2.58%（2026 年计划发债金额 20,000 万元）还本付息情况表

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	—	—	—	—	—
2024 年	—	—	—	—	—	—
2025 年	—	20,000.00	283.00	20,000.00	258.00	—
2026 年 1-9	20,000.00	—	258.00	20,000.00	—	258.00

月						
2026 年 10-12 月	20,000.00	—	258.00	20,000.00	—	258.00
2027 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2028 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2029 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2030 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2031 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2032 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2033 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2034 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2035 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2036 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2037 年	20,000.00	—	4,464.40	16,000.00	—	464.40
2038 年	16,000.00	—	4,361.20	12,000.00	—	361.20
2039 年	12,000.00	—	4,258.00	8,000.00	—	258.00
2040 年	8,000.00	—	4,154.80	4,000.00	—	154.00
2041 年	4,000.00	—	4,051.60	—	—	51.60
合计	—	20,000.00	26,966.00	—	283.00	6,708.00

表 4-9：合计发债金额 50,000 万元还本付息情况表

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	50,000.00	145.00	10,000.00	145.00	—
2024 年	10,000.00	—	290.00	10,000.00	290.00	—
2025 年	10,000.00	—	496.00	30,000.00	496.00	—
2026 年 1-9 月	30,000.00	—	609.00	50,000.00	609.00	—
2026 年 10-12 月	50,000.00	—	609.00	50,000.00	—	609.00
2027 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2028 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2029 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00

2030 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2031 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2032 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2033 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2034 年	50,000.00	—	3,189.00	48,000.00	—	3,189.00
2035 年	48,000.00	—	3,131.00	46,000.00	—	3,131.00
2036 年	46,000.00	—	7,031.80	40,000.00	—	7,031.80
2037 年	40,000.00	—	10,839.80	30,000.00	—	10,839.80
2038 年	30,000.00	—	10,596.20	20,000.00	—	10,596.20
2039 年	20,000.00	—	8,381.60	12,000.00	—	8,381.60
2040 年	12,000.00	—	8,196.00	4,000.00	—	8,196.00
2041 年	4,000.00	—	4,051.60	—	—	4,051.60
合计	—	50,000.00	66,092.00	—	1,540.00	64,552.00

2. 市场化融资

项目单位无市场化融资。

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 51,910.76 万元，预测项目成本(不含税)合计 24,478.91 万元，税金及附加合计 4,267.20 万元，利润总额合计-4,309.65 万元，所得税应纳税合计 4,061.37 万元。

表 4-7 项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期															
			2026 年 10-12	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营收入（不含税）	151,910.76	1,576.42	7,015.49	7,720.56	8,363.94	9,027.49	9,739.10	10,388.37	11,037.65	11,167.30	11,142.82	11,142.82	11,253.32	11,277.80	11,253.32	11,369.24	8,435.12
2	财政补贴	-																
3	总成本费用	154,086.81	2,143.45	7,135.45	7,164.60	7,164.60	7,164.60	7,194.91	7,194.91	7,194.91	9,198.56	9,140.56	13,041.36	16,883.17	16,639.57	14,424.97	14,239.37	8,161.82
3.1	经营成本（不含税）	24,478.91	450.18	1,580.39	1,609.54	1,609.54	1,609.54	1,639.85	1,639.85	1,639.85	1,672.50	1,672.50	1,672.50	1,706.31	1,706.31	1,706.31	1,706.31	857.43
3.2	折旧摊销	65,055.90	1,084.27	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	4,337.06	3,252.79
3.3	财务费用	64,552.00	609.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	3,189.00	3,131.00	7,031.80	10,839.80	10,596.20	8,381.60	8,196.00	4,051.60
4	税金及附加	2,133.60	20.02	88.10	100.92	109.32	117.74	132.46	141.29	150.12	157.63	157.63	157.63	165.53	165.53	165.53	173.80	130.35
5	利润总额（1+2-3-4）	-4,309.65	-587.05	-208.06	455.04	1,090.02	1,745.15	2,411.73	3,052.17	3,692.62	1,811.11	1,844.63	-2,056.17	-5,795.38	-5,527.30	-3,337.18	-3,043.93	142.95
6	弥补以前年度亏损	-																
7	应纳税所得额（4-5）	-4,309.65	-587.05	-208.06	455.04	1,090.02	1,745.15	2,411.73	3,052.17	3,692.62	1,811.11	1,844.63	-2,056.17	-5,795.38	-5,527.30	-3,337.18	-3,043.93	142.95
8	所得税(25%)	4,061.37	-	-	113.76	272.51	436.29	602.93	763.04	923.16	452.78	461.16	-	-	-	-	-	35.74
9	净利润（4-7）	-8,371.02	-587.05	-208.06	341.28	817.51	1,308.86	1,808.80	2,289.13	2,769.46	1,358.33	1,383.47	-2,056.17	-5,795.38	-5,527.30	-3,337.18	-3,043.93	107.21
10	息税前利润	60,242.35	21.95	1,009.94	1,673.04	2,308.02	2,963.15	3,629.73	4,270.17	4,910.62	5,000.11	4,975.63	4,975.63	5,044.42	5,068.90	5,044.42	5,152.07	4,194.55

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	2023 年 10-12 月	2024 年	2025 年	2026 年 1-9 月	2026 年 10-12	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
运营收入收到的现金		-	-	-	1,679.42	7,473.44	8,226.19	8,911.72	9,618.60	10,379.10	11,071.04	11,762.98	11,903.56	11,877.61	11,877.61	11,998.06	12,024.01	11,998.06	12,124.42	8,996.00	**161,921.82**
运营成本费用支付的现金		-			474.90	1,661.40	1,690.55	1,690.55	1,690.55	1,720.86	1,720.86	1,720.86	1,753.51	1,753.51	1,753.51	1,787.32	1,787.32	1,787.32	1,787.32	883.92	**25,664.26**
经营活动支付税费		-	-	-	20.02	88.10	214.68	381.83	554.03	735.39	904.33	1,073.28	610.41	618.79	157.63	165.53	165.53	165.53	173.80	166.09	**6,194.97**
经营活动现金净流量		-	-	-	1,184.50	5,723.94	6,320.96	6,839.34	7,374.02	7,922.85	8,445.85	8,968.84	9,539.64	9,505.31	9,966.47	10,045.21	10,071.16	10,045.21	10,163.30	7,945.99	**130,062.59**
二、投资活动现金流量	**28,856.43**	**28,856.43**	**43,284.65**	**43,284.65**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			**144,282.16**
投资支付的现金	28,856.43	28,856.43	43,284.65	43,284.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			**144,282.16**
投资活动现金净流量	-28,856.43	-28,856.43	-43,284.65	-43,284.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			**-144,282.16**
三、筹资活动现金流量																					
投入的资本金	19,011.43	29,146.43	23,800.65	23,284.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			**95,243.16**
发行债券收到的现金	10,000.00	-	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			**50,000.00**
市场化融资收到的现金																		-			-
偿还债券本金支付的现金												-	2,000.00	2,000.00	6,000.00	10,000.00	10,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00	**50,000.00**
偿还债券利息支付的现金	145.00	290.00	496.00	609.00	609.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,189.00	1,131.00	1,031.80	839.80	596.20	381.60	196.00	51.60	**15,844.40**
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	-	20.00	20.00																	**50.00**

筹资活动现金净流量	28,856.43	28,856.43	43,284.65	42,655.65	-609.00	-1,218.00	-1,218.00	-1,218.00	-1,218.00	-1,218.00	-1,218.00	-1,218.00	-3,189.00	-3,131.00	-7,031.80	-10,839.80	-10,596.20	-8,381.60	-8,196.00	-4,051.60	**79,101.16**
四、本年现金净流量		-	-		**575.50**	**4,505.94**	**5,102.96**	**5,621.34**	**6,156.02**	**6,704.85**	**7,227.85**	**7,750.84**	**6,350.64**	**6,374.31**	**2,934.67**	**-794.59**	**-525.04**	**1,663.61**	**1,967.30**	**3,894.39**	**65,510.59**
五、累计现金净流量	-	-	-		**575.50**	**5,081.44**	**10,184.40**	**15,805.74**	**21,961.76**	**28,666.61**	**35,894.46**	**43,645.30**	**49,995.94**	**56,370.25**	**59,304.92**	**58,510.33**	**57,985.29**	**59,648.90**	**61,616.20**	**65,510.59**	

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收入。项目预期收入总额161,921.82万元，扣除运营成本25,664.26万元，扣除相关税费6,194.97万元后，预计用于资金平衡相关收益为130,062.59万元，债券本息合计66,092.00万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.97倍。

表5-2 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉光谷新型邻里中心	130,062.59	66,092.00	50,000.00	1.97

（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：

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					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.77	1.87	1.97	2.07	2.16
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.02	1.99	1.97	1.94	1.92

基于上表，当运营收入、运营成本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）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

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

本项目经营活动产生的净现金流入为 125,939.74 万元，累计支付债券

本息 66,092.00 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 65,510.59 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.97，项目净收益覆盖债券本息高于 1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以租金收入、停车费收入、充电桩收费收入等所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月

统一社会信用代码

91420106753440019 5

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　湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张莹莹

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

出资额　壹佰万圆人民币

成立日期　2000年3月17日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 3 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：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

证书序号：0017939

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　四　月　十五　日

中华人民共和国财政部制

利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-13 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 6
（三） 项目融资计划 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目税费预测 13
（三） 项目成本费用预测 16
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 19
（五） 项目财务费用预测 20
（六） 项目模拟利润表 24
（七） 项目现金流量模拟测算 26
（八） 项目资金测算平衡表 27
（九） 项目资金的稳定性 27
（十） 项目压力测试 28
四　、项目风险控制 29
（一）经营风险 29
（二）财务风险 29
（三）利率波动风险 29
（四）投资测算不准确风险 30
五　、评价结论 31

利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-13 号

利川市经开建设有限公司：

我们接受委托，对利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	利川市经开建设有限公司
单位负责人：	孙旗
注册资本：	--
地址：	利川市南环大道东段（福仁佳苑四楼）
统一社会信用代码：	91422802597187989N
单位性质：	国有独资的有限责任公司
业务范围：	建设工程施工；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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：土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；劳务服务（不含劳务派遣）；物业管理；房屋拆迁服务；园区管理服务；非居住房地产租赁（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），具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2.项目建设地点

本项目建设地点位于利川市元堡乡小塘村。

3.项目建设内容和规模：

本项目总建筑面积为57,102.95平方米，其中地上建筑面积46,997.71平方米,地下建筑面积10,105.24平方米。其中：A楼（2F）建筑高度12.29米,占地面积2,504.81平方米,地上建筑面积4,139.42平方米；B楼（13F）建筑高度50.1米，占地面积995平方米，地上建筑面积9,803.6平方米；C楼（1F）建筑高度5.1米，占地面积872平方米，地上建筑面积907.35平方米；D楼（17F）建筑高度60米，占地面积2319.32平方米，地上建筑面积31，858.68平方米：配套用房（1F）建筑高度5.1米，占地面积149.66平方米，地上建筑面积132.06平方米;附属功能房(1F)建筑高度5.1米,占地面积177.58平方米，地上建筑面积156.6平方米；配套地上地下停车位、充电桩及雨污管网、电力通讯、给排水、道路1,682米等基础配套设施。

4.项目建设期

项目建设期24个月，项目已于2025年9月开工建设，计划于2027年8月完成建设。

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）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。

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

根据本项目初步设计批复及本次测算结果，本项目总投资21,256.91万元，其中：建设工程费用18,532.77万元，占比87.22%；建设工程其他费用1,382.02万元，占比6.50%；预备费995.74万元，占比4.69%，静态总投资20,910.53万元，建设期利息336.38万元；债券发行费用10.00万元。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	18,532.77	8,532.77	0.00	10,000.00	0.00	0.00
1	土建工程	11,993.59	6,493.59	0.00	5,500.00	0.00	0.00
1.1	业务楼工程（A栋）	900.15	900.15	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	办公楼（B栋）	2,069.46	2,069.46	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	生活楼（C栋）	453.4	453.40	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	孵化楼（D栋）	6,852.96	1,352.96	0.00	5,500.00	0.00	0.00
1.5	地下室工程（A、B、C栋）	1,318.27	1,318.27	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	附属功能房	82.82	82.82	0.00	0.00	0.00	0.00
1.7	办公家具	316.52	316.52	0.00	0	0.00	0.00
2	安装工程	4,673.20	1,173.20	0.00	3,500.00	0.00	0.00
3	市政工程	1,865.97	865.97	0.00	1,000.00	0.00	0.00
二	工程建设其他费用	1,382.02	1,382.02	0.00	0.00	0.00	0.00

1	场地准备及临时设施费	46.33	46.33	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设项目管理费	123.93	123.93	0.00	0.00	0.00	0.00
3	工程监理费	220.65	220.65	0.00	0.00	0.00	0.00
4	编制可行性研究报告	22.82	22.82	0.00	0.00	0.00	0.00
5	工程设计费	317.02	317.02	0.00	0.00	0.00	0.00
6	工程勘察费	102.62	102.62	0.00	0.00	0.00	0.00
7	招标代理服务费	20.89	20.89	0.00	0.00	0.00	0.00
8	环境影响咨询服务费	10.26	10.26	0.00	0.00	0.00	0.00
9	工程项目设计概算编制	7.71	7.71	0.00	0.00	0.00	0.00
10	清单计价-工程量清单编制或审核	16.54	16.54	0.00	0.00	0.00	0.00
11	清单计价-控制价、工程结算审核	13.66	13.66	0.00	0.00	0.00	0.00
12	施工阶段全过程工程造价控制	65.48	65.48	0.00	0.00	0.00	0.00
13	竣工决算编制或审核	33.36	33.36	0.00	0.00	0.00	0.00
14	施工图审查费（工程勘察设计审查咨询施工图设计审查咨询、深基坑工程设计审查咨询）	9.88	9.88	0.00	0.00	0.00	0.00
15	水土保持方案编制费	33.59	33.59	0.00	0.00	0.00	0.00
16	工程保险费	33.36	33.36	0.00	0.00	0.00	0.00
17	工程质量检测试验费	277.99	277.99	0.00	0.00	0.00	0.00
18	工程质量监督费	16.68	16.68	0.00	0.00	0.00	0.00
19	劳动安全卫生评审费	9.27	9.27	0.00	0.00	0.00	0.00
三	基本预备费	995.74	995.74	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	20,910.53	10,910.53	0.00	10,000.00	0.00	0.00

五	建设期利息	336.38	336.38	0.00		0.00	0.00
六	债券发行费用	10.00	10.00	0.00		0.00	0.00
七	合计	21,256.91	11,256.91	0.00	10,000.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资21,256.91万元，项目单位自筹资金11,256.91万元、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。

（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10,000.00万元。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
2025年	5,000.00	5,000.00	15	1.93%	每半年付息一次	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
2025年	500.00	500.00	15	2.33%	每半年付息一次	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%

2026 年	4,500.00	0.00	15	2.58%	每半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 5,500.00 万元，已使用专项债券资金 5,500.00 万元，用于三通一平，临时围挡，洗车槽，项目部等建设。

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

项目建设期为2025年9月至2027年8月，2027年8月项目建成投入使用，假设债券存续期为2025年9月份至2041年8月8月份，本项目收益预测期为2027年9月至2041年8月8月。

3.项目收入测算

1.园区办公用房租赁收入

本项目建成后的运营收入，主要为A楼、B楼、C楼及D楼（以下简称“园区办公用房”）出租、充电桩收入、停车位收入。项目各经营产品与服务的定价系在遵循财务评价定价原则的基础上，根据近期市场实时的价格为基础进行预测。

随着经济发展，国民经济发展需求增长，结合恩施州2020年~2024年GDP上涨幅度分别为：-4.2%、11.7%、7.5%、5.81%、12.16%，恩施州经济总量近五年平均年增长6.59%；结合利川市2018年~2022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2.04%。

本项目园区用房及配套服务用房建筑面积为57,102.95平方米，参照《利川市支持工业和商贸经济发展二十二条（暂行）（征求意见稿）》以及市场调研，当前市场类似服务用房租金为13.80~25.50元/平方米·月，谨慎原则，本项目配套服务用房租金定价为20元/平方米·月，运营期首年出租率按照50%计算，以后每三年出租率按5%上涨，出租率为至85%保持稳定。计算期内合计可收入16,698.75万元。

说 明

利川市创新孵化中心与基础配套设施项目总建筑面积57102.95m2,其中B楼（即办公楼）地上建筑面积9803.6m2,层高13楼，建成之后，我司拟考虑办公楼整体出租使用。

特此说明

利川市经开建设有限公司

2024年8月12日



相同地段办公服务用房出租单价参考案例

2.停车位收入

（1）标准停车位收入：根据《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），每日每车累计收费不超过30元，本项目小车停车位收费按28元/个·日计算。根据初步设计方案中本项目建成后共设标准停车位255个，第一年出租率50.00%，每年递增5.0%，直至85.00%停止递增。

（2）充电桩收入：根据初步设计方案中本项目共有35个120kw充电停车位，根据《州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（州发改价格〔2018〕15号），电动汽车充电设施经营者可

向电动汽车用户收取电费及充电服务费，电动汽车充电服务费实行政府指导价 0.59 元/度，谨慎原则，本项目充电桩服务费取 0.58 元/度。日使用时间按 8h 计，每年运营日期根据当年运营月份的时间加和计算，运营期首年使用率按照 20%计算，以后每年使用率按 5%上涨，满负荷使用率为 50%。

计算期内合计可收入 6,116.36 万元。

综上，整个经营期内，本项目收入共计约22,815.11万元。具体如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027年9月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年8月8月
一	经营收入	22,815.11	318.62	1,074.93	1,240.97	1,362.18	1,484.15	1,668.79	1,794.28	1,884.18	1,961.44	1,960.47	1,838.67	1,685.20	1,685.20	1,685.20	1,170.83
（一）	园区办公用房租赁收入	16,698.75	228.41	753.76	863.40	935.35	1,007.30	1,133.21	1,208.76	1,284.30	1,348.37	1,348.37	1,348.37	1,415.94	1,415.94	1,415.94	991.33
	租赁单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53
	价格变动（每三年增加5%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	出租率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	租赁面积（㎡）		57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95	57,102.95
（二）	停车位收入	6,116.36	90.21	321.17	377.57	426.83	476.85	535.58	585.52	599.88	613.07	612.10	490.30	269.26	269.26	269.26	179.50
2.1	标准停车位收入	3,166.55	43.44	143.34	164.18	177.87	191.55	215.49	229.86	244.22	256.44	256.44	256.44	269.26	269.26	269.26	179.50
	标准停车位数量（个）		255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
	价格变动（每三年增加5%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	使用率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	标准停车位价格（元/个/天）		28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	34.03
2.2	充电桩收入	2,949.81	46.77	177.83	213.39	248.96	285.30	320.09	355.66	355.66	356.63	355.66	233.86	-	-	-	-
	充电桩数量（个）		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	-	-	-	-
	收费价格（元/度）		0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58				
	功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00				
	日使用时间		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00				
	使用率		20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%				
二	财政补贴	-															
三	收入总额	22,815.11	318.62	1,074.93	1,240.97	1,362.18	1,484.15	1,668.79	1,794.28	1,884.18	1,961.44	1,960.47	1,838.67	1,685.20	1,685.20	1,685.20	1,170.83

（二）项目税费预测

本项目建设期进项税留抵金额为1,713.70万元，债券存续期内税费合计预计3,847.31万元，其中增值税0.00万元，附加税0.00万元，房产税1,672.96万元，所得税2,174.35万元。

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、房产税、所得税。

增值税费=销项税－进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目办公服务用房、停车位经营产生的销项税按照9%的税率计算，充电桩收入产生的销项税以13%税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；运营期内用电成本按照13%的税率计算；运营期内用水成本、维护费用按照9%的税率计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。房产税为以租金收入（不含税收入）为基础，按12%的税率计算。

所得税为应纳税所得额的25%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期														
				2027 年 9 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 8 月
1	销项税合计	—	1,807.22	25.10	84.15	96.93	106.01	115.14	129.48	138.92	146.34	152.69	152.63	145.74	139.14	139.14	139.14	96.67
1.1	园区办公用房租赁收入	9.0%	15,319.97	209.55	691.52	792.11	858.12	924.13	1,039.64	1,108.95	1,178.26	1,237.04	1,237.04	1,237.04	1,299.03	1,299.03	1,299.03	909.48
	园区办公用房租赁收入销项税额		1,378.78	18.86	62.24	71.29	77.23	83.17	93.57	99.81	106.04	111.33	111.33	111.33	116.91	116.91	116.91	81.85
1.2	办公服务用房租赁收入	9.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	办公服务用房租赁收入销项税额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	停车位收入	9.0%	2,905.10	39.85	131.50	150.62	163.18	175.73	197.70	210.88	224.06	235.27	235.27	235.27	247.03	247.03	247.03	164.68
	停车位收入销项税额		261.46	3.59	11.84	13.56	14.69	15.82	17.79	18.98	20.17	21.17	21.17	21.17	22.23	22.23	22.23	14.82
1.4	充电桩收入		2,782.83	44.12	167.76	201.31	234.87	269.15	301.97	335.53	335.53	336.44	335.53	220.62	-	-	-	-
	充电桩收入销项税额	6.0%	166.98	2.65	10.07	12.08	14.09	16.15	18.12	20.13	20.13	20.19	20.13	13.24	-	-	-	-
2	进项税合计	—	1,807.22	25.10	84.15	96.93	106.01	115.14	129.48	138.92	146.34	152.69	152.63	145.74	139.14	139.14	139.14	96.67
2.1	进项税（运营期）		93.52	2.23	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	4.45
2.1.1	维护费	9.0%	285.04	6.79	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	13.57
	维护费进项税额		25.62	0.61	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.22
2.1.2	外购燃料及动力费进项税额		67.90	1.62	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	3.23
2.1.2.1	电费		357.14	8.50	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	25.51	17.01

2.1.2.2	电费进项税额	13.0%	46.48	1.11	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	2.21
2.1.2.3	水费		238.28	5.67	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	11.35
2.1.2.4	水费进项税额	9.0%	21.42	0.51	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.02
2.2	进项税额（建设期抵扣）		1,713.70	22.87	77.47	90.25	99.33	108.46	122.80	132.24	139.66	146.01	145.95	139.06	132.46	132.46	132.46	92.22
2.3	待抵扣固定资产进项税额		1,751.84	1,728.97	1,651.50	1,561.25	1,461.92	1,353.46	1,230.66	1,098.42	958.76	812.75	666.80	527.74	395.28	262.82	130.36	38.14
3	实缴增值税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	计算附加税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	7.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4	房产税	12.0%	1,672.96	22.88	75.51	86.50	93.71	100.92	113.53	121.10	128.67	135.09	135.09	135.09	141.85	141.85	141.85	99.32
5	合计	—	1,672.96	22.88	75.51	86.50	93.71	100.92	113.53	121.10	128.67	135.09	135.09	135.09	141.85	141.85	141.85	99.32

（三）项目成本费用预测

根据《利川市创新孵化中心与基础配套设施建设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维护费、外购燃料及动力费及管理费。

随着经济发展，结合恩施州2020年~2024年GDP上涨幅度分别为：-4.2%、11.7%、7.5%、5.81%、12.16%，恩施州经济总量近五年平均年增长6.59%；结合利川市2018年~2022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2.04%；谨慎原则，暂估本项目各项成本单价每三年上涨5%。

（1）维修费

参考同类项目，每年维护费用按当年折旧费的5%计算。

维修费用参照案例

债券全称	项目名称	计提项目	计提方式
2022年湖北省政府专项债券（四十九期）	利川市体育路片区老旧小区直接相关配套基础设施项目	维修费用	固定资产折旧额的5%
2022年湖北省政府专项债券（四十九期）	利川市东城保障性租赁住房及配套设施项目	维修费用	

（2）人员工资福利成本

根据《利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目可行性研究报告》，本项目劳动定员为15人。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1520元/月，本项目人员工资按3万元/人·年计，随着经济发展，国民经济发展需求增长，结合恩施州2020年~2024年GDP上涨幅度分别为：-4.2%、

11.7%、7.5%、5.81%、12.16%，恩施州经济总量近五年平均年增长 6.59%；结合利川市 2018 年~2022 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 2.04%；谨慎原则，暂估人员工资及福利费考虑每三年上涨 5%。

（3）外购燃料及动力费

根据《利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目可行性研究报告》，项目公共区域（室外照明及未预知用电）用电量为 40.61 万 kw·h，用水为 3.99 万 t/年。根据《恩施州 2025 年 10 月份材料信息价》，一般工商业及其它用电价格 0.71 元/度、非居民生活用水 4.65 元/t。

（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，谨慎原则，本项目暂取 10%。

债券全称	项目名称	计提项目	计提方式
2023 年湖北省政府专项债券（四十三期）	利川市 2023 年度老旧小区改造配套基础设施项自	管理及其他费用	其他各项成本费用和的 8%
2023 年湖北省政府专项债券（四十三期）	利川市城东-元堡-团堡城乡一体化供水工程（取水及净水工程）	管理及其他费用	

$$E_7 = \text{无形资产和其他资产值} \times \text{年摊销率} \qquad (2.3.2-7)$$

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）~7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%~12%，计算公式为：

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

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027 年 9 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 8 月
一	经营成本	1,852.21	42.01	126.03	128.50	128.50	128.50	131.14	131.14	131.14	133.95	133.95	133.95	136.75	136.75	136.75	93.15
（一）	维护费	310.66	7.40	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19	14.79
（二）	工资及福利费	709.85	15.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.65	49.65	49.65	52.20	52.20	52.20	54.75	54.75	54.75	38.30
	定员人数（人次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83
	价格变动（每三年增加）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
（三）	外购燃料及动力费	663.32	15.79	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	47.38	31.59
	公共设施用电		9.61	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	19.22
	用电量（万 kW·h/年）	万 kW·h/年	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61
	用电价格（元/度）		0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
	公共设施用水		6.18	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	18.55	12.37
	用水量（万 t/年）	万 t/年	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
	单价	元/t	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
（四）	管理费用	168.38	3.82	11.46	11.68	11.68	11.68	11.92	11.92	11.92	12.18	12.18	12.18	12.43	12.43	12.43	8.47
二	折旧摊销费	6,213.20	147.93	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	295.87
三	财务费用	2,694.98	112.13	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	202.62	157.77	112.92	68.07	23.22
四	总成本费用（一+二+三）	10,760.39	302.07	794.08	796.55	796.55	796.55	799.19	799.19	799.19	802.00	802.00	780.37	738.32	693.47	648.62	412.24

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产原值为19,497.33万元。折旧摊销费采用直线法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1—预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为5%。

折旧摊销年限：项目建构筑物综合折旧年限为50年，设备综合折旧年限为15年，正常年份每年折旧摊销金额合计443.65万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟申请发行地方政府专项债券10,000.00万元。已于2025年湖北省政府专项债券（三十期）发行，发行金额为5,000.00万元，发行利率1.92%，发行期限为15年；已于2025年湖北省政府专项债券（六十五期）发行，发行金额为500.00万元，发行利率2.33%，发行期限为15年。

本次拟申请发行地方政府专项债券4,500.00万元，债券发行期限为15年。债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券六十五期）利率2.33%上浮25bp取值，则本项目发行债券利率为2.58%。债券到期后，本息和合计13,031.36万元。

详见下表：

项目财务费用表（2025 年已发债 1）

单位：人民币万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	5,000.00	-	5,000.00	0.00	0.00
2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	96.50	96.50
2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2030 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2031 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2032 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2033 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2034 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2035 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2036 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	96.50	1,096.50
2037 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	77.20	1,077.20
2038 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	57.90	1,057.90
2039 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	38.60	1,038.60
2040 年	1,000.00	-	1,000.00	0.00	19.30	1,019.30
合计	-	5,000.00	5,000.00	-	1,254.50	6,254.50

项目财务费用表（2025 年已发债 2）

单位：人民币万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	500.00	-	500.00	0.00	0.00
2026 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2027 年	500.00			500.00	11.66	11.65
2028 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2029 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2030 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2031 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2032 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2033 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2034 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2035 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65

2036 年	500.00	-	100.00	400.00	11.65	111.65
2037 年	400.00	-	100.00	300.00	9.32	109.32
2038 年	300.00	-	100.00	200.00	6.99	106.99
2039 年	200.00	-	100.00	100.00	4.66	104.66
2040 年	100.00	-	100.00	0.00	2.33	102.33
合计	-	500.00	500.00	-	**151.46**	**651.46**

项目财务费用表（本次拟发债券）

单位：人民币万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	4,500.00	-	0.00	116.10	116.10
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2028 年	4,500.00			4,500.00	116.10	116.10
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2031 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2032 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2034 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2035 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2036 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2037 年	4,500.00	-	900.00	4,500.00	116.10	1,016.10
2038 年	3,600.00	-	900.00	3,600.00	92.88	992.88
2039 年	2,700.00	-	900.00	2,700.00	69.66	969.66
2040 年	1,800.00	-	900.00	1,800.00	46.44	946.44
2041 年	900.00	-	900.00	900.00	23.22	923.22
合计	-	4,500.00	4,500.00		1,625.40	6,125.40

项目财务费用表（合计）

单位：人民币万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	5,500.00	5,500.00	-	5,500.00	0.00	0.00
2026 年	10,000.00	4,500.00	-	10,000.00	224.25	224.25
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25

2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2035 年	10,000.00	-		10,000.00	224.25	224.25
2036 年	10,000.00	-	1,100.00	8,900.00	224.25	1,324.25
2037 年	8,900.00	-	2,000.00	6,900.00	202.62	2,202.62
2038 年	6,900.00	-	2,000.00	4,900.00	157.77	2,157.77
2039 年	4,900.00	-	2,000.00	2,900.00	112.92	2,112.92
2040 年	2,900.00	-	2,000.00	900.00	68.07	2,068.07
2041 年	900.00		900.00	0.00	**23.22**	**923.22**
合计	-	10,000.00	10,000.00	-	3,031.36	13,031.36

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 22,815.11 万元，不含销项税经营收入为 21,007.89 万元，预测经营成本合计 1,852.21 万元，不含进项税的经营成本为 1,758.69 万元，房产税及附加合计 3,345.92 万元，利润总额合计 8,668.06 万元，所得税应纳税额合计 2,174.35 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027 年 9 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 8 月
1	经营收入（不含税）	21,007.89	293.52	990.78	1,144.04	1,256.17	1,369.01	1,539.31	1,655.36	1,737.84	1,808.75	1,807.84	1,692.93	1,546.06	1,546.06	1,546.06	1,074.16
2	财政补贴	-															
3	总成本费用	10,666.87	299.84	787.40	789.87	789.87	789.87	792.51	792.51	792.51	795.32	795.32	773.69	731.64	686.79	641.94	407.79
3.1	经营成本（不含税）	1,758.69	39.78	119.35	121.82	121.82	121.82	124.46	124.46	124.46	127.27	127.27	127.27	130.07	130.07	130.07	88.70
3.2	折旧摊销	6,213.20	147.93	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	443.80	295.87
3.3	财务费用	2,694.98	112.13	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	202.62	157.77	112.92	68.07	23.22
4	税金及附加	1,672.96	22.88	75.51	86.50	93.71	100.92	113.53	121.10	128.67	135.09	135.09	135.09	141.85	141.85	141.85	99.32
5	利润总额（1+2-3-4）	8,668.06	-29.20	127.87	267.67	372.59	478.22	633.27	741.75	816.66	878.34	877.43	784.15	672.57	717.42	762.27	567.05
6	弥补以前年度亏损	-															
7	应纳税所得额（4-5）	8,668.06	-29.20	127.87	267.67	372.59	478.22	633.27	741.75	816.66	878.34	877.43	784.15	672.57	717.42	762.27	567.05
8	所得税（25%）	2,174.35	-	31.97	66.92	93.15	119.56	158.32	185.44	204.17	219.59	219.36	196.04	168.14	179.36	190.57	141.76
9	净利润（4-7）	6,493.71	-29.20	95.90	200.75	279.44	358.66	474.95	556.31	612.49	658.75	658.07	588.11	504.43	538.06	571.70	425.29
10	息税前利润	11,363.04	82.93	352.12	491.92	596.84	702.47	857.52	966.00	1,040.91	1,102.59	1,101.68	986.77	830.34	830.34	830.34	590.27

（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	2025 年 9 月	2026 年	2027 年 1 月-8 月	2027 年 9 月-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 8 月	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金		-		318.62	1,074.93	1,240.97	1,362.18	1,484.15	1,668.79	1,794.28	1,884.18	1,961.44	1,960.47	1,838.67	1,685.20	1,685.20	1,685.20	1,170.83	**22,815.11**
运营成本费用支付的现金		-		42.01	126.03	128.50	128.50	128.50	131.14	131.14	131.14	133.95	133.95	133.95	136.75	136.75	136.75	93.15	**1,852.21**
经营活动支付税费		-		22.88	107.48	153.42	186.86	220.48	271.85	306.54	332.84	354.68	354.45	331.13	309.99	321.21	332.42	241.08	**3,847.31**
经营活动现金净流量		-		253.73	841.42	959.05	1,046.82	1,135.17	1,265.80	1,356.60	1,420.20	1,472.81	1,472.07	1,373.59	1,238.46	1,227.24	1,216.03	836.60	**17,115.59**
二、投资活动现金流量	**6,273.16**	**8,364.21**	6273.16		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**20,910.53**
投资支付的现金	6,273.16	8,364.21	6,273.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**20,910.53**
投资活动现金净流量	-6,273.16	-8,364.21	-6,273.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-20,910.53**
三、筹资活动现金流量																			
投入的资本金	778.66	4,092.96	6,385.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**11,256.91**
发行债券收到的现金	5,500.00	4,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**10,000.00**
市场化融资收到的现金																			-
偿还债券本金支付的现金													1,100.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	900.00	**10,000.00**
偿还债券利息支付的现金	-	224.25	112.13	112.13	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	224.25	202.62	157.77	112.92	68.07	23.22	**3,031.36**
偿还市场化融资支付的现金																			-
偿还市场化融资利息支付的现金																			-
支付债券发行费用	5.50	4.50																	**10.00**
筹资活动现金净流量	6,273.16	8,364.21	6,273.16	-112.13	-224.25	-224.25	-224.25	-224.25	-224.25	-224.25	-224.25	-224.25	-1,324.25	-2,202.62	-2,157.77	-2,112.92	-2,068.07	-923.22	**8,215.55**
四、本年现金净流量	-	-	-	**141.60**	**617.17**	**734.80**	**822.57**	**910.92**	**1,041.55**	**1,132.35**	**1,195.95**	**1,248.56**	**147.82**	**-829.03**	**-919.31**	**-885.68**	**-852.04**	**-86.62**	**4,420.61**
五、累计现金净流量	-	-	-	**141.60**	**758.77**	**1,493.57**	**2,316.14**	**3,227.06**	**4,268.61**	**5,400.96**	**6,596.91**	**7,845.47**	**7,993.29**	**7,164.26**	**6,244.95**	**5,359.27**	**4,507.23**	**4,420.61**	

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为A楼、B楼、C楼及D楼（以下简称“园区办公用房”）出租、充电桩收入、停车位收入等。项目预期收入总额为22,815.11万元，扣除运营成本及相关税费5,699.52万元后预计用于资金平衡相关收益为17,306.16万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33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
利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目	17,306.16	13,031.36	10,000.00	1.33

（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17,306.16万元，且在2041年债券本金全部付清后仍有4,420.61万元的期末结余。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	12,728.22	12,879.79	13,031.36	13,182.93	13,334.50
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	4,723.75	4,572.18	4,420.61	4,269.04	4,117.47
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.35	1.33	1.32	1.30

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 17,306.16 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.33 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 4,420.61 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

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

阳逻经济开发区智能制造产业园
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 3
三、资金平衡测算说明 5
四、项目资金平衡测算 7
五、风险分析 19
六、项目结论 22

阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心：

我们接受委托，对阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目（以下简称本项目或项目）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：阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目。资金平衡测算报告是依据项目实施方案形成的，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，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

阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

武汉阳逻经济开发区是湖北省、武汉市重点对外开发区，是新世纪武汉经济发展的重要支撑点。武汉阳逻经济开发区地处长江中游北岸武汉市新洲区阳逻街，距武汉中心城区20公里，是武汉通向沿海地区的水路咽喉和华中地区对外联络的水上门户，是长江经济带的重要组成部分，肩负着带动和促进武汉东北地区经济发展的重任，战略地位十分重要，是省级重点开发区之一。开发区规划面积35平方公里，分为港口物流区、工业园区和综合生活配套区，其发展定位为：华中地区重要物流中心，现代港口工业新城。

阳逻开发区依托港口及立体交通优势，依托武钢江北基地的资源优势及重工产业集群优势，重点发展以港口物流为主的现代物流业，以重工产业为主的现代制造业，配套发展现代服务业。

智能制造是新一代信息技术与装备制造技术深度融合与集成的产物。随着互联网技术、新型感知技术和自动化技术的发展，智能制造已经成为发展下一代制造业的重要内容。华南、华东地区的智能制造起步较早，但近两年，武汉在智能制造上的转型很快，正在成为新晋崛起的第三极。武汉作为全国首批“中国制造2025”试点示范城市，在过去几年里工业增加值与规模以上工业利润总额逐年递增，千亿元产业增加到6个。《武汉市发展智能制造产业实施方案》提出，积极研发智能化高端装备，大力实施重点领域示范应用，精心培育智能制造龙头骨干企业，全力打造智能制造产业集群，建设国内知名的智能制造产业基地。

本项目的建设，有利于武汉市进一步培育壮大智能制造产业，是武汉打造国内知名智能制造产业基地的重要支撑。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目专项债券（以下简称专项债券）。

二、项目总体概述

1.项目名称

阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目。

2.项目建设内容

本项目主要建设内容由工业厂房区、宿舍楼、科研孵化器、工业配套、辅助工程（仓库集中供电、供水设施）、生活服务设施、园区主干道路改造提升、场地平整和园区供水供电配套等组成。具体内容如下：

（1）工业厂房区

新建单层钢结构厂房共168栋，每栋厂房划分为2个小型厂区、2个中型厂区和2个大型厂区，层高8米。

（2）宿舍楼

新建宿舍楼46栋，每栋26层，其中1层架空，2-26层为职工住宅楼，层高3.0米。职工住宅楼每层4户，共100户，采用两种户型，其中：三房两厅两卫130平方米，两房两厅一卫90平方米。

（3）科研孵化器

新建科研孵化器大楼共10栋，每栋6层，层高2.8米。

（4）工业配套

新建工业综合楼3栋，其中2栋28层、1栋16层，均采用框架剪力墙结构。底层为产业园展示厅，层高5.4米；2层以上为综合采购区，层高3.3米。新建工业配套楼2栋，每栋17层，层高3.6米。

（5）辅助工程

新建仓库1栋，单层采用钢结构，钢梁底标高8米，柱跨18米，内部净高8米，可安装5吨和10吨的桁车。同步建设集中供电、供水设施等。

（6）生活服务设施

新建生活配套楼3栋、产业配套楼6栋，每栋2层，层高4.2米。

（7）园区主干道路改造提升

智能制造产业园翔飞路（宁静路—汉施公路）、京东大道（汉施公路—宁静路）、平江大道（汉施大道—五一大道）、余泊大道（汉施大道—致远路）等

25条主干道路进行综合改造提升，建设内容包括道路刷黑、排水工程、交通工程、照明工程、道路配套设施等；智能制造产业园青花东路（曹东路一翔飞路）、淘金山西路（平江北路一金阳二路）道路及排水工程，建设内容包括道路、交通、给排水、电力、照明及其他附属工程

（8）场地平整

智能制造产业园范围内A5地块、B2地块、正威新材料项目地块、金三发地块、科教用地地块、稳健医疗二期地块、鸿洲地块、天马项目地块、中电光谷二期、德英成飞、联东U谷、云竹科技、协卓、贝恩特、飞托克、华夏精冲、华中人防、武汉人防、乾冶科技项目等地块进行场地平整，主要内容包括场地清表、水塘清淤、土方挖运、土方回填、回填土方碾压强夯等。

（9）园区供水供电配套

为智能制造产业园范围内正威新材料、稳健医疗、中电光谷、德音成飞等入驻企业提供水电配套，将供水管网、供电设施引入至企业红线边，新建正威开闭所1座及配套10KV电缆20公里，新建智能制造产业园金阳变电站10KV电缆通道20公里，迁改35KV竹道线等。

项目建设期7年，从2020年1月至2026年12月，

3.项目投资计划

本项目资本金336,175.82万元，占比50.09%，来源为区财政资金，项目资本金已到位149,649.24万元，资本金投向为阳逻经济开发区智能制造产业园项目工程建设。本项目的分年度投资计划详见下表：

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措								
资本金	61,251.95	16,968.40	39,247.43	19,601.46	12,580.00	12,000.00	174,526.58	336,175.82
专项债券发行	200,000.00	50,000.00	10,000.00		20,000.00	20,000.00	35,000.00	335,000.00
合计	261,251.95	66,968.40	49,247.43	19,601.46	32,580.00	32,000.00	209,526.58	671,175.82
资金使用								
建设资金使用金额	261,251.95	66,968.40	49,247.43	19,601.46	32,580.00	32,000.00	209,526.58	671,175.82
资金结余								

三、资金平衡测算说明

(一) 收入来源

本项目的还款来源主要是：厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益。

(二)债券年利率

本项目除自有资金外，计划以发行专项债券的形式募集剩余的项目资金。专项债券发行分为5期，已于2020—2022年分别发行200,000.00万元、50,000.00万元、10,000.00万元，2024—2025年已分别发行20,000.00万元、20,000.00万元，债券期限均为15年，计划2026年发行35,000.00万元，债券期限为15年。

其中2020年已分为六批次实际发行200,000.00万元，额度分别为18,600.00万元（实际发行债券年利率3.63%）、20,000.00万元（利率3.41%）、20,000.00万元（利率3.32%）、20,000.00万元（利率3.20%）、70,000.00万元（利率3.45%）、51,400.00万元（利率3.82%），按半年付息，2035年按各批次一次性还本。

2021年已发行50,000.00万元（利率3.37%），按半年付息，于债券发行后第六年开始，每年10%分期还本。

2022年已发行10,000.00万元（利率3.18%）、按半年付息，于债券发行后第六年开始，每年10%分期还本。

2024年已发行20,000.00万元（利率2.18%）、按半年付息，第11年一第15年，每年等额偿还发行金额20%。

2025年已发行20,000.00万元（利率1.85%）、按半年付息，第11年一第15年，每年等额偿还发行金额20%。

2026年计划发行35,000.00万元，按半年付息，近期湖北省专项债券发行利率为2.2%—2.26%，2026年续发债券融资成本暂定为2.4%，第11年一第15年，每年等额偿还发行金额20%。

(三)收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年

收入能够覆盖当年的融资资金支出，即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

实施单位：原实施主体为武汉阳逻经济开发区管委会，2022年武汉长江新区成立，原阳逻经济开发区管委会被长江新区托管，现实施主体为智能制造产业园建设服务中心。

本项目业主单位为武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心。

2. 项目概况

本项目北起宁静路，东临凌云路，南抵汉施公路，征地面积约7686亩。主要建设内容由工业厂房区、宿舍楼、科研孵化器、工业配套、辅助工程（仓库集中供电、供水设施）、生活服务设施、园区主干道路改造提升、场地平整和园区供水供电配套等组成。

3. 项目报批情况

本项目已取得现阶段所必需的立项审批文件，由于该项目体量较大，需分批分期实施。具体情况如下：

审批文件情况表

序号	项目名称	可研批复	初步设计批复	环评批复	选址和用地预审	国有土地使用证（不动产权登记证）	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	施工进展
1	阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目	有	有	有	有	无需	无需	无需	有	完成30%
2	阳逻开发区青花东路（曹东路	有	有	有	有					完成20%

序号	项目名称	可研批复	初步设计批复	环评批复	选址和用地预审	国有土地使用证（不动产权登记证）	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	施工进展
	一翔飞路）道路及排水工程									
3	阳逻开发区淘金山西路（平江北路一金阳二路）道路工程	有	有							完成30%
4	阳逻开发区智能制造产业园（北部工业园）道路及环境综合改造提升工程	有	有	有	无需	无需	无需	无需	无需	完成50%

(1) 阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目

2019年6月4日《武汉市新洲区发展和改革局关于武汉阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目项目建议书的批复》（新发改投〔2019〕207号）。

2019年10月17日《武汉市新洲区发展和改革局关于武汉阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目可行性研究报告的批复》（新发改投〔2019〕218号）。

武汉市新洲区自然资源和规划局于2019年7月15日作出《关于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目用地相关意见的函》，函复如下：项目拟用地位于阳逻经济开发区东北部，用地北起宁静路，东临凌云路，南抵汉施公路，项目用地城市规划用途为工业、居住及商业，土地规划为建设用地。

该项目已经完成建设项目环境影响登记备案，备案号为201942011700001182。

2019年10月17日武汉市新洲区委政法委《关于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目社会稳定风险评估报告评审意见》。

2020年8月10日武汉阳逻经济开发区管委会《关于同意阳逻经济开发区智

能制造产业园项目曹铺片区集体土地上房屋征收补偿安置方案(报审稿)的批复》（武阳开函〔2020〕15号）。

2020年9月1日武汉市新洲区人民政府《关于同意阳逻经济开发区智能制造产业园六平方公里范围建设项目集体土地上房屋征收补偿安置方案（报审稿）的批复》（新政阳土文〔2021〕17号）。

2021年10月8日武汉市新洲区行政审批局《建筑工程施工许可证》（工程名称：阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目、编号：420117202044141 8BJ4001）

2022年8月20日《武汉阳逻经济开发区管委会关于智能制造产业园建设项目初步设计调整的批复》（武阳开函〔2022〕50号）。

本项目关于土地、工程规划以及施工许可手续的说明：根据武汉市新洲区自然资源和规划局2021年10月8日关于阳逻经济开发区智能制造产业园项目用地及规划情况的说明，该项目无需办理用地批复、土地证、用地规划许可、建设工程规划许可。

（无需办理的说明文件已上传系统附件）

(2) 阳逻开发区青花东路（曹东路一翔飞路）道路及排水工程

2021年8月30日《武汉阳逻经济开发区管委会关于青花东路（曹东路一翔飞路)道路及排水工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(武阳开函(2021)56号）。

2021年10月13日《武汉阳逻经济开发区管委会关于青花东路（曹东路一翔飞路）道路及排水工程初步设计的批复》（武阳开函〔2021〕67号）。

2021年9月14日，获批建设项目用地预审与选址意见书，编号：武自规(新)用〔2021〕23号。

(3) 阳逻开发区淘金山西路（平江北路一金阳二路）道路工程

2022年4月19日《武汉阳逻经济开发区管委会关于淘金山西路（平江北路一金阳二路)道路工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(武阳开函(2022)4号）。

2022年6月22日《武汉阳逻经济开发区管委会关于淘金山西路（平江北路

一金阳二路）道路工程初步设计的批复》（武阳开函〔2022〕47号）。

(4) 阳逻开发区智能制造产业园（北部工业园）道路及环境综合改造提升工程

2021年8月3日《武汉阳逻经济开发区管委会关于智能制造产业园（北部工业园)道路及环境综合改造提升工程可行性研究报告的批复》(武阳开函〔2021〕42号）。

2021年11月26日《武汉阳逻经济开发区管委会关于智能制造产业园（北部工业园）道路及环境综合改造提升工程初步设计的批复》（武阳开函〔2021〕82号）。

根据《武汉阳逻经济开发区管理委员会关于智能制造产业园（北部工业园）道路及环境综合改造提升工程相关证件办理情况的说明》，智能制造产业园（北部工业园)道路及环境综合改造提升工程为武汉阳逻经济开发区智能制造产业园范围内现状道路刷黑等，该项目不涉及新增建设用地，无需办理选址意见和用地预审、不动产权证、工程规划许可证、施工许可证等相关证件。

4. 项目抵质押情况

本项目对应资产、收益权不存在抵质押情况。

5.项目收入预测

本项目为产业园配套建设项目，建成后主要服务于工业园区企业，其厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼面向入驻企业提供配套服务，免去企业前期厂房及基础设施建成的投资，减轻企业投资负担，增加企业现金流，从而促进企业集中精力做好科研、生产工作，促进智能制造产业发展。本项目的还款来源主要是：厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益。

（1）工业厂房出租收入

参照阳逻开发区工业厂房出租价格，考虑到本项目厂房预计2027年开始出租，出租价格暂定为20元/㎡/月。根据《阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》，出租面积为609,304.50平方米。随着产业聚集度提升，社会经济的发展，其租金水平会呈现上涨趋势，2021年—2023年武汉市GDP增长率分别为12.2%、4%、5.7%，据了解租金增长幅度略低于

GDP 增长率，考虑到长期稳定性及新型产业园发展速度，本处增长率按每年增长 2%。阳逻经济开发区地处长江中游北岸，是武汉通向沿海地区的水路咽喉和华中地区对外联络的水上门户，是长江经济带的重要组成部分，肩负着带动和促进武汉东北地区经济发展的重任，战略地位十分重要，是省级重点开发区之一，随着产业园项目的实施，将更加完善开发区内基础设施配套，促进产学研发展，进一步促进阳逻经济开发区产业的集聚，将增加各类型配套用房的需求，运营期首年按照 70%出租率预测，每年增加 5%，到 95%后保持不变。

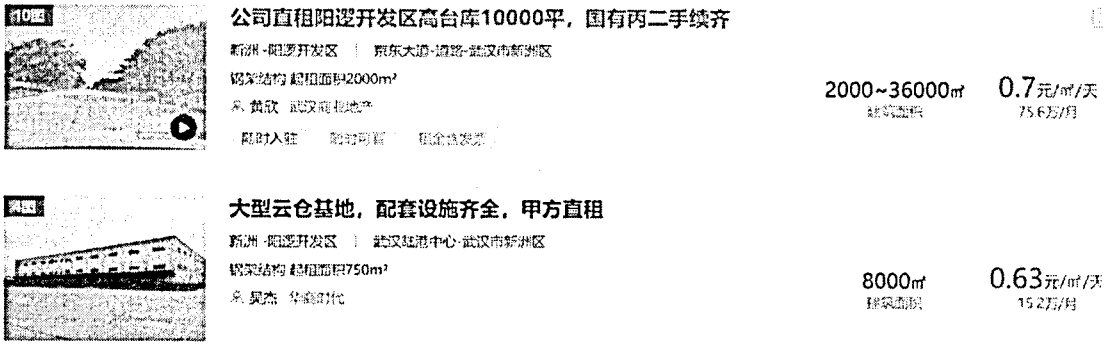
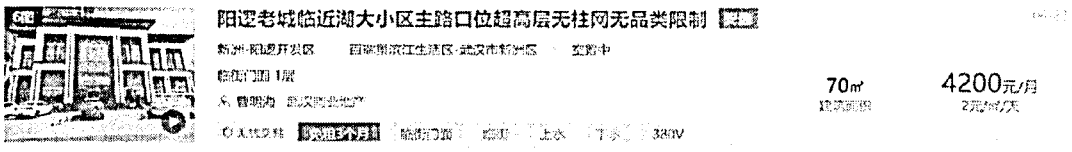


图 1 阳逻开发区厂房出租价格

（2）配套用房出租收入

配套用房租金主要影响因素为周边消费人口的密度与消费能力，本次测算参照阳逻开发区项目出租价格。考虑到本项目地理位置及预计 2027 年开始出租，出租价格暂定为 60 元/m²/月。根据《阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》，出租面积为 280,140.00 平方米。随着产业聚集度提升，社会经济的发展，人口密度增加，其租金水平会呈现上涨趋势，2021 年—2023 年武汉市 GDP 增长率分别为 12.2%、4%、5.7%，据了解租金增长幅度略低于 GDP 增长率，考虑到长期稳定性及新型产业园发展速度，本处增长率按每年增长 2%。运营期首年按照 70%出租率预测，每年增加 5%，到 95%后保持不变。





阳逻湖北大学门对门二楼300平铺位公司直租可做大型...

新洲-阳逻开发区 百瑞景滨江生活区-武汉市新洲区 空置中

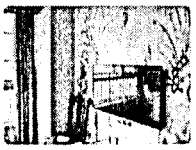
临街门面 1-2层

300㎡ 1.8万/月

图 2 阳逻开发区配套用房出租价格一览表

（3）宿舍楼出租收入

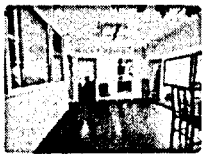
目前周边无单独的职工宿舍楼出租，而小区成套住宅与职工宿舍均提供住宿功能，存在替代性，故本次测算中参照阳逻开发区住宅出租价格，同时考虑宿舍与成套住宅的差异性。考虑到本项目地理位置及宿舍楼预计 2027 年开始出租，出租价格暂定为 20 元/m²/月。根据《阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》，出租面积为 526,263.00 平方米。随着产业聚集度提升，社会经济的发展，人口密度增加，其租金水平会呈现上涨趋势，2021 年—2023 年武汉市 GDP 增长率分别为 12.2%、4%、5.7%，据了解租金增长幅度略低于 GDP 增长率，考虑到长期稳定性及新型产业园发展速度，本处增长率按每年增长 2%。运营期首年按照 70%出租率预测，每年增加 5%，到 95%后保持不变。



整租·新港天地 1室1厅 南

新洲-阳逻-新港天地 / 46.62㎡ / 南 / 1室1厅1卫

1100 元/月



整租·阳逻财富广场 2室1厅 南

新洲-阳逻-阳逻财富广场 / 46.00㎡ / 南 / 2室1厅1卫

1300 元/月

图 3 阳逻开发区住宅出租价格一览

（4）产业孵化器出租收入

孵化器实际为办公性质用房，故本次测算参照阳逻开发区办公楼出租价格，考虑到本项目地理位置及产业孵化器预计 2027 年开始出租，出租价格暂定为 30 元/m²/月。根据《阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》，出租面积为 231,115.50 平方米。随着产业聚集度提升，社会经

济的发展，人口密度增加，其租金水平会呈现上涨趋势，2021 年—2023 年武汉市 GDP 增长率分别为 12.2%、4%、5.7%，据了解租金增长幅度略低于 GDP 增长率，考虑到长期稳定性及新型产业园发展速度，本处增长率按每年增长 2%。运营期首年按照 70%出租率预测，每年增加 5%，到 95%后保持不变。

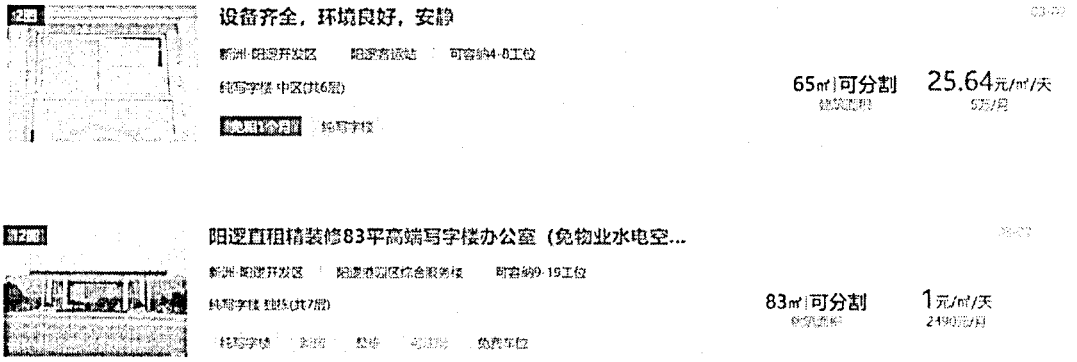


图 4 阳逻开发区写字楼出租价格一览

6.项目成本预测

经营成本主要为人员工资及福利、维修费、管理费、营销费等，水电、物业费等由入驻单位自行承担，本方案不考虑该部分费用。

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。根据项目体量及预期生产情况，本项目后期运营期人员按 100 人考虑，按目前武汉市人员工资水平结合项目情况按年工资及福利 12 万元/人每年考虑，本处增长率按每 3 年增长 2%。

维修费：为保障在原设计施工状态下正常使用，需每年应当支付的维修维护费用。一般维修费用按照造价一定比例，参照原城乡建设和环境保护部印发的《房屋修缮范围和标准》，日常维修的综合年均费用为现时造价的 1%以下，本项目日常维修费运营第 1—10 年按工程费用的 0.5%计算，后续按工程费用的 1%计算。

管理费用：日常办公经费，按收入的 2%计算。

营销费用：广告营销费用，按收入的 1%计算。

7.项目税费预测

该经营过程的税包括增值税及附加、房产税、土地使用税等，暂不考虑所

得税，所得税单独测算。

(1) 增值税及附加

经营中的税费主要有增值税、增值税附加税和房产税等。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%。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号），城市维护建设税税率为7%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令〔2005〕448号），教育费附加率为3%；根据湖北省人民政府《关于进一步降低企业成本增强经济发展新动能的意见》（鄂政办发〔2018〕13号），地方教育附加征收率为2%。

(2) 房产税

根据现行税法规定，房产税税率采用比例税率，按照房产余值计征的，年税率为1.2%；按房产租金收入计征的，年税率为12%。

(3) 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。折旧总额为工程费用、工程建设其他费用、预备费、专项费用，建设期利息及发行费用之和扣除进项税，根据折旧年限按20年考虑。本项目固定资产折旧为29,906.76万元/年。

8.项目财务费用预测

本项目财务费用支出具体见债券还本付息表：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
债券期初余额		200,000.00	250,000.00	260,000.00	260,000.00	280,000.00	300,000.00	335,000.00	330,000.00	324,000.00	318,000.00
本期发行	200,000.00	50,000.00	10,000.00		20,000.00	20,000.00	35,000.00				
当期需还利息	3,519.83	7,882.16	8,883.66	9,042.66	9,260.66	9,663.66	10,268.66	10,604.41	10,420.01	10,219.71	10,019.41
本期还款	3,519.83	7,882.16	8,883.66	9,042.66	9,260.66	9,663.66	10,268.66	15,604.41	16,420.01	16,219.71	16,019.41
其中：还息	3,519.83	7,882.16	8,883.66	9,042.66	9,260.66	9,663.66	10,268.66	10,604.41	10,420.01	10,219.71	10,019.41
其中：本金偿还								5,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
债券期末余额	200,000.00	250,000.00	260,000.00	260,000.00	280,000.00	300,000.00	335,000.00	330,000.00	324,000.00	318,000.00	312,000.00

专项债券还本付息续表

单位：人民币万元

年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
债券期初余额	312,000.00	306,000.00	300,000.00	294,000.00	288,000.00	78,000.00	64,000.00	48,000.00	33,000.00	18,000.00	7,000.00	
本期发行												335,000.00
当期需还利息	9,819.11	9,618.81	9,418.51	9,218.21	5,454.48	1,610.15	1,248.90	903.80	574.60	289.00	84.00	148,024.40
本期还款	15,819.11	15,618.81	15,418.51	15,218.21	215,454.48	15,610.15	17,248.90	15,903.80	15,574.60	11,289.00	7,084.00	483,024.40
其中：还息	9,819.11	9,618.81	9,418.51	9,218.21	5,454.48	1,610.15	1,248.90	903.80	574.60	289.00	84.00	148,024.40
其中：本金偿还	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	210,000.00	14,000.00	16,000.00	15,000.00	15,000.00	11,000.00	7,000.00	335,000.00
债券期末余额	306,000.00	300,000.00	294,000.00	288,000.00	78,000.00	64,000.00	48,000.00	33,000.00	18,000.00	7,000.00		

(二)债券存续期内资金平衡测算

项目净现金流量测算表如下：

项目净现金流量计算表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营收入（万元）	872,846.24	39,020.71	42,644.05	46,397.39	50,287.03	54,304.18	58,464.16	59,629.19	60,822.05	62,040.06
1.1	工业厂房出租收入（万元）	228,992.61	10,236.32	11,186.83	12,172.44	13,194.25	14,246.76	15,336.93	15,642.55	15,955.13	16,274.65
1.1.1	出租面积（㎡）		609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50
1.1.2	平均租金（元/㎡/月）		20.00	20.40	20.81	21.23	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43
1.1.3	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	配套用房出租收入（万元）	315,792.51	14,119.06	15,430.11	16,786.89	18,193.24	19,647.67	21,154.38	21,575.93	22,007.07	22,447.79
1.2.1	出租面积（㎡）		280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00
1.2.2	平均租金（元/㎡/月）		60.00	61.20	62.42	63.67	64.94	66.24	67.56	68.91	70.29
1.2.3	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	宿舍楼出租收入（万元）	197,783.40	8,841.22	9,662.19	10,513.47	11,396.01	12,305.08	13,246.67	13,510.64	13,780.62	14,056.59
1.3.1	出租面积（㎡）		526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00
1.3.2	平均租金（元/㎡/月）		20.00	20.40	20.81	21.23	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43
1.3.3	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.4	产业孵化器出租收入（万元）	130,277.72	5,824.11	6,364.92	6,924.59	7,503.53	8,104.67	8,726.18	8,900.07	9,079.23	9,261.03
1.4.1	出租面积（㎡）		231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50
1.4.2	平均租金（元/㎡/月）		30.00	30.60	31.21	31.83	32.47	33.12	33.78	34.46	35.15

序号	项目/年份	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1.4.3	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	经营成本	80,530.51	4,151.15	4,259.85	4,372.45	4,513.14	4,633.65	4,758.45	4,817.88	4,853.67	4,890.21
1	人员工资及福利（100人）	18,734.54	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,224.00	1,224.00	1,224.00	1,248.48	1,248.48	1,248.48
2	维修费	35,610.60	1,780.53	1,780.53	1,780.53	1,780.53	1,780.53	1,780.53	1,780.53	1,780.53	1,780.53
3	管理费	17,456.90	780.41	852.88	927.95	1,005.74	1,086.08	1,169.28	1,192.58	1,216.44	1,240.80
4	营销费	8,728.46	390.21	426.44	463.97	502.87	543.04	584.64	596.29	608.22	620.40
三	税费	136,114.54	4,295.86	4,694.76	5,107.97	5,536.19	5,978.44	6,436.42	6,564.68	6,696.01	11,995.51
1	实缴增值税	35,733.36									4,611.97
1.1	销项税	72,069.86	3,221.89	3,521.07	3,830.98	4,152.14	4,483.83	4,827.32	4,923.51	5,022.00	5,122.57
1.2	进项税	36,336.50	3,221.89	3,521.07	3,830.98	4,152.14	4,483.83	4,827.32	4,923.51	5,022.00	510.60
1.2.1	成本进项税	3,434.37	169.10	171.15	173.28	175.48	177.75	180.11	180.77	181.44	182.13
1.2.2	固定资产进项税	32,902.13	3,052.79	3,349.92	3,657.70	3,976.66	4,306.08	4,647.21	4,742.74	4,840.56	328.47
1.3	固定资产进项税留抵扣余额	32,902.13	29,849.34	26,499.42	22,841.72	18,865.06	14,558.98	9,911.77	5,169.03	328.47	
2	增值税附加	4,288.01									553.44
3	房产税	96,093.17	4,295.86	4,694.76	5,107.97	5,536.19	5,978.44	6,436.42	6,564.68	6,696.01	6,830.10
四	固定资产折旧	454,770.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00
五	财务费用	89,503.11	10,604.41	10,420.01	10,219.71	10,019.41	9,819.11	9,618.81	9,418.51	9,218.21	5,454.48
六	当年利润	111,928.08	-10,348.71	-7,048.57	-3,620.74	-99.71	3,554.98	7,332.48	8,510.12	9,736.16	9,381.86
七	所得税	27,982.03								2,004.00	2,345.47
八	息前净现金流量	628,219.16	30,573.70	33,689.44	36,916.97	40,237.70	43,692.09	47,269.29	48,246.63	47,268.37	42,808.87

项目净现金流量计算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目/年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	经营收入（万元）	63,283.21	64,550.98	65,843.90	67,164.63	68,510.51	69,884.19
1.1	工业厂房出租收入（万元）	16,601.11	16,934.52	17,274.88	17,622.18	17,976.43	18,337.63
1.1.1	出租面积（㎡）	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50	609,304.50
1.1.2	平均租金（元/㎡/月）	23.90	24.38	24.87	25.37	25.88	26.40
1.1.3	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	配套用房出租收入（万元）	22,898.08	23,354.77	23,821.03	24,296.88	24,782.30	25,277.31
1.2.1	出租面积（㎡）	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00	280,140.00
1.2.2	平均租金（元/㎡/月）	71.70	73.13	74.59	76.08	77.60	79.15
1.2.3	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	宿舍楼出租收入（万元）	14,338.56	14,626.53	14,920.50	15,220.47	15,526.44	15,838.41
1.3.1	出租面积（㎡）	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00	526,263.00
1.3.2	平均租金（元/㎡/月）	23.90	24.38	24.87	25.37	25.88	26.40
1.3.3	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.4	产业孵化器出租收入（万元）	9,445.46	9,635.16	9,827.49	10,025.10	10,225.34	10,430.84
1.4.1	出租面积（㎡）	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50	231,115.50
1.4.2	平均租金（元/㎡/月）	35.85	36.57	37.30	38.05	38.81	39.59
1.4.3	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	经营成本	4,952.47	6,771.04	6,809.83	6,874.92	6,915.30	6,956.50
1	人员工资及福利（100人）	1,273.45	1,273.45	1,273.45	1,298.92	1,298.92	1,298.92
2	维修费	1,780.53	3,561.06	3,561.06	3,561.06	3,561.06	3,561.06
3	管理费	1,265.66	1,291.02	1,316.88	1,343.29	1,370.21	1,397.68
4	营销费	632.83	645.51	658.44	671.65	685.11	698.84

序号	项目/年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041
三	税费	12,614.43	12,705.78	12,966.86	13,233.56	13,505.34	13,782.73
1	实缴增值税	5,042.38	4,999.33	5,105.35	5,213.65	5,324.02	5,436.66
1.1	销项税	5,225.22	5,329.90	5,436.65	5,545.70	5,656.83	5,770.25
1.2	进项税	182.84	330.57	331.30	332.05	332.81	333.59
1.2.1	成本进项税	182.84	330.57	331.30	332.05	332.81	333.59
1.2.2	固定资产进项税	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税附加	605.09	599.92	612.64	625.64	638.88	652.40
3	房产税	6,966.96	7,106.53	7,248.87	7,394.27	7,542.44	7,693.67
四	固定资产折旧	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00	30,318.00
五	财务费用	1,610.15	1,248.90	903.80	574.60	289.00	84.00
六	当年利润	13,788.16	13,507.26	14,845.41	16,163.55	17,482.87	18,742.96
七	所得税	3,447.04	3,376.82	3,711.35	4,040.89	4,370.72	4,685.74
八	息前净现金流量	42,269.27	41,697.34	42,355.86	43,015.26	43,719.15	44,459.22

根据上述测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的息前净现金流量为628,219.16万元。

本项目偿债资金来源为厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益。项目预期收入总额为 872,846.24 万元，扣除运营成本及相关税费 244,627.08 万元后预计用于资金平衡相关收益为 628,219.16 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.3 倍。

本息资金覆盖倍数为：

628,219.16÷483,024.40=1.3

本金覆盖倍数为：

628,219.16÷335,000.00=1.88

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 1.3，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

(三)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。

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	本息资金覆盖倍数
基准		628,219.16	203,716.05	1.30
收入变化	上浮 10%	678,407.14	253,904.03	1.40
	下浮 10%	571,095.12	146,592.01	1.18
债券利率变化	上浮 10%	628,489.16	202,936.05	1.30
	下浮 10%	627,949.20	204,496.09	1.30

从上述测算可以看出，项目对收入的变动更敏感。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 203,716.05 万元，息前净现金流量 628,219.16 万元，本项目专项债券本金资金覆盖倍数可达到 1.88，本息资金覆盖倍数可达到 1.3。若项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

五、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.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、人员伤亡、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：

1.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，制定应急方案，避免风险的发生。

2.施工期间，建设单位、监理单位和施工单位应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

3.深入群众、解决政府对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

影响本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、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（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

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，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收益等没有统一管理，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：建设项目收费事项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、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，本次评价的阳逻经济开发区智能制造产业园建设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 1.3 倍，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，并以厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经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。

营业执照



统一社会信用代码
91420106177594879P

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。

(副 本) 1-1

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

再次复印无效

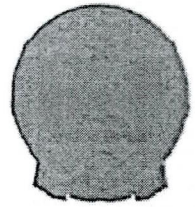
登记机关

2022 年08 月22 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

二〇二〇年　九月　二　日

中华人民共和国财政部制

仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月

目录

一、项目概况.....2

（一）区域概况.....2

（二）项目背景.....2

二、项目收益及现金流入预测.....3

（一） 资金充足性.....4

1.投资估算.....4

2.资金筹措.....5

（二） 收益预测.....6

1.营业收入估算.....6

2.税金及附加.....1

3.总成本费用.....3

4.模拟利润表.....10

三、项目收益和融资自求平衡测算.....16

（一） 平衡方案现金流量表.....16

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....18

四、风险分析.....18

五、结论.....19

仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

仙桃是湖北省直管县级市，为武汉城市圈西翼中心城市、亚洲体操之乡，江汉平原中心城市。仙桃原名沔阳，拥有1,500多年的建制历史，是荆楚文化的发祥地之一，为冲积平原，西北高而东南低，地势平坦。属于亚热带季风气候区，全年气候温和，雨量充沛。总面积2,538.00平方千米，现辖1个国家级高新技术产业开发区、3个市属街道办事处、15个建制镇、2个农场。2019年总人口152.92万人。

仙桃北依汉水，南靠长江，东临武汉，318国道、汉宜高速铁路、沪渝高速横贯东西，随岳高速公路和武汉城市圈环线高速（武汉六环线）纵穿南北。仙桃南到广州、北到北京、东到上海、西到成都等特大城市均在1,000.00公里半径之内。仙桃也是国家园林城市、首批国家全域旅游示范区、国家卫生城市、国家新型城镇化试点、国家智慧城市试点。

（二）项目背景

湖北是全国淡水水产养殖第一大省。一直以来，省委、省政府坚持把水产养殖业作为农业结构调整和提质增效的重要抓手，推动水产养殖业健康发展,湖北省农业产业化工作联席会议办公室发布的《2021年十大重点农业产业链发展报告》中提到“打造品牌聚效益。

做大做强区域公用品牌，提升农产品增值收益。通过标准化生产、区域公用品牌打造，直接带动农民增收。小龙虾产业链推行标准化生产，鼓励使用区域公用品牌，每斤虾稻可增收 3 元，每亩虾稻可增收 1200 元，全省现有 730 万亩虾稻，共计可增收 87.6 亿元。”与此同时，根据仙桃市商务局提出的《仙桃市商务发展“十四五”规划》，支持企业构建智慧物流平台，鼓励企业、行业、区域的智慧物流平台间实现信息共享和互联互通，提升物流资源利用效率。加快发展冷链物流，鼓励各类冷链物流主体整合低温加工、冷藏冷冻、运输配送、检验检疫等功能，构建运输、分销、零售环节的全程冷链。大力推进国家级电子商务进农村综合示范市项目建设，引导农村电子商务集聚化、基地化发展，提高农产品标准化率和电商销售比例。为集聚要素合力推动仙桃水产品以及冷链产业做大做优做强，促进全产业链融合发展，推进品牌战略，本项目正是在这样的背景下开展实施。

（三）建设规模及内容

项目总建筑面积39429.79㎡,其中3栋冷库总建筑面积18286.5㎡(冷库储存量为 3 万吨)，智慧物流调度中心 5565.68 ㎡、仓库建筑面积为 14693.76 ㎡、其他配套设施 873.85 ㎡。

二、项目收益及现金流入预测

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

分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

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

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.23倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据项目初设批复，项目建设投资为19,480.89万元，增加债券发行费及建设期利息后，项目总投资为19,924.13万元，具体金额详见下表。

表2-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）	资金来源	
		合计	资本金	专项债券
1	**工程费用**	**14,977.44**	**477.44**	**14,500**
1.1	**仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目**	14,977.44	477.44	14,500.00
1.1.1	智慧物流调度中心	2,148.34	477.44	1,670.90
1.1.2	2-1#冷库	2,482.88		2,482.88
1.1.3	2-2#冷库	2,232.88		2,232.88

1.1.4	2-3#冷库	2,232.88		2,232.88
1.1.5	3#仓库	1,693.26		1,693.26
1.1.6	4#仓库	1,686.39		1,686.39
1.1.7	消防水池及泵房	435.80		435.80
1.1.8	变配电间、柴油发电机房	237.88		237.88
1.1.9	门卫房	23.93		23.93
1.1.10	室外工程	1,803.21		1,803.21
2	**工程建设其他费**	**3,385.80**	**3,385.80**	
3	**预备费**	**918.16**	**918.16**	
4	**建设投资**	**19,281.40**	**4781.40**	**14,500**
5	**债券发行费**	**14.50**	**14.50**	
6	**建设期利息**	**628.23**	**628.23**	
7	**合计**	**19,924.13**	**5,424.13**	**14,500**

2.资金筹措

本项目总投资19,924.13万元，其中14,500.00万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由单位自筹解决。

表2-2建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2024	2025	2026	合计
1	**资本金**				
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,712.07	2,169.65	542.41	5,424.13
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**				
2.1	专项债券资金	7,500.00	3,000.00	4,000.00	14,500.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	10,212.07	5,169.65	4,542.41	19,924.13

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

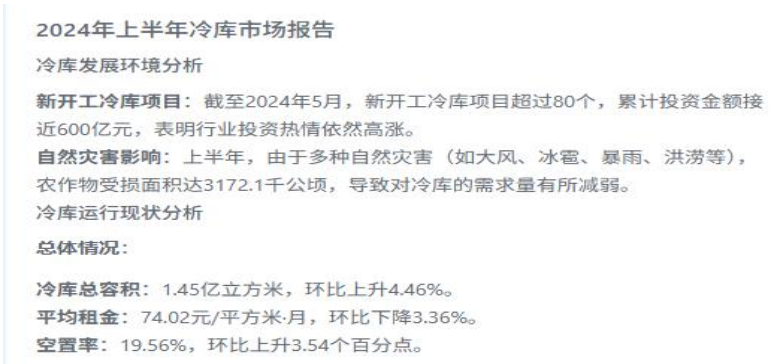
（二）收益预测

根据项目运营计划、项目申请报告、仙桃市发展和改革局对本项目核发的备案证的基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2041 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 33,318.84 万元。

1.营业收入估算

（1）冷库收入

通过咨询同类型冷库租赁价格。冷库出租价格为 1-3 元/㎡/天，谨慎考虑本项目低温仓库采取的出租价格为 2 元/㎡/天，按照每三年上调 5%记取收费。依据 2024 年上半年中国冷库市场报告，冷库空置率为 19.56%,依照谨慎性原则,第一年出租部分为总量的 50%,随后每三年上涨 5%，至总量的 70%封顶。



2024年上半年冷库市场报告

冷库发展环境分析

新开工冷库项目：截至2024年5月，新开工冷库项目超过80个，累计投资金额接近600亿元，表明行业投资热情依然高涨。

自然灾害影响：上半年，由于多种自然灾害（如大风、冰雹、暴雨、洪涝等），农作物受损面积达3172.1千公顷，导致对冷库的需求量有所减弱。

冷库运行现状分析

总体情况：

冷库总容积：1.45亿立方米，环比上升4.46%。

平均租金：74.02元/平方米·月，环比下降3.36%。

空置率：19.56%，环比上升3.54个百分点。

(https://www.fxbaogao.com/detail/4529990）



仙桃干河物流园全新冷链冷库出租

信息编号:2599945 更新时间:2022/1/12

租　　金：3元/㎡•天 （13,500元/月）
面　　积：150㎡
区　　域：仙桃-干河
地　　址：昌华物流园100米
类　　型：仓库出租
联 系 人：李先生 [中介]
联系方式：电话联系TA

层　　高：6米　　双层仓库

概况　照片

新盖的冷链冷库，面积150平方米附带办公室厨房卫生间，水电齐全，前后200平方米空间可用
联系我时请说明在久久厂房网看到的！谢谢！
联系我时请说明在久久厂房网看到的，谢谢！



仙桃市多温层高标准冷库出租

信息编号:2660956 更新时间:2024/7/4

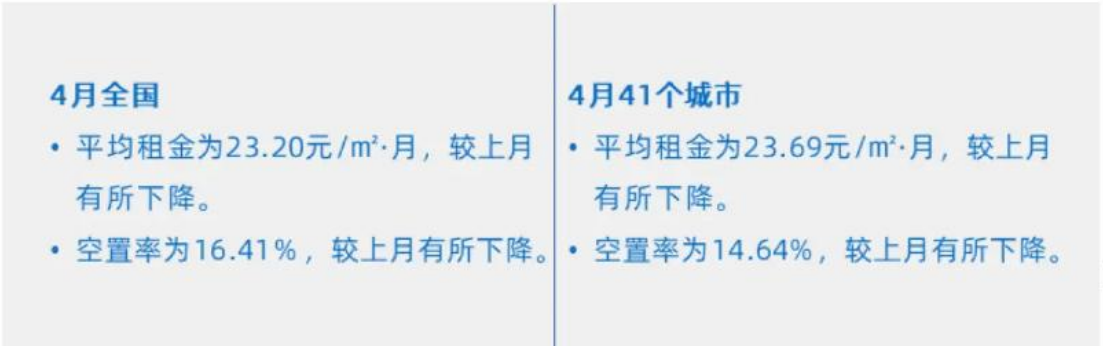
租　　金：2.17元/㎡•天 （2,425,561元/月）
面　　积：37259㎡
区　　域：仙桃-龙华山
地　　址：仙桃市龙华山区
类　　型：仓库出租
联 系 人：齐经理 [园区]
联系方式：电话联系TA

层　　高：12米　　单层仓库



（2）低温仓库租金

通过多方查询仓库及厂房出租市场，调查显示仙桃市类似钢结构低温仓库出租价格为 2 元/㎡/天以下至 8 元/㎡/天以上皆可，谨慎考虑本项目取值价格中间偏低，项目低温仓库采取的出租价格为 3.5 元/㎡/天。根据 2025 年 4 月中国通用仓储市场动态报告，4 月全国通用仓储平均空置率为 16.41%，依照谨慎性原则，第一年出租部分为总量的 50%，随后每三年上涨 5%，至总量的 70%封顶。



(https://www.hangyan.co/reports/3638828865960282092）

全仙桃　沙嘴　干河　龙华山　彭场　毛嘴　郭河　三伏潭　长倘口　胡场　西流河　通海口　张沟　杨林尾　沔城

面积：不限　50m²以下　50-100m²　100-500m²　500-1000m²　1000-2000m²　2000-5000m²　5000-8000m²　8000-1

类型：不限　立体库　坡道库　楼库　高台库　地下库　平库　气体库　其他

租金：不限　2元/m²/天以下　2-3元/m²/天　3-5元/m²/天　5-6元/m²/天　6-8元/m²/天　8-10元/m²/天　10元/m²/天以上

特色：不限　视频看房　独门独院

天门世贸中心园区物流配套用房出租、可分租

信息编号:2599940 更新时间:2022/1/12　　举

租　　金：**1.5元/㎡•天**（55,215元/月）
面　　积：1227㎡
区　　域：仙桃-其它
地　　址：天门市-竟陵天门世贸中心
类　　型：厂房出租
联 系 人：王佳 [个人]
联系方式：**电话联系 TA**

厂房面积：1227㎡　　办公面积：1210㎡
层　　高：3.2米　　层　　数：多层厂房

多功能通用厂房出租+政府奖励

信息编号:1728897 更新时间:2016/11/30

租　　金：**8元/㎡•天**（2,400,000元/月）
面　　积：10000㎡
区　　域：仙桃-其它
地　　址：现代中加科技城
类　　型：厂房出租
联 系 人：张先生 [个人]
联系方式：**电话联系 TA**

厂房类别：标准厂房
建筑结构：**砖混结构厂房**　　行　　车：有行车
电　　梯：有电梯

标准化3000m2钢构厂房出租

信息编号:1701606 更新时间:2016/3/15

租　　金：**0.2元/㎡•天**（18,000元/月）
面　　积：3000㎡
区　　域：仙桃-三伏潭
地　　址：工业园区工业2路
类　　型：厂房出租
联 系 人：李先生 [个人]
联系方式：**电话联系 TA**

厂房类别：标准厂房
厂房面积：3000㎡　　跨　　度：45米
办公面积：300㎡　　宿舍面积：360㎡
占地面积：3360㎡　　空地面积：4500㎡
新旧程度：全新厂房　　产　　权：有产权
适合行业：服装轻纺，食品加工，渔网渔具生产
厂房特色：可办公 有空地 围道

（3）停车服务收入

根据可研文本，此项目可配置停车位87个。根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）等相关文件，以及《市发改委关于仙湖公园停车场机动车停放服务收费标准（试行）的批复》、《市发改委关于仙桃市第一人民医院等四家公立医疗机构停车场机动车停放服务收费标准（试行）的批复》等案例。根据本项目的综合考虑，项目的停车位单价按2元/小时，每个车位每天有效停车时长为6小时，一年按365天计算。由于未找到停车使用率相关文件，依照谨慎性原则，第一年使用率30%，随后每年上涨5%，直至达到60%后维持不变。

市发改委关于仙湖公园停车场机动车停放服务

收费标准（试行）的批复

湖北仙境园林工程有限公司:

你公司《关于申请办理仙湖公园停车场收费手续的请示》收悉。根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）规定，经研究，现就仙湖公园停车场机动车停放服务收费标准及有关事项批复如下:

一、机动车停放服务收费标准

小型汽车：30分钟至2小时内（含）4元/辆，2小时后每增加1小时加收1元/辆，连续停车24小时累计不超过12元/辆。

中型汽车（载重2吨以下或载客19座以下的各种机动车）：30分钟至2小时内（含）6元/辆，2小时后每增加1小时加收1元/辆，连续停车24小时累计不超过16元/辆。

大型汽车（载重2吨以上或载客20座以上的各种机动车）：30分钟至2小时内（含）8元/辆，2小时后每增加1小时加收2元/辆，连续停车24小时累计不超过20元/辆。

仙桃市城市发展投资集团有限公司:

你公司《关于核定机动车停放服务收费标准的申请》收悉。根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）规定，经研究，现就仙桃市第一人民医院等四家公立医疗机构停车场机动车停放服务收费标准及有关事项批复如下:

一、执行范围

仙桃市第一人民医院机动车停车场、仙桃市中医医院机动车停车场、仙桃市妇幼保健院机动车停车场、仙桃市第四人民医院机动车停车场。

二、机动车停放服务收费标准

中小型汽车3小时（含）以内2元/辆；超过3小时，每增加1小时加收1元；全天24小时累计最高不超过15元。车辆停放不足1小时按1小时计算；车辆停放24小时为一个计费周期，超过24小时的按上述规定重新计费。

表 2-3 营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	项目收入	33,318.84	1,617.45	1,666.29	1,668.19	1,889.59	1,891.50	1,950.32	2,127.62	2,192.81	2,192.81	2,447.79	2,447.79	2,525.65	2,806.22	2,898.73	2,996.07
	使用比例		0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70
1.1	冷库/物流收入	12,014.28	667.46	667.46	667.46	734.20	734.20	734.20	800.95	800.95	800.95	867.69	867.69	867.69	934.44	934.44	934.49
1.1.1	冷库/物流面积（m^2）		18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,287.50
1.1.2	冷库/冷链费单价（元/m^3/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	仓库租赁收入	21,001.39	938.56	985.49	985.49	1,138.24	1,138.24	1,195.16	1,303.81	1,369.00	1,369.00	1,557.23	1,557.23	1,635.10	1,848.92	1,941.36	2,038.57
1.2.1	仓库（m^2）		14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,694.76
1.2.2	仓库租赁单价（元/m^2/天）		3.50	3.68	3.68	3.86	3.86	4.05	4.05	4.25	4.25	4.47	4.47	4.69	4.92	5.17	5.43
1.3	停车位收入	302.94	11.43	13.34	15.24	17.15	19.05	20.96	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86

1.3.1	停车位		87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00
1.3.2	收费标准（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.3.3	有效时长（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.3.4	使用率		30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计7,989.90万元，其中增值税0.00万元，税金及附加4,306.70万元，所得税3,683.20万元。

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年修订），现代服务收入，生活服务收入，以销项税为6%计算。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及房产税分别为应纳增值税额的5%、3%、2%、12%。

（3）所得税

本项目所得税率为25%。

表 2-4 项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	**增值税**	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	销项税额	2,431.26	115.92	119.91	120.01	136.51	136.62	141.43	154.28	159.67	159.67	178.99	178.99	185.42	206.85	214.48	222.51
1.2	进项税额	53.87	3.15	3.19	3.19	3.38	3.38	3.43	3.57	3.63	3.63	3.84	3.84	3.90	4.13	3.32	4.29
1.3	抵扣固定资产进项税额	3,155.13															
	固定资产进项税当期抵扣额		112.77	116.71	116.82	133.14	133.24	138.00	150.71	156.04	156.04	175.15	175.15	181.51	202.72	211.16	218.22
	结转未抵扣固定资产进项税额		3,042.36	2,925.65	2,808.83	2,675.69	2,542.45	2,404.45	2,253.74	2,097.70	1,941.66	1,766.51	1,591.36	1,409.84	1,207.12	995.97	777.74
2	**税金及附加**	4,306.70	221.19	226.36	226.36	250.73	250.73	256.99	276.51	283.69	283.69	311.97	311.97	320.54	351.64	361.81	372.52
2.1	城镇土地使用税	634.50	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30
2.2	城市维护建设税（5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	房产税（12%）	3672.20	178.89	184.06	184.06	208.43	208.43	214.69	234.21	241.39	241.39	269.67	269.67	278.24	309.34	319.51	330.22
3	**所得税**	3,683.20	101.70	111.51	111.95	156.58	157.02	168.83	204.65	217.66	222.44	284.96	300.33	333.66	407.82	438.86	465.25

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）经营成本

运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬、维护费、其他管理费用、其他销售费用等。全部计算期内，经营成本合计为1,796.15万元。

1、工资及福利费

根据鄂政办发〔2024〕2号文《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》指出仙桃市阳新县最低工资标准为每人每月1,800元，考虑当地居民生活及工资水平，工资较最低标准上浮，按照人平均年工资及福利费6万元计算。项目管理及服务定员10人（管理人员3人，工作人员7人）工资标准物流区平均按6万元/人·年计算，管理人员10万元/人·年。

湖北省分区域最低工资标准

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

（https://www.12333si.com/zuidigongzi/2025010715477.html）

2、水电费用

本项目人员定为 10 人，参照中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《党政机关办公用房管理办法》，本项目工作人员办公室总使用面积约为 110㎡。

各级工作人员办公室使用面积（不应超过本表规定）

类别	适用对象	使用面积（平方米/人）	类别	适用对象	使用面积（平方米/人）
中央机关	部级正职	54	市级机关	市级正职	42
	部级副职	42		市级副职	30
	正司（局）级	24		正局(处)级	24
	副司（局）级	18		副局(处)级	18
	处级	12		局(处)级以下	9
	处级以下	9			
省级机关	省级正职	54	县级机关	县级正职	30
	省级副职	42		县级副职	24
	正厅（局）级	30		正科级	18
	副厅（局）级	24		副科级	12
	正处级	18		科级以下	9
	副处级	12			
	处级以下	9			

根据《工业与民用配电设计手册》（第四版）1.3.1 负荷密度指标法表 1.3.1 的指标计算，本项目用电负荷约为每年 110×80×24×365÷1000＝77,088kW•h（每月 6424kW•h）。项目电价按省发改委发布的《湖北省电网销售电价表(2021 年 1 月 1 日起执行)》，0.6907 元/千瓦时计算。

表 1.3.1　规划单位建设用地负荷指标和规划单位建筑面积负荷指标　W/m²

类别		单位建设用地负荷指标	类别		单位建筑面积负荷指标
城市建设用地类别	居住用地	10~40	建筑类别	居住建筑	30~70（4~16kW/户）
	商业服务业设施用地	40~120			
	公共管理与公共服务设施用地	30~80		公共建筑	40~150
	工业用地	20~80		工业建筑	40~120
	物流仓储用地	2~4		仓储物流建筑	15~50
	道路与交通设施用地	1.5~3		市政设施建筑	20~50
	公用设施用地	15~20			
	绿地与广场用地	1~3			

最终得出年均用电费用为 5.61 万元。

依据《省人民政府办公厅关于印发湖北省工业与生活用水定额（修订）的通知》（鄂政办发〔2017〕3号），本项目用水量约为每年10×152×300＝456,000L，即456m^3。

参照仙桃市自来水价格规定，工商业用水，水价为2.50元/立方米计算，本项目水费估算为每年约0.1140万元。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

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

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

（http://www.sttcq.com/td/18/182750.html）

仙桃市自来水供水价格

1、对居民生活用水实行阶梯式计量水价，其水价分为三级，级差为1：1.5:2，第一、第二、第三级水价分别为1.50元/立方米、2.25元/立方米、3.00元/立方米。按家庭常住人口数计算到户，每人每月用水量的第一级水量基数为6立方米（含6立方米），第二级水量基数为6立方米至8立方米（含8立方米），第三级水量基数为8立方米以上。

2、其它类供水价格分别为：非居民生活用水1.90元/立方米，特种用水2.50元/立方米。

3、为减少此次价格调整对城区低收入群体生活的影响，对市民政部门确定的城区低保家庭每户的第一级用水量仍执行原水价标准（1.30元/立方米）不变。

4、上述价格含水资源费，不含污水处理费。

（http://www.sdfcxw.com/shuifeijiage/xiantao.html）

综上，年均水电费用合计为5.44万元。

3、修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按

固定资产原值按年限平均法计算后年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按年折旧额的3%测算。

4、其他管理费用

其他管理成本包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页（见下图），计算标准为成本项中除其他费用以外的维护费、工资及福利费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。其他销售费用按项目总收入的1%估算。

（2）固定资产折旧

按照直线法折旧，房屋建筑折旧年限50年，残值5%；设备购置年限20年，残值5%；其他费用40年，不计残值。预计年均固定资产折旧为376.67万元。

（3）无形资产摊销

项目无形资产（土地费用）按50年摊销，年均摊销费用32.94万元。

表 2-5 总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	水电费	81.58	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44
2	工资及福利费	1,080.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
3	修理费	168.39	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23	11.23
4	其他费用	466.18	25.04	25.53	25.55	27.76	27.78	28.37	30.14	30.79	30.79	33.34	33.34	34.12	36.93	37.85	38.83
4.1	其他管理费用	133.00	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87
4.2	其他销售费用	333.19	16.17	16.66	16.68	18.90	18.91	19.50	21.28	21.93	21.93	24.48	24.48	25.26	28.06	28.99	29.96
5	经营成本	1,796.15	113.71	114.19	114.21	116.43	116.45	117.03	118.81	119.46	119.46	122.01	122.01	122.79	125.59	126.52	127.49
6	折旧费	5,612.97	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20	374.20
7	摊销费	494.09	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94
8	财务费用	3,998.72	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	336.73	291.70	230.21	159.04	87.87	36.69	9.68
9	总成本费用	11,901.93	876.69	877.18	877.20	879.41	879.43	880.02	881.79	882.45	863.33	820.85	759.36	688.96	620.60	570.35	544.31

（4）利息支出

湖北省人民政府已于2024年5月31日发行，2024年湖北省专项债券（十期），发行额度7,500万元，发行利率为2.55%，发行年限为15年。湖北省人民政府已于2025年11月17日发行，2025年湖北省专项债券(四十七期),发行额度3,000万元,发行利率为2.26%,发行年限为15年。

本项目共发行专项债券14,500.00万元，已于2024年发行7,500.00万元，2025年发行3,000.00万元，现计划于2026年发行4,000.00万元。2024年已发债的7,500万元，债券年利率按照实际发行15年期利率2.55%测算；2025年已发债的3,000万元，债券年利率按照实际发行15年期利率2.26%测算,2026年发行4,000.00万元按照当前15年国债利率上浮30%即2.42%进行测算。

专项债还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	当期专项债（15 年）	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息（15 年）	当年偿还本金	当年还本付息合计	期末专项债余额
2024 年	7,500.00	2.55%	0.00	95.63	0.00	95.63	7,500.00
2025 年	3,000.00	2.26%	7,500.00	225.15	0.00	225.15	10,500.00
2026 年	4,000.00	2.42%	10,500.00	307.45	0.00	307.45	14,500.00
2027 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2028 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2029 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2030 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2031 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2032 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2033 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2034 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2035 年			14,500.00	336.73	1,500.00	1836.73	13,000.00
2036 年			13,000.00	291.70	2,100.00	2391.7	10,900.00
2037 年			10,900.00	230.21	2,900.00	3130.21	8,000.00
2038 年			8,000.00	159.04	2,900.00	3059.04	5,100.00
2039 年			5,100.00	87.87	2,900.00	2987.87	2,200.00
2040 年			2,200.00	36.69	1,400.00	1436.69	800.00
2041 年			800.00	9.68	800.00	809.68	0.00

债券存续期	当期专项债（15 年）	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息（15 年）	当年偿还本金	当年还本付息合计	期末专项债余额
合计	14,500.00		188,500.00	4,626.95	14,500.00	19,126.95	188,500.00

项目还本付息情况表（1）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2024 年	7,500.00	2.550%	0.00	95.63	0.00	7,500.00
2025 年	0.00		7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2026 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2027 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2028 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2029 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2030 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2031 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2032 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2033 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2034 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2035 年			7,500.00	172.13	1,500.00	6,000.00
2036 年			6,000.00	133.88	1,500.00	4,500.00
2037 年			4,500.00	95.63	1,500.00	3,000.00
2038 年			3,000.00	57.38	1,500.00	1,500.00
2039 年			1,500.00	19.13	1,500.00	0.00
合计	7,500.00		97,500.00	2,486.28	7,500.00	97,500.00

项目还本付息情况表（2）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2024 年	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	3,000.00	2.26%	0	33.90	0.00	3,000.00
2026 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2027 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2028 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2029 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2030 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2031 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2032 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2033 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2034 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2035 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2036 年			3,000.00	61.02	600.00	2,400.00
2037 年			2400.00	47.46	600.00	1,800.00
2038 年			1,800.00	33.90	600.00	1,200.00
2039 年			1,200.00	20.34	600.00	600.00
2040 年			600.00	7.65	600.00	0.00
合计	3,000.00		39,000.00	882.27	3,000.00	39,000.00

项目还本付息情况表（3）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2026 年	4,000.00	2.4200%	0	48.40	0.00	4,000.00
2027 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2028 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2029 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2030 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2031 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2032 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2033 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2034 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2035 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2036 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2037 年			4,000.00	87.12	800.00	3,200.00
2038 年			3,200.00	67.76	800.00	2,400.00
2039 年			2,400.00	48.40	800.00	1,600.00
2040 年			1,600.00	29.04	800.00	800.00
2041 年			800.00	9.68	800.00	0.00
合计	4,000.00		52,000.00	1,258.40	4,000.00	52,000.00

4.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 30,887.57 万元，预测不含税经营成本合计 11,848.06 万元，折旧合计 5,612.97 万元，摊销合计 494.09 万元，税金及附加合计 4,306.70 万元，利润总额合 14,732.81 万元，所得税应纳税额合计 3,683.20 万元。

表 2-6 项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	营业收入（不含税金）	30,887.57				1,501.53	1,546.38	1,548.18	1,753.08	1,754.88	1,808.89	1,973.33
2	税金及附加	4,306.70				221.19	226.36	226.36	250.73	250.73	256.99	276.51
3	总成本费用（不含税金）	11,848.06				873.54	873.99	874.01	876.04	876.06	876.59	878.22
4	利润总额（1-2-3-4）	14,732.81				406.80	446.03	447.81	626.31	628.09	675.30	818.60
5	弥补以前年度亏损	-										
6	应纳税所得额	14,732.81				406.80	446.03	447.81	626.31	628.09	675.30	818.60
7	所得税	3,683.20				101.70	111.51	111.95	156.58	157.02	168.83	204.65
8	净利润	11,049.61				305.10	334.52	335.86	469.74	471.07	506.48	613.95
9	可供分配的利润	11,049.61				305.10	334.52	335.86	469.74	471.07	506.48	613.95
10	提取法定盈余公积金	1,104.96				30.51	33.45	33.59	46.97	47.11	50.65	61.40
11	提取任意盈余公积金	552.48				15.25	16.73	16.79	23.49	23.55	25.32	30.70
12	未分配利润	9,392.17				259.33	284.34	285.48	399.28	400.41	430.51	521.86

续：

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	营业收入（不含税金）	2,033.14	2,033.14	2,268.80	2,268.80	2,340.24	2,599.37	2,684.25	2,773.56
2	税金及附加	283.69	283.69	311.97	311.97	320.54	351.64	361.81	372.52
3	总成本费用（不含税金）	878.82	859.70	817.01	755.52	685.06	616.47	567.02	540.02

4	利润总额（1-2-3-4）	870.63	889.75	1,139.82	1,201.31	1,334.63	1,631.26	1,755.42	1,861.02
5	弥补以前年度亏损								
6	应纳税所得额	870.63	889.75	1,139.82	1,201.31	1,334.63	1,631.26	1,755.42	1,861.02
7	所得税	217.66	222.44	284.96	300.33	333.66	407.82	438.86	465.25
8	净利润	652.97	667.31	854.87	900.99	1,000.98	1,223.45	1,316.57	1,395.76
9	可供分配的利润	652.97	667.31	854.87	900.99	1,000.98	1,223.45	1,316.57	1,395.76
10	提取法定盈余公积金	65.30	66.73	85.49	90.10	100.10	122.34	131.66	139.58
11	提取任意盈余公积金	32.65	33.37	42.74	45.05	50.05	61.17	65.83	69.79
12	未分配利润	555.03	567.22	726.64	765.84	850.83	1,039.93	1,119.08	1,186.40

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

表 2-7 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 年	2041 年
1	**现金流入**	**53,242.97**	**10212.07**	**5169.65**	**4542.41**	**1617.45**	**1666.29**	**1668.19**	**1889.59**	**1891.50**	**1950.32**	**2127.62**	**2192.81**	**2192.81**	**2447.79**	**2447.79**	**2525.65**	**2806.22**	**2898.73**	**2996.07**
1.1	资本金流入	**5,424.13**	2712.07	2169.65	542.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券流入	**14,500.00**	7500.00	3000.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入（不含税）	**33,318.84**			0.00	1617.45	1666.29	1668.19	1889.59	1891.50	1950.32	2127.62	2192.81	2192.81	2447.79	2447.79	2525.65	2806.22	2898.73	2996.07
2	**现金流出**	**48,204.90**	**10212.07**	**5169.65**	**4538.41**	**792.44**	**807.91**	**808.38**	**879.59**	**880.05**	**898.70**	**955.82**	**976.66**	**2462.32**	**3110.63**	**3864.52**	**3836.03**	**3872.92**	**2363.87**	**1774.95**
2.1	建设投资资金流出	**19,281.40**	10108.94	4941.50	4230.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券发行费	**10.50**	7.50	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券还本付息	**19,126.95**	95.63	225.15	307.45	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	355.85	1836.73	2391.70	3130.21	3059.04	2987.87	1436.69	809.68
2.4	运营期现金流出（不含税）	**1,796.15**			0.00	113.71	114.19	114.21	116.43	116.45	117.03	118.81	119.46	119.46	122.01	122.01	122.79	125.59	126.52	127.49
2.5	增值税	-			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	税金及附加	**4,306.70**			0.00	221.19	226.36	226.36	250.73	250.73	256.99	276.51	283.69	283.69	311.97	311.97	320.54	351.64	361.81	372.52
2.7	所得税	**3,683.20**			0.00	101.70	111.51	111.95	156.58	157.02	168.83	204.65	217.66	222.44	284.96	300.33	333.66	407.82	438.86	465.25
3	**当期项目现金净流入**		**0.00**	**0.00**	**4.00**	**825.01**	**858.38**	**859.82**	**1010.01**	**1011.45**	**1051.62**	**1171.80**	**1216.15**	**-269.51**	**-662.84**	**-1416.73**	**-1310.37**	**-1066.70**	**534.86**	**1221.12**
4	**当期项目累计现金结存额**		**0.00**	**0.00**	**4.00**	**829.01**	**1687.38**	**2547.20**	**3557.21**	**4568.66**	**5620.28**	**6792.08**	**8008.23**	**7738.72**	**7075.88**	**5659.15**	**4348.78**	**3282.08**	**3816.94**	**5038.06**

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目	5,038.06	19,126.95	0	**1.26**	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
23,532.78	19,126.95	0	**1.23**	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**21,179.50**	**22,356.14**	**23,532.78**	**24,709.42**	**25,886.06**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
综合利率变动	2.178%	2.30%	2.42%	2.54%	2.66%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.25	1.23	1.22	1.20

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以处置费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 23,532.78 万元，累计需要偿还本金 14,500.00 万元，债券利息 4,626.95 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

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）

成立日期　2012年04月06日

合伙期限　长期

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2022年　01月　07日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

证书序号：0012817

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年　月　十七日

中华人民共和国财政部制

伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 1
（三）建设规模及内容 4
二、项目收益及现金流入预测 4
（一） 资金充足性 5
（二） 收益预测 9
三、项目收益和融资自求平衡测算 39
（一） 平衡方案现金流量表 39
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 42
四、风险分析 42
五、结论 42

伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻宜昌市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和宜昌市伍家岗区。

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10公里，距三峡水利枢纽约38公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与夷陵区接壤，全区国土面积84.77平方公里，辖4个街道（40个社区）、1个乡（8个社区、16个村）和1个省级开发区（湖北伍家岗工业园区）。2023年公安户籍年末总户数88908户，年末户籍总人口217657人，城镇化率100%。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。

（二）项目背景

在我国社会经济面临转型升级的大背景下，随着城镇化率和第三产业增加值占比不断提高，城市发展从新增土地开发的增量发展转向城市中心重构的存量挖潜。城市更新成为国内各大城市发展的主要方向。

根据湖北省发展规划，“十四五”期间将重点支持宜昌加快建设省域副中心城市、长江中上游区域性中心城市和长江经济带绿色发展示范城市，提升战略性新兴产业和现代服务业发展能级，打造区域性先进制造业中心、交通物流中心、文化旅游中心、科教创新中心、现代服务中心，在长江沿岸同类城市中争当标兵，增强竞争力和区域辐射引领能力。推动“宜荆荆恩”城市群落实长江经济带发展战略，打造全省高质量发展南部列阵，建设成为联结长江中游城市群和成渝地区双城经济圈的重要纽带。因此，宜昌市城市建设和城中村改造是当前宜昌市发展的重要一环。

当前宜昌市为成为现代化特大城市，城市人口比重不断增加，人民群众对良好生态环境、健康安全生活、文体休闲游憩等美好城市生活的需求日益迫切，城市建设需要更加注重功能完善和品质提升。通过城市更新行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，将从源头上促进经济发展方式转变。

伍家岗区作为宜昌市的主城区，是宜昌的政治、经济、商贸、文

化中心。当前，随着经济社会发展，城市也在不断演变，城市规划建设管理“碎片化”问题突出，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，一些“城市病”问题突出。与现代化建设的需求相比，城市空间的功能品质不相适应，难以满足人民日益增长的美好生活需要。而实施危旧房改造，及时回应群众关切，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求，能够实现土地和房屋空间的最高最佳使用，创造就业机会、增加财政税收、贡献经济增长。因此，开展危旧房改造工作，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，推动城市高质量发展，已是当前伍家岗区的重点工作。

在此背景下，为进一步提升城市品质，推动城市高质量发展，伍家岗区积极稳妥推进老旧街区改造工作，基于摸排的万寿桥街道港务新村建筑安全隐患、公共服务设施缺乏、违章搭建等突出现状问题，为进一步加强片区补短板强弱项建设，坚持践行美好环境与幸福生活共同缔造的理念，提高存量土地利用率、改造城中村、消除安全隐患、更新城市面貌、提升城市品质、完善城市功能，根据现状，项目建设单位拟实施伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目，完成地块整理开发任务及配套设施完善，以全面提升城市发展质量、不断满足人民日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及 《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办

法（暂行）>的通知》（鄂财债发 (2019)18 号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目实施方案》。

（三）建设规模及内容

本项目对港务及隆中后岭 B、C 片区居住区内的基础设施及公共服务设施进行配套完善，其中:

1、港务片区危旧房改造。共涉及片区内房屋 11 栋，居民户数 130 户。其中拆除 8 栋，保留 3 栋，涉及改造面积 6720 平方米。原址还建 1 栋,新建总建筑面积 2741.93 平方米(地上建筑面积 2505.99 平方米，地下建筑面积 235.94 平方米)。配套建设新建停车场 2000 平方米，增设停车位 68 个，充电 14 个。

2、港务片区连接道路改造。改造连接道路 920 米，其中石马横路 580 米,车行道面积 4200 平方米,人行道 3000 平方米;万达路 340 米，车行道面积 4080 平方米，人行道面积 1200 平方米。

3、隆中后岭 B 片区。隆中后岭 B 片区涉及拆除房屋 1 栋，居民户数 26 户。原址重建 1 栋公共服务用房,总建筑面积 705.15 平方米。

4、隆中后岭 C 片区。隆中后岭 C 片区涉及拆除房屋 4 栋:居民户数 18 户。原址重建 2 栋安置住房，总建筑面积 2850 平方米。

配套建设道路、燃气、给排水、供电、绿化、照明、环卫、消防、安防等基础配套设施。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

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

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.31 倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资 10,450.02 万元。其中：工程费用 6,648.81 万元，工程建设其他费用 1,329.76 万元，基本预备费用 638.29 万元，建设用地费 1,733.96 万元，建设期利息 95.20 万元，债券发行费用 4.00 万元，具体金额详见下表。

估算结构表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值					占总投资的比例	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合 计		
1	工程费用	3,989 .29	2,539.52	120.00		6,648.81	63.62%	
2	工程建设其他费用	1,329.76				1,329.76	12.72%	
3	基本预备费	638.29				638.29	6.11%	
4	**建设用地费**	**1,733.96**				1,733.96	16.59%	
5	**建设投资**					**10,350.82**	**99.05%**	1+2+3
6	建设期利息				95.20	95.20	0.91%	
7	债券发行费用				4.00	4.00	0.04%	
8	**总投资**					**10,450.02**	**100.00%**	4+5+6

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
一	**工程费用**	**6,648.81**	**2,648.81**		**4,000.00**	
（一）	**港务片区**	**2,143.25**	**143.25**		**2,000.00**	
1	港务片区拆除新建	1,263.52	133.52		1,130.00	
1.1	住宅	665.87	105.87		560.00	
1.2	商业	110.99	10.99		100.00	
1.3	地下室	96.74	6.74		90.00	
1.4	电梯	60.00	-		60.00	
1.5	配套基础设施	274.19	4.19		270.00	
1.6	水电气报装	55.74	5.74		50.00	
1.6.1	水表入户	7.82	2.82		5.00	
1.6.2	电表入户	40.10	0.10		40.00	
1.6.3	燃气入户	7.82	2.82		5.00	
2	港务 387 号改造	537.60	7.60		530.00	
3	停车场	342.12	2.12		340.00	
（二）	**配套道路**	**2,854.76**	**2,454.76**		**400.00**	
1	石马横路	1,799.74	1,599.74		200.00	
2	万达路	1,055.02	855.02		200.00	
（三）	**隆中后岭 BC 片区**	**1,650.80**	**50.80**		**1,600.00**	
1	主体建筑与装饰工程	1,244.30	44.30		1,200.00	
1.1	住宅	892.50	2.50		890.00	
1.2	服务用房	351.80	41.80		310.00	
2	场地配套	200.00	-		200.00	
3	原房屋拆除（测绘面积）	43.40	3.40		40.00	
4	水电气报装	83.10	3.10		80.00	
4.1	水表入户	15.18	0.18		15.00	
4.2	电表入户	56.88	1.88		55.00	
4.3	燃气入户	11.04	1.04		10.00	
5	配套停车场	80.00	-		80.00	
二	**工程建设其他**	**1,329.76**	**1,329.76**			

	费用					
三	基本预备费	638.29	638.29			
四	建设用地费	1,733.96	1,733.96			
五	建设投资（一+二+三+四）	10,350.82	6,350.82		4,000.00	
五	建设期利息	95.20	95.20			
六	债券发行费用	4.00	4.00			
七	总投资（四+五+六）	10,450.02	6,450.02	-	4,000.00	-

2.资金筹措

本工程项目总投资 10,450.02 万元，建设期按 2 年考虑，分年度投入资金比例为 59.71%；40.29%，资金来源拟申请专项债券及业主自筹等，其中，专项债资金 4,000.00 万元，其余资金为业主自筹。本项目建设期利息计算时，2025 年已发行的专项债利率按 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期）票面利率 2.38%考虑，建设期利息计算时，假定 2025 年计划发行的专项债券均在下半年发行，从 2026 年起按全年计息，2026 年计划发行的专项债利率按 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期）票面利率 2.38%考虑，建设期利息计算时，假定 2026 年计划发行的专项债券在上半年发行，建设资金来源如下:

(1)项目自有资金筹措

项目自有资金为 6,450.02 万元，项目自有资金占项目总投资比例约为 61.72%。

(2) 债务资金筹措

本项目 2025 年已发行金额为 500.00 万元，2026 年计划申请发行 3500.00 万元。本次计划于 2026 年发行总额 3500.00 万元的专项

债，发行期限 15 年，建设期利息为 95.20 万元，专项债券资金占项目总投资比例约为 38.28%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期	
			2025 年	2026 年	2027 年...	
1	**项目总投资**	**10,450.02**	**6,239.70**	**4,210.33**		
1.1	项目建设投资	10,350.82	6,239.20	4,111.63		
1.2	建设期利息	95.20	-	95.20		
1.3	债券发行费用	4.00	0.50	3.50		
2	**资金筹措**	**10,450.02**	**6,239.70**	**4,210.33**		
2.1	**项目资本金**	**6,450.02**	**5,739.70**	**710.33**		
2.1.1	建设投资	6,350.82	5,739.20	611.63		
2.1.2	建设期利息	95.20	-	95.20		
2.1.3	债券发行费用	4.00	0.50	3.50		
2.2	**债券资金**	**4,000.00**	**500.00**	**3,500.00**		
2.2.1	建设投资	4,000.00	500.00	3,500.00		

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

（二）收益预测

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，结合实际情况，本项目的收入主要来源为：商铺出租收入、物业费收入、广告收入（电梯）、停车场收入（包括停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩收入）。

1.商铺出租收入

商铺出租面积共计 462.79 ㎡，经营期出租率第 1 年按 55%，此后逐年增加 1%，最终达到 68%的饱和出租率。

参考宜昌市及周边地区各类型商业出租定价。调查数据显示，项目区周边商业出租价格为 0.69-50 元/㎡/天，即 20.7-1500 元/㎡/月。本项目参照上述定价，基于审慎性原则，取月租金 80 元/㎡，按照经营期内月租金每 5 年上涨 5%计算收入。



2.物业管理收入

小区总住宅面积2095.97㎡,参照当地保障性住房小区其他物业标准，物业费价格按1.7元/平方米·月测算，按照经营期内月收费每5年上涨3%计算收入。

商铺面积462.79㎡，根据宜发改价调函〔2023〕6号（http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=229240），同时参照当地小区其他商铺物业标准，商铺物业费价格为1.7元/平方米·月，按照谨慎原则，本项目商铺物业管理收费价格按1.7元/㎡·月测算，按照经营期内月收费每5年上涨3%计算收入。

经营期按出租率测算，第1年分别按小区总住宅面积、商铺面积的55%测算，此后逐年增加1%，最终达到68%的饱和出租率。

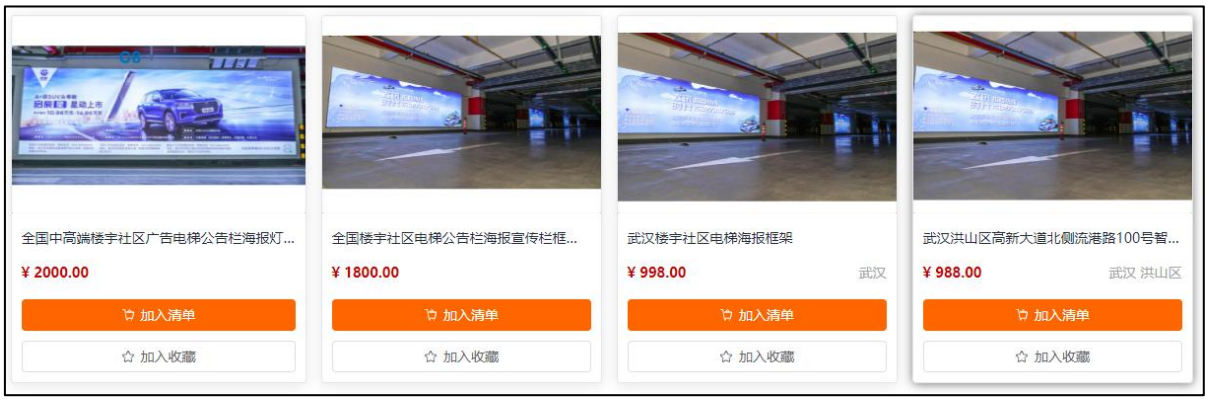
3.广告收入（电梯）

电梯广告收入包括电梯视频收入及电梯平面海报广告收入,依据可行性研究报告设计，本项目共10部电梯，拟投放电梯广告，电梯视频广告数量按每部电梯1个（位于电梯门右上角），共10个；电梯平面海报广告（位于电梯左、右、后方）按每部电梯3个，共30个。

广告位运营期第1年出租率按65%，此后逐年增加1%，最终达到85%的饱和投放率。

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







本项目参照上述广告位定价，基于审慎性原则，本次经营期电梯广告位租赁价格电梯视频租金按 700 元/块/周，电梯广告位租赁价格电梯平面海报租金按 600 元/块/周，一年按 52 周计算，按照经营期内月租金每 5 年上涨 3%计算收入。

停车场收入

1.停车位月租收入

①车位数量

本项目建成后共可布置停车位68个，项目建成后规范公共停车场停车、增设监控安防。结合伍家岗市中心区域交通特征及停车需求现状，公共停车场的使用以临时停车为主，月租需求相对有限。根据国内同类核心城区停车设施运营经验，市中心公共停车场月租车比例一般控制在15%—25%之间，既能满足周边居民、企事业单位稳定的长期停车需求，又能保证车位资源充分周转，提高停车场整体收益率。结合本项目周边居民区密度、写字楼集聚度及短时高频停车需求测算，基于谨慎性原则，本停车场月租车比例设定25%，即17个月租车位。

②车位利用率

本项目车位利用率按月租停车位的车位数测算。

第1年按55%，此后逐年增加2%，最终达到70%的饱和使用率。

③收费标准

停车收费标准按照320元/车/月考虑。

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准如下。

附件 1

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准

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

备注：

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

2.不足一个计时单位的部分按照一个计时单位的标准计费；

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

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

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

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

2 停车位临停收入

①车位数量

本项目建成后共可布置停车位68个，临停车辆停车位收入主要为日间公共停车，伍家岗市中心区域人流密集、商业业态集中，公共停车需求以短时、临时停车为主，特别是在商场、医院、写字楼周边，高峰时段车位周转率要求较高。根据调研与行业经验，市中心公共停车场临时停车比例一般应保持在70%—80%，以确保车位资源高效流转，满足商务出行、消费购物、就医就学等多样化短时停车需求。此比例能够保证停车资源服务社会公众的普惠性，同时提升车位利用效率和运营收入，符合市中心公共停车场“以临时停车为主，兼顾月租需求”的定位。本停车场临停车比例设定为75%，即41个临停车位。

②车位利用率

本项目车位利用率按临停停车位的车位数测算。

本项目日间停车位利用率在经营期内，第1年按65%，此后逐年增加1%，最终达到75%的饱和使用率。

③收费标准

停车收费标准参照类似项目停车场收费情况，平均收入按每车位15元/天，暂定停车费收费标准：半小时内免费，第1个小时收费5元，超过1小时的1元/小时，上限15元/24h。

③充电桩收入

本项目建成后共布置新能源停车位14个，考虑设置的充电桩均

为 120KW 快充充电桩，宜昌市出台电动汽车充电服务费标准，快充模式上限标准为 0.8 元/千瓦时。



宜昌市出台电动汽车充电服务费标准

日期：2019-05-11 09:50　来源：三峡日报　责任编辑：刘振华　打印

5月9日，宜昌市发改委出台宜昌市电动汽车充电服务费标准的政策文件，明确电动汽车充换电服务实行政府指导价费管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为0.8元/千瓦时，慢充模式0.6元/千瓦时。同时文件明确规定，对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收需量（容量）电费。

综合测算，电动汽车使用成本明显低于燃油汽车使用成本，当前仅相当于燃油汽车使用成本的45%左右，未来随着一般工商业电价进一步降低，使用成本还将有所下降。

据了解，目前宜昌市范围内共建有充电站42座，其中，城市公共停车场充电站17座，高速公路充电站20座，公交专用充电站5座，充电桩数量200余台，中心城区10分钟左右车程内都可以找到电动汽车充电站，方便电动汽车绿色出行。（记者刘玥、通讯员王磊）

根据市场调查，宜昌市充电桩收费单价为 1~1.65 元/kw·h，电价按照国家发改委批准的《湖北省电网销售电价表》执行；综合电价：1-10KV：0.6117 元/KW.h；20-35KV：0.6069 元/KW.h；35-110KV 以下 0.5919 元/KW.h；110KV：0.5738 元/KW.h；220KV：0.5548 元/KW.h；基本电费：42 元/KW·月（最大需量计费方式）；28 元/KVA·月（变压器容量计费方式）；分时电价，高峰时段：10：00-12：00、18：00-22：00，为平段电价的 180%；低谷：00：00-8：00，为平段电价的 48%；其余为平段时段。

综合来看，服务费单价为 0.3~0.8 元/kw·h。

名称	运营方	充电桩数量
宜昌市环保局充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市胜利四路48号		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

宜昌楠木溪村充电站	**特来电**	**7**
【地址】湖北省宜昌市点军区湖北省宜昌市点军区联棚乡040乡道		
【收费标准】停车费免费，综合电费：1.86元/度。		
【充电桩数量】直流7个，交流0个		
湖北省宜昌市点军区土城公交充电站	**国家电网**	**8**
【地址】点军区土城乡财政所附近		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.37元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.65元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖广场公共充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖市民广场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.25元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市夷陵区锦江充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市夷陵区锦江大道东湖雅居B区		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

宜昌市西陵区国宾花园充电站	**国家电网**	**3**
【地址】宜昌市西陵区城东大道40号		
【收费标准】停车费30分钟内免费，1小时5元。超过30分钟加收1元，超过30分钟不足1小时按1小时收费。（新能源免费2小时）（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流3个，交流0个		
宜昌市西陵区国宾充换电2号充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省宜昌市西陵区南苑街道国宾花园酒店		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.25元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

根据审慎性原则，本项目取服务费单价为 0.8 元/kw·h，全年 365 日。充电桩从项目投入运行开始对外使用，根据目前宜昌市电动汽车普及率，考虑用户密集，生活圈内无配套充电桩停车场，现有充电桩需求远大于保有量，同时充电桩市场需求量大，新能源车每年保有量大幅上升，每日每个充电桩有效充电时间以 14 小时计，充电桩使用率第 1 年按 40%，此后逐年增加 5%，最终达到 60%的饱和使用率。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	单位	合计	经营期														
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**经营期收入**		**9,028.02**	**439.04**	**494.03**	**532.23**	**573.20**	**611.57**	**616.84**	**623.90**	**627.94**	**631.80**	**638.97**	**644.22**	**644.77**	**648.96**	**649.50**	**651.05**
1	**商铺出租**		**435.32**	24.44	24.88	25.32	25.77	26.21	27.99	28.46	28.92	29.39	29.86	31.84	32.33	32.82	33.31	33.80
	使用率	100%		55.00%	56.00%	57.00%	58.00%	59.00%	60.00%	61.00%	62.00%	63.00%	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%	68.00%	69.00%
	增值税	9%		2.02	2.05	2.09	2.13	2.16	2.31	2.35	2.39	2.43	2.47	2.63	2.67	2.71	2.75	2.79
2	**物业管理（商铺）**		**9.18**	0.52	0.53	0.54	0.55	0.57	0.58	0.59	0.60	0.63	0.64	0.65	0.66	0.69	0.70	0.71
	使用率	100%		55.00%	56.00%	57.00%	58.00%	59.00%	60.00%	61.00%	62.00%	63.00%	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%	68.00%	69.00%
	增值税	6%		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
3	**物业管理（住宅）**		**41.19**	2.35	2.39	2.44	2.48	2.60	2.64	2.69	2.73	2.77	2.90	2.95	2.99	3.04	3.08	3.13
	使用率	100%		55.00%	56.00%	57.00%	58.00%	59.00%	60.00%	61.00%	62.00%	63.00%	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%	68.00%	69.00%
	增值税	6%		0.13	0.14	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.17	0.18
4	**广告收入（电梯）**		**1,613.91**	84.50	87.10	89.70	95.07	97.75	100.43	106.20	108.95	111.71	117.91	120.75	120.75	124.37	124.37	124.37
	使用率	100%		65.00%	67.00%	69.00%	71.00%	73.00%	75.00%	77.00%	79.00%	81.00%	83.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税	6%		4.78	4.93	5.08	5.38	5.53	5.68	6.01	6.17	6.32	6.67	6.83	6.83	7.04	7.04	7.04
5	**停车场收入（月租）**		**185.92**	3.59	11.16	11.55	11.95	12.34	12.73	13.12	13.51	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71
	使用率	100%		55.00%	57.00%	59.00%	61.00%	63.00%	65.00%	67.00%	69.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	增值税	11%		0.36	1.11	1.15	1.18	1.22	1.26	1.30	1.34	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36
6	**停车场收入（临停）**		**388.75**	14.59	24.57	24.94	25.32	25.69	26.06	26.43	26.81	27.18	27.55	27.92	27.92	27.92	27.92	27.92
	使用率	100%		65.00%	66.00%	67.00%	68.00%	69.00%	70.00%	71.00%	72.00%	73.00%	74.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	增值税	11%		1.45	2.44	2.47	2.51	2.55	2.58	2.62	2.66	2.69	2.73	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77
7	**充电桩**		**6,352.75**	309.05	343.39	377.73	412.07	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41
	使用率	100%		45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	增值税	13%		35.55	39.51	43.46	47.41	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36
二	**税金及附加**																	
1	**增值税（当年应交）**		**100.70**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100.70**	**56.49**
1.1	项目销项税金		915.70	44.19	50.06	54.27	58.64	62.85	63.23	63.67	63.94	64.19	64.62	64.98	65.02	65.27	65.31	65.44
1.2	项目进项税金（经营成本）		134.15	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
1.3	固定资产进项税抵扣			680.85														
	固定资产进项税当期抵扣额			35.24	41.12	45.33	49.70	53.91	54.29	54.73	55.00	55.25	55.68	56.04	56.08	56.33	12.17	-
	结转未抵扣固定资产进项税额			645.61	604.49	559.16	509.47	455.56	401.27	346.54	291.54	236.29	180.61	124.58	68.49	12.17	-	-
2	**附加税**		**64.32**	**2.93**	**2.99**	**3.04**	**3.09**	**3.15**	**3.36**	**3.41**	**3.47**	**3.53**	**3.58**	**3.82**	**3.88**	**3.94**	**9.30**	**10.83**
2.1	城市维护建设税（7%）		7.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.09	3.95
2.2	教育费附加（3%）		3.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.33	1.69

2.3	地方教育费附加（2%）		2.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.88	1.13
2.4	房产税（出租收入的 12%）		52.24	2.93	2.99	3.04	3.09	3.15	3.36	3.41	3.47	3.53	3.58	3.82	3.88	3.94	4.00	4.06

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计165.02万元，其中增值税100.70万元，附加税64.32万元，所得税0万元。

1.增值税

根据国家税务总局发布的中华人民共和国增值税法，一般纳税人提供建筑服务，适用一般计税方法的，按照9%计算缴纳增值税；外购机械设备进项抵扣税率为13%；供气供热费按9%计算进项抵扣税率，汽油费、柴油费和电费按13%计算进项抵扣税率。

据此暂定项目建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照13%的税率进行抵扣。运营期，外购燃料及动力费按照13%的税率进行抵扣；修理费按照6%的税率进行抵扣。

2.税金及附加

税金及附加是指企业经营活动应负担的相关税费，包括消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加、房产税、车船税、城镇土地使用税、印花税。城市维护建设税=(实际缴纳增值税+消费税)×适用税率(市区的税率为7%，县城、镇的税率为5%)，教育费附加=(实际缴纳的增值税+消费税)×3%，地方教育附加=(实际缴纳的增值税+消费税)×2%。

据此暂定项目建设期，城市维护建设税、教育费附加、地方教育

附加、分别为应纳增值税额的 7%、3%、2%。

房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。故本项目房产税为商铺出租收入的 12%。

3.所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，本项目法定税率为 25%。

项目预期税费分析表

单位：除注明外均为万元

序号	项目 / 年份	合计	建设期		经营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**税金**	**165.02**								
1	**增值税（当年应交）**	**100.70**			-	-	-	-	-	-
1.1	留底增值税									
1.2	实际应交增值税	100.70			-	-	-	-	-	-
	项目销项税金	915.70			44.19	50.06	54.27	58.64	62.85	63.23
	项目进项税金（经营成本）	134.15			8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
	待抵扣进项税（工程费用）	680.85			35.24	41.12	45.33	49.70	53.91	54.29
2	**附加税**	**64.32**			**2.93**	**2.99**	**3.04**	**3.09**	**3.15**	**3.36**
2.1	城市维护建设税（7%）	7.05			-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	3.02			-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	2.01			-	-	-	-	-	-
2.4	房产税（出租收入的 12%）	52.24			2.93	2.99	3.04	3.09	3.15	3.36
3	**所得税**	-			-	-	-	-	-	-

序号	项目 / 年份	经营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**税金**									
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	**44.20**	**56.49**
1.1	留底增值税									

1.2	实际应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	44.20	56.49
	项目销项税金	63.67	63.94	64.19	64.62	64.98	65.02	65.27	65.31	65.44
	项目进项税金（经营成本）	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
	待抵扣进项税（工程费用）	54.73	55.00	55.25	55.68	56.04	56.08	56.33	12.17	-
2	**附加税**	**3.41**	**3.47**	**3.53**	**3.58**	**3.82**	**3.88**	**3.94**	**9.30**	**10.83**
2.1	城市维护建设税（7%）	-	-	-	-	-	-	-	3.09	3.95
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	1.33	1.69
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	0.88	1.13
2.4	房产税（出租收入的 12%）	3.41	3.47	3.53	3.58	3.82	3.88	3.94	4.00	4.06
3	**所得税**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

3. 总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1. 经营成本

经营成本主要包括人工及福利费用、外购燃料及动力费、修理费、设备更新费、管理费用等。本项目债券存续期内，经营成本合计为1,941.08万元。具体如下：

（1）人工及福利费用

本项目劳动定员暂定新增3人，主要包括保安2人（主要负责安保，并实行两班倒制），勤杂人员1人（主要负责门卫处管理工作），其余人员由宜昌伍投房地产开发有限公司内部安排，本用工成本参考宜昌市人民政府公布的2023年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资，即人员工资暂按7万元/年计算。


宜昌市夷陵区人民政府
www.10.gov.cn
输入信息检索关键字
搜索
水质
无障碍浏览
老年人专区
首页
政府信息公开
12345互动
政务服务
解读
区情
数据
当前位置： 首页 > 统计信息 > 统计数据
打印页面
发布机构 宜昌市夷陵区统计局
索 引 号 011119074/2024-00032
责任科室 宜昌市夷陵区统计局
生成日期 20240822
有 效 期 长期公开
主题分类 其他
公开方式 主动公开
文 号 无
2023年夷陵区城镇单位在岗职工年人均工资
2023年，夷陵区城镇单位在岗职工年人均工资为72650元（柒万贰仟陆佰伍拾圆整）。
（一审林颖、二审聂伊然、三审姜田雯）

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括物业、小区绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。

依据《市物价局关于调整宜昌城区供水价格的通知》（宜价管

〔2012〕96 号）文件、《宜昌市物价局关于创建节水型城市落实相关价格政策的通知》（宜价管〔2016〕62 号）文件，宜昌浦华三峡水务有限公司从2012 年8 月1 日起至今居民生活用水执行阶梯水价，目前居民生活用水价为第一级 1.37 元/立方米，第二级 2.09 元/立方米，第三级 2.81 元/立方米；非居民生活用水 1.87 元/立方米；特种用水 4.10 元/立方米（以上价格均含水资源费 0.05 元/立方米，不含污水处理费），根据宜昌浦华三峡水务有限公司执行的非居民用水价格标准为 1.87 元/立方米。

用水分析：

用水项目	数量	单位	用水标准	日用水量（t/d）	小时用水量（t/h）	小时变化系数	运行天数（d）	年用水量（万t）
公共服务用房	705.15	㎡	6L/㎡.d	4.23	0.18	1.2	365	0.19
地下车库	235.94	㎡	2L/㎡.d	0.47	0.02	2	60	0.01
绿化用水	384.19	㎡	2L/㎡.d	0.77	0.03	2	60	0.01
未预见用水量				12.55				1.12
小计				18.02				1.33

综上所述，本项目水费约为2.49 万元/年

根据宜昌市电价政策：第一档：年用电 2160 千瓦时以内，不满 1 千伏为 0.5580 元/度。第二档：年用电 2161 至 4800 千瓦时，不满 1 千伏为 0.6080 元/度。第三档：年用电 4800 千瓦时以上，不满 1 千伏为 0.8580 元/度。居民合表用电：不满 1 千伏为 0.5800 元/度、1-10 千伏为 0.5700 元/度、20-35 千伏以下为 0.5700 元/度、35-110 千伏以下为 0.5700 元/度。

用电分析：

本项目主要根据《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）、《建筑电气常用数据 04DX101-1》、《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇》（电气）及《建筑照明设计标准》（GB/T 50034-2024）中的相关规定分析估算项目用电负荷，具体分析如下：

照明及插座

照明及插座年用电量估算表

项目	负荷类别	基数	单位	用电密度（W/m²）	同时系数	有功功率(kW)	日工作时间(h)	运行天数（d）	平均有功负荷系数	年用电量（万kWh）
住宅	照明	12311.93	m²	5	0.9	55.40	10	365	0.75	15.17
	插座			20	0.9	221.61	10	365	0.75	60.67
公共服务用房	照明	705.15	m²	7	0.9	4.44	12	365	0.75	1.46
	插座			20	0.9	12.69	12	365	0.75	4.17
地下建筑	照明	235.94	m²	2	0.9	0.42	12	365	0.75	0.14
室外照明	照明	2314.22	m²	2	0.9	4.17	8	365	0.75	0.91
合计						**298.74**				**82.51**

其他设备年用电量

序号	使用部位	数量	单台负荷(kW)	有功功率(kW)	需要系数	日工作时间（h）	运行天数（d）	年用电量（万kWh）	备注
1	电梯	10	17	170.00	0.22	10	365	13.65	
2	充电桩	14	2.1	29.40	0.5	10	365	5.37	
3	合计			**199.40**				**19.02**	

三、用电量汇总

序号	项目	使用部位	用电量（万 kWh）	能耗比（%）
1	照明及插座	单体建筑	82.51	81.27
2	设备	电梯+充电桩	19.02	18.73
合计			101.53	100

综上所述，本项目水费约为 58.89 万元/年

综上，本项目外购燃料及动力费合计约 61.38 万元/年，数据来源为结合本项目建设规模、同类居住区运行经验及《宜昌市供水、供电价格政策》测算。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%-2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值(不含税)金额的 0.5%计取，即有标准年度修理费为 33.24 万元/年。

（4）设备更新费

该项目停车场含有充电桩设备，使用年限通常为 8 到 10 年，按使用年限为 10 年测算，债券存续期内存在设备更新。设备按折旧采用直线法计算，项目投产后开始计算折旧费，假定于 2036 年进行设备更新。

（5）管理费用

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用

之和的 5%计取。

2.固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的 5%，房屋及建筑物的折旧年限为 30 年，设备的折旧年限为 10 年。

3.无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为 40 年，其他资产的折旧年限为 20 年。

4.利息支出

专项债利率按 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期）票面利率 2.38%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第 11-15 年每年等额偿还本金的 20%，则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出 1,279.25 万元，其中建设期利息为 95.20 万元，运营期利息为 1,175.72 万元。

ChinaBond.com.cn 中国债券信息网 中央结算公司

地方政府债券信息披露门户

返回

首页 | 信息披露文件 | 债券信息查询 | 客户端入口

债券资料查询结果一览表

发行人名称	湖北	票面利率(%)	2.2000	基本利差(%)	0.0000
债券全称	2025年湖北省政府专项债券（四十一期）	债券期限	15年	当期基础利率(%)	0.0000
债券简称	25湖北债87	分期还本情况	是	首次划款日	2025-09-05
债券代码	2505972	是否为续发行	否	上市流通日	2025-09-09
发行日期	2025-09-04	兑付日期	2040-09-05	起息日	2025-09-05
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿元)	2.6600	到期日	2040-09-05
参考收益率(%)	2.2000	实际发行量(亿元)	2.6600	债券信用评级	AAA
下一次赎回日		主体信用评级		ISIN码	
计息方式	附息式固定利率	债券评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司	选择权类别	提前还本
付息频率(月)	6	浮动利率基准		剩余本金值	100.00
备注					

表 4-2：项目成本测算分析表

单位：除注明外均为万元

序号	项目 / 年份	合计	建设期		经营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**经营成本**	**1,941.08**			**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**
1.1	人工及福利费	315.00			21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
1.2	外购燃料及动力费	920.70			61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38
	水费	37.35			2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49
	电费	883.35			58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89
1.3	修理费	498.66			33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24
1.4	管理费用及其他	86.72			5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78
1.5	设备更新费									
2	**折旧费**	**4,426.98**			**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**
3	**摊销费**	**3,350.66**			**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**
4	**利息支出**	**1,175.72**			**95.20**	**95.20**	**95.20**	**95.20**	**95.20**	**95.20**
4.1	债券利息	1,184.05			95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
5	**总成本费用合计**	**10,902.77**			**735.11**	**735.11**	**735.11**	**735.11**	**735.11**	**735.11**

序号	项目 / 年份	经营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**经营成本**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**241.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**
1.1	人工及福利费	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
1.2	外购燃料及动力费	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38

	水费	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49
	电费	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89
1.3	修理费	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24
1.4	管理费用及其他	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78
1.5	设备更新费				120.00					
2	**折旧费**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**
3	**摊销费**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**
4	**利息支出**	**95.20**	**95.20**	**95.20**	**95.20**	**84.49**	**65.45**	**46.41**	**27.37**	**8.33**
4.1	债券利息	95.20	95.20	95.20	95.20	84.49	65.45	46.41	27.37	8.33
5	**总成本费用合计**	**735.11**	**735.11**	**735.11**	**855.11**	**724.40**	**705.36**	**686.32**	**667.28**	**648.24**

项目固定资产折旧估算表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 项目	合计	年限	建设期		经营期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	房屋及建筑物		30								
1.1	原值	5,989.73									
1.2	当期折旧					284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51
1.3	净值					5,705.22	5,420.71	5,136.20	4,851.68	4,567.17	4,282.66
2	设备	106.19	10								
2.1	原值	106.19									
2.2	当期折旧					10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62
2.3	净值					95.58	84.96	74.34	63.72	53.10	42.48
3	折旧合计										
3.1	原值	6,095.93									
3.2	当期折旧					295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13
3.3	净值					5,800.80	5,505.66	5,210.53	4,915.40	4,620.27	4,325.14

序号	年份 项目	经营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	房屋及建筑物										
1.1	原值										
1.2	当期折旧	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	

1.3	净值	3,998.15	3,713.64	3,429.12	3,144.61	2,860.10	2,575.59	2,291.07	2,006.56	1,722.05	
2	设备										
2.1	原值										
2.2	当期折旧	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	
2.3	净值	31.86	21.24	10.62	-	95.58	84.96	74.34	63.72	53.10	
3	折旧合计										
3.1	原值										
3.2	当期折旧	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	
3.3	净值	4,030.01	3,734.87	3,439.74	3,144.61	2,955.67	2,660.54	2,365.41	2,070.28	1,775.15	

无形资产及其他资产摊销估算表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 项目	合计	年限	建设期		经营期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	无形资产		40								
1.1	原值	-									
1.2	当期摊销					-	-	-	-	-	-
1.3	净值					-	-	-	-	-	-
2	其他资产		16								
2.1	原值	3,574.04									
2.2	当期摊销					223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
2.3	净值					3,350.66	3,127.28	2,903.91	2,680.53	2,457.15	2,233.77
3	摊销合计										
3.1	原值	3,574.04									
3.2	当期摊销					223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
3.3	**净值**					**3,350.66**	**3,127.28**	**2,903.91**	**2,680.53**	**2,457.15**	**2,233.77**

序号	年份 项目	经营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	无形资产										
1.1	原值										
1.2	当期折旧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

1.3	净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	其他资产										
2.1	原值										
2.2	当期摊销	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	
2.3	净值	2,010.40	1,787.02	1,563.64	1,340.26	1,116.89	893.51	670.13	446.75	223.38	
3	摊销合计										
3.1	原值										
3.2	当期摊销	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	
3.3	净值	2,010.40	1,787.02	1,563.64	1,340.26	1,116.89	893.51	670.13	446.75	223.38	

（4）利息支出

1.专项债券

本项目2025年已发行金额为500.00万元，2026年计划申请发行3500.00万元。本次计划于2026年发行总额3500.00万元的专项债，债券存续期15年。

专项债利率按2025年湖北省政府专项债券（五十九期）票面利率2.38%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-15年每年等额偿还本金的20%，则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出1,279.25万元，其中建设期利息为95.20万元，运营期利息为1,175.72万元。



债券资料查询结果一览表

发行人名称	湖北	票面利率(%)	2.3800	基本利差(%)	0.0000
债券全称	2025年湖北省政府专项债券（五十九期）	债券期限	15年	当期基础利率(%)	0.0000
债券简称	25湖北债112	分期还本情况	是	首次划款日	2025-11-28
债券代码	2571397	是否为续发行	否	上市流通日	2025-12-02
发行日期	2025-11-27	兑付日期	2040-11-28	起息日	2025-11-28
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿元)	6.1700	到期日	2040-11-28
参考收益率(%)	2.3800	实际发行量(亿元)	6.1700	债券信用评级	AAA
下一次赎回日		主体信用评级		ISIN码	CND10009ZN51
计息方式	附息式固定利率	债券评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司	选择权类别	提前还本
付息频率(月)	6	浮动利率基准		剩余本金值	100.00
备注					

2.市场化融资

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

表 4-4：项目专项债借贷与偿还表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	政府债（利率 2.38%）									
1	期初债券余额			500.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2	当期债券余额（期初）	4,000.00	500.00	3,500.00	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	1,279.25	-	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
4	当期还本付息	5,279.25	-	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
4.1	当期偿还本金	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息	1,270.92	-	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
5	期末债券余额		500.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00

序号	年份 / 项目	经营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	政府债（利率 2.38%）									
1	期初债券余额	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,900.00	3,100.00	2,300.00	1,500.00	700.00
2	当期债券余额（期初）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	95.20	95.20	95.20	95.20	84.49	65.45	46.41	27.37	8.33
4	当期还本付息	95.20	95.20	95.20	195.20	884.49	865.45	846.41	827.37	708.33
4.1	当期偿还本金	-	-	-	100.00	800.00	800.00	800.00	800.00	700.00
4.2	当期支付利息	95.20	95.20	95.20	95.20	84.49	65.45	46.41	27.37	8.33
5	期末债券余额	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,900.00	3,100.00	2,300.00	1,500.00	700.00	-

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

表 5-1：债券现金流量表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**经营活动产生的现金**									
1	现金流入	9,028.02			439.04	494.03	532.23	573.20	611.57	616.84
1.1	营业收入	9,028.02			439.04	494.03	532.23	573.20	611.57	616.84
1.2	其他收入	-			-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-			-	-	-	-	-	-
2	现金流出	2,106.10			124.34	124.39	124.44	124.50	124.55	124.76
2.1	经营成本	1,941.08			121.41	121.41	121.41	121.41	121.41	121.41
2.2	增值税	100.70			-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	64.32			2.93	2.99	3.04	3.09	3.15	3.36
2.4	所得税	-			-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**6,921.93**			**314.70**	**369.64**	**407.78**	**448.70**	**487.02**	**492.08**
二	**投资活动产生的现金**									
1	购建固定资产支付的现金	10,350.82	6,239.20	4,111.63						
	投资活动现金净流量	**-10,350.82**	**-6,239.20**	**-4,111.63**						
三	**融资活动产生的现金**									
1	融资活动现金流入	4,000.00	500.00	3,500.00						
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	-	-	-						
1.2	专项债融资	4,000.00	500.00	3,500.00						
2	融资活动现金流出	5,283.25	0.50	98.70	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
2.1	支付利息（专项债融资）	1,279.25	-	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
2.2	偿还本金（专项债融资）	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	债券发行费用	4.00	0.50	3.50						
	融资活动现金净流量	**-1,283.25**	**499.50**	**3,401.30**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**
四	**本年现金净流入**	**-4,712.14**	**-5,739.70**	**-710.33**	**219.50**	**274.44**	**312.58**	**353.50**	**391.82**	**396.88**
五	**累计现金净流量**		**-5,739.70**	**-6,450.02**	**-6,230.52**	**-5,956.08**	**-5,643.49**	**-5,289.99**	**-4,898.18**	**-4,501.30**
六	**专项债融资本息**	**5,279.25**								
七	**本息覆盖倍数**	**1.31**								

表 5-1：债券现金流量表（续）

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	经营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年

一	**经营活动产生的现金**									
1	现金流入	623.90	627.94	631.80	638.97	644.22	644.77	648.96	649.50	651.05
1.1	营业收入	623.90	627.94	631.80	638.97	644.22	644.77	648.96	649.50	651.05
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	124.82	124.88	124.93	244.99	125.23	125.28	125.34	174.91	188.73
2.1	经营成本	121.41	121.41	121.41	241.41	121.41	121.41	121.41	121.41	121.41
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	44.20	56.49
2.3	附加税	3.41	3.47	3.53	3.58	3.82	3.88	3.94	9.30	10.83
2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**499.08**	**503.06**	**506.87**	**393.99**	**519.00**	**519.49**	**523.61**	**474.59**	**462.32**
二	**投资活动产生的现金**									
1	购建固定资产支付的现金									
	投资活动现金净流量									
三	**融资活动产生的现金**									
1	融资活动现金流入									
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入									
1.2	专项债融资									
2	融资活动现金流出	95.20	95.20	95.20	195.20	884.49	865.45	846.41	827.37	708.33
2.1	支付利息（专项债融资）	95.20	95.20	95.20	95.20	84.49	65.45	46.41	27.37	8.33
2.2	偿还本金（专项债融资）	-	-	-	100.00	800.00	800.00	800.00	800.00	700.00
2.3	债券发行费用									
	融资活动现金净流量	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-195.20**	**-884.49**	**-865.45**	**-846.41**	**-827.37**	**-708.33**
四	**本年现金净流入**	**403.88**	**407.86**	**411.67**	**198.79**	**-365.49**	**-345.96**	**-322.80**	**-352.78**	**-246.01**
五	**累计现金净流量**	**-4,097.42**	**-3,689.56**	**-3,277.89**	**-3,079.10**	**-3,444.59**	**-3,790.56**	**-4,113.35**	**-4,466.13**	**-4,712.14**
六	**专项债融资本息**	**5,279.25**								
七	**本息覆盖倍数**	**1.31**								

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

收入总额	运营成本及相关税费	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
9028.02	2106.10	6921.93	5303.05	4000.00	1.31

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**6229.73**	**6575.83**	**6921.93**	**7268.02**	**7614.12**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44
二	**债券利率变动**	**2.14%**	**2.26%**	**2.38%**	**2.50%**	**2.62%**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.33	1.31	1.29	1.28

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住房出租收入、商铺出租收入、物业费收入、广告收入（电梯）、停车场收入（包括停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩收入）所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为9,028.02万元，经营成本1,941.08万元，税费165.02万元，可用资金平衡的项目总收益为6921.93万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.31。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

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

此件再次复印无效

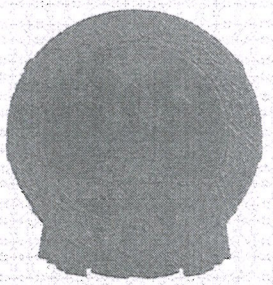
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

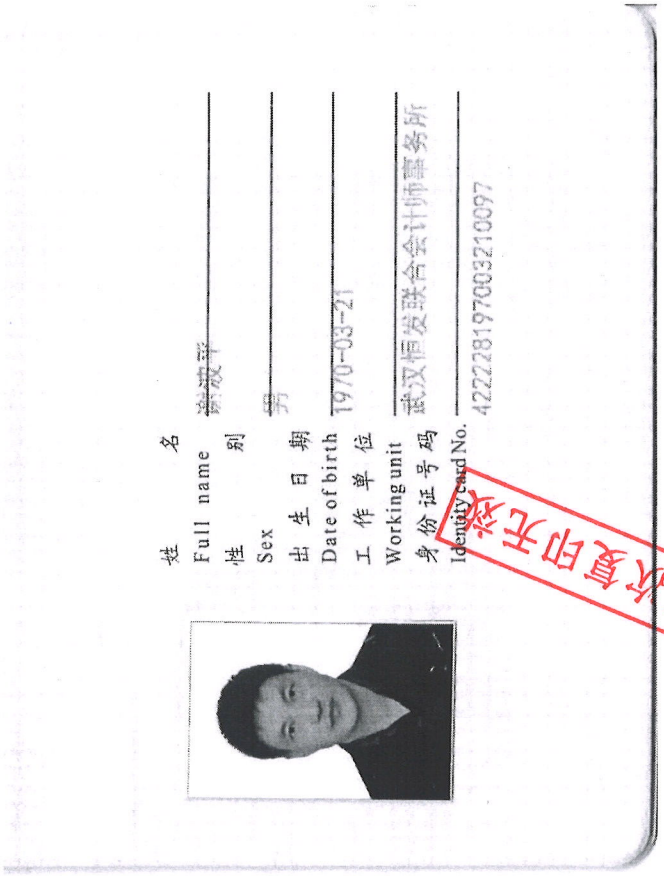
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506519 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：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）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....2
1.项目建设地点与内容.....2
2.项目建设期间.....5
（三）投资估算与资金筹措.....5
1.项目投资估算依据.....5
2.项目投资估算.....6
3.项目资金筹措.....7
（四）资金的充足性.....12
1.项目收入预测.....12
2.项目成本费用.....30
3.项目税费.....37
4.财务费用.....41
5.模拟利润及利润分配表.....44
6.本息覆盖倍数.....47
（五）资金的稳定性.....50
（六）压力测试.....50
二、评价结论.....51

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

十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506519 号

我们接受委托，对十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	十堰市远泽商业发展有限公司
法定代表人/负责人：	耿银男
注册资本：	5000.00 万元
地址：	湖北省十堰市张湾区汉江路街办发展大道中路 16 号 2 幢 14-5
统一社会信用代码：	91420303MAD5Y7AN1F
单位性质：	国有企业

业务范围：	经营范围包括一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；园区管理服务；餐饮管理；供应链管理服务；酒店管理；游览景区管理；城市绿化管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电动汽车充电基础设施运营；土地使用权租赁；住房租赁；土地整治服务；物业管理；集贸市场管理服务；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；集中式快速充电站；机动车充电销售；新能源汽车换电设施销售；停车场服务；太阳能发电技术服务；小微型客车租赁经营服务；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；休闲观光活动；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；运输货物打包服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股权结构：	十堰市张湾区城市基础设施建设投资有限公司 100%控股
行业主管部门：	十堰市张湾区交通运输局
建设单位名称：	十堰市远泽商业发展有限公司
代建单位名称：	/

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

本项目位于十堰市工业新区西城大道 9 号。

建设内容：

项目总用地面积 70887 平方米（106.3 亩），总建筑面积 64919.62 平方米（改造建筑面积 15689.00 平方米，新建建筑面积 49230.62 平方米），计容建筑面积 64479.18 平方米，建筑基底面积 25247.11 平方米，容积率 0.92，建筑密度 35.6%，绿地率 20%，停车位 165 个（其中充电车位 20 个）。

1、对厂区内部各楼栋进行墙面及屋面的维护翻新；

2、各楼栋厂房、仓库室外沿散水设置排水暗沟；

3、利用厂区预留用地设置约能容纳165辆车的生态停车场（约5000平方米），其中充电车位20辆，充电车位设置钢结构天棚；

4、厂区内部约14109.85平米道路原为沥青混凝土路面年久破损，本次改造铲除沥青混凝土面至基层，重新铺设100厚沥青混凝土面层；

5、厂区内部约21911.26平方米绿化进行修剪；

6、厂区内部危化物罐体区域，仅保留罐体上方钢结构棚架，罐体拆除工作委托危化物专业公司进行拆除回收；

7、改造建筑：1#电商基地、2#电商基地、3#仓库、4#仓库、配电房、锅炉房、门卫房（神农三路）；

8、新建建筑：5#仓库、6#仓库、7#冷链仓库、配套用房、消防泵房、消防水池、门卫房（神农四路）。

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容
十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目	十堰市张湾区	项目总用地面积 70887 平方米（106.3 亩），总建筑面积 64919.62 平方米（改造建筑面积 15689.00 平方米，新建建筑面积 49230.62 平方米），计容建筑面积 64479.18 平方米，建筑基底面积 25247.11 平方米，容积率 0.92，建筑密度 35.6%，绿地率 20%，停车位 165 个（其中充电车位 20 个）。 1、对厂区内部各楼栋进行墙面及屋面的维护翻新； 2、各楼栋厂房、仓库室外沿散水设置排水暗沟； 3、利用厂区预留用地设置约能容纳 165 辆车的态停车场（约 5000 平方米），其中充电车位 20 辆，充电车位设置钢结构天棚； 4、厂区内部约 14109.85 平米道路原为沥青混凝土路面年久破损，本次改造铲除沥青混凝土面至基层，重新铺设 100 厚沥青混凝土面层； 5、厂区内部约 21911.26 平方米绿化进行修剪： 6、厂区内部危化物罐体区域，仅保留罐体上方钢结构棚架，罐体拆除工作委托危化物专业公司进行拆除回收； 7、改造建筑：1#电商基地、2#电商基地、3#仓库、4#仓库、配电房、锅炉房、门卫房（神农三路）； 8、新建建筑：5#仓库、6#仓库、7#冷链仓库、配套用房、消防泵房、消防水池、门卫房（神农四路）。

建设内容明细表

	项目名称	层数	建筑高度（m）	建筑面积（㎡）	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）
改造建筑	1#电商基地	4F		6153.73	1602.14	6153.73
	2#电商基地	1～2F		5214.86	3194.38	5214.86
	3#仓库	1F		1388.80	1388.80	1388.80

	4#仓库	1F		2259.93	2259.93	2259.93
	配电房	1F		277.76	277.76	277.76
	锅炉房	1F		360.36	360.36	360.36
	门卫房	1F		33.56	33.56	33.56
新建建筑	5#仓库	3F	15M	12993.12	4231.04	12993.12
	6#仓库	3F	15M	12993.12	4231.04	12993.12
	7#冷链仓库	3F	15M	22188.24	7296.08	22188.24
	配套用房	2F	6.6M	467.36	223.68	467.36
	消防泵房	1F	3.9M	112.84	112.84	112.84
	消防水池	-1F	-3.9M	440.44		
	门卫房	1F	4.2M	35.50	35.50	35.50
汇总				64919.62	25247.11	64479.18

2.项目建设期间

本项目建设期限（含前期准备）为 2025 年 11 月至 2027 年 10 月，共 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）湖北省住房和城乡建设厅办公室印发《湖北省建筑工程概算定额及全费用基价表》《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建文〔2022〕48 号）（2022 年 11 月 1 日）；

（2）《十堰建设工程造价管理 2024 第 2 期》；

（3）关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知（计价格〔2002〕1980 号）。鄂价房服〔2009〕45 号《省物价局关于招投标中心服务收费项目及标准的通知》；

（4）《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

（5）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（6）《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；

（7）十堰市、张湾区类似工程技术指标；

（8）有关生产及销售厂家对设备及工器具的市场价格信息。

2.项目投资估算

依据项目初步设计批复，项目静态总投资为 24,498.54 万元，考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 24,768.14 万元。其中：建设工程费用 13,836.92 万元，占比 55.80%；建设工程其他费用 9,945.83 万元，占比 40.11%；预备费 715.79 万元，占比 2.89%，建设期利息 288.15 万元，占比 1.016%；债券发行兑付费用 8.5 万元，占比 0.03%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	费用（万元）	占总投资比例（%）

一	工程费用	13,836.92	55.805%
1	建筑工程费用	9,010.99	36.342%
2	安装工程费用	3,035.93	12.244%
3	设备购置费	1,790.00	7.219%
4	其他		0.00%
二	工程建设其他费用	9,945.83	40.112%
三	工程预备费	715.79	2.887%
四	专项费用	-	0.00%
五	项目建设投资	24,498.54	98.804%
六	建设期利息	288.15	1.162%
七	债券发行费	8.50	0.034%
九	项目总投资	24,795.19	100.00%

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金(万元)		专项债券（万元）	市场化融资（万元）	其他资金（万元）
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	13,836.92	5,336.92	0.00	8,500.00		
1	**改造工程**	**1,970.96**	**760.20**	**0.00**	**1,210.76**		
1.1	主体改造工程	1,045.81	403.37		642.44		

1.1.1	1#电商基地	429.21	165.55		263.66		
1.1.2	2#电商基地	365.04	140.80		224.24		
1.1.3	3#仓库	82.38	31.77		50.61		
1.1.4	4#仓库	135.60	52.30		83.30		
1.1.5	附属配套用房	33.58	12.95		20.63		
1.2	主体配套设施改造工程	925.15	356.83		568.32		
1.2.1	给排水工程	109.56	42.26		67.30		
1.2.2	电气及照明工程	101.73	39.24		62.49		
1.2.3	消防工程	70.43	27.16		43.27		
1.2.4	通风机防排烟工程	54.78	21.13		33.65		
1.2.5	弱电及智能化工程	140.86	54.33		86.53		
1.2.6	货架系统	80.00	30.86		49.14		
1.2.7	其他装饰装修工程	367.80	141.86		225.94		
2	**新建工程**	**10,336.15**	**3,986.66**		**6,349.49**		
2.1	新建主体工程	5,263.26	2,030.03		3,233.23		
2.1.1	5#仓库	1,234.35	476.09		758.26		
2.1.2	6#仓库	1,234.35	476.09		758.26		
2.1.3	7#冷链仓库	2,387.89	921.01		1,466.88		
2.1.4	附属配套用房	406.67	156.85		249.82		
2.2	新建主体工程配套设施	5,072.89	1,956.62		3,116.27		

2.2.1	给排水工程	585.48	225.82		359.66		
2.2.2	电气及照明工程	634.27	244.64		389.63		
2.2.3	消防工程	243.95	94.09		149.86		
2.2.4	通风及防排烟工程	219.56	84.68		134.88		
2.2.5	弱电及智能化工程	463.51	178.78		284.73		
2.2.6	制冷系统	390.00	150.42		239.58		
2.2.7	货架系统	1,170.00	451.27		718.73		
2.2.8	其他装饰装修工程	1,366.13	526.92		839.21		
3	**公用工程**	**1,529.80**	**590.05**		**939.75**		
3.1	园区道路及停车场修复	781.00	301.23		479.77		
3.2	绿化工程	165.00	63.64		101.36		
3.3	消防水池	22.00	8.49		13.51		
3.4	给排水工程(含雨水管涵)	184.60	71.20		113.40		
3.5	电气及照明工程	142.00	54.77		87.23		
3.6	充电桩	150.00	57.86		92.14		
3.7	消防工程	85.20	32.86		52.34		
二	**工程建设其他费用**	**9,945.83**	**9,945.83**		**0.00**		
1	土地取得费用	0.00	0.00		0.00		
2	资产收购费用	9,131.22	9,131.22		0.00		
3	固定资产其他费用	814.61	814.61		0.00		

3.1	建设管理费	338.09	338.09		0.00		
3.2	可行性研究费	17.38	17.38		0.00		
3.3	工程勘察设计费	297.20	297.20		0.00		
3.4	建设工程评价费	3.71	3.71		0.00		
3.5	场地准备及临时设施费	69.44	69.44		0.00		
3.6	工程保险费	20.83	20.83		0.00		
3.7	其他与工程建设相关费用	67.96	67.96		0.00		
三	**预备费**	**715.79**	**715.79**		**0.00**		
1	基本预备费	715.79	715.79		0.00		
2	涨价预备费	0.00	0.00		0.00		
四	**静态投资（一+二+三）**	**24,498.54**	**15,998.54**		**8,500.00**		
五	**建设期利息**	**288.15**	288.15		0.00		
六	**债券发行费**	**8.50**	8.50		0.00		
七	**项目总投资（四+五+六）**	**24,795.19**	16,295.19		8,500.00		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 24,795.19 万元，建设资金来源项目单位自筹资金 16,295.19 万元、专项债券资金 8,500.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025（11-12）	2026	2027（1-10）
1	**总投资使用计划**	**24,795.19**	12,257.27	9,986.37	2,551.55
1.1	建设投资	**24,498.54**	12,249.27	9,799.42	2,449.85
1.2	建设期利息	**288.15**	-	186.45	101.70
1.3	债券发行费用	**8.50**	8.00	0.50	-
1.4	流动资金				
2	**资金筹措及使用**	**24,795.19**	**12,257.27**	**9,986.37**	**2,551.55**
2.1	自有资金	**16,295.19**	4,257.27	9,486.37	2,551.55
2.1.1	用于建设投资	**15,998.54**	4,249.27	9,299.42	2,449.85
2.1.2	用于建设期利息	**288.15**	-	186.45	101.70
2.1.3	用于债券发行费用	**8.50**	8.00	0.50	-
2.1.4	用于流动资金	-			
2.2	专项债券资金	**8,500.00**	8,000.00	500.00	-
2.2.1	用于建设投资	**8,500.00**	8,000.00	500.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-			
2.2.3	用于债券发行费用	-			
2.2.4	用于流动资金	-			

（2）项目资本金来源及到位情况

项目资本金（自有资金）16,295.19 万元，全部由十堰市远泽商业发展有限公司自行筹集，部分资金在开工前到位。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	500.00	0	15	2.26	每半年付息一次	第 11 年-15 年每年等额偿还发行金额 20%

（2）已发行专项债券的使用情况

2025 年 11 月 6 日已发行 8,000 万专项债券，发行期限 15 年，发行利率 2.26%，付息频次为每半年付息一次，还本方式为第 11 年-15 年每年等额偿还发行金额 20%。截止目前，已发行专项债券用于支付工程预付款项 4,070 万。

（3）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收入主要包括电商基地租赁收入、一般仓库租赁收入、冷链仓库租赁收入、停车费收入及充电桩服务费。经计算，计算期内项目合计实现综合收入 28,793.02 万元。

1.电商基地租赁收入

本项目电商基地可租赁房屋面积合计为 11,368.59 ㎡。根据 58 同城网（https://wh.58.com）调查可知，张湾区及周边市场园区厂房、

办公楼租赁市场均价约为 54 元/㎡▪月。基于谨慎考虑，本项目将租赁价格定为 45 元/㎡▪月。项目运营期第一年出租率为 70%，运营期第二年为 75%，运营期第三年为 80%，运营期第四年为 85%，至运营期第五年开始保持 90%不变。

张湾区厂房租赁价格参考表

房屋用途	地点	面积㎡	价格	价格
厂房	23 加油厂附近	160	1 元/㎡▪天	30 元/㎡▪月
	张湾区大炉子路	2000	3 元/㎡▪天	90 元/㎡▪月
办公楼	公园路东风实业大厦	130-18594	1.67 元/㎡▪天	50.1 元/㎡▪月
	上海路大美国际办公楼	48	1.53 元/㎡▪天	45.9 元/㎡▪月
平均			1.8 元/㎡▪天	54 元/㎡▪月





出租价格查询

经计算，项目计算期内电商基地租赁收入合计 7,116.13 万元。

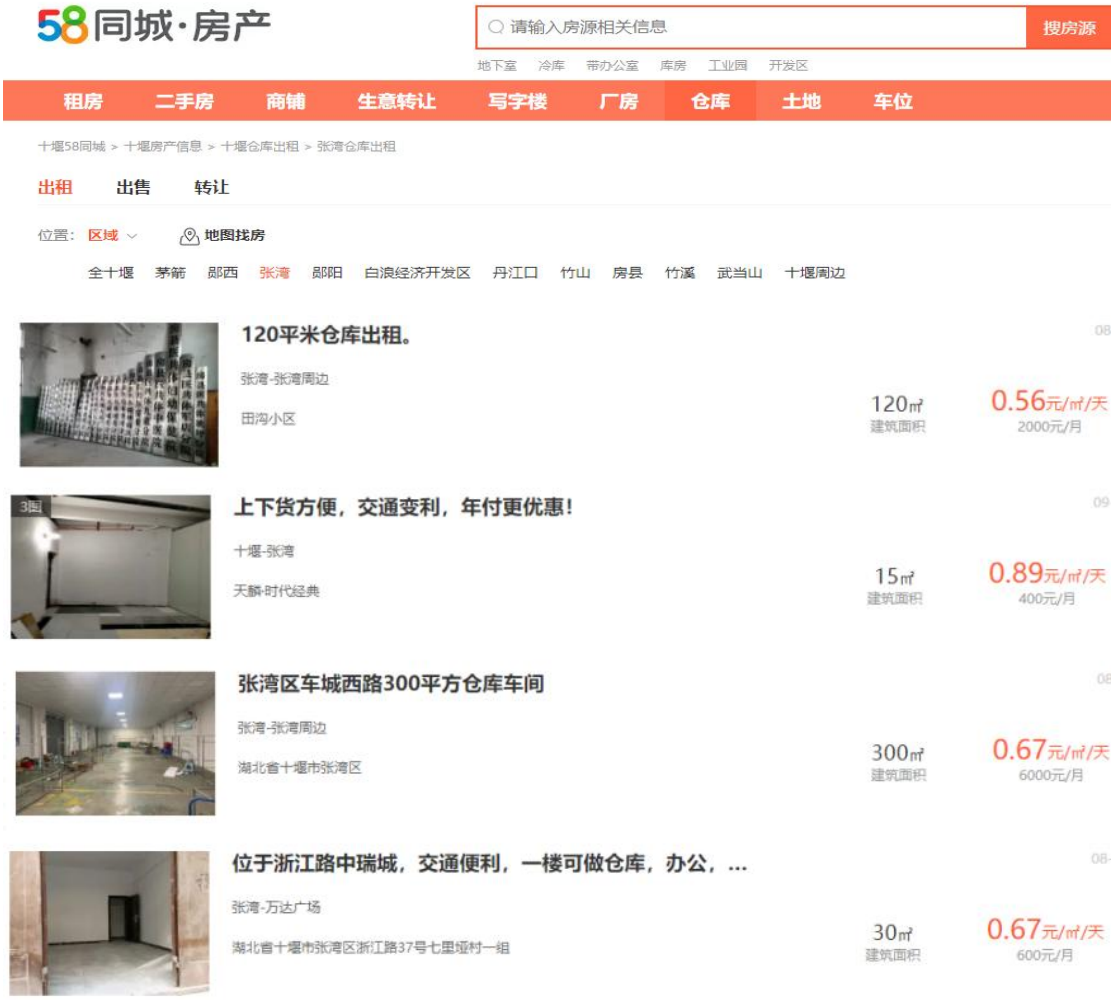
2.一般仓库租赁收入

本项目一般仓库可租赁房屋面积合计为 29,634.97m2。根据 58 同城网（https://wh.58.com）调查可知，张湾区及周边市场仓库租赁市场均价为 20.93 元/m2▪月，本项目将配送仓库租赁价格定为 15 元/m2▪月，占当地同类用房出租市场价的 71.67%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目运营期第一年出租率为 70%，运营期第二年为 75%，运营期第三年为 80%，运营期第四年为 85%，至运营期第五年开始保持 90%不变。

一般仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
1	田沟小区	120	0.56元/m^2▪天	16.8元/m^2▪月

2	天麟时代经典	15	0.89元/m^2·天	26.7元/m^2·月
3	张湾周边	300	0.67元/m^2·天	20.1元/m^2·月
4	浙江路七里垭村	30	0.67元/m^2·天	20.1元/m^2·月
平均				20.93元/m^2·月



一般仓库出租价格查询

经计算，项目计算期内一般仓库租赁收入合计 6,183.37 万元。

3.冷链仓库租赁收入

本项目冷链仓库可租赁面积为 22,188.24m2。根据仓小二仓库出租网（https://hubei.cangxiaoer.com/cangku/wa5），调查十堰市及周边

市场，冷链物流仓库租赁市场均价为 66 元/m2▪月，基于谨慎起见，本项目计划将冷链物流仓库租赁价格定为 45 元/m2▪月，占当地同类用房出租市场价的 68.18%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目运营期第一年出租率为 70%，运营期第二年为 75%，运营期第三年为 80%，运营期第四年为 85%，至运营期第五年开始保持 90%不变。

冷链物流仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积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



冷链仓库出租价格查询

经计算，项目计算期内冷链仓库租赁收入合计 13,888.74 万元。

4.停车位收入

根据初步设计批复，本项目停车位共计 165 个，初步按照固定车位占比约 10%，流动车位占比约 90%计算。分别为 16 个和 149 个。参考十堰市公布的停车收费标准，基于谨慎性原则，收费标准如下。

本项目流动车位 149 个，停车收费均按 3 元/h 计取（包括中小型、中大型车辆），停车 30 分钟以内免费，1 小时以内按 3 元/h 计取，1 小时以后每增加一小时加收 1 元（不足一小时按一小时计收），单车停车时长均按 4h/辆计取，项目运营期单个车位周转次数为 2 次/个/天，则单个停车位的日均综合收入为 12 元/个/天。

本项目固定停车位 16 个，均按照月租 300 元/个进行计算，租金比例暂不设上涨幅度。

本项目流动停车位和固定停车位使用率暂定运营期第一年为 50%，往后每 3 年按 5%的比例上涨，上涨至 60%保持不变。



湖北十堰停车收费标准

一、湖北十堰城建服务中心地下停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，最高收费不超过20元，超过24小时按上述规定再次计收。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟的车辆，免收停放服务费。

二、湖北十堰城区公立医院停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，一次停车24小时以内，最高收费不得超过20元，超过24小时另按以上规定标准计时收费。

三、湖北十堰武当山机场停车服务收费标准

1. 小型车(含7座以下机动车)：第一个小时收费5元，超过一小时后每小时加收2元；
2. 中大型车：第一个小时收费10元，超过一小时后每小时加收3元；
3. 实行24小时最高限价，小型车30元/24小时，中大型车50元/24小时。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。

停车费收费查询

经计算，计算期内停车位收入 545.65 万元。

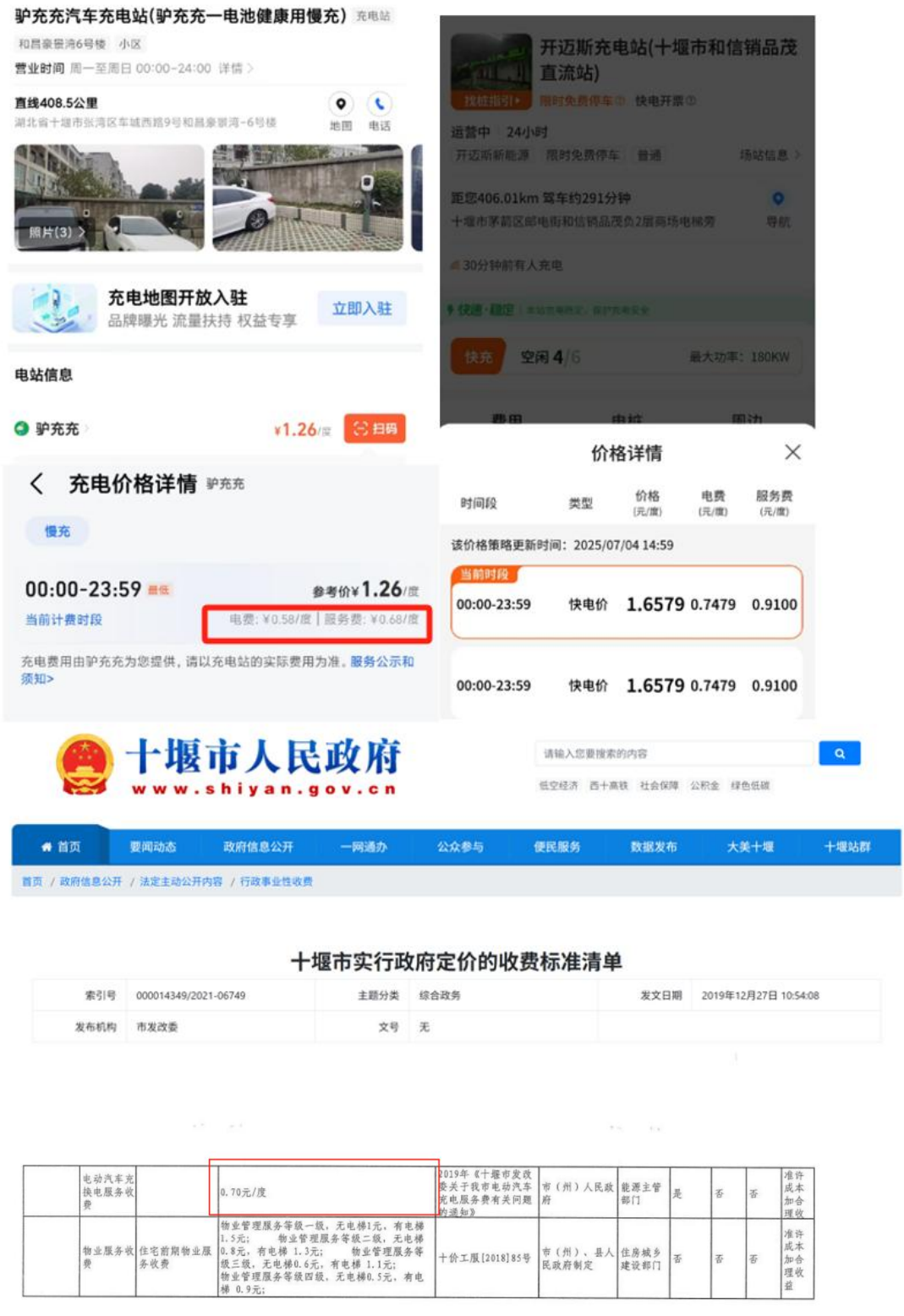
5.充电桩服务费

（1）充电桩收费依据

目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本。因电费上缴国家电网，本项目仅计算充电桩服务费。经快电小程序查询可知，十堰地区充电桩服务费收费均价为 0.80 元/度；又根据《十堰市实行政府定价的收费标准清单》中明确，电动汽车充换电服务收费为 0.7 元/度（准许成本加合理收益）。因此，谨慎起见，本项目设定充电桩服务费收费单价定为 0.5 元/度。同时项目区周边充电桩收费情况如下。

十堰市充电桩收费情况

序号	充电站名称	电价（元/度）	服务费（元/度）	价格（元/度）
1	十堰市张湾区驴充充汽车充电站	0.58	0.68	1.26
2	开迈斯充电站（十堰市和信销品茂直流站）	0.75	0.91	1.66
平均	平均		0.80	1.46



充电桩收费查询

（2）充电桩市场需求预测

（1）新能源汽车保有量预测

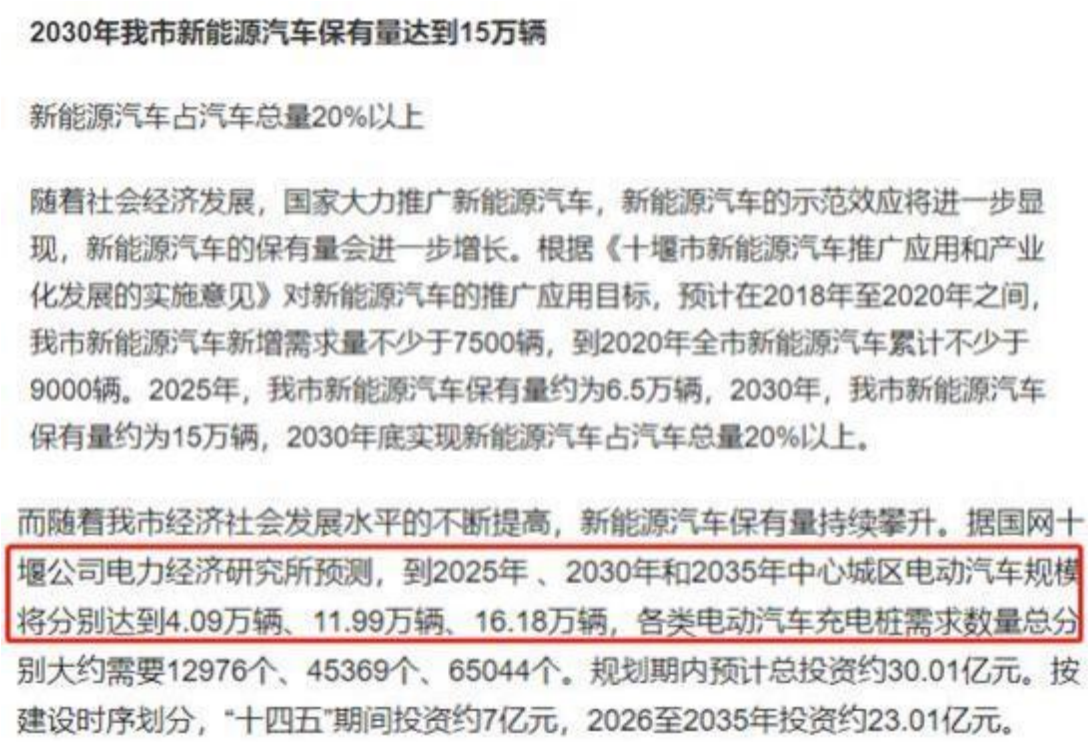
根据《十堰市电动汽车充换电设施布局规划（2021—2035 年）》结合各类车辆发展规模预测结果及各行业主管部门调研情况对十堰市中心城区电动汽车规模的预测，2025、2030 和 2035 年中心城区电动汽车规模将达到 4.09、11.99、16.18 万辆，其中电动私家车规模为 3.46、10.98、14.83 万辆。

中心城区各类电动汽车预测规模汇总表

序号	类别	汽车规模（辆）				电动汽车数量（辆）			
		2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年
	公交车	1060	1640	2210	2700	657	1312	1768	2160
2	物流车	7793	9750	11900	14400	474	1750	4000	6000
3	环卫车	294	466	540	580	94	270	377	384
4	出租车	990	1190	1300	1500	133	790	1040	1500
5	网约车	745	942	1190	1300	688	848	1130	1300
6	公务车	1142	1400	1600	1700	0	700	1100	1500
7	私家车	201853	256000	374000	396000	900	34550	109800	148320
8	其他	45450	45450	45450	45450	670	670	670	670
汇总		259327	316838	438160	463590	3616	40890	119885	161834

备注：①公交车规模及预测参考《十堰市中心城区公交场站布局专项规划》；②物流车规模及预测参考《十堰市城市绿色货运配送发展规划（2018—2025 年）》；③私家车规模及预测参考《新能源汽车产业发展规划（2021—2035 年）》及《节能与新能源汽车技术路

线图 2.0》；④公务车规模及预测参考《政府机关及公共机构购买新能源汽车实施方案》；⑤环卫、出租、网约车等其他车辆结合主管部门调研结果确定：市交通运输局（出租车、网约车）、市环卫局（环卫车）车辆结合主管部门调研结果确定：市交通运输局（出租车、网约车）、市环卫局（环卫车）。



2030年我市新能源汽车保有量达到15万辆

新能源汽车占汽车总量20%以上

随着社会经济发展，国家大力推广新能源汽车，新能源汽车的示范效应将进一步显现，新能源汽车的保有量会进一步增长。根据《十堰市新能源汽车推广应用和产业化发展的实施意见》对新能源汽车的推广应用目标，预计在2018年至2020年之间，我市新能源汽车新增需求量不少于7500辆，到2020年全市新能源汽车累计不少于9000辆。2025年，我市新能源汽车保有量约为6.5万辆，2030年，我市新能源汽车保有量约为15万辆，2030年底实现新能源汽车占汽车总量20%以上。

而随着我市经济社会发展水平的不断提高，新能源汽车保有量持续攀升。据国网十堰公司电力经济研究所预测，到2025年、2030年和2035年中心城区电动汽车规模将分别达到4.09万辆、11.99万辆、16.18万辆，各类电动汽车充电桩需求数量总分别大约需要12976个、45369个、65044个。规划期内预计总投资约30.01亿元。按建设时序划分，“十四五”期间投资约7亿元，2026至2035年投资约23.01亿元。

汽车保有量查询

结合上述预测结果，并基于谨慎性原则，本项目计算期内预计十堰市中心城区电动汽车每年按一定比例增长，2025 年、2030 年、2035 年中心城区电动汽车规模将达到 3.94 万辆、10.06 万辆、16.18 万辆，小于预测值 4.09 万辆、11.99 万辆、16.18 万辆。

根据张湾区与十堰市中心城区常住人口数据，采用类比法推算张湾区未来充电桩数量。根据十堰市第七次全国人口普查公报（第三

号），张湾区常住人口占十堰市中心城区常住人口的比例约为48.24%。因此，本项目将以十堰市中心城区新能源汽车市场规模预测为基数，谨慎按照40%的比例来计算张湾区新能源汽车市场规模。

预测结果如下：

张湾区常住人口占十堰市中心城区常住人口比例

区域	茅箭	张湾	经开	中心城区	张湾占中心城区比例
常住人口（万人）	49.86	43.19	10.3	103.35	41.79%

数据来源：十堰市第七次全国人口普查公报（第三号）

十堰城区、张湾区机动车、新能源汽车保有量预测

年份	十堰市中心城区新能源汽车保有量（万辆）	占比	张湾新能源汽车保有量（万辆）
2023	1.49	40%	0.60
2024	2.71		1.08
2025	3.94		1.58
2026	5.16		2.06
2027	6.39		2.56
2028	7.61		3.04
2029	8.84		3.54
2030	10.06		4.02
2031	11.28		4.51
2032	12.51		5.00
2033	13.73		5.49
2034	14.96		5.98

2035	16.18		6.47
2036	17.40		6.96
2037	18.63		7.45
2038	18.63		7.45

根据预测数据，张湾区到2038年新能源车数量可达7.45万辆，本项目共建设20个充电桩，未来市场需求已远远大于本项目建设规模。虽然在项目建设运营初期，本项目充电桩数量占地区的整体新能源汽车数量的比例较高，但张湾区位于十堰中心区，地理位置优越，会有其他区域的车主来这充电，有一定的流动性；同时随着新能源汽车保有量的不断增加，占比也在逐渐降低，且目前国家已经制定2030年前碳达峰，2060年前碳中和政策，相信未来对新能源产业扶持会继续加大力度。总体来说，本项目的充电桩数量设置相对合理。

（3）充电桩市场需求预测

小轿车年公里数一般都在1.5万-3万公里之间，电动汽车每百公里耗电量为15-18kwh，因车辆空调、灯光等功能均需要电池供应，加之车主在实际驾驶中，由于气温、速度及驾驶习惯等因素也会进一步影响车辆实际续航里程，综合以上因素，每百公里耗电量大约在22.5-27kwh之间，则每辆电动汽车一年耗电量为3375-8100kwh；由于本项目充电桩主要位于工业园区，行驶及停放车辆以工作人员上下班小轿车为主。因此，本项目基于谨慎和保守的原则，新能源汽车百

公里耗电量取家用车辆年耗电量3375-8100kwh，并按照行驶里程，耗电量，充电桩服务费，计算张湾区2024-2038新能源汽车充电服务费如下：

张湾区2024—2038年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量3375kwh时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（3375kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	1.08	12669.25	2011.5		
2025	1.58	18419.5	3658.5		
2026	2.06	24123	5319	82.78	1.56%
2027	2.56	29873.25	6966	118.26	1.70%
2028	3.04	35576.75	8626.5	141.91	1.65%
2029	3.54	41327	10273.5	165.56	1.61%
2030	4.02	47030.5	11934	189.22	1.59%
2031	4.51	52734	13581	189.22	1.39%
2032	5	58484.25	15228	189.22	1.24%
2033	5.49	64187.75	16888.5	189.22	1.06%
2034	5.98	69938	18535.5	189.22	1.02%
2035	6.47	75641.5	20196	189.22	0.94%
2036	6.96	81345	21843	189.22	0.87%
2037	7.45	87095.25	23490	189.22	0.81%
2038	7.45	87095.25	25150.5	189.22	0.75%

张湾区2024—2038年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量 8100kwh 时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（8100kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	1.08	8780.40	4390.20		
2025	1.58	12765.60	6382.80		
2026	2.06	16718.40	8359.20	82.78	0.99%
2027	2.56	20703.60	10351.80	118.26	1.14%
2028	3.04	24656.40	12328.20	141.91	1.15%
2029	3.54	28641.60	14320.80	165.56	1.16%
2030	4.02	32594.40	16297.20	189.22	1.16%
2031	4.51	36547.20	18273.60	189.22	1.04%
2032	5.00	40532.40	20266.20	189.22	0.93%
2033	5.49	44485.20	22242.60	189.22	0.85%
2034	5.98	48470.40	24235.20	189.22	0.78%
2035	6.47	52423.20	26211.60	189.22	0.72%
2036	6.96	56376.00	28188.00	189.22	0.67%
2037	7.45	60361.20	30180.60	189.22	0.63%
2038	7.45	60361.20	30180.60	189.22	0.63%

综上所述，本项目充电桩服务费占张湾地区的整体充电桩服务费的比例较低，而且随着新能源汽车保有量的不断增加，占比还在逐渐降低，且本项目 20 个充电桩的布置点位于车流量较大的产业园区，总体来说，本项目的充电桩数量设置以及收入测算相对合理。

（4）本项目充电桩利用率情况

本项目充电桩功率为 180kW，单个充电桩每日最大充电量为 1440.00 度（8 小时运行），20 个充电桩年最大充电量为 1051.20 万度，出于谨慎原则，本项目充电桩的利用率从运营期第一年的 7%逐渐增长至第 5 年的 16%，之后不再增长。

（5）充电桩服务费收入

经计算，项目计算期内可实现充电桩充电服务收入合计 1,059.13 万元。

具体如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041（1月）
一	经营收入	28,793.02	285.69	1,847.19	1,983.78	2,116.84	2,234.11	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	186.47
1	场地租赁收入（万元）	27,188.24	273.64	1,759.12	1,876.39	1,993.68	2,110.95	2,110.95	2,110.95	2,110.95	2,110.95	2,110.95	2,110.95	2,110.95	2,110.95	2,110.95	175.91
1.1	场地租赁收入（万元）	7,116.13	71.62	460.43	491.12	521.82	552.51	552.51	552.51	552.51	552.51	552.51	552.51	552.51	552.51	552.51	46.04
	可租赁面积(㎡)		11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59
	单价(元/㎡·月)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	一般仓库租赁收入（万元）	6,183.37	62.23	400.07	426.74	453.42	480.09	480.09	480.09	480.09	480.09	480.09	480.09	480.09	480.09	480.09	40.01
	可租赁面积(㎡)		29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97
	单价(元/㎡·月)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	**冷链仓库租赁收入（万元）**	**13,888.74**	**139.79**	**898.62**	**958.53**	**1,018.44**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**89.86**
	可租赁面积(㎡)		22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24
	单价(元/㎡·月)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**停车位收入（万元）**	**545.65**	**5.92**	**35.51**	**39.06**	**39.06**	**39.06**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**3.55**
	流动停车位数量（个）		149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
	日均综合收入（元/个/天）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	固定停车位数量（个）		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	月租收入（元/个/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	停车位使用率		50.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
3	**充电桩收入（万元）**	**1,059.13**	**6.13**	**52.56**	**68.33**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**7.01**

	个数（个）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	年最大充电量（万 kwh）		1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
	使用率		7.00%	10.00%	13.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%

2.项目成本费用

项目债券存续期内总成本（运营成本+折旧费+利息费用）共计19,928.98万元，运营成本共计6,544.23万元，具体测算如下：

1.经营成本

（1）工资及福利费

参考市场上同类项目及人工成本情况，以及十堰市统计局发布《十堰市2024年国民经济和社会发展统计公报》2024年十堰市城镇居民人均可支配收入41529元。结合项目实际情况，综合考虑项目计算期内，计划新增员工30人，平均工资及福利按50000元/人·年计算；结合通货膨胀及经济情况，工资及福利每三年涨2%。

经计算，项目计算期内实现工资及福利费用总额2,080.33万元。

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力消耗主要为项目运营过程中的水电消耗。经计算，本项目计算期内外购燃料及动力消耗合计739.75万元。

1）用电成本

用电按照负荷密度法计算，根据《城市电力规划规范》GB/T50293-2014表4.3.3，物流仓储用地单位建设用地用电指标范围为20～40KW/h㎡，本项目取35KW/h㎡，本项目总用地面积7.09万㎡，本项目负荷总功率248.15kW，按照每日综合工作时间为8小时，年用电天数为365天，开启系数为0.8，年耗电量合计为57.97万kW·h。

本项目计算期内用电费用 499.79 万元。

电费单价：根据省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知（鄂发改价管[2020]439 号），本项目电费参照单一制 35 千伏收费单价 0.6507 元/kW-h 计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

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

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

－ 4 －

2）用水成本

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）表 4.0.3-3 不同类别用地用水量指标，物流仓储用地用水指标为 20-50m³/(hm³*d)，本项目取 40m³/(hm³*d)，本项目总用地面积 7.09 万㎡，用水时间 365 天，年用水量 103514m³，年用水费用 18.11 万元，计算期内用水费用 239.96 万元。

根据市物价局发布的《关于调整十堰市城区供水价格的通知》（十价环资规〔2013〕77 号），非居民生活用水（包括行政事业用水、

工业用水、经营服务用水）1.75 元/m³。

（3）设备更新费

按照设备使用折旧年限，依据初步设计批复中投资估算表，涉及使用年限需要更新的设备为充电桩、货架、制冷系统等设备，计划于运营期第十年开始更新（即 2037 年，4 年更换完毕），根据初始建设成本，充电桩更新成本 150.00 万元、货架更新成本 1,250.00 万元、制冷系统更新成本 390.00 万元，设备更新成本合计 1,790.00 万元。

（4）设施维护及修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。”

本项目根据行业状况和实际项目情况，本项目运营期维护修理费取固定资产原值 22,961.81 万元（扣除所含的建设期利息）的 0.5%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。

经测算，债券存续期内维护修理费共计约 1,502.29 万元。

（5）管理及其他费用

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

本项目管理及其他费用按当年营业综合收入的 1.5%计算。经测算，计算期内管理及其他费用合计 431.86 万元。

综上，项目计算期内共产生以上 1-6 项经营成本合计 6,544.23 万元。

2.折旧摊销费用

固定资产采用分类折旧，房屋、建（构）筑物残值率为 5%，按 30 年折旧，房屋、建（构）筑物原值为 18,575.66 万元；设备等安装工程残值率为 5%，按 10 年折旧，设备等安装工程原值为 4,369.33

万元；则项目计算期内合计产生折旧费用 11,708.10 万元。

3.财务费用

运营期长期借款利息计入总成本，项目计算期内合计支付利息 2,209.15 万元。

4.总成本估算

综上，项目计算期总成本合计为 20,461.49 万元。

如下表。

项目预期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2040(1月)
一	经营成本	6,544.23	57.50	346.92	351.97	353.96	355.72	358.83	358.83	358.83	361.95	361.95	800.32	803.50	803.50	803.50	66.96
（一）	人员成本（万元）	2,080.33	57.50	346.92	351.97	353.96	355.72	358.83	358.83	358.83	361.95	361.95	159.18	162.36	162.36	162.36	13.53
	定员人数（人次）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	年均人员成本（万元/人·年）		5.00	5.00	5.10	5.10	5.10	5.20	5.20	5.20	5.31	5.31	5.31	5.41	5.41	5.41	5.41
	工资及福利增长率(%)				2.00%			2.00%			2.00%			2.00%			
（二）	外购燃料及动力费(万元)	739.75	9.31	5.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	4.65
	水费（万元）	239.96	3.02	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	1.51
	用水指标（m^3/(hm^3*d)）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	用水单价（ 元/m^3）		1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75

	用地面积（万㎡）		7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09
	电费（万元）	**499.79**	**6.29**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**3.14**
	负荷总功率（kW）		248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15
	日综合工作时间（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	电费单价（元/kWh）		0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507
（三）	**设备更新成本**	**1,790.00**										**438.37**	**438.37**	**438.37**	**438.37**	**36.53**	
（四）	**维护修理费（万元）**	**1,502.29**	**18.90**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**9.45**
（五）	**管理费用（万元）**	**431.86**	**4.29**	**27.71**	**29.76**	**31.75**	**33.51**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**2.80**
二	**折旧摊销费（万元）**	**11,708.10**	**147.27**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**883.63**	**73.64**
三	**财务费用（万元）**	**2,209.15**	**90.40**	**192.10**	**192.10**	**192.10**	**192.10**	**192.10**	**192.10**	**192.10**	**192.10**	**192.10**	**154.81**	**116.39**	**77.97**	**39.55**	**1.13**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**20,461.49**	**295.17**	**1,422.65**	**1,427.70**	**1,429.69**	**1,431.45**	**1,434.56**	**1,434.56**	**1,434.56**	**1,437.68**	**1,437.68**	**1,838.76**	**1,803.52**	**1,765.10**	**1,726.68**	**141.73**

3.项目税费

债券存续期间项目各项税费合计为 3,219.44 万元。

本项目涉及到的税费主要有增值税及附加、印花税、房产税以及所得税。

（1）根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《财税〔2016〕36 号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》等有关规定，本项目自营收入应实行营改增政策，房屋租赁费、停车费增值税税率按照 9%计算；充电桩服务费税率 13%。本项目需缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和房产税，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加按国家规定分别按应纳增值税额的 7%、3%、2%计算。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》及有关税法规定，所得税率为 25%。

（3）根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）第四条规定，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

（4）所得税

按照应纳所得额的 25%进行计算。按照经营利润抵扣前 5 年累计净亏损后的金额 25%的模式进行测算。

具体如表所示：

项目税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期														
				2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041 (1月)
1	**销项税合计**	**—**	**2,411.90**	**23.79**	**154.23**	**166.02**	**177.53**	**187.21**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**15.62**
1.1	场地租赁收入（万元）	9.0%	24,943.33	251.05	1,613.87	1,721.46	1,829.06	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	161.39
	场地租赁收入销项税额(万元)		2,244.91	22.59	145.25	154.93	164.62	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	14.52
1.2	停车位收入（万元）	9.0%	500.57	5.43	32.58	35.83	35.83	35.83	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	3.26
	停车位收入销项税额（万元）		45.08	0.49	2.93	3.23	3.23	3.23	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	0.29

1.3	充电桩收入（万元）	13.0%	937.22	5.42	46.51	60.47	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	6.20
	充电桩收入销项税（万元）		121.91	0.71	6.05	7.86	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	0.81
2	**进项税合计**	—	**1,969.33**	**23.79**	**154.23**	**166.02**	**177.53**	**187.21**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**112.58**	**11.03**	**11.03**	**0.91**
2.1	进项税（运营期）		146.14	1.84	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	0.91
2.1.1	水费	9.0%	220.09	2.77	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	1.39
	水费进项税额		19.87	0.25	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	0.12
2.1.2	电费	9.0%	458.58	5.77	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	2.88
	电费进项税额		41.21	0.52	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	0.26
2.1.3	维护修理费（万元）	6.0%	1,417.23	17.83	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	8.92
	维护修理费（万		85.06	1.07	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	0.53

	元）进项税额																
2.2	进项税额（建设期抵扣）		1,823.19	21.95	143.20	154.99	166.50	176.18	176.47	176.47	176.47	176.47	176.47	176.47	101.55	-	-	-
2.3	待抵扣固定资产进项税额		1,823.19	1,801.24	1,658.04	1,503.05	1,336.55	1,160.37	983.90	807.43	630.96	454.49	278.02	101.55	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**实缴增值税**	—	**442.57**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**74.92**	**176.47**	**176.47**	**14.71**
4	**计算附加税**	—	**53.09**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.99**	**21.17**	**21.17**	**1.76**
4.1	城市建设维护税	7.0%	30.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.24	12.35	12.35	1.03
4.2	教育费附加	3.0%	13.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.25	5.29	5.29	0.44
4.3	地方教育附加费	2.0%	8.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.50	3.53	3.53	0.29
5	**房产税**	**12.0%**	**2,723.81**	**27.42**	**176.23**	**187.98**	**199.73**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**17.62**
6	**合计**	—	**3,219.44**	**27.42**	**176.23**	**187.98**	**199.73**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**295.39**	**409.12**	**409.12**	**34.09**

4.财务费用

本项目计划发行债券 8,500.00 万元，2025 年已发行 8,000 万元，实际发行利率为 2.26%，发行期限 15 年，计划 2026 年发行 500.00 万元，期限为 15 年，年利率按照上期实际发行利率不上浮，为 2.26%。利息按每半年支付，第 11-15 年每年等额偿还发行金额的 20%。

债券利息合计 2,497.30 万元，到期本息合计 10,997.30 万元。

本项目债券发行及还款情况测算见下表。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	建设期			运营期													
					2025 (11-12)	2026	2027 (1-10)	2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041 (1月)
发债	8,500.00	2.26%	期初债券余额	—		8,000.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	6,900.00	5,200.00	3,500.00	1,800.00	100.00
			本年债券增加额	**8,500.00**	8,000.00	500.00	-															
			当期还本付息	**10,997.30**	-	186.45	101.70	90.40	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	1,792.10	1,854.81	1,816.39	1,777.97	1,739.55	101.13
			其中：偿还本金	**8,500.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	100.00
			支付利息	**2,497.30**	-	186.45	101.70	90.40	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	154.81	116.39	77.97	39.55	1.13
			期末债券余额	—	8,000.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	6,900.00	5,200.00	3,500.00	1,800.00	100.00	-

			债券发行费	**8.50**	8.00	0.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
			计入投资额	**288.15**	-	186.45	101.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
			计入当期财务费用	**2,209.15**				90.40	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	154.81	116.39	77.97	39.55	1.13

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测营业收入（不含税）合计 26,381.12 万元，税金及附加为 2,776.90 万元，预测运营成本费用（不含税）合计 6,398.09 万元，利润总额合计 3,288.88 万元，所得税 822.25 万元，净利润合计 2,466.65 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041 (1月)
1	**经营收入（不含税）**	**26,381.12**	**261.90**	**1,692.96**	**1,817.76**	**1,939.31**	**2,046.90**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**170.85**
2	**总成本费用**	**23,092.24**	**320.74**	**1,587.85**	**1,604.65**	**1,618.39**	**1,631.90**	**1,635.01**	**1,635.01**	**1,635.01**	**1,638.13**	**1,638.13**	**2,039.21**	**2,012.96**	**1,986.72**	**1,948.30**	**160.21**
2.1	经营成本（不含税）	**6,398.09**	55.66	335.89	340.94	342.93	344.69	347.80	347.80	347.80	350.92	350.92	789.29	792.47	792.47	792.47	66.05
2.2	折旧摊销	**11,708.10**	147.27	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	73.64
2.3	财务费用	**2,209.15**	90.40	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	154.81	116.39	77.97	39.55	1.13
2.4	税金及附加	**2,776.90**	27.42	176.23	187.98	199.73	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	220.47	232.65	232.65	19.38
4	**利润总额（1-2）**	**3,288.88**	-58.84	105.11	213.11	320.92	415.00	415.15	415.15	415.15	412.03	412.03	10.95	37.20	63.44	101.86	10.64
5	弥补以前年度亏损	**58.84**	-	58.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	3,288.88	-	46.26	213.11	320.92	415.00	415.15	415.15	415.15	412.03	412.03	10.95	37.20	63.44	101.86	10.64

7	所得税（25%）	**822.25**	-	11.57	53.28	80.23	103.75	103.79	103.79	103.79	103.01	103.01	2.74	9.30	15.86	25.47	2.66
8	**净利润（4-7）**	**2,466.65**	-58.84	93.54	159.83	240.69	311.25	311.36	311.36	311.36	309.02	309.02	8.21	27.90	47.58	76.39	7.98
9	息税前利润	**5,498.05**	31.56	297.21	405.21	513.02	607.10	607.25	607.25	607.25	604.13	604.13	165.76	153.59	141.41	141.41	11.77
10	息税折旧摊销前利润	**17,206.15**	178.83	1,180.84	1,288.84	1,396.65	1,490.73	1,490.88	1,490.88	1,490.88	1,487.76	1,487.76	1,049.39	1,037.22	1,025.04	1,025.04	85.41

6.本息覆盖倍数

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期													
			2025 (11-12)	2026	2027 (1-10)	2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041 (1月)
一	现金流入总额																			
1.1	项目资本金投入	16,295.19	4,257.27	9,486.37	2,551.55															
1.2	专项债券投入	8,500.00	8,000.00	500.00																
1.3	经营收入	28,793.02	-		-	285.69	1,847.19	1,983.78	2,116.84	2,234.11	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	186.47
1.4	**现金流入总额**	**53,588.21**	**12,257.27**	**9,986.37**	**2,551.55**	**285.69**	**1,847.19**	**1,983.78**	**2,116.84**	**2,234.11**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**186.47**
二	现金流出																			
2.1	建设投资	24,498.54	12,249.27	9,799.42	2,449.85															
2.2	铺底流动资金																			
2.3	经营成本	6,544			-	57.50	346.	351.	353.	355.	358.	358.	358.	361.9	361.9	800.	803.	803.	803.	66.96

		.23					92	97	96	72	83	83	83	5	5	32	50	50	50	
2.4	偿还债券本息	10,997.30	-	186.45	101.70	90.40	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	192.10	1,792.10	1,854.81	1,816.39	1,777.97	1,739.55	101.13
2.5	债券发行费用	8.50	8.00	0.50																
2.6	增值税与税金及附加	3,219.44				27.42	176.23	187.98	199.73	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	295.39	409.12	409.12	34.09
2.8	所得税	822.25				-	11.57	53.28	80.23	103.75	103.79	103.79	103.79	103.01	103.01	2.74	9.30	15.86	25.47	2.66
2.9	**现金流出总额**	**46,090.27**	**12,257.27**	**9,986.37**	**2,551.55**	**175.32**	**726.82**	**785.33**	**826.02**	**863.05**	**866.20**	**866.20**	**866.20**	**868.54**	**2,468.54**	**2,869.35**	**2,924.58**	**3,006.45**	**2,977.64**	**204.84**
三	**净现金流量**																			
3.1	**当年净现金流量**	**7,497.94**	-	-	-	**110.37**	**1,120.37**	**1,198.45**	**1,290.82**	**1,371.06**	**1,371.46**	**1,371.46**	**1,371.46**	**1,369.12**	**-230.88**	**-631.69**	**-686.92**	**-768.79**	**-739.98**	**-18.37**
3.2	**累计盈余资金**	**7,497.94**	-	-	-	**110.37**	**1,230.74**	**2,429.19**	**3,720.01**	**5,091.07**	**6,462.53**	**7,833.99**	**9,205.45**	**10,574.57**	**10,343.69**	**9,712.00**	**9,025.08**	**8,256.29**	**7,516.31**	**7,497.94**

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
张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目	18,207.10	10,997.30	8,500.00	1.66

债券存续期间运营总收入28,793.02万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）6,544.23万元，税费（含增值税、税金及附加及所得税）4,041.69万元，专项债本息合计 10,997.30万元，偿债资金（收入-运营成本-税费）18,207.10万元，债券本息覆盖倍数为1.66。项目资金可以平衡，具有可实施性。。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.75	1.79	1.84	1.88	1.93	1.97	2.01

债券本息资金覆盖率	1.58	1.61	1.65	1.68	1.72	1.75	1.78
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.49	1.57	1.66	1.74	1.82	1.90
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.75	1.79	1.84	1.88	1.93	1.97	2.01
债券本息资金覆盖率	1.58	1.61	1.65	1.68	1.72	1.75	1.78
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.49	1.57	1.66	1.74	1.82	1.90

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测，对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目实际情况相符。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项

目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目建成后的还本付息要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026 年 1 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

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账;注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;工程管理服务;企业管理咨询;财政资金项目预算绩效评价服务;破产清算服务;税务服务;财务咨询;咨询策划服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　杨文化

成立日期　2022年10月18日

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号—1

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025 年 10 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：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

湖北申简通律师事务所

咸安区特色农产品提质增效建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 75 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 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) 资金使用监管风险 9
(三) 项目资产管理风险 9
(四) 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 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，担任咸安区特色农产品提质增效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
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	隆兴会计出具的《咸安区特色农产品提质增效建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指	申简通律所出具的《咸安区特色农产品提质增效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

湖北省咸安区人民政府拟申报专项债券 2,000.00 万元人民币，分两年发行，其中 2024 年已发行 500.00 万元，计划 2026 年发行 1,500.00 万元，用于咸安区特色农产品提质增效建设项目。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：10 年

债券规模：1,500.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%.

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咸安区人民政府，用于咸安区特色农产品提质增效建设项目。

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，本年度咸安区人民政府申报 1,500.00 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.本年度专项债券统一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

债券发行期限为10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，债券投资项目资产未抵押，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

咸安区特色农产品提质增效建设项目

（二）项目情况

建设地点位于咸宁市咸安区永安办事处北门路。

建设内容及规模：拟建的咸安区特色农产品提质增效项目总规划用地面积约270239.59 ㎡(400 亩)。建设内容主要包括：

1、新建温控大棚 116 个，大棚总建筑面积 178176 ㎡

2、新建道路总长 3113.2m，其中混凝土路面长 885.9m，宽 4.6-4.9m；泥结碎石路面长 2227.3m，宽 3-3.5m。

3、新建 T 型沟渠 3457m，修复原有 T 型沟渠 406m；新建取水点 1 个；

4、购置安装变压器 1 套，水肥一体化设施 40 套，喷灌、保温、降温等设施各 116 套，同时配套建设相关附属设施。

项目建设期 2024 年 8 月至 2026 年 7 月，建设期 24 个月。

（三）项目现状

项目已开工，项目于 2023 年 6 月启动各项前期工作，项目已开工，目前已完成 40 亩土地平整，正在搭建 40 亩大棚主体结构。

（四）实施主体

项目实施主体为咸宁市咸安区农业农村局，住所地位于湖北省咸宁市咸安区金桂路 23 号，统一社会信用代码 11421202011342161Y，负责人为陈晖。

经本所律师核查，咸宁市咸安区农业农村局为行政机关，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 6,765.63 万元，其中工程费用 5,667.75 万元、工程建设其他费 738.04 万元、预备费 320.29 万元、债券发行费用 2.00 万元、建设期利息 37.55 万元。

年度投资计划：2024 年投资 1,351.47 万元，2025 年投资 3,376.04 万元，2026 年投资 2,038.12 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 2,000.00 万元人民币，分两年发行，其中 2024 年已发行 500.00 万元，计划 2026 年发行 1,500.00 万元；自筹资金 4,765.63 万元。

经本所律师核查，项目资本金 4,765.63 万元，占项目总投 70.44%，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

项目收益来源于大棚出租收入、研学收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 5,155.72 万元。

项目收益由咸宁市咸安区农业农村局收取，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）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《关于咸安区特色农产品提质增效建设项目建议书的批复》(咸安发改审批字〔2023〕176 号)，批复同意项目立项。

2023 年 6 月 16 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区特色农产品提质增效建设项目可行性研究报告的批复》(咸安发改审批字〔2023〕213 号)，批复同意项目可研。

2024 年 6 月 7 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区特色农产品提质增效建设项目初步设计的批复》(咸安发改审批字〔2024〕186 号)，批复同意项目初步设计。

2.用地批复

2023 年 6 月 15 日，咸安区自然资源和规划局发文《关于对咸安区特色农产品提质增效建设项目的用地审查和选址意见》,

3.施工许可

2024 年 12 月 24 日，咸安区住房和城乡建设局发文关于对《关于咸安区特色产品提质增效建设项目办理施工许可证意见的函》的回复。项目不涉及应申请施工许可证的工程施工，或不超过我省施工许可证的办理限额，可以不申请办理施工许可证。

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，项目可不申请办理施工许可证，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向农林水利-农业，属于政府投资范围，具备公益属性，不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设内容包括新建温控大棚，新建道路等，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。

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。

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。

7.经隆兴会计测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.54 倍，不低于 1.1 倍。

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 1.54 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）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。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，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 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）项目取得立项、可研、初步设计、用地预审及选址等批复，项目合法合规，项目可不申请办理施工许可证，具备实施条件；

（四）项目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，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》《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《咸安区特色农产品提质增效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

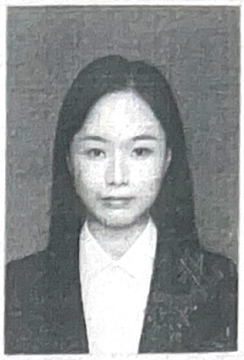
身份证号　420500197401010080

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

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

大悟县鄂北农产品交易市场项目专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年一月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于大悟县鄂北农产品交易市场项目专项债券发行的法律意见书

致：大悟县农业农村局

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目 录

释 义 1

引 言 2

声明事项 2

一、本期专项债券发行概况 4

（一）发行人 4

（二）本期专项债券概况 4

二、项目概况 4

（一）项目概况 4

（二）项目实施方情况 5

（三）项目批复情况 6

三、项目资金来源及用途 6

四、项目预期收益和融资平衡方案 7

五、本期专项债券的中介机构和文件 7

（一）会计师事务所及《财评报告》 7

（二）律师事务所及《法律意见书》 7

六、主要风险因素及控制措施 8

七、投资者保护措施 11

八、结论意见 14

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	大悟县鄂北农产品交易市场项目专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	大悟县农业农村局提供的《大悟县鄂北农产品交易市场项目实施方案》
《财评报告》	指	湖北同兴会计师事务所（普通合伙）出具的《大悟县鄂北农产品交易市场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	本所出具的《关于大悟县鄂北农产品交易市场项目专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引　言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）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，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》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。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：大悟县鄂北农产品交易市场项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026 年计划发行 2,800.00 万元，债券期限：10 年。付息方式：每半年支付一次利息，第 6-10 年，每年等额偿还发行金额的 20%，发行利率为 2.00%。

2024 年计划发行 2,000.00 万元，债券期限：10 年。付息方式：每半年支付一次利息，第 6-10 年，每年等额偿还发行金额的 20%，发行利率为 2.21%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

大悟县鄂北农产品交易市场项目。

2.项目建设地点与内容

建设地点：大悟县宣化店镇河西村。

建设内容：

项目主要建设农产品交易市场一个，占地规模95亩，建设面积15000平方米，包括一栋一层批发市场15000平方米(其中冷库900平方米)；配套污水处理设施及垃圾池等辅助设施。项目配套建设路网交通、停车场、通讯、供配电、给排水、暖通、消防等公用工程。

3.项目建设期

项目计划建设期自2024年9月至2026年12月。

4.项目属性

本项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，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。

5.项目领域

本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施-农产品批发市场领域，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。

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。

6.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

（二）项目实施方情况

实施单位名称：大悟县农业农村局

地址：大悟县城关镇前进大道60号。

法定代表人：徐诗泽

统一社会信用代码：11420922MB16073220

单位性质：行政单位

（三）项目批复情况

1.大悟县发展和改革局在2024年2月21日出具的《关于大悟县鄂北农产品交易市场项目可研报告的批复》（悟发改财贸[2024]46号）；

2.大悟县发展和改革局在2023年12月29日出具的《关于大悟县鄂北农产品交易市场立项报告的批复》(悟发改财贸[2023]504号)；

3.大悟县自然资源和规划局在2024年8月6日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第420922202400034号）和《建设用地规划许可证》（地字第420922202400036号）；

4.孝感市生态环境局大悟县分局在2024年5月2日出具的《关于大悟县鄂北农产品交易市场项目的环保意见》；

5.大悟县住房和城乡建设局在2024年8月14日颁发的《建筑工程施工许可证》（编420922202408140003）。

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目调整后的总投资为6,121.20万元，其中：工程建设费用5,112.08万元，工程建设其他费用为602.21万元，预备费285.71万元，建设期利息116.40万元，债券发行兑付费用4.80万元。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，项目预期收入总额为9,000.73万元，扣除运营成本及相关税费2,457.13万元后预计用于资金平衡相关收益为6,543.60万元，应计本息5,601.60万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.17倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北同兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北同兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北同兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106MA4F170D9Q），法定代表人胡友兴，注册资本100万人民币，注册地址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，登记经营范围为“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；税务咨询（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）”，营业期限自2021年7月15日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

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、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. 工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、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。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2. 利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照2%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。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，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，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）影响经济社会环境的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：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。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（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

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第6-10年每年等额偿还本金的20%的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售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。

七、投资者保护措施

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

（一）偿还保障措施

为保护投资者利益，人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调

节基金，预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（二）本次债券的偿债计划

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

1.偿债计划的人员安排

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

2.偿债计划的财务安排

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

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（三）增信措施

本期债券无担保。

（四）项目资金管理方案

对照专项债券资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，从以下方面着手，以提高资金的使用效果。

组织保障：成立工作小组，加强对该项目的领导和管理；

加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；

制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；

加强监督：由财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

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

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1.本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》，国发【2014】43号文，国发【2019】26号，财办预【2021】209号，财库【2020】43号文，财库【2020】36号文，财预【2016】155号文，厅字【2019】33号，发改办投资【2022】873号，财预【2015】32号，财预【2016】155号、财库【2020】36号、《财预【2017】89号》的规定；

2.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《国发办[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；

3.大悟县鄂北农产品交易市场项目现有审批手续合法有效，项目具备实施条件；

4.根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，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；

5.《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项 目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6. 为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7. 本次发行虽有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和影响项目现金流按时还本付息的风险，但具有相应的风险控制措施，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于大悟县鄂北农产品交易市场项目专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 1 月 5 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合

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 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北共合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号 A20144201110526

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022 年 02月 22日

持证人 鄂锐

性 别 男

身份证号 420106198612183618

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	2024年6月至2025年5月
备案日期	

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	
备案日期	2025年6月至2026年5月

北京德恒（武汉）律师事务所

武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券项目

法律意见书

德恒律师事务所
DeHeng Law Office

二〇二六年一月

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B座26层

邮编：430060　　电话：(86)027-88615675

目录

律师声明 3

一、项目主体 5

（一）发行主体 5
（二）实施主体 5

二、本期债券发行额度 5

三、本期债券发行对应的投资项目 6

（一）项目建设规模及内容 6
（二）建设期限 6
（三）项目报批手续 6
（四）项目现状 7
（五）项目抵押、质押情况 9
（六）项目属性 11
（七）项目领域 12
（八）项目是否使用过抗疫特别国债资金 12
（九）项目建设运营情况 12

四、总体评价及法律意见 12

（一）专项债券方案的总体评价 12
（二）法律意见书的主体审核 13

五、与本期债券发行有关的重大事项及潜在风险 13

（一）与本期发行有关的重大法律事项 13
（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 14
（三）影响项目收益的风险及控制措施 17
（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施 18

六、结论性意见 19

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

释义

在武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券项目法律意见书中，除另有明确的表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

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
《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券管理的意见》
国办发〔2015〕42 号	指	《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》
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》
鄂政办函【2023】20 号文	指	《湖北省政府支出负面清单（第一批）》
鄂财债发【2019】12 号文	指	《湖北省专项债券项目负面清单》
财预【2021】61 号文	指	《财政部关于引发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》
《实施方案》	指	《武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程实施方案》
《财务评价报告》	指	《武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告》

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

律师声明

致武汉城市职业学院：

北京德恒（武汉）律师事务所(以下简称“本所”)接受委托为申请武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券项目提供法律咨询服务。

本所依据《律师法》、《律师执业管理办法》、《中华全国律师协会律师执业行为规范》、《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券管理的意见》(以下简称“《国发【2014】43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》(以下简称“《财预【2017】89号文》”)、《湖北省专项债券项目负面清单》（鄂财债发【2019】12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》（财预【2021】61号文）、《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函【2023】20号文）等法律、法规、规章和规范性文件的规定，在《实施方案》、《财务评价报告》的基础上，进行分析，出具本法律意见书。对于出具本法律意见书，本所律师作出如下声明:

一、本所已依据本法律意见书出具日以前已发生或者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、本法律意见书仅对本期债券对应项目及其资金来源、资金投入情况的有关法律问题发表意见，不对其他事项发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和报告发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、信用评级分析报告中的数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示性保证。

三、本所律师出具本法律意见书系依据《实施方案》、《财务评价报告》。对于出具法律意见至关重要又无独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门，发行人或其他有关机构出具的证明文件做出判断。

四、本所同意贵机构部分或者全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈送文件自行引用或按其要求引用本法律意见书的内容，但贵机构做出上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

五、本法律意见书仅为贵机关为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用于任何其他目的。

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券项目

法律意见书

一、项目主体

（一）发行主体

依据《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）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”，本期政府专项债券的发行人为湖北省人民政府。

发行主体具备发行本期政府专项债券的主体资格。

（二）实施主体

依据《实施方案》显示，武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程（以下简称“本项目”）实施机构为:武汉城市职业学院。依据武汉城市职业学院提供的事业单位法人证书显示，武汉城市职业学院的基本信息如下：

单位名称：武汉城市职业学院

单位地址：武汉市洪山区野芷湖西路10号

法人代表：张英

机构信用代码证：124201006953250709

项目实施主体武汉城市职业学院，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的情形。实施主体具备实施本期政府专项债券项目的主体资格。

二、本期债券发行额度

根据本项目初设批复，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

资金相应进行调整。本项目估算总投资为5,065.72万元，其中：建设工程费4,190.91万元，工程建设其他费用457.37万元，预备费用232.41万元，建设期利息181.13万元，发行费用3.90万元。

本项目估算总投资为5,065.72万元，其中自有资金（资本金）1,165.72万元，占比23.01%；通过发行地方政府专项债券筹集3,900.00万元，占比76.99%。本项目资本金主要用于建设期利息、发行费用及本项目建设。

本项目拟定发行专项债券3,900.00万元，其中2025年已发行1,500.00万元，2026年拟发行2,400.00万元，用于本项目工程建设费用。

本项目2026年计划发行专项债券2,400.00万元，依据为《预算法》、《国发【2014】43号》文、《财预【2017】89号》文等法律、法规及规范性文件等规定。据此，本所律师认为，本项目专项债券发行额度、期限符合上述规定。

三、本期债券发行对应的投资项目

（一）项目建设规模及内容

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

项目建设内容与规模：

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

（二）建设期限

本项目建设期为25个月，开工时间为2025年5月1日，预计完工时间为2027年5月31日。

（三）项目报批手续

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

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	无需办理，可研批复代项目建议书			
可研批复/备案/核准文件	2024 年 6 月 4 日	武汉市发展和改革委员会	市发展改革委关于武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复	武发改审批服务【2024】46 号
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证				
国有土地使用证	本项目为学生公寓整体修缮，无需办理土地使用证			
环评批复/备案登记				
行业审批（特殊行业）	本项目不属于特殊行业，无需办理行业审批			
初步设计批复				
建设工程规划许可证	2024 年 1 月 17 日	武汉市发展和改革委员会	市发展改革委关于武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程初步设计的批复	武发改审批服务【2025】2 号
建筑工程施工许可证				

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

关于我校南北校区学生宿舍整体修缮项目第一期工程环评、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证相关情况的说明

武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程于2025年1月取得市发改委《市发展改革委关于武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程初步设计的批复》（武发改审批服务〔2025〕2号）。项目于2025年4月完成工程总承包招标工作，现正在做进场施工前准备工作。

该项目环评、建设工程规划许可证无需办理，建筑工程施工许可证无法办理，具体说明如下：

一、项目环评

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）规定，该名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理。我校南北校区学生宿舍整体修缮项目第一期工程属于目录中第五十大类，第110小类，但是我校该项目不存在“新建涉及环境敏感区的；有化学、生物实验室的学校”情况，所以我校该项目不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理环评。

二、项目建设工程规划许可证

我校该项目属于维修修缮项目，不涉及新建、改建、扩建，不涉及增加建筑面积，无需办理建设工程规划许可证。

三、建筑工程施工许可证

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

我校该项目修缮涉及的建筑虽办理有房产证，但项目因历史遗留问题，导致前期建设手续缺乏，经咨询武汉市洪山区建筑管理站、洪山区行政审批局，均回复无法办理建筑工程施工许可证。

特此说明。

武汉城市职业学院
后勤与基建处
2025年5月22日

（四）项目现状

截止 2025 年 12 月，南校区已完成学生宿舍 18 栋和 19 栋共计 432 间整体修缮改造，进度 100%，并竣工验收。17 栋已启动改造，完成进度 5%；北区已完成学生宿舍 B 栋和 E 栋共计 191 间整体修缮改造，完成进度 100%，并竣工验收。A 栋和 C 栋已启动改造，完成进度 5%。



武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675



武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675



（五）项目抵押、质押情况

本次发行对应项目资产不存在抵押、质押情况，收益也未设立抵押、质押。

（六）项目属性

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

本项目属于教育公共服务领域，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。

（七）项目领域

本项目投向领域为教育，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。

（八）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。

（九）项目建设运营情况

本项目实施主体和运营主体均为武汉城市职业学院，实施主体履行项目建设过程中的相关手续，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后由武汉城市职业学院为运营主体进行后续的管理、运营和收费等。本项目的偿债资金来源于学生公寓住宿费收入、商铺出租收入。武汉城市职业学院要按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，将专项债券项目对应的政府性基金收入或专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案的总体评价

武汉汉璞会计师事务所(普通合伙)接受委托，对其发行《实施方案》提供了专项评价，并出具《财务评价报告》，报告认为:

本次评价的武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.49 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

根据会计师事务所提供的资料，并经本所律师核查，武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91420111MA49C47A58）和《会计师事务所执业证书》；在《财务评价报告》上签字的注册会计师出具《财务评价报告》时，均持有通过年检的《注册会计师证书》，武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）、注册会计师与发行人、实施方均不存在关联关系。

本所律师认为武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）是在中华人民共和国依法设立的具有注册会计师法定业务执业资质的机构，具有本期债券发行出具总体评价报告的主体资格。

（二）法律意见书的主体审核

本所为本期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《律师事务所分所执业许可证》（证号：31420000770761893J），依法具有出具本法律意见书相应资质，本期债券发行的田专律师、刘嘉胜律师均依法持有湖北省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，并已依法通过年度考核。

经自查，本所及本所律师均具有为本期债券发行出具法律意见书的资质。根据自查，本所及本所律师与发行人均不存在关联关系，具有本期债券发行出具总体评价报告的主体资格。

五、与本期债券发行有关的重大事项及潜在风险

（一）与本期发行有关的重大法律事项

1．债券用途

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

2．项目收益和融资平衡

根据《财务评价报告》，本次评价的武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.49 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

3．偿还计划

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

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．自然环境带来的不可抗力风险

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

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

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

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

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

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2．来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

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

3．来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

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

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

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

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

4．来源于供应商的风险因素

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

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

5．资金落实存在的风险

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

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

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

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

6．工程事故风险

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

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

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

（三）影响项目收益的风险及控制措施

财务风险

（1）资金周转风险

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

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

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

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

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1．利率波动风险

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

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

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2．存续债券置换不畅风险

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

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

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

六、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下，截止到本法律意见书出具之日：

（一）发行主体合法存续，具备发行本期政府专项债券的主体资格；实施主体合法存续，具备实施本期政府专项债券项目的主体资格。发行规模、发行期限符合《预算法》、《国发【2014】43 号》文、《财预【2017】89 号》文、财库【2019】23 号文等法律、法规及规范性文件等规定。

（二）本期专项债券对应项目，建设内容符合 2024 年中央最新投向领域所规定的投向领域，资金用于教育公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益性，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。

（三）债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单(2024 年版)》领域。偿债资金来源主要为项目建成后的收入，并满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求，符合《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《财预[2017]89 号》等法律法规，规章及规范性文件的规定。

（四）截止到本法律意见书出具之日，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项，已经编制项目实施方案，无需办理项目建设工程规划许可证，因历史遗留问题无法办理建筑工程施工许可证，具备发行地方政府专项债的实施条件。

（五）本项目收入合法、合规，收益权归项目实施单位所有，项目单位可用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。本期专项债券的偿债保障措施符合《财预[2017]89 号》、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《国务院办

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

（六）为募投项目提供服务的武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）是在中华人民共和国依法设立的，具有注册会计师法定业务执业资质的机构。武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）、注册会计师与发行人、实施方均不存在关联关系具有本期债券发行出具总体评价报告的主体资格。为募投项目提供服务的北京德恒（武汉）律师事务所及律师均具有为本次债券发行出具法律意见书的资质。北京德恒（武汉）律师事务所及律师与发行人、实施方均不存在关联关系。

（七）本期专项债券已制定了必要的投资者保障机制和风险控制机制。

本法律意见书一式六份，经签字盖章后具有同等法律效力。

北京德恒（武汉）律师事务所

律师：田专 刘嘉胜

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000770761893J

北京德恒（武汉）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 03 月 26 日



执业机构 北京德恒（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201210950375

法律职业资格或律师资格证号 A20104211822296

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 08 月 29 日

持证人 田专

性别 男

身份证号 421182198508251050

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



执业机构 北京德恒（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010283934

法律职业资格或律师资格证号 A20174508020554

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日

持 证 人 刘嘉胜

性 别 男

身份证号 421127199001282552

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	

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

关于都市田园综合体项目专项债券的

法律意见书



二〇二六年一月

目　录

目　录 1
释　义 1
前　言 3
正　文 5
一、 本次发行 5
（一） 发行人的主体资格 5
（二） 本次发行的基本情况 5
（三） 本次发行的额度限制 5
（四） 本次发行的信息披露 6
二、 本次发行对应的项目及项目业主 6
（一） 项目概述 6
（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 15
（五） 项目业主的主体资格 15
三、 本次发行的有关文件及中介机构 16
（一） 咨询机构及《财务评估咨询报告》 16
（二） 律师事务所及《法律意见书》 17
四、 项目风险及控制措施 17
五、 结论性意见 21

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
本项目	指	都市田园综合体项目
本次债券	指	都市田园综合体项目专项债券
本次发行	指	都市田园综合体项目专项债券的发行
项目业主	指	武汉经开产业投资集团有限公司（曾用名：武汉经开农业发展投资有限公司）
《实施方案》	指	《都市田园综合体项目专项债券实施方案》
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）律师事务所关于都市田园综合体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
《财务评估咨询报告》	指	《都市田园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》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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》

高屋建瓴 经纬天地 文

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》
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 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 纵横天地曰文

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	都市田园综合体项目专项债券
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	9,100.00 万元
债券期限	10 年期
债券利率	暂按 2.39%测算
兑付安排	每半年支付一次利息，债券存续期第 6 年-10 年每年等额偿还本金的 20%
募集资金用途	本项目属于农业基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，募集资金用于本项目建设
偿债资金来源	农用地流转增量收入、新增产能收入

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 94,218.11 万元，其中项目资本金投入 67,948.11 万元，占比约 72.12%，其余资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 26,270.00 万元。其中，2020 年已发行 4,100.00 万元专项债券，分别于 2020 年湖北省政府专项债券（二十七期）发行 1,100.00 万元，债券票面利率

高屋建瓴 经纬天地 文

3.05%，于 2020 年湖北省政府专项债券（七十六期）发行 3,000.00 万元，债券票面利率 3.36%，于 2021 年湖北省政府专项债券（一百二十七期）发行 5,000.00 万元，债券票面利率 3.10%。2022 年湖北省政府专项债券（七十八期）发行 6,000.00 万元，债券票面利率 2.82%。2023 年湖北省政府专项债券（六十五期）发行 1,000.00 万元，债券票面利率 2.77%，债券期限为 10 年；2023 年湖北省政府专项债券（八十期）发行 1,000.00 万元，债券票面利率 2.75%，债券期限为 10 年。2024 湖北省政府再融资专项债券（二十四期）发行 70.00 万元，债券票面利率 2.15%，债券期限为 15 年；2026 年计划发行 9,100.00 万元，债券期限为 10 年，本期债券发行利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券（四十期）发行结果，10 年期发行利率 1.99%上浮 20%作为本次发行债券的测算利率，即 10 年期暂按 2.39%测算。债券资金专项用于本项目建设。

综上，本所律师认为，本次发行金额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业主

（一）项目概述

根据《实施方案》，本项目位于武汉经济技术开发区（汉南区），属于武汉经开产业投资集团有限公司（曾用名：武汉经开农业发展投资有限公司）园区，四至范围包括湘口街和邓南街（其中湘口街包含湘口镇区、湘隆社区及湘口、汉

高屋建瓴 经纬天地 文

江、新渡、向新、大垸、五湖、硚口等 7 个村庄；邓南街主要包括水洪片区，有水一村、水二村、水三村和新沟村，同时包含水洪加工园区），辐射区涉及东荆街。东临长江，南至东荆河和五湖湿地，西接银莲湖路（030 县道），北抵通顺河。总规划面积约 49.61 平方公里。地处市区武汉三环线和武汉外环线之间，与嘉鱼县、江夏区隔江相望。项目区现状土地利用以水体和农田为主，其中水体面积占 39.40%，农田面积占 36.40%。

根据《都市田园综合体项目建设内容调整情况的说明》及《都市田园综合体建设项目可行性研究报告》，本项目建设内容主要包括田园综合体配套基础设施、四水共治、乡村振兴和高标准农田建设等子项，具体项目建设内容如下：

（1）田园综合体配套基础设施建设内容与规模

①中国种都高新产业园

建设地点位于湘口街都湾大队、三支沟、都湾大队、进洪大队。建设规模 3,000.00 亩。主要包括基础设施建设、装备提挡升级；建设大田作物良种繁育基地 1,500.00 亩，瓜果蔬菜良种繁育基地 1,000.00 亩。

②武汉经济技术开发区（汉南区）“智慧农都”都市田园综合体配套建设

建设地点位于湘口街道办事处。建设内容主要包括种子产业园标志性建筑；湘口街道办事处湘口大队 1,000.00 亩范围内田间道路、排灌渠道等；湘口街道办事处都湾大队总干沟整治。

③湘口生态农业园基础设施建设（一期）

建设地点位于湘口街，建设规模 3,000.00 亩，建设内容主要为园区生产路、排水沟、截留沟、木栈道、广场铺装、游步道及驳岸建设等。

④现代都市农业示范园核心区基础设施建设（一期）

建设地点位于湘口街进洪大队、都湾大队，总面积 2,780.23 亩，其中动工面积 2,318.09 亩（其中 A 区 2,000.14 亩，B 区 317.95 亩），不动工面积 462.23 亩

高屋建瓴 经纬天地 文

（其中 A 区 425.43 亩，B 区 36.71 亩）。建设内容主要包括田间道路工程、田间灌溉工程、田间排水工程、田间电力工程及生态防治工程建设等。

⑤洪兴四路建设项目（一期）

建设地点位于邓南街。拟建道路西起于兰岛都市田园项目出入口处，东止于规划中的滨江路，道路实施长度约 365.00 米，红线宽 25.00 米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及电力电信管群）、绿化工程、桥梁工程。

⑥洪兴四路建设项目（二期）

建设地点位于邓南街。拟建道路西起于现状 S103 省道（规划中的汉洪公路），东止于岛都市田园项目出入口处，道路实施长度约 275.00 米，红线宽 25.00 米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及电力电信管群）、绿化工程。

⑦东荆湘口沟路渠等建设项目

建设地点位于东荆街及湘口街。建设内容主要包括田间道路新建及维修工程、现状渠道硬化工程等。

（2）四水共治建设内容与规模

①上东城垸干渠改扩建工程

建设地点位于邓南街。为新沟补源泵站续建配套工程，建设渠道 10.46 公里，并配套建设渠系建筑物。

②上东城垸汉银排区排涝泵站

建设地点位于邓南街。建设内容主要为新建堤后式泵站及配套设备，并疏浚连通内荆河，开挖进出口渠道等，泵站设计流量 35 立方米/秒，装机功率 4,800.00 千瓦。

③湘洪污水处理厂一期

高屋建瓴 经纬天地 文

建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建4,000.00吨/日处理能力污水厂。

④2018年农村污水治理工程

对东荆街沟北社区（设计规模400.00吨/日）、邓南街南康社区（设计规模400.00吨/日）、湘口街双塔社区（设计规模180.00吨/日）及湘口街汉江村（设计规模200.00吨/日）四处污水处理站进行升级改造。

⑤沿堤河等沟渠改造治理

建设地点位于邓南街。建设内容主要为长2,000.00米窑头排水渠、7,000.00米沿堤河、4,000.00米荆南沟改造治理。

⑥农村乡镇生活污水治理及配套管网建设

建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建污水处理厂1,200.00吨/日。

（3）乡村振兴建设内容与规模

①湘隆社区一期配套工程

建设地点位于湘口街湘隆社区。主要建设内容包括湘隆社区一期A1-A7和B1-B6共计13栋6层住宅楼建筑外墙面砖和涂料铲除翻新，楼梯内墙涂料翻新等；改造一期绿化面积7,300.00平方米，新增地面停车位200.00个，改造排水管网、道路等。

（4）高标准农田建设内容与规模

①高标准农田建设

主要包括0.82万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

②高标准农田建设二期

建设地点位于邓南街（水一村、新沟村、塘江村）、东荆街（东城垸农场）沟北大队、湘口街（汉南农场）新渡大队，主要包括2.29万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

高屋建瓴 经纬天地 文

③汉南区水三村高标准农田建设

建设地点位于邓南街水三村，主要包括 0.51 万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

项目总体规划建设期为 9 年，从 2018 年至 2026 年 12 月。

（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工程费用、工程建设其他费用等；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，本项目投向领域为农业基础设施，具有公益属性，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。本项目未使用过抗疫特别国债资金。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

1．项目总体取得批复情况

2017 年 12 月 11 日，武汉经济技术开发区（汉南区）国土资源和规划局出具《区国土规划局关于都市田园综合体项目区一般农田和建设用地分布情况的函》，明确都市田园综合体项目区范围线内，按照现行土地利用总体规划建设用地 6.45 平方米，一般农田 16.29 平方公里，基本农田 25.12 平方公里，水域 1.99 平方公里。

2019 年 10 月 10 日，武汉经济技术开发区管理委员会出具《武汉开发区管

高屋建瓴 经纬天地 文

委会关于田园综合体项目有关事项的通知》，确认项目实施主体为武汉经开产业投资集团有限公司；将本项目区内四个国有农场的国有土地等资产无偿划拨至该公司名下。

2019 年 10 月 16 日，武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局出具《关于都市田园综合体项目可行性研究报告（代项目建设书）的批复》（武经开发改计〔2019〕136 号），原则同意本项目可行性研究报告（代项目建议书）。

2022 年 3 月 4 日，武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局出具情况说明，确认本项目中上东城垸干渠改扩建工程、2018 年农村污水治理工程和湘隆社区一起配套工程分别为农田沟渠政治、农村社区污水治理和社区综合整治提升项目，不需要办理用地预审与选址意见书、建设工程规划许可证、不动产产权证和建设用地规划许可证。

2023 年 2 月 2 日，武汉经济技术开发区发展和改革局出具《关于都市田园综合体项目建设内容及总投资调整的意见》，同意本项目调整建设内容及总投资。

2．子项目的批复情况

（1）田园综合体配套基础设施建设项目

序号	工程名称	批复情况
1	中国种都高新产业园	无。
2	“智慧农都”都市田园综合体配套建设	无。
3	湘口生态农业园基础设施建设（一期）	2017 年 11 月 13 日，取得《关于湘口生态农业园 2017 年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕456 号）。
4	现代都市农业示范园核心区基础设施建设（一期）	2017 年 11 月 13 日，取得《关于现代都市农业示范园核心区 2017 年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕458 号）。
5	洪兴四路建设项目（一期）	1．2022 年 9 月 27 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规（南）用[2022]110 号） 2．2023 年 6 月 13 日，取得《关于洪兴四路建设项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武经开发改计〔2023〕12 号） 3．2023 年 7 月 6 日，取得《关于洪兴四路建设项目（一期）初步设计的批复》（武经开发改计〔2023〕

高屋建瓴 经纬天地 文

序号	工程名称	批复情况
		19 号） 4．2023 年 11 月 30 日，取得《建设工程规划许可证》（武自规（南）建[2023]115 号） 5．2023 年 12 月 06 日，取得《建筑工程施工许可证》（420118202312060102）
6	洪兴四路建设项目（二期）	1．2023 年 8 月 16 日，取得《关于洪兴四路建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武经开发改计〔2023〕35 号） 2．2023 年 7 月 6 日，取得《关于洪兴四路建设项目（二期）初步设计的批复》（武经开发改计〔2023〕86 号）
7	东荆湘口沟路渠等建设项目	1．2023 年 8 月 16 日，取得《关于东荆湘口沟路渠等建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武经开发改计〔2023〕55 号） 2．2023 年 7 月 6 日，取得《关于东荆湘口沟路渠等建设项目初步设计的批复》（武经开发改计〔2023〕125 号）

（2）“四水共治”建设工程项目

序号	工程名称	批复情况
1	上东城垸干渠改扩建工程	1．2018 年 4 月 22 日，取得《关于上东城垸干渠改扩建工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武开建计〔2018〕95 号）； 2．2018 年 7 月 26 日，取得《关于上东城垸干渠改扩建工程初步设计的批复》（武开建计〔2018〕230 号）； 3．2018 年 9 月 12 日，该工程完成招标工作，确定武汉匡右建设工程有限公司为中标单位； 4．2018 年 12 月 27 日，取得《武汉市水利工程开工备案表》，上东城垸干渠改扩建工程已办理开工备案手续； 5．2019 年 1 月 23 日，取得《水行政许可决定书》（武经开审批水保准许〔2019〕第（014）号）。
2	上东城垸汉银排区排涝泵站	1．2018 年 4 月 19 日，取得《建设项目选址意见书》（武规（南）选〔2018〕007 号）； 2．2018 年 6 月 11 日，取得《关于上东城垸汉银排区排涝泵站工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武开建计〔2018〕148 号）； 3．2018 年 8 月 14 日，取得《武汉市汉南区建设用地批准书》（汉土批[2018]014 号）； 4．2018 年 9 月 12 日，取得《建设用地规划许可证》（武规（南）地〔2018〕031 号）； 5．2018 年 12 月 21 日，该工程完成招标工作，确定湖北水总水利水电建设股份有限公司为中标单位； 6．2019 年 3 月 11 日，取得《关于上东城垸汉银排区排涝泵站工程初步设计的批复》（武开建计〔2019〕44 号）； 7．2019 年 4 月 23 日，取得《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市汉南不动产权第 0002575 号），以无

高屋建瓴 经纬天地 文

序号	工程名称	批复情况
		偿划拨的方式取得该工程所涉土地； 8．2019 年 9 月 4 日，取得《省水利厅关于武汉经济技术开发区（汉南区）上东城垸汉银排区排涝泵站工程涉河建设方案的复函》（鄂水许可〔2019〕116 号）； 9．2020 年 1 月 8 日，取得《市生态环境局关于上东城垸汉银排区排涝泵站工程环境影响报告书的批复》（武环管〔2020〕3 号）； 10．2021 年 9 月 18 日，取得《建设工程规划许可证》（武自规（南）建[2021]035 号）； 11．取得《湖北省河道管理范围内涉河建设项目开工登记表（试行）》，显示本工程已办理开工备案手续。
3	湘洪污水处理厂（一期）	1．2021 年 5 月 27 日，取得武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局出具的《关于湘洪污水处理厂（一期）工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武经开发设计〔2021〕117 号）。 2．2021 年 3 月 15 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规（南）用[2021]006 号） 3．2021 年 11 月 19 日，取得《关于湘洪污水处理厂（一期）工程初步设计的批复》（武经开发改计〔2021〕272 号） 4．2022 年 9 月 30 日，取得《关于武汉经开产业投资集团有限公司湘洪污水处理厂（一期）环境影响报告表的批复》（武经开审〔2022〕122 号）； 5．2023 年 9 月 13 日，取得《不动产权证书》（鄂（2023）武汉市汉南不动产权第 0035501 号），以无偿划拨的方式取得该工程所涉土地； 6．2023 年 12 月 1 日，取得《建设用地规划许可证》（武自规（南）地[2023]022 号）； 7．2024 年 1 月 17 日，取得《建设工程规划许可证》（武自规（南）建[2024]004 号）； 8．2024 年 1 月 29 日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：420118202401290402）
4	2018 年农村污水治理工程、农村乡镇生活污水治理及配套管网建设	1．2018 年 1 月 15 日，取得《建设项目选址意见书》（武规（南）选[2018]003 号） 2．2018 年 1 月 19 日，取得《建设用地规划许可证》（武规（南）地[2018]003 号） 3．2018 年 4 月 8 日，取得《关于武汉经开产业投资集团有限公司湘口街乡镇污水处理工程项目环境影响报告表的批复》（武经开审批〔2018〕51 号）； 4．2018 年 6 月 29 日，《关于湘口街乡镇污水处理工程项目初步设计的批复》（武开建计〔2018〕177 号）。 5．2018 年 8 月 16 日，取得《关于 2018 年农村生活污水治理工程初步设计的批复》（武开建计〔2018〕249 号） 6．2018 年 8 月 30 日，取得《不动产权证书》（鄂（2018）武汉市汉南不动产权第 0004995 号），以无偿划拨的方式取得该工程所涉土地 7．2018 年 9 月 14 日，取得《建设工程规划许可证》（武规（南）建[2018]0059 号）

高屋建瓴 经纬天地 文

序号	工程名称	批复情况
		8.2018 年 9 月 25 日，取得《建筑工程施工许可证》（420197201803020021 4BJ4001）
5	邓南片区排水港改造政治	无。

（3）乡村振兴建设项目

序号	工程名称	批复情况
1	湘隆社区一期配套工程	1．2018 年 7 月 4 日，取得《关于湘隆社区一期配套设施改造工程可行性研究报告（代立项）的批复》（武经开发改计〔2018〕79 号）； 2．2018 年 9 月 30 日，取得《关于湘隆社区一期配套设施改造工程初步设计的批复》（武经开发改计[2018]125 号）； 3．2019 年 2 月 23 日，取得《工程开工令》，同意项目开始施工； 4．2022 年 3 月 4 日，取得武汉市生态环境局武汉经济技术开发区（汉南区）分局出具的情况说明，明确本工程不纳入建设项目环境管理评价。

（4）高标准农田建设项目

序号	工程名称	批复情况
1	高标准农田建设（一期）	1．2017 年 11 月 13 日，取得《关于邓南高效农业基地 2017 年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕455 号）； 2．2017 年 11 月 13 日，取得《关于东荆现代农业示范基地 2017 年度高标准农田一期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2017〕457 号）。
2	高标准农田建设（二期）	1．2017 年 8 月 11 日，取得《关于启动开发区（汉南区）高标准农田二期项目（水毁农田修复项目）前期工作的通知》（武经开发改计〔2017〕395 号），并确定由武汉经开产业投资集团有限公司作为项目建设责任单位具体组织实施； 2．2018 年 4 月 8 日，取得《关于武汉开发区（汉南区）2017 年度高标准农田二期建设项目实施方案（初步设计代可研）的批复》（武经开发改计〔2018〕43 号）。
3	水三村高标准农田建设	无。

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。

本项目为公益性建设项目，投向领域为农业基础设施。本项目已列入湖北省

高屋建瓴 经纬天地 文

“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。本项目未使用过增发国债或超长期国债。

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》，“项目总投资 94,218.11 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 83,069.85 万元，扣除运营成本及相关税费 1,279.17 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 81,790.68 万元，累计支付债券本息 32,520.02 万元。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 2.52〔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 2.42〔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〕。

都市田园综合体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。因此，本项目资金稳定性较可靠。”

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）项目业主的主体资格

根据《实施方案》、可行性研究报告批复等文件，本项目的实施主体为武汉经开产业投资集团有限公司（曾用名：武汉经开农业发展投资有限公司）。经核

高屋建瓴 经纬天地 文

查，该公司不属于《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》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，武汉经开产业投资集团有限公司（曾用名：武汉经开农业发展投资有限公司）的基本情况如下：

统一社会信用代码：91420113MA4KM8186G	**企业名称：**武汉经开产业投资集团有限公司（曾用名：武汉经开农业发展投资有限公司）
类型：有限责任公司（国有独资）	**法定代表人：**谢贵望
注册资本：1,028,723.92 万元	**成立日期：**2016 年 3 月 28 日
营业期限：自 2016 年 3 月 28 日至长期	**登记状态：**存续
登记机关：武汉经济技术开发区市场监督管理局	
住所：武汉市汉南区纱帽街汉南大道 1187 号	
股东：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%）	
经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动,自有资金投资的资产管理服务,企业总部管理,企业管理,企业管理咨询,非居住房地产租赁,住房租赁,物业管理,创业空间服务,城市绿化管理,园林绿化工程施工,市政设施管理,游览景区管理,工程管理服务,园区管理服务,人工智能双创服务平台,人工智能公共服务平台技术咨询服务,信息技术咨询服务,社会经济咨询服务,酒店管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工,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）	

综上，本所律师认为，项目业主是依法设立且有效存续的企业法人，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实施主体的情形，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，我们对都市田园综合体项目的投资估算、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，本次评价的都市田园综合体项目通过发行债券建设期可以实现资

高屋建瓴 经纬天地 文

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 2.52 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。”

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。

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

高屋建瓴 经纬天地 文

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、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3.来源于设计单位的风险因素风险

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。

高屋建瓴 经纬天地 文

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.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，

高屋建瓴 经纬天地 文

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。

6.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。

7.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。

8.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。

高屋建瓴 经纬天地 文

综上，本所律师认为，本次发行虽有一定风险，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；

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 2.52 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

高屋建瓴 经纬天地 文

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）律师事务所关于都市田园综合体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

谢雄峰

经办律师：陶燊一

陶燊一

经办律师：胡志昂

胡志昂

2026 年 1 月 1 日

湖北申简通律师事务所

孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 54 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 9
(二) 资金使用监管风险 9
(三) 项目资产管理风险 9
(四) 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 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，担任孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建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
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《孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指	申简通律所出具的《孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省应城市人民政府拟申报专项债券 5,100.00 万元人民币，分两年发行，其中 2024 年已发行 3,000.00 万元，计划 2026 年发行 2,100.00 万元，用于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目。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：10 年

债券规模：2,100.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，分期还本，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

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应城市人民政府，用于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目。

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，本年度应城市人民政府申报 2,100.00 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，根据应城市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，在应城市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应城市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10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，债券投资项目资产未抵押，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

孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目

（二）项目情况

建设地点位于应城市二水厂南侧。

建设内容及规模：扩建应城市二水厂，制水规模 5 万吨/日提升至 10 万吨/日。主要内容包括新建 5 万吨/日折板絮凝、平流沉淀池、清水池、排泥池、储泥池、污泥脱水车间、2 座污泥浓缩池等，扩建 V 型滤池和反冲洗泵房，设计规模为 10 万吨/日，改造现状送水泵房和加药间，设计规模为 10 万吨/日，配套建设道路、电气、照明、管线等。

项目建设期 32 个月，2024 年 5 月-2026 年 12 月。

（三）项目现状

项目已开工建设，正在进行土建主体部分施工：（1）清水池主体结构完成；（2）排泥池主体结构完成；（3）滤池底板已完成，主体结构完成 30%；（4）配水井底板已完成，主体结构完成 30%；（5）浓缩池土方开挖已完成；（6）调理池土方开挖已完成，基础完成 50%；（7）污脱车间土方开挖已完成，基础完成 20%。

（四）实施主体

项目实施主体为应城市住房和城乡建设局，住所地位于应城市蒲阳大道 29

号，统一社会信用代码 11420981MB1921821K，负责人为陈曙东。

经本所律师核查，应城市住房和城乡建设局为行政机关，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

经调整后总投资为 7,108.21 万元，其中：工程费用 5,669.23 万元，占比 79.76%；工程建设其他费 924.21 万元，占比 13.00%；预备费 329.67 万元，占比 4.64%；铺底流动资金 30.48 万元，占比 0.43%；建设期利息 149.52 万元，占比 2.10%；债券发行兑付费用 5.10 万元，占比 0.07%。

年度投资计划：2024 年投资 3,132.12 万元，2025 年投资 1,523.25 万元、2026 年投资 2,452.84 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 5,100.00 万元人民币，分两年发行，其中 2024 年已发行 3,000.00 万元（发行期限 10 年，发行利率 2.10%），计划 2026 年发行 2,100.00 万元；自筹资金 2,008.21 万元。

经本所律师核查，项目资本金 2,008.21 万元，占项目总投 28.25%，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

项目收益来源于供水收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 22,581.14 万元。

项目收益由应城市住房和城乡建设局收取，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）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号

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	2024 年 5 月 13 日	应城市发展和改革局	关于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目项目建议书的批复	应发改审批〔2024〕103 号
节能审查	2024 年 6 月 5 日	应城市住房和城乡建设局	关于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目节能审查的说明	/
可行性研究报告批复	2024 年 6 月 12 日	应城市发展和改革局	关于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目可行性研究报告的批复	应发改审批〔2024〕151 号
规划审查意见	2024 年 6 月 7 日	应城市自然资源和规划局	关于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目项目的规划审查意见	应自然资规函〔2024〕078 号
初步设计批复	2024 年 12 月 25 日	应城市发展和改革局	关于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目初步设计的批复	应发改审批〔2024〕333 号
国有土地使用证	2013 年 1 月 31 日	应城市国土资源局	国有土地使用证	应城国用（2013）第 052811032 号
环评批复	2025 年 6 月 20 日	孝感市生态环境局应城市分局	关于孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目环境影响报告表的批复	应环审函〔2025〕21 号
招标公告	2025 年 3 月 5 日	湖北省公共资源交易中心	孝感市应城市二水厂 5 万吨每日扩建项目设计施工总承包 EPC 招标公告	招标编号：HBYC-202503SZ-003001001
中标公告	2025 年 4 月 3 日	湖北省公共资源交易中心	孝感市应城市二水厂 5 万吨每日扩建项目设计施工总承包 EPC 中标结果公告	招标编号：HBYC-202503SZ-003001001
建设工程规划许可证	2025 年 9 月 30 日	应城市自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第 YCG2025039 号
施工许可证	2025 年 10 月 17 日	应城市住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	编号：420981202501017001 2

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、国有土地使用证、环评、规划、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.项目投向市政基础设施-供水领域，属于政府投资范围，具备公益属性，

不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设内容包括扩建应城市二水厂，新建折板絮凝等，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。

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。

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。

7.经隆兴会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.35 倍，不低于 1.1 倍。

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 1.35 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）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。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，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）项目取得立项、可研、初步设计、国有土地使用证、环评、规划、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，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》《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《孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建项目法律意见书》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

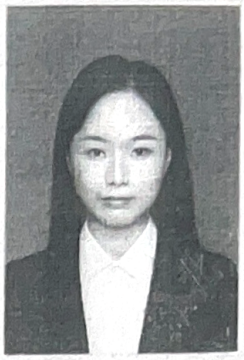
身份证号　420500197401010080

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

湖北申简通律师事务所

咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 55 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 号方达尊 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

四、项目收入与融资自求平衡 8

五、项目的风险控制 8

六、中介机构 11

（一）湖北智心会计师事务所（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，担任咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范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
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省咸宁市咸安区人民政府拟申报专项债券 10,000.00 万元人民币，其中 2025 年已发行 4,700.00 万元，计划 2026 年发行 5,300.00 万元，用于咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目。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：10 年

债券规模：5,300.00 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 6～10 年每年等额偿还发行额的 20%。

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咸宁市咸安区人民政府，用于咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目。

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，本年度咸宁市咸安区人民政府申报 5,300.00 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，根据咸宁市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.本年度专项债券统一纳入了咸宁市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

债券发行期限为 10 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.经核查智心会计所出具的《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

咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目

（二）项目情况

项目建设地点位于咸宁市咸安区国有林场范围内。

项目建设内容：1.退化林修复：实施面积 3011.5 亩，主要包括林地清理、整地、补植、抚育、管护等。2.林下经济：利用国有林场现有林下基地 8023.4 亩种植中药材，其中种植黄精 2008.3 亩，白芨 6015.1 亩。3.支撑体系建设工程：改建保障性苗圃 330 亩；修建灌溉工程 4 处；新建营林生产（兼森林防火）道路 48.83 千米；新建铁塔 10 座，并购置相关设备 37 项；购置安装林业有害生物防治设备 5 项、管护设施设备 4 项、资源监测 1 项、林业科技支撑 1 项等相关设施设备，同时配套建设相关附属设施。

项目建设期 2025 年 12 月至 2027 年 11 月。

（三）项目现状

截至目前，项目目前正在办理前期审批手续，尚未开工。

（四）实施主体

项目实施单位为咸宁市咸安区林业局，住所地位于湖北省咸宁市咸安区长安大道 103 号，统一社会信用代码 11421202011342l7XN，负责人钱华。

经本所核查，咸宁市咸安区林业局为行政机关，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 14,616.60 万元，其中：建设工程费用 12,914.32 万元，占比 88.35%；建设工程其他费用 607.30 万元，占比 4.15%；预备费 676.38 万元，占比 4.63%，静态总投资 14.198.00 万元，建设期利息 408.60 万元，债券发行费 10.00 万元。

年度投资计划：2025 年投资 5,683.90 万元、2026 年投资 5,888.80 万元、2027 年投资 3,043.90 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 10,000.00 万元，其中 2025 年已发行 4,700.00 万元（发行利率 1.99%），计划 2026 年发行 5,300.00 万元；自筹资金 4,616.60 万元。

经本所律师核查，项目资本金 4,616.60 万元，占项目总投 31.58%，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

项目收益来源于中草药黄精和白芨的销售收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 52,245.27 万元。

项目收益由咸宁市咸安区林业局收取，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）项目审批

1.立项批复

2024 年 6 月 28 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目建议书的批复》（咸安发改审批字〔2024〕262 号），批复同意本项目立项。

2.可研批复

2024 年 7 月 7 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目可行性研究报告的批复》(咸安发改审批字〔2024〕284 号），批复同意本项目可研。

2024 年 9 月 4 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目可行性研究报告 (变更) 的批复》(咸安发改审批字〔2024〕379 号）。

3.初步设计批复

2024 年 9 月 6 日，咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目初步设计的批复》(咸安发改审批字〔2024〕385 号），批复同意项目初步设计。

4.用地

2024 年 7 月 5 日，咸宁市咸安区自然资源和规划局发文《关于咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目的用地预审和选址意见》，明确该项目“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，不进行建设项目用地预审”。

5.环评说明

2024 年 8 月 9 日，咸宁市生态环境局咸安区分局发文证明，咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目无需办理环评和验收手续。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计批复，咸安区自然资源和规划局出具说明，项目可不进行建设项目用地预审，咸宁市生态环境局咸安区分局出具说明，项目无需办理环评和验收手续，项目合法合规，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向农林水利-林草业领域，属于政府投资范围，具备公益属性，不

是商业开发项目。

2.募投项目主要为退化林修复、林下经济、支撑体系建设工程等，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。

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。

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。

7.经智心会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.33 倍，不低于 1.1 倍。

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

根据智心会计所出具的《财务评估报告》，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 1.33 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智心会计所出具的《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《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：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。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（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）投资收益风险

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、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）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，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（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 91420103MACW6L99L）、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 42010443），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）项目取得立项、可研、初步设计批复，咸安区自然资源和规划局出具说明，项目可不进行建设项目用地预审，咸宁市生态环境局咸安区分局出具说明，项目无需办理环评和验收手续，项目合法合规，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》《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《咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范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 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

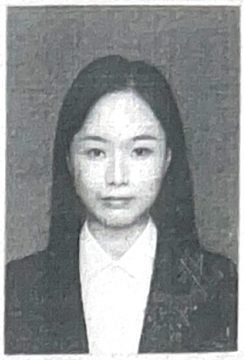
身份证号　420500197401010080

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

湖北晋澜律师事务所

黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第 20 号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座 4218 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 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 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（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 6
（四）实施主体 7
（五）投资计划 7
（六）资金筹措 7
（七）项目收益 7
（八）项目审批 8
（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
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 9
（二）影响项目收益的风险及控制措施 10
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 11
六、中介机构 12
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 12
（二）湖北晋澜律师事务所 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

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目专项债券发行的法律顾问，对本期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。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、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）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：

《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/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 1500.00 万元人民币，用于黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目。具体情况如下：

行政区域	项目名称	拟投资总额	2025 年发债额	2026 年发债额
黄石市	黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目	5728.34 万元	500.00 万元	1000.00 万元

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：10 年

本年债券规模：1000.00 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 6-10 年每年还本 20%。

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。湖北省人民政府统一发行后转贷给黄石市人民政府，用于黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目。

本所律师认为，本期债券发行人，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）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期黄石市人民政府申报 1000.00 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，根据黄石市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

黄石市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了黄石市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）债券期限

本期债券为10年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《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.本期专项债券投资黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

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.经核查会计所《专项评价报告》，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，本期债券投资的项目，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，本期专项债券投资的黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目，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第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期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之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备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况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目

（二）项目情况

建设地点：黄石市铁山区

建设内容：项目计划在黄石经开区汪仁镇、铁山街道等片区新建新能源汽车充电桩612个（其中汽车快速充电桩420个、汽车慢充充电桩192个），并完善配套设施建设，直流/交流充电桩主机、动态无功补偿装置、故障电压穿越及频率适应性测试仪、高低压配电柜、干式变压器及配套电缆、智能监控系统等配套设施。

项目计划建设时间为2025年11月-2027年6月。

（三）项目现状

本项目于2025年11月开工建设，整体处于前期筹备收尾与核心工程启动并行阶段，各项工作按计划有序开展。项目已组建分区域施工小组，重点推进汪仁镇、铁山街道首批试点点位的场地清理、平整工作。部分靠近已建成社区或农村聚集点的点位，已完成施工围挡搭建和安全警示标识布设，为后续设备安装创造了条件。

（四）实施主体

本项目实施单位黄石市汉冶萍建设工程有限公司，成立于 2018 年 09 月 20 日，注册地位于黄石市铁山区鹿獐山大道特 1 号行政服务中心 0208 办公室，法定代表人为余莎莎。经营范围包括许可项目：建设工程施工,房地产开发经营,非煤矿山矿产资源开采,建筑劳务分包,地质灾害治理工程施工,文物保护工程施工。（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：市政设施管理,园林绿化工程施工,房屋拆迁服务,住房租赁,园区管理服务,土地整治服务,普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）,物业管理,专业保洁、清洗、消毒服务,停车场服务,劳务服务（不含劳务派遣）,地质灾害治理服务。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《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》里的“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”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

根据本项目实施方案，本项目初设批复的静态总投资为 5,665.11 万元，其中：建设工程费用 4,948.87 万元，建设工程其他费用 446.47 万元，预备费 269.77 万元，考虑融资费用后的动态总投资为 5728.34 万元，其中：静态总投资 5,665.11 万元，建设期利息 61.73 万元；债券发行兑付费用 1.50 万元。

（六）资金筹措

经本所律师核查，项目资本金 4228.34 万元，占项目总投 73.81%，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

项目收益来源于充电服务收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内预计总收入为6441.23万元。

（八）项目审批

《关于黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（黄开铁发改〔2025〕58号）；

《关于黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目初步设计的批复》（黄开铁发改〔2025〕59号）；

关于对《黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目用地预审与选址初审意见》的回复（2025年5月6日）；

《关于黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目不进行环境影响评价的说明》（2025年5月7日）；

《建筑工程施工许可证》（420207202509040106-R2-298）等手续。

本项目已取得可研、初设等批复手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

（九）项目性质

1.本项目属于新能源汽车充电桩项目，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。

2.本项目投向领域为新能源汽车充电桩项目，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。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.项目资金全部投入工程建设，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。

4.项目支出不用于经常性支出，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。

5.项目已取得可研等批复手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费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。

7.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。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数高于 1.1 倍。

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

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，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。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》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

本期债券的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运营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，提高经营管理水平，制定具有吸引力的经营策略。

2．利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，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。对项目进度错判将导致融资节奏乱，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衡的结果。

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

2．存续债券置换不畅风险

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

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每半年付息一次，分期还本。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。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）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：914201030777364388）、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：42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

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 31420000MD037419XR《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（李程律师执业证编号 14201202210487389、田奉民律师执业证编号 14201201910077377）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，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、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）本期发行专项债券项目属于新能源汽车充电桩领域，是具备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）投资项目已取得可研等批复手续，具备债券发行条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《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。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

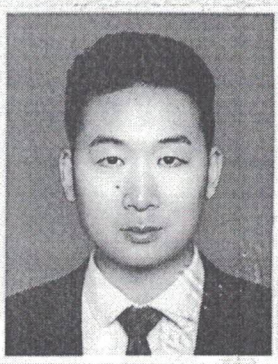
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持 证 人 李程

性 别 男

身份证号 420821198602055 51X

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　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025　年09　月18　日

持证人　周泰民

性　别　男

身份证号 422828199302166817

湖北晋澜律师事务所 4201031024077G

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北鸣伸律师事务所

关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目

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 4

（一）发行人 4

（二）发行概况 5

二、本期专项债券发行对应的投资项目 5

（一）项目概况 5

（二）项目实施主体 6

（三）项目审批 7

（四）项目现状 8

三、与本次专项债券发行有关的重大事项 8

（一）项目总投资 8

（二）项目资金筹措 8

（三）预期偿还来源 9

（四）项目收益和融资平衡 9

（五）项目资产及收益权抵质押情况 9

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 10

五、项目风险及风险控制措施 10

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 10

（二）影响项目收益的风险及控制措施 11

六、结论性意见 12

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	西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目
《实施方案》	指	《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》（武俊功咨字[2026]019号）

湖北鸣伸律师事务所
关于
西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目专项债券的
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化工园基础设施完善提升工程项目专项债券（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。

五、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。

六、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19,000.00万元，其中2025年发行500万元，2026年计划发行18,500万元。
发行期限	15年。
募集资金用途	专项用于《实施方案》列示的西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目。
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45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、财库〔2018〕72号文、财预〔2020〕94号、财预〔2021〕61号、财预〔2021〕110号等。

本项目专项债券拟发行金额为19000万元，满足债务限额的要求；发行期限为15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化工园基础设施完善提升工程项目，具体情况如下：

（一）项目概况

根据《实施方案》和《财务评价报告》，西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目建设地点为西塞山工业园区，建设内容及规模为：该项目主要建设内容包括化工园智慧化平台改造提升、园区气防站（消防站）、生态环境管理监控系统、空气质量监测站、封闭管理整治提升系统、雨污收集池、危化品停车场、工业污水处理厂及配套污水管网等；完善园区周边基础设施，建设排洪港 3 公里、生态廊道 5.3 公里、张志和大道三期、大排山路、二港路南段等 6 公里道路建设路边停车位 1500 个、灯杆广告 1700 个。

本项目产业园区以较小的成本为企业集中进行废水废气等工业污染物的处理，广泛开展创建园林绿化和生态示范区活动,使产业集聚区与企业共赢，人与自然和谐，保障了人类社会的可持续发展，项目具有公益性。同时本项目建成后，可以产生停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费、物业管理费等收入，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西塞山工业园区管理委员会。湖北西塞山工业园区管理委员会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	湖北西塞山工业园区管理委员会
统一社会信用代码	114202036622863781
类型	机关
住所	黄石市西塞山区河西大道 188 号

法定代表人/负责人	陈国安
单位/部门职责	督促和要求项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管单位（或部门）和实施方要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付
主管部门	黄石市西塞山区住建局

本所律师认为，湖北西塞山工业园区管理委员会是依法成立并有效存续的机关法人，是黄石市西塞山区人民政府的派出机构，西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目属于湖北西塞山工业园区管理委员会的管理职能范围，湖北西塞山工业园区管理委员会可以作为本项目实施主体。

（三）项目审批

1、可行性研究报告批复

2024 年 3 月 28 日黄石市西塞山区发展与改革局出具《关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目可行性研究报告的批复》（西发改[2024]41 号），对项目建设地址、建设内容及规模、投资估算及资金来源、建设工期等内容进行了批复。

2、初步设计批复

2024 年 4 月 2 日黄石市西塞山区发展与改革局出具《关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程初步设计的批复》（西发改[2024]42 号），对项目建设地址、建设内容及规模、投资估算及资金来源、建设工期等内容进行了批复。

3、用地及规划预审回复函

2024 年 8 月 27 日黄石市自然资源和规划局西塞山区分局出具《关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目用地审查及规划预审的回复函》（黄西自然资规函[2024]16 号），

4、选址及规划许可证回复函

2024年8月27日黄石市自然资源和规划局西塞山区分局出具《关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的回复函》（黄西自然资规函[2024]17 号），认为项目不涉及新增用地和新建建筑，无需办理项目选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

5、环保意见回复

2024 年 8 月 26 日黄石市生态环境局西塞山区分局出具《关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目环保意见的回复》（西环函[2024]12 号），认为该项目符合环境保护相关法律法规及政策要求，项目实施前应对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）的管理类别及等级，分析项目实施过程中环境污染情况及采取的污染防治措施的合理性，完成审批手续后可实施建设。

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

目前已编制《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》，并取得区发改局的批复。办理了建设项目用地预审与选址意见书、初步设计等报批手续。本项目子项黄石市西塞山工业园区工业污水处理厂项目已开工建设。

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 51033.15 万元，其中：工程费用 45,208.84 万元，工程建设其他费用 2,751.87 万元，预备费 2,398.04 万元，建设期利息 655.40 万元，债券发行费用 19.00 万元。

（二）项目资金筹措

项目资金筹措总额51033.15万元。其中：项目总投资的62.85%即32,141.14万元以自筹金形式注入，其余37.15%即19,000.00万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主要为停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入。

本项目收入合法、合理，收益权归属湖北西塞山工业园区管理委员会，湖北西塞山工业园区管理委员会是依法设立且合法存续的机关法人，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1.74，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。

本项目专项债券以停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入为基础，自2028年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有19,097.04万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

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所（普通合伙）（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，“本次评价的西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程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 1.74 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。”

经核查，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，与本项目实施方湖北西塞山工业园区管理委员会不存在关联关系，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、湖北西塞山工业园区管理委员会不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人、湖北西塞山工业园区管理委员会亦不存在关联关系。

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）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）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。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源有保障，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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衡的结果。

风险控制措施：本项目建设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。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

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

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

确认施工质量，并对已确认的施工质量负责（但并不免除施工单位对施工质量的责任）。

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）湖北西塞山工业园区管理委员会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19000万元，发行期限为15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化工园基础设施完善提升工程项目，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主要为停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入，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，收益权归属湖北西塞山工业园区管理委员会，湖北西塞山工业园区管理委员会是依法设立且合法存续的机关法人，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西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程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

2026 年 1 月

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

湖北申简通律师事务所

房县建筑垃圾资源化利用项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 114 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 3
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 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 6
四、项目的风险控制 6
（一）工程建设风险 6
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 7
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 8
（一）北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所 8
（二）湖北申简通律师事务所 8
六、结论性意见 9

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，担任房县建筑垃圾资源化利用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
中名国成会计所	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、本年度债券概况

湖北省房县人民政府拟申报专项债券 7,300.00 万元人民币，其中 2025 年发行 3,000.00 万元，计划 2026 年发行 4,300.00 万元，用于房县建筑垃圾资源化利用项目。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：15 年

债券规模：4,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

房县建筑垃圾资源化利用项目

（二）项目情况

建设地点位于房县红塔镇莲花村。

建设内容及规模：项目占地 65 亩，日处理建筑垃圾 200 吨。建设内容及包括生产管理区，建筑垃圾堆放区、再生骨料生产区、再生混凝土制品区、产品堆放区、污水处理区、防治污染设施及绿化隔离带、垃圾填埋区等，移动式建筑废弃物处理系统。

项目建设期 15 个月，2025 年 10 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，债券投资

项目资产未抵押，收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，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，项目已经完成施工前期的场地平整工作及施工临时建筑搭建工作，已完成防治污染设施的采购工作，正在进行建筑垃圾填埋区域的建设任务，进度50%。

（五）实施主体

项目实施主体为房县城市管理执法局，住所地位于房县城关镇滨河大道86号，统一社会信用代码11420325MB198147X5，负责人为叶仕华。

经本所律师核查，房县城市管理执法局为行政机关，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。

（六）投资计划

项目总投资10,563.11万元，其中：工程费用7,753.08万元，占比73.40%；工程建设其他费用1,693.60万元，占比16.03%；预备费944.67万元，占比8.94%；铺底流动资金36.73万元，占比0.35%；静态总投资10,428.08万元，建设期利息127.73万元，占比1.21%；债券发行兑付费用7.30万元，占比0.07%。

年度投资计划：2025年投资3,200.00万元，2026年投资7,363.11万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额7,300.00万元，其中2025年发行3,000.00万元，计划2026年发行4,300.00万元；自筹资金3,263.11万元。

经本所律师核查，项目资本金3,263.11万元，占项目总投30.89%，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。

（八）项目收益

项目收益来源于垃圾回收收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 22,874.57 万元。

项目收益由房县城市管理执法局收取，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。

（九）项目审批

1.立项批复

2024 年 5 月 22 日，房县发展和改革局发文《房县发展和改革局关于房县建筑垃圾资源化利用项目建议书的批复》(房发改审批〔2024〕91 号)，批复同意项目立项。

2024 年 5 月 29 日，房县发展和改革局发文《房县发展和改革局关于房县建筑垃圾资源化利用项目可研报告的批复》(房发改审批〔2024〕102 号)，批复同意项目可研。

2.用地批复

2024 年 5 月 29 日，房县自然资源和规划局发文《房县自然资源和规划局关于对房县建筑垃圾资源化利用项目用地审查的函》，原则同意项目选址。

3.环评

2024 年 5 月 24 日，十堰市生态环境局房县分局发文《关于对房县城市管理执法局房县建筑垃圾资源化利用项目的预审意见》，项目符合环保政策。

4.施工许可证

2025 年 8 月 27 日，房县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》，编号：编号 420325202508070101

本所律师认为，项目取得立项、可研、用地、环评、施工许可证等批复，项

目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向生态环保-城镇污水垃圾收集处理，属于政府投资范围，具备公益属性，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 1.25 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名国成会计所出具的《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。

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、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。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

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。

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）项目取得立项、可研、用地、环评、建筑工程施工许可等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目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，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》《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《房县建筑垃圾资源化利用项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

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

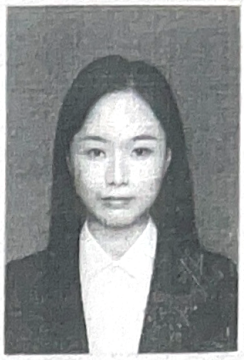
身份证号　420500197401010080

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

湖北学知律师事务所

十堰市张湾区聚仙庙水库工程

法律意见书

湖北学知律师事务所

二〇二六年一月

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 4

一、本期债券的概况 4

二、本期债券的实质条件 4

（一）债券发行主体 4

（二）债券额度 4

（三）债券期限 5

（四）还款计划及偿债资金来源 5

（六）项目担保情况 6

（五） 投资项目的审批 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 9

（四）实施单位 10

（五）投资计划 10

（六）收益来源 11

（七）资金筹措 11
（八）项目审批 11
四、项目收入与融资自求平衡 12
五、项目的风险控制 12
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 13
（二）影响项目收益的风险及控制措施 14
（三）影响社会稳定的风险及控制措施 15
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 15
六、中介机构 17
（一）武汉恒发联合会计师事务所 17
（二）湖北学知律师事务所 17
七、结论性意见 18

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北学知律师事务所（以下简称“本所”）接受十堰市财政局的委托，担任十堰市张湾区聚仙庙水库工程专项债券发行的法律顾问，对本期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）本期债券的发行主体、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，但对于会计评价、债项评级等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关专项评价报告、评级报告等文件中某些数据和结论的引述，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，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（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。

（七）本法律意见书未经本所书面同意，任何人不得将本法律意见书外传及用于佐证、说明其他问题等任何目的，同时本所对将本法律意见书用于其他目的不承担法律责任。

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：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财库〔2015〕83 号》	指	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）

《国办函〔2016〕88 号》	指	《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》（国办函〔2016〕88 号）
《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）
《财预〔2017〕89 号》	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〔2017〕89 号）
本所/学知律所	指	湖北学知律师事务所
恒发联合会计所	指	武汉恒发联合会计师事务所
《专项评价报告》	指	恒发联合会计所出具的《十堰市张湾区聚仙庙水库工程收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	学知律所出具的《十堰市张湾区聚仙庙水库工程法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省张湾区人民政府拟申报专项债券 3,000.00 万元人民币，分一期发行，用于十堰市张湾区聚仙庙水库工程，2023 年已发行专项债券 2,000.00 万元，本期发行 1,000.00 万元。具体情况如下：

行政区域	项目名称	拟投资总额	2023 年已发债额	2026 年拟发债额
张湾区	十堰市张湾区聚仙庙水库工程	20,340.56 万元	2,000.00 万元	1,000.00 万元

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：15 年

债券规模：1,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

还本付息：每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行主体

本期债券的发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给张湾区人民政府，用于十堰市张湾区聚仙庙水库工程。

本所律师认为，本期债券发行主体，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）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期十堰市人民政府申报 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，根据十堰市财政局上报项目融资需求、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，在十堰市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了十堰市地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、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，本期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〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为15年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2015〕83号》第5条、《财库〔2018〕61号》第3条第（二）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.本期专项债券投资的十堰市张湾区聚仙庙水库工程，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.实施机构对项目实施、债券资金使用以及还本付息制定了明确

的计划，承诺项目收入专门用于偿还到期债券本息，不挪作他用。

3.经核查恒发联合会计所《专项评价报告》，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，本期债券投资的项目，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。

（六）项目担保情况

（五）投资项目的审批

经核查项目实施机构提供的项目资料，本期专项债券投资的十堰市张湾区聚仙庙水库工程，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第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期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。

经核查项目实施机构提供的资料及说明，本期申报的十堰市张湾区聚仙庙水库工程土地使用权未设抵押，项目收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

十堰市张湾区聚仙庙水库工程

（二）项目情况

项目建设内容主要包括：主要建设内容包含：

1、聚仙庙水库的工程任务以灌溉、供水为主，兼顾水生态等综合利用。工程供水范围主要包括张湾区方滩乡、黄龙镇部分村镇的常规供水水源和黄龙、柏林两镇的农田灌溉用水需求。设计灌溉面积4770亩、供水人口16234人。

2、供水区需水量预测分析方法及成果。现状水平年为2021年，设计水平年为2030年，供水保证率95%，灌溉保证率80%，多年平均乡镇供水需水量140.97万立方米、灌溉需水量163.92万立方米。

3、水库兴利调节水库死水位371.20米，死库容39.63万立方米；水库正常蓄水位为394.00米，相应库容315.19万立方米。

4、洪水调节起调水位为394.00米，设计洪水位397.47米，校核洪水位398.86米，总库容415.55万立方米。

5、灌溉设计流量为0.43立方米每秒，供水设计流量为0.06立方米每秒，坝址枯期生态流量为0.02立方米每秒，汛期生态流量为0.04立方米每秒。

6、河道5年一遇和20年一遇水库库区回水长度均为2.38公里。

7、根据《防洪标准》（GB50201-2014）和《水利水电工程等级划分及洪水标准》（SL252-2017），聚仙庙水库属Ⅳ等小（1）型水库，大坝、取水塔、取水钢管等主要建筑物级别为4级，次要、临时建筑物级别为5级。大坝按50年一遇洪水设计，500年一遇洪水校核，消能防冲按20年一遇洪水设计。工程合理使用年限为50年。

8、本阶段坝线为上坝线，坝型为堆石混凝土重力坝。

9、工程由大坝、坝身溢洪表孔、取水塔、取水钢管、输水管线及附属设施等组成。大坝最大坝高 60 米，坝轴线 159 米，非溢流坝段 134 米，溢流坝段 25 米，穿坝取水管布置于 4#坝段，取水塔设分层取水口，坝后设闸阀室。

10、坝顶高程 400.00 米，坝顶宽 5.5 米；坝体上游面高程 370.2 米以上为直立面，高程 370.2 米以下坡度为 1:0.2，迎水面设 1 米厚 C20 自密实钢筋砼防渗层；下游高程 395.5 米以上为直立面，高程 395.5 米以下坡度为 1:0.8；坝基面采用 1.0 米厚的 C20 常态混凝土垫层。

11、泄水建筑物为无闸控制溢流坝，布置在河床 5#坝段，总长 25 米，堰顶高程 394 米，采用 WES 堰型。采用底流消能，消力池底高程 347.50 米，两岸采用 C25 衡重式挡土墙。

12、在左岸 4#坝段设置分层式取水塔，塔高 43.80m。取水塔内设 2 层孔口取水、1 层放空，从上往下依此为 1#、2#取水口及放空口，孔口底板高程分别为 387.70m、377.70m、368.20m。取水管出口设闸阀室，取水钢管检修闸阀前设常年生态放水管。取水管出闸阀室后一分为二，一支接下游输水管，一支接放空兼汛期生态补水管。

13、大坝坝基上下游 15m 范围内进行固结灌浆，孔深 8.0 米，孔距、排距均为 3.0 米。上游设防渗帷幕，帷幕下游设置排水。帷幕灌浆单排布置，自正常蓄水位高程 394 米灌浆至 3Lu 线以下 5 米，灌浆孔间距 2 米。

14、输水管线主干管设计流量0.49立方米每秒，长6.76公里，沿财神沟左岸道路柏叶路布置，起点接穿坝取水钢管末端闸阀室，终点位于陈家沟，于陈家沟设综合闸阀室，综合闸阀室下游接三根支干管。主干管采用单根DN630mm钢丝骨架PE管;三根支干管中，1#支干管采用单根DN400mm钢丝骨架PE管，2#支干管采用单根DN355mm钢丝骨架PE管，供水支干管采用外包 C20砼结构，为单根DN200mmPE管。

15、大坝边坡采用0.12米厚C20混凝土挂网喷锚支护，马道内侧设0.5×0.5米截水排水沟。

根据本项目初设批复建设工期为22个月，原计划建设期为2023年5月至2025年2月，现根据项目实际建设情况（详见附件《聚仙庙水库工期延期的情况说明》），延长建设期至2026年6月，延长后项目建设期为2023年5月-2026年6月。

（三）项目现状

本项目正在有序建设中，已完成可研批复手续，批复文号为鄂发改审批服务〔2022〕413号，目前湖北省水利厅已组织了初步设计报告审查，已按照专家意见修改完毕，组织二次报审。项目目前已发布总承包一标段、二标段招标公告。详细为：（十堰市张湾区聚仙庙水库工程十堰市张湾区聚仙庙水库工程（EPC)总承包一标段(HBSY-202307SL-003001001)招标公告，招标编号：HBSY-202307SL-003001001）；（十堰市张湾区聚仙庙水库工程十堰市张湾区聚仙庙水库工程二标段公路还建EPC总承包项目

(HBSY-202307SL-003002001）招标公告，招标编号：HBSY-202307SL-003002001）。已完成导流洞、大坝左右坝肩及大坝基础开挖，大坝基础混凝土浇筑 1400㎥，帷幕灌浆试验进尺 422 米，砂石加工设备 4 套，石料场地建设 10500 平方米，管道材料已完成采购，还建公路修建 2.7 公里，架设桥梁 2 座等。

（四）实施单位

项目实施单位为十堰市张湾区水利与湖泊局，机构地址位于十堰市工业新区建设大道 27 号，统一社会信用代码 1142030301108165H。

十堰市张湾区水利与湖泊局为十堰市张湾区人民政府机关。经本所核查，十堰市张湾区水利与湖泊局不属于《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》里的“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”，可以作为项目的实施单位。

（五）投资计划

根据《湖北省水利厅关于十堰市张湾区聚仙庙水库工程初步设计的批复》鄂水利复〔2023〕25 号，“工程设计总概算为 20182.51 万元。其中建筑工程 11419.18 万元，机电设备及安装工程 434.94 万元，金属结构设备及安装工程 170.20 万元，临时工程 1030.17 万元，独立费用 2244.56 万元，基本预备费 764.95 万元，征地补偿费移民 3515.07 万元，水土保持工程 444.85 万元，环境保护工程 158.59 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 20,340.56 万元，其中建筑工程 11419.18 万元，机电设备

及安装工程 434.94 万元，金属结构设备及安装工程 170.20 万元，临时工程 1030.17 万元，独立费用 2244.56 万元，基本预备费 764.95 万元，征地补偿费移民 3515.07 万元，水土保持工程 444.85 万元，环境保护工程 158.59 万元，建设期利息 155.05 万元，债券发行费 3 万元。

（六）收益来源

项目的收益来源主要为城镇用水原水供应收入、改善灌溉收入等。债券存续期内项目预计总收入 8,174.80 元。

（七）资金筹措

项目总投资为 20,340.56 万元，资金筹措方式为单位自筹资金 17,340.56 万元，申请专项债券资金 3,000.00 万元，其中 2023 年已发行债券资金 2,000.00 万元、2026 年拟申请债券资金 1,000.00 万元。

（八）项目审批

1.可研批复

2022 年 11 月 15 日，湖北省发展和改革委员会发文关于十堰市张湾区聚仙庙水库工程可行性研究报告的批复》（鄂发改审批服务〔2022〕413 号），批复同意项目可研报告。

2.用地预审与选址批复

2022 年 5 月 30 日，湖北省自然资源厅发文《关于张湾区聚仙庙水库工程建设项目用地预审与选址意见的函》(鄂自然资预审函〔2022〕19 号），同意项目用地通过预审。

3.环评批复

2022 年 6 月 8 日，十堰市生态环境局发文《关于张湾区聚仙庙水库工程环境影响报告表的批复》（十环函〔2022〕92 号），同意该项目环境影响报告表局。

4、社会稳定风险评估备案

2022 年 6 月 17 日，中共张湾区委平安张湾建设领导小组办公室发文《关于对张湾区聚仙庙水库工程项目社会稳定风险评估的备案意见》（张稳评〔2022〕15 号），同意备案。

5、初设批复

湖北省水利厅《关于十堰市张湾区聚仙庙水库工程初步设计的批复》，鄂水利复〔2023〕25 号，同意初步设计。

本所律师认为，项目已经取得可研、用地预审、环评、社会稳定风险评估等批复，项目合法合规。

四、项目收入与融资自求平衡

根据恒发联合会计所出具的《专项评价报告》，经过测算，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，本期评价的十堰市张湾区聚仙庙水库工程预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期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《财库〔2015〕83 号》第 2 条、《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕89 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。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期风险

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，从国内已建工程的实际情况来看，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。

2.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，国内多个城市的水利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：

（1）由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；

（2）深化各阶段设计方案，强化前期调查工作，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;

（3）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。

3.风险控制措施

实施主体和被搬迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致，以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险，需要对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，同时站在业主立场，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

（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.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、设备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：

1.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。

2.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。

3.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.现金流测算不准确风险

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：债券利率和土地出让单价变化等，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。可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。

2.存续债券置换不畅风险

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，采用按年付息，分期还本，存续期间后十年每年按 10%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：

（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。

六、中介机构

（一）武汉恒发联合会计师事务所

经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市洪山区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420111594500968W）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42010043）。

（二）湖北学知律师事务所

发行人聘请本所为本期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 31420000MD02686534《律师事务所执业许可证》，本所资质有效存续并合法有效。经本所自查，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，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（1）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途是符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域，债券资金不用于《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；

（2）本期债券发行主体、实施主体、债券额度、期限等符合法律、行政法规、行政规章的规定；本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续；具备实施条件；

（3）本项目资产、土地等不存在抵押、质押情况；

（4）本项目收入合法、合规性，项目单位能用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，投资项目收益经测算，项目对债券的本息覆盖倍数为1.60，可以实现项目收益与资金自求平衡。满足项目收益和融资自求平衡；

（5）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；

（6）债券主体对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了政府性债务风险应急预案。

期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财库〔2015〕83号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预

〔2017〕89号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本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，为湖北学知律师事务所出具的《十堰市张湾区聚仙庙水库工程法律意见书》签署页）

湖北学知律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

二〇二六年一月



执业机构 湖北华知律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14228200710602673

法律职业资格
或律师资格证号 B20054228270021

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年5月21日

持证人 熊海炜

性别 男

身份证号 422827198004230015

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	22年5月至23年5月

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	23年5月至24年5月



执业机构 湖北学知律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14228201210149671

法律职业资格
或律师资格证号 B20104228270013

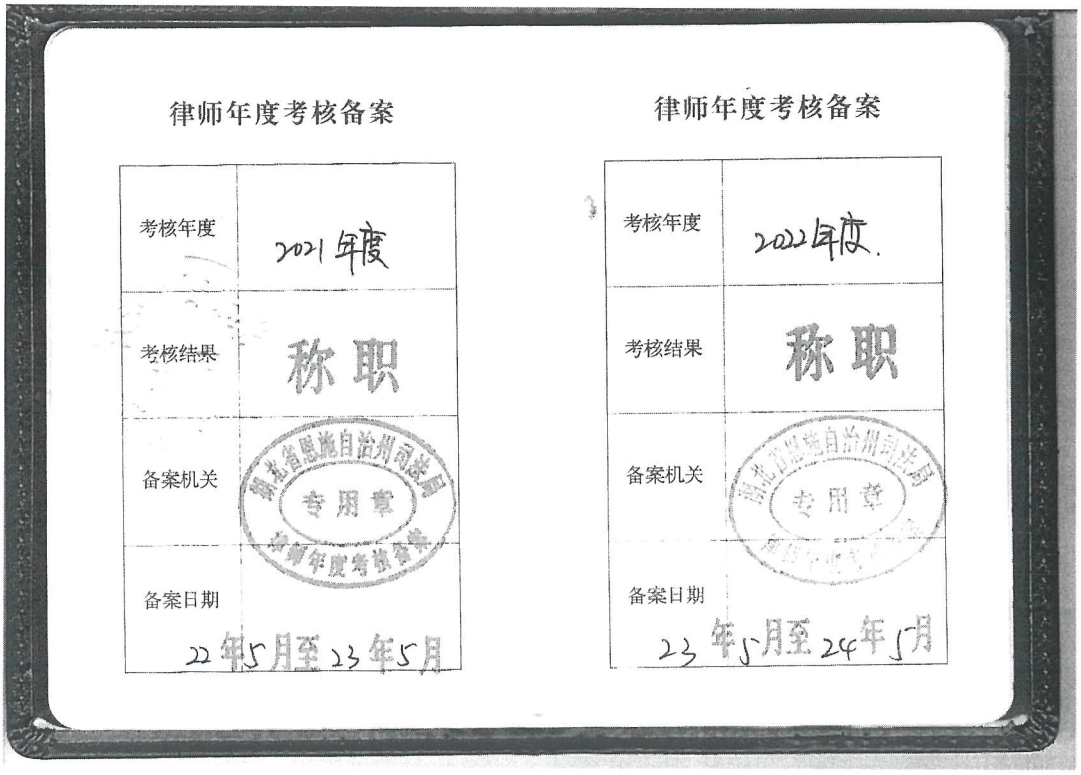
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 21 日

持证人 肖波

性别 男

身份证号 422827197712110036



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	22年5月至23年5月

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	23年5月至24年5月

湖北申简通律师事务所

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 56 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 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 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
（一）工程建设风险 7
（二）资金使用监管风险 8
（三）项目资产管理风险 8
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 9
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 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，担任随州职业技术学院创建本科层次职业大学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》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省随州市人民政府拟申报专项债券 27,000.00 万元人民币，分三年发行，用于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目，其中 2024 年已发行 5,000.00 万元、2025 年已发行 5,000.00 万元、计划 2026 年发行 17,000.00 万元。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：15 年

债券规模：17,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年支付一次利息，第 11 年至第 15 年每年等额偿还本金的 20%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目

（二）项目情况

建设地点位于随州市曾都区城南新区迎宾大道 38 号，随州职业技术学院院内。

项目建设内容：建设本科学校，建设规模为 47680 平方米，其中新建地上建筑面积 40990 平方米，新建地下建筑 6690 平方米(含人防面积 5050 平方米)。具体包含:新建主教学楼 31637.96 平方米(其中:地上建筑面积 24947.96 平方米;地下建筑面积 6690 平方米);师生活动中心 16042.04 平方米(采用装配式建筑)。室外工程包括新建球场 13800 平方米，配套室外水电工程。改造建筑面积约 18.78 万平

方米，对现有教学楼、行政楼、图书馆、宿舍、运动场及附属配套用房等进行改造，配套建设校园内篮球场、道路、给排水等附属设施。

项目建设期 2024 年 8 月至 2026 年 8 月，建设期 24 个月。

（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，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目正在进行主体建设工程，已完成 54%的工程量。

（五）实施主体

项目实施主体为随州职业技术学院，住所地位于随州市迎宾大道 38 号，统一社会信用代码 12421300747662897K，负责人为李建伟。

经本所律师核查，随州职业技术学院为行政机关，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。

（六）投资计划

项目总投资 37,799.00 万元，其中工程费用 31,411.08 万元、其他费用 2,977.27 万元、基本预备费 2,818.67 万元、建设期利息为 564.98 万元、债券发行费用 27.00 万元。

年度投资计划：2024 年 10,640.37 万元，2025 年 6,130.00 万元，2026 年 21,028.63 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 27,000.00 万元，其中 2024 年已发行 5,000.00 万元、2025 年已发行 5,000.00 万元、计划 2026 年发行 17,000.00 万元；自筹资金 10,799.00 万元。

经本所律师核查，项目资本金 10,799.00 万元，占项目总投 28.57%，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。

（八）项目收益

项目收益来源于学生学费和住宿费收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 65,425.36 万元。

项目收益由随州职业技术学院收取，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。

（九）项目审批

1.立项批复

2024 年 4 月 12 日，随州市发展和改革委员会发文《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目建议书的批复》(随发改审批服务〔2024〕29 号)，批复同意项目立项。

2024 年 5 月 17 日，随州市发展和改革委员会发文《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目建议书变更的批复》(随发改审批服务〔2024〕112 号)，批复同意项目立项和可研内容的变更。

2024 年 7 月 8 日，随州市发展和改革委员会发文《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目可行性研究报告的批复》(随发改审批服务〔2024〕151 号)，批复同意项目可研。

2024 年 7 月 8 日，随州市发展和改革委员会发文《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目初步设计的批复》(随发改审批服务〔2024〕160 号)，批复同意项目初步设计。

2.用地批复

2024 年 6 月 27 日，随州市自然资源和城乡建设局核发《建设项目用地预审

及选址意见书》，编号：用字第 421300202400008 号。

2023 年 8 月 21 日，随州市自然资源和规划局核发《不动产权证》，编号：鄂（2023）随州市不动产权第 0035719 号。

3.环评

2024 年 9 月 2 日，随州市环保局《建设项目环境影响登记表》进行备案登记，备案号：202442130300000149。

4.规划批复

2024 年 6 月 27 日，随州市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》，编号：随自然资规用字第 421300202400008 号。

2025 年 1 月 24 日，随州市自然资源和城乡建设局核发《建设工程规划许可证》，编号：随自然资规建字第 421300202500002 号。

5.施工许可

2025 年 3 月 20 日，随州市自然资源和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》，编号：421300202503200101。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、建设用地预审及选址、环评、不动产权证、建设用地规划、建设工程规划、建筑工程施工等批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向社会事业和教育-职业教育领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

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

根据星辉会计所出具的《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 1.54 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星辉会计所出具的《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。

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、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，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。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所(普通合伙)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 9142010307773643 88)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(编号：42010346)，资质有效存续并合法有效，与发行人不存在关联关系，不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务审核评估业务资格的情形。

（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。

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）项目取得立项、可研、初步设计、建设用地预审及选址、环评、不动产权证、建设用地规划、建设工程规划、建筑工程施工等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目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，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》《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《随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目法律意见书》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

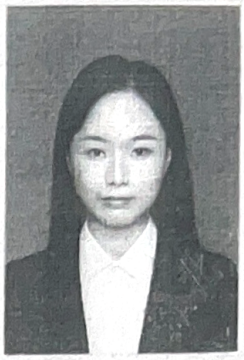
身份证号　420500197401010080

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

湖北申简通律师事务所

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 16 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、本期债券的概况 3
二、本期债券的实质条件 3
(一) 债券发行人 3
(二) 债券额度 3
(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 4
(六) 项目资产抵质押情况 5
三、本期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
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) 投资收益风险 10
(五) 逾期还款风险 10
六、中介机构 10
(一) 武汉鑫源会计师事务有限责任公司 10
(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，担任武汉长江新区区级公益性公墓建设项目专项债券发行的法律顾问，对本期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）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。

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：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《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》（国办函〔2016〕88 号）
《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）
《财预〔2017〕89 号》	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〔2017〕89 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）
《预算法》	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）
本所/申简通律所	指	湖北申简通律师事务所
鑫源会计师事务所	指	武汉鑫源会计事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目专项债券融资 7,700.00 万元，2025 年已发行专项债券 2,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 5,700.00 万元，债券期限均为 15 年。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：15 年

债券规模：5,700 万元人民币

债券利率：固定利率

还本付息方式：利息每半年支付，第 11 年-第 15 年每年等额偿还发行金额 20%。

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。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府，用于申报的武汉长江新区区级公益性公墓建设项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款、《财预〔2018〕28 号》第 5 条、及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期申报 5,700 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，根据武汉市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，在武汉市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、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，本期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〔2015〕225 号》第 1 条、《财预〔2016〕155 号》第 11 条、《国发〔2014〕43 号》第 3 条、《财预〔2017〕89 号》第 2 条第 1 款、《财预〔2018〕28 号》第 7 条、9 条、10 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为 15 年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《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.本期专项债券投资的武汉长江新区区级公益性公墓建设项目，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。

3.经核查鑫源会计出具的《专项评价报告》，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，本期债券投资的项目，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，本期专项债券投资的武汉长江新区区级公益性公墓建设项目，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第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期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，具备开工条件。

（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之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目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况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目

（二）项目情况

项目位于长江新区六指街道东湖村、陆咀村，东临吴家寺河、西至 Y161 乡道。项目总用地面积 56011 平方米（约 84 亩），其中墓地面积约 26064 平方米。

新建各类墓穴约 30300 个，其中碑葬约 23700 个、壁葬 2000 个、骨灰堂约 3000 个、花坛葬约 500 个、树葬约 600 个、草坪葬约 500 个。新建停车位 48 个。

新建总建筑面积约 1931 平方米，其中新建接待中心约 754 平方米，殡仪服务中心约 458 平方米，骨灰堂约 539 平方米，两处公厕约 152 平方米，门房约 28 平方米。配套建设园建、给排水、电气、消防、暖通等工程。

项目建设期为 2024 年 8 月-2026 年 12 月。

（三）项目现状

该项目为新建项目，项目已开工，已完成 4 个墓区（共计 982 个墓穴）的建设（包括完成一个公共卫生间、排水、绿化、围墙等）、正在进行 A7-A10 墓区的墓穴、墓道、绿化、排水等施工。

（四）实施主体

项目实施主体为武汉长江新区社会事业局，机构地址位于湖北省武汉市黄陂区武湖街汉口北大道 208 号，统一社会信用代码为 11420100MB1N15571T。

经本所律师核查，武汉长江新区社会事业局为行政机关，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

1.估算总额

项目总投资 10,570.25 万元,其中：建安工程费用 7784.29 万元，工程建设其他费 997.52 万元，预备费 439.09 万元，建设用地费 1199.35 万元，专项费用 150.00 万元。

2.资金使用计划

本项目 2024 年计划投资 100.00 万元，2025 年计划投资 3,000.00 万元，2026 年计划投资 7,470.25 万元。

（六）资金筹措

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目资金筹措方式为：财政专项资金 2,870.25 万元；发行专项债券融资 7,700.00 万元。

经本所律师核查，项目资本金 2,870.25 万元，占项目总投 27.15%，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

项目收益来源主要为公墓收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内项目收入预计 24,427.28 万元。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可行性研究报告批复	2024 年 10 月 28 日	武汉长江新区管理委员会	武汉长江新区管理委员会关于武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目可行性研究报告(代项目建议书）的批复	武长管发改[2024]58 号
建设项目用地预审与选址意见书	2024 年 8 月 28 日	武汉长江新区管理委员会	建设项目用地预审与选址意见书	武资建（长新）选[2024]003 号
初设批复	2024 年 12 月 31 日	武汉长江新区管理委员会	武汉长江新区管理委员关于武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目初步设计的批复	武长管发改[2024]90 号
环评	2025 年 5 月 9 日	武汉长江新区生态环境和水务湖泊局	关于武汉长江新区区级公益性公墓建设项目环境影响评价分类管理的复函	
建设工程规划许可证	2025 年 9 月	武汉长江新区管理委员会	建设工程规划许可证	武资建（长新）工建字第[2025]052 号
不动产权证	2025 年 9 月 25 日	武汉长江新区自然资源和规划局	不动产权证书	鄂（2025）武汉市长新不动产权第 0011406 号
建设用地划拨决定书	2025 年 9 月 11 日	武汉长江新区自然资源和规划局	建设用地划拨决定书	编号：CXH-2025-015
建筑工程施工许可证	2025 年 10 月 16 日	武汉长江新区住房和建设局	建筑工程施工许可证	编号：420130202510160101

本所律师认为，项目已经取得立项、可研、用地预审与选址、不动产权证、建设工程规划、建筑工程施工等批复文件，项目合法合规，具备实施条件。

（九）项目性质

1.本期募投项目主要内容为武汉长江新区区级公益性公墓建设项目，不是商业开发项目，具备公益性，符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》

规定的投向领域，不属于《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单项目；

2.项目资金全部投入工程建设，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，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.项目取得可研、规划、用地等相应部门的审批，目前正处于施工阶段，不属于办理竣工决算的项目；

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；

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。

7.经会计师事务所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.39倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《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

根据鑫源会计出具的《专项评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉长江新区区级公益性公墓建设项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为1.39倍，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期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、《财预〔2017〕89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。

五、项目的风险控制

（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。

风险措施：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。

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。

风险措施：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）投资收益风险

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、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。

风险控制措施：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。

六、中介机构

（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，武汉鑫源会计师事务有限责任公司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 91420106764603848N）、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 42010323），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

发行人聘请本所为本期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。经本所自查，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，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、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）项目属于社会事业-民政等其他社会事业领域，不是商业开发项目，具备公益性，符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，不属于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面或禁止投向领域；

（三）项目已经取得立项、可研、用地预审与选址、不动产权证、建设工程规划、建筑工程施工等批复文件，项目合法合规，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）投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（七）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（八）本期专项债券存续期内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；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（九）资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；

（十）项目收入合法、合规，本项目公墓收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。

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《《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单，不存在实质法律障碍。

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《武汉长江新区区级公益性公墓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

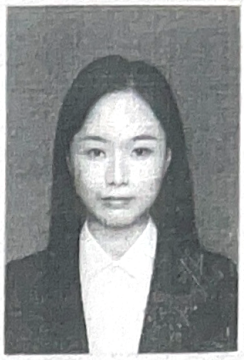
身份证号　420500197401010080

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

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 5 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 7
（五）投资计划 8
（六）项目收益 8
（七）资金筹措 8
（八）项目审批 9
（九）项目性质 9
四、项目收入与融资自求平衡 10
五、项目的风险控制 11
（一）工程建设风险 11
（二）运营管理风险 11
（三）资金管控风险 12
（四）投资收益风险 12
（五）逾期还款风险 12
六、中介机构 13
（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司 13
（二）湖北申简通律师事务所 13
七、结论性意见 13

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，担任宣恩县智慧公共交通及客运枢纽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。

（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）
《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
会计所	指	武汉鑫源会计师事务有限责任公司
《财务评估报告》	指	鑫源出具的《宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北申简通律师事务所出具的《宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目法律意见书》

第二部分法律意见书正文

一、本年度债券的概况

湖北省宣恩县人民政府拟申报专项债券 12,900.00 万元人民币，其中 2025 年已发行 12,500.00 万元，计划 2026 年发行 400.00 万元，用于宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目。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：15 年

债券规模：400.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

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宣恩县人民政府，用于宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目。

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，本期宣恩县人民政府申报 400.00 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，根据宣恩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，确定本年度专项债券额度分配方案后，在宣恩县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了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15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。

3.经核查鑫源会计所《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，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，截至法律意见书出具日，申报的项目土地使用权未抵押，项目收益权未质押。

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。

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目

（二）项目情况

建设地点：宣恩县珠山镇。

建设内容：项目总用地面积 24914 ㎡（约 37.4 亩），总建筑面积为 32645.20 ㎡，地上建筑面积 20995.20 ㎡，地下建筑面积 11650.00 ㎡，容积率为 0.84，建筑密度为 27.29%，绿地率为 20.00%。客车发车位 18 个，长途客车停车位（不含发车位）18 个，公交车停车位 30 个，出租车、社会车辆停车位 185 个，实现一级客运站 5000 人次，旅客最高聚集人数 500 人次。主要建设内容包括建设汽车客运站 8573.40 ㎡、旅游集散中心 7277.80 ㎡、司乘住宿用房 3644.00 ㎡、客运辅助用房 1500.00 ㎡、地下车库 11650.00 ㎡，建设广告位 40 个，同时配套建设给排水、供配电、消防等基础设施。

项目建设期为 24 个月，2025 年 1 月至 2026 年 12 月。

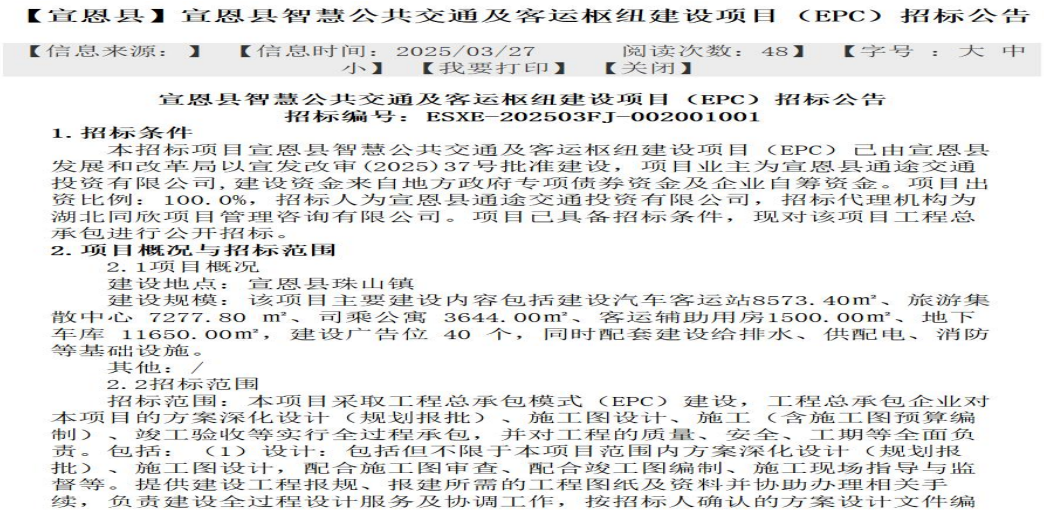
（三）项目现状

完成客运楼副楼负二层地下室 40 根工程桩施工;完成客运站副楼一层板(10-18 轴/E-P 轴)砼浇筑;完成客运站副楼二层板(10-18 轴/E-P 轴)砼浇筑:完成客运站副楼三层板(10-18 轴/E-P 轴)脚手架搭设、模板安装、梁板柱钢筋绑扎。


安全通道
安全责任为天


安全通道

项目招标网址：（http://xe.eszggzy.cn/xeweb/jyxx/002002/002002001/20250327/8b99c71f-7f44-4e46-a501-1ba457db96c1.html 宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目（EPC）招标公告）



【宣恩县】宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目（EPC）招标公告

【信息来源：】 【信息时间：2025/03/27 阅读次数：48】 【字号：大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目（EPC）招标公告

招标编号：ESXE-202503FJ-002001001

1.招标条件

本招标项目宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目（EPC）已由宣恩县发展和改革局以宣发改审(2025)37号批准建设，项目业主为宣恩县通途交通投资有限公司，建设资金来自地方政府专项债券资金及企业自筹资金。项目出资比例：100.0%，招标人为宣恩县通途交通投资有限公司，招标代理机构为湖北同欣项目管理咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目工程总承包进行公开招标。

2.项目概况与招标范围

2.1项目概况

建设地点：宣恩县珠山镇

建设规模：该项目主要建设内容包括建设汽车客运站8573.40m²、旅游集散中心 7277.80 m²、司乘公寓 3644.00m²、客运辅助用房1500.00m²、地下车库 11650.00m²，建设广告位 40 个，同时配套建设给排水、供配电、消防等基础设施。

其他：/

2.2招标范围

招标范围：本项目采取工程总承包模式（EPC）建设，工程总承包企业对本项目的方案深化设计（规划报批）、施工图设计、施工（含施工图预算编制）、竣工验收等实行全过程承包，并对工程的质量、安全、工期等全面负责。包括：（1）设计：包括但不限于本项目范围内方案深化设计（规划报批）、施工图设计，配合施工图审查、配合竣工图编制、施工现场指导与监督等。提供建设工程报规、报建所需的工程图纸及资料并协助办理相关手续，负责建设全过程设计服务及协调工作，按招标人确认的方案设计文件编

（四）实施主体

项目实施单位为宣恩县通途交通投资有限公司，成立于 2024 年 4 月 23 日，法定代表人为龙波，注册资本为 5000 万元，统一社会信用代码为 91422825MADKE9PN71，企业注册地址位于宣恩县珠山镇民族路 22 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动,普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）,停车场服务,工程管理服务,招投标代理服务,信息系统集成服务,信息系统运行维护服务,建筑用钢筋产品销售,建筑材料销售,石油制品销售（不含危险化学品）,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,机动车修理和维护,非居住房地产租赁,交通及公共管理用标牌销售,润滑油销售,日用品销售,机动车充电销售,汽车零配件批发,汽车零配件零售,洗车服务,集中式快速充电站,电动汽车充电基础设施运营。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：道路旅客运输经营,公路管理与养护,道路货物运输（不含危险货物）,建设工程施工,成品油零售（不含危险化学品）。（依法须经批准的项目，经相关

部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

宣恩县通途交通投资有限公司的控股股东为宣恩城市发展集团有限公司，持股比例 100%，实际控制人为宣恩县财政局（宣恩县人民政府国有资产监督管理局）。

经本所核查，宣恩县通途交通投资有限公司为国有企业，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

项目总投资为 16,127.98 万元，其中:工程费用 13,806.13 万元，工程建设其他费用 1,045.64 万元，预备费 891.11 万元，建设期利息 651.38 万元。根据预计债券发行情况计算的建设期利息为 372.20 万元，债券发行兑付费用按债券发行金额的 1‰计算为 12.9 万元。

年度投资计划：2025 年投资 13,468.39 万元，2026 年投资 2,659.59 万元。

（六）项目收益

项目收益来源于站务管理收入和停车位收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内项目收入预计 36,615.54 万元。

项目收益由宣恩县通途交通投资有限公司收取、管理、督促，保障项目收入的实现，及时全额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。

（七）资金筹措

项目发行债券总额 12,900.00 万元，其中 2025 年已发行 12,500.00 万元，计划 2026 年发行 400.00 万元；自筹资金 3,227.98 万元，自筹资金来源为企业自有资金，未申请过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

经本所律师核查，项目资本金 3,227.98 万元，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。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025年1月10日	宣恩县发展和改革局	《县发改局关于宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目立项变更的批复》	宣发改审〔2025〕26号
可研批复	2025年1月14日	宣恩县发展和改革局	《县发改局关于宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目可行性研究报告变更的批复》	宣发改审〔2025〕34号
初设批复	2025年1月14日	宣恩县发展和改革局	《县发改局关于宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目初步设计变更的批复》	宣发改审〔2025〕37号
建设工程规划许可证	2024年12月23日	宣恩县自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	建字第422825202400085号
建设用地规划许可证	2024年12月23日	宣恩县自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	地字第422825202400094号
环评	2024年11月18日	恩施州生态环境局宣恩县分局	《宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目环保说明》	
用地预审和选址	2024年11月14日	宣恩县自然资源和规划局	《关于宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目不需要用地预审和选址的说明》	
土地使用证	2026年1月4日	宣恩县通途交通投资有限公司	《关于宣恩县智慧公共交通项目国有土地使用证办理的情况说明》	
施工许可证	2025年12月29日	宣恩县住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	编号422825202512290101、422825202509120101

项目已经取得立项、可研、初步设计、建设用地规划、建设工程规划等批复，已发布招标公告，项目合法合规，具备实施条件

（九）项目性质

1.项目属于交通基础设施领域，属于政府投资范围。项目在有效缓解宣恩县城城市内部交通压力，减少交通事故的发生，还城区居民一个安宁、和谐、舒适的生活环境；同时全面提高宣恩县旅游客运的运输效率和服务水平。

2.募投项目主要建设内容为建设公共交通及客运枢纽，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.项目资金全部投入工程建设，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。

4.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。

5.项目不属于办理竣工决算的项目。

6.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。

7.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。

8.经鑫源会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.66倍，不低于1.1倍。

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

根据鑫源会计所出具的《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1.66倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，本年度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。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，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：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。

（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）投资收益风险

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、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。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，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。

六、中介机构

（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，武汉鑫源会计师事务有限责任公司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 91420106764603848N）、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 42010323），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）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，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

（三）项目已经取得立项、可研、初步设计、建设用地规划、建设工程规划等批复，已发布招标公告，项目合法合规，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；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》《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。

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《宣恩县智慧公共交通及客运枢纽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

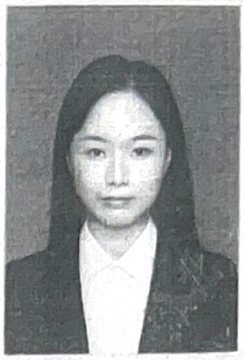
身份证号　420500197401010080

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

2026 年湖北省政府专项债券

湖北衡权律师事务所
关于武汉光谷新型邻里中心的
法律意见书
(2026) 湖衡律文 004 号

湖北衡权律师事务所

二〇二六年[illegible]月

目 录

释 义 1

声 明 2

正 文 4

一、项目主体 4

二、本期专项债券发行情况 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 5

四、本项目收益与融资自求平衡 7

五、项目风险及风险控制措施 8

六、中介机构及相关文件 11

七、结论性意见 11

释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	湖北衡权律师事务所关于武汉光谷新型邻里中心的法律意见书
本期专项债券	指	武汉光谷新型邻里中心专项债券
本项目	指	武汉光谷新型邻里中心
《实施方案》	指	《武汉光谷新型邻里中心实施方案》
《财务评估报告》	指	《武汉光谷新型邻里中心收益与融资自求平衡财务评估报告》
武汉东湖高新区财政局	指	武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局
光谷中心城公司	指	武汉光谷中心城建设投资有限公司
东湖高新区发改局	指	武汉东湖新技术开发区发展改革局
龙华联合会计师事务所（普通合伙）	指	湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）
本所	指	湖北衡权律师事务所
《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》
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〔2020〕43号	指	《地方政府债券发行管理办法》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北衡权律师事务所

关于武汉光谷新型邻里中心

的法律意见书

致：武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为武汉光谷新型邻里中心专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《国务院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》以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

声　明

1、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、法规和规则指引发表法律意见；本所律师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，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；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，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书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、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所仅假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并

向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目主体

（一）发行主体

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）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

（二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为武汉光谷新型邻里中心，项目实施机构为：武汉光谷中心城建设投资有限公司。武汉光谷中心城建设投资有限公司的基本信息如下：

名　称：武汉光谷中心城建设投资有限公司

法定代表人：顾杨

统一社会信用代码：91420100303426893M

地址：武汉市东湖新技术开发区高新大道 788 号

本所律师认为，武汉光谷中心城建设投资有限公司为依法成立的国有企业，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》、湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）出具的《财务评估报告》等文件记载，本期专项债券基本情况如下：

本项目总投资 145,872.15 万元，项目单位自筹资金 95,872.15 万元，专项债券资金 50,000.00 万元。本项目自筹资金占总投资额 65.83%，自筹资金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。本项目拟申请 50,000.00 万元专项债券资金， 2023 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 20,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限均为 15 年，每半年付息一次，第 11 年至第 15 年每年等额偿还已发行金额的 20%。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为武汉光谷新型邻里中心，本项目的具体情况如下：

（一）项目基本情况

1、项目名称：武汉光谷新型邻里中心（以下简称“项目”或“本项目”）具体为两个子项目，分别是：光谷中心城东社区邻里生活中心（以下简称“东邻里中心项目”）、光谷中心城西社区邻里生活中心（以下简称“西邻里中心项目”）。

2、实施方：武汉光谷中心城建设投资有限公司

3、建设内容：

（1）东邻里中心项目

项目位于武汉东部，光谷中心城东部综合居住组团核心区域，东邻高科园一路，南邻神墩三路，西邻高科园路，北邻神墩二路。

项目用地面积 31561 ㎡（折合约 47.34 亩）。总建筑面积 101594 ㎡。其中：地上建筑面积 63594 ㎡，地下室建筑面积 38000 ㎡。计容建筑面积 59169 ㎡，不计容建筑面积 42425 ㎡（含地下室 38000 ㎡、地上 4425 ㎡）。配套建设地下机动车停车位 864 个。

根据物业规划布局思路，项目物业面积规划如下：

（1—5F）邻里中心：建筑面积 38708 ㎡；（6-12F）办公：建筑面积 7278 ㎡；（13—21F）人才公寓：建筑面积 11070 ㎡；（-1—-2F）停车场：建筑面积 38000 ㎡（含设备用房、人防工程面积），出租停车位 864 个，包含充电桩车位 228 个。

（2）西邻里中心项目

该项目建设地点：武汉市东湖新技术开发区佛祖岭东街以北、风林街以南、大吕路以东、语风路以西。

本项目拟建一处社区邻里生活中心，项目总用地面积 33700 ㎡，建设一栋地上 6 层地下 2 层的邻里中心建筑及室外社区公园，总建筑面积 87221.21 ㎡，地上建筑面积 44838 ㎡（邻里中心地上建筑面积 43538 ㎡，社区公园地上建筑面积 1300 ㎡，全部计容），地下建筑面积 42383.21 ㎡（计容建筑面积 9610.82 ㎡，

不计容建筑面积 32772.39 ㎡）；配套进行景观绿化、屋顶绿化、道路、铺装、泛光照明、室外给排水及强弱电管线等室外配套设施建设；规划设置地下机动车停车位 725 个，包括充电桩车位 181 个。

根据物业规划布局思路，项目物业面积规划如下：

地上建筑面积 44838 ㎡，其中：便民服务场地面积 16004 ㎡；体育健身场地 11290 ㎡；文化艺术场地 6361 ㎡；政务服务场地 9883 ㎡；其他 1300 ㎡。地下计容建筑面积 9610.82 ㎡，其中：便民服务场地 8148.78 ㎡；体育健身场地 1462.04 ㎡。

4、建设期限：项目开工时间为 2022 年 8 月，计划完工时间为 2025 年 12 月。

5、项目现状：根据《实施方案》显示，本项目的东邻里中心项目于 2023 年 8 月 15 日完成招标工作，项目已开工建设。西邻里中心于 2022 年 8 月开工，目前项目主体结构已封顶，砌筑及二构完成 75%，机电安装完成 30%。

（二）项目总投资

根据《实施方案》显示，本项目备案总额为 154,455.20 万元,其中：东邻里中心项目估算总投资 76,374.36 万元，包括工程费用 58,363.85 万元，工程建设其他费用 5,011.86 万元，预备费 3,168.78 万元，专项费用 3,901.09 万元，土地出让费用 5,928.78 万元；西邻里中心项目估算总投资为 67,907.79 万元，包括工程费工程费用 53,010.59 万元，工程建设其他费用 11,554.49 万元，预备费用 1,802.71 万元，专项费用 1,540.00 万元。根据项目预计债券发行情况，本项目调整后建设利息为 1,540.00 万元，债券发行兑付费用为 50.00 万元，调整后的项目总投资为 145,872.15 万元。其中工程费用 111,374.44 万元，占比 76.11%；工程建设其他费用 16,566.35 万元，占比 11.32%；基本预备费 4,971.49 万元，占比 3.40%；专项费用 5,441.09 万元，占比 3.72%；土地出让费用 5,928.77 万元，占比 4.05%；建设期利息 1,540.00 万元，占比 1.37%；债券发行费用 50.00 万元，占比 0.03%。

（三）项目批复情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
备案证				
其中：东邻		武汉东湖新技术开	湖北省固定资产投资项目备案证	2312-420118-04-01-5042

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
里中心项目		发区管理委员会		95
其中：西邻里中心项目		武汉东湖新技术开发区管理委员会	湖北省固定资产投资项目备案证	2201-420118-89-05-985459
不动产权证	2023 年 7 月 12 日	武汉市自然资源和规划局	西邻里地上部分不动产权证	鄂（2023）武汉市东开不动产权第 0050752 号
不动产权证	2023 年 7 月 12 日	武汉市自然资源和规划局	西邻里地下部分不动产权证	鄂（2023）武汉市东开不动产权第 0050758 号
建设用地规划许可证	2023 年 7 月 21 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	西邻里建设用地规划许可证	武自规（东开）地[2023]071 号
建设工程规划许可证	2023 年 7 月 26 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	西邻里建设工程规划许可证	武自规（东开）建[2023]105 号
可行性研究报告(代项目建议书)的批复	2022 年 11 月 1 日	武汉市发展和改革局	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于武汉光谷新型邻里中心可行性研究报告(代项目建议书)的批复	武新管政务(2022)309 号

（四）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》显示，截止本意见书出具之日，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。

（五）项目的公益性

根据《实施方案》显示，本项目具体为两个子项目，分别是：光谷中心城东社区邻里生活中心、光谷中心城西社区邻里生活中心。项目主要建设社区邻里生活中心及其配套设施，项目完成后提供齐全、便利、先进的生活服务，具有一定的公益性。

本所律师认为，本期专项债券所对应的武汉光谷新型邻里中心有资金需求，现已取得湖北省固定资产投资项目备案证、建设工程规划许可证、中标通知书等前期手续，其中西邻里中心于 2023 年 1 月开工，目前项目主体结构已封顶；东邻里中心项目于 2023 年 8 月 15 日完成招标工作，项目已开工建设。

四、本项目收益与融资自求平衡

依据湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）出具的《武汉光谷新型邻里中心收益与融资自求平衡财务评估报告》评估结论显示：

执行程序：获取并检查了武汉光谷新型邻里中心可行性研究报告、实施方案、

项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，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武汉光谷新型邻里中心实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的武汉光谷新型邻里中心预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.97，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。

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前期下，本期专项债券所列入的武汉光谷新型邻里中心，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

五、项目风险及风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

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、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、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是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

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；拟建停车场及给排水、电力、通信等工程等施工措施对运营的影响；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，临时施工场地的布置等），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

1、现金流测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于租金收入、停车费收入、充电桩收费收入、等收费价格预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

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。

2、存续债券置换不畅风险

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

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年计息，分期还款的方式还款。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，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

六、中介机构及相关文件

（一） 会计师事务所

本期专项债券的《武汉光谷新型邻里中心收益与融资自求平衡财务评估报告》由湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）出具。

根据湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）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，湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙），统一社会信用码：914201067534400195。湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）持有湖北省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号 42000313。湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）指派的张莹莹、陈昊均为注册会计师，均持有注册会计师证。

（二） 律师事务所

湖北衡权律师事务所作为其法律顾问针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅批准依法设立核发《律师事务所执业许可证》证号 314200007959055749，本所资质合法并有效存续，本法律意见书由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

七、 结论性意见

本所律师经查阅武汉光谷中心城建设投资有限公司等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1、本期债券发行人、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具有一定收益的公益性项目，本项目投向社会事业-社区服务领域，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2025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，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023)20号》所列负面清单；

3、本项目已编制项目可行性研究报告并已获得行政审批文件，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，东邻里中心项目于2023年8月15日完成招标工作，项目已开工建设，西邻里中心于2022年8月完成招标工作并开工建设。

4、本期专项债券所对应的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；现已取得湖北省固定资产投资项目备案证、建设工程规划许可证、中标通知书等前期手续。

5.本项目收入合法、合规，项目实施单位拥有项目收益权，偿债资金来源主要为项目建成后的收入，项目单位能用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求，符合《财预[2017]89号》等法律法规，规章及规范性文件的规定。

6、根据《财务评估报告》评估结论显示：项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；各项收入成本测算的过程和依据是合理的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；在满足假设的前期下，本期专项债券所列入的武汉光谷新型邻里中心预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.97，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。

7、为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

8、本项目具有一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（此页无正文，为《湖北衡权律师事务所关于武汉光谷新型邻里中心的法律意见书》的签署页）

湖北衡权律师事务所（盖章）

经办律师：宋卫平

二〇二六年一月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 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01月09日

No 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北衡权律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号　179870080660

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2022年10月10日



持证人　宋卫平

性　别　男

身份证号　421126197008190276

执业机构　湖北衡权律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号　A201842112662610

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月28日



持证人　王强

性　别　男

身份证号　421126198912270017

湖北三峡律师事务所

利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目

法律意见书

(2026）三峡（专债）法字第 1 号

湖北三峡律师事务所

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 **4**
一、本年度债券概况 4
二、债券发行实质条件 4
(一) 债券发行人 4
(二) 债券发行额度 4
(三) 债券发行期限 4
(四) 还款计划及偿债资金来源 5
(五) 投资项目的审批 5
(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 6
(二) 项目情况 6
(三) 项目现状 6
(四) 实施主体 7
(五) 投资计划 7
(六) 资金筹措 7
(七) 项目收益 8
(八) 项目审批 8
(九) 项目性质 10
四、项目收入与融资自求平衡 10
五、项目的风险控制 10
六、中介机构 12
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 13
(二) 湖北三峡律师事务所 13
七、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北三峡律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任利川市创新孵化中心与基础配套设施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

本所及经办律师就为本次债券发行出具本法律意见书的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据现行法律、行政法规、部门规章等相关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了适当的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）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）对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位的证明文件以及与本次债券有关的实施主体及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，对相关证明材料及报告内容及意见的真实性、准确性、完整性不承担担

保责任，亦不因引用而被视为对该等内容的背书。

（四）在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章、规范性文件等明确要求，对本次发债的合法性及对本次发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、财务评估咨询报告、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关实施方案、会计报表、财务评估咨询报告等文件中某些数据和结论的引述，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，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（五）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（六）本法律意见书仅基于出具日已存在的事实和法律状态出具，对项目实施后可能发生的政策变化、市场波动、资金挪用、不可抗力等导致的风险，本所不承担任何责任。

（七）本法律意见书仅供本次债券发行使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

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/三峡律所	指	湖北三峡律师事务所
隆兴会计公司	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司
《财务评估报告》	指	隆兴会计公司出具的《利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	三峡律所出具的《利川市创新孵化中心与基础配套设施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

湖北省利川市人民政府拟申报专项债券 10,000.00 万元人民币，分二年发行，用于利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目。已于 2025 年发行 55,000.00 万元（已发行）、2026 年（本次）发行 45,000.00 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：15 年

债券规模：4,500.00 万元人民币

债券利率：2.58%

付息方式：利息每半年支付，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

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利川市人民政府，用于利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目。

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

本年度专项债券统一纳入了利川市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 15 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、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.经核查隆兴会计公司出具的《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

利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目

（二）项目情况

项目建设地点位于利川市元堡乡小塘村。

项目建设内容及规模：本项目总建筑面积为 57,102.95 平方米，其中地上建筑面积 46,997.71 平方米,地下建筑面积 10,105.24 平方米。其中：A 楼（2F）建筑高度 12.29 米，占地面积 2,504.81 平方米，地上建筑面积 4,139.42 平方米；B 楼（13F）建筑高度 50.1 米，占地面积 995 平方米，地上建筑面积 9,803.6 平方米；C 楼（1F）建筑高度 5.1 米，占地面积 872 平方米，地上建筑面积 907.35 平方米；D 楼（17F）建筑高度 60 米，占地面积 2319.32 平方米，地上建筑面积 31,858.68 平方米：配套用房（1F）建筑高度 5.1 米，占地面积 149.66 平方米，地上建筑面积 132.06 平方米；附属功能房（1F）建筑高度 5.1 米，占地面积 177.58 平方米，地上建筑面积 156.6 平方米；配套地上地下停车位、充电桩及雨污管网、电力通讯、给排水、道路 1,682 米等基础配套设施。

项目建设期 24 个月，项目已于 2025 年 9 月开工建设，计划于 2027 年 8 月完成建设。

（三）项目现状

本项目已取得立项批复、可研批复、初步设计批复、建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、环评批复、免于办理建设工程规划许可的说明、国有土地使用证。于 2024 年 8 月 9 日取得初步设计批复，项目于利川市公共资源交易中心于 2024 年 6 月 28 日发布《利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目总承包（EPC）中标结果公告》（中标网址：http://lc.eszggzy.cn/lcweb/jyxx/002002/002002003/20240703/a4ccd161-5888-47f6-a139-097911071b63.html）。中标挂网截图见图 2，项目于 2025 年 9 月正式开工建设，预计 2027 年 8 月竣工交付。目前已完成三通一平，临时围挡，洗车槽，

项目部等建设。

（四）实施主体

项目实施主体为利川市经开建设有限公司，法定代表人为向一见，注册资本为 10000 万元人民币，统一社会信用代码为 91422802MA49HNFN1A，企业地址位于利川市东城街道办事处南环大道 28 号福仁佳苑 4 楼，所属行业为市政道路工程建筑（E4813），经营范围包含：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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：土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；劳务服务（不含劳务派遣）；物业管理；房屋拆迁服务；园区管理服务；非居住房地产租赁（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）

利川市经开建设有限公司的控股股东为湖北利川振业发展有限公司，持股比例 100%。

经本所律师核查，利川市经开建设有限公司为国有公司，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 21,256.91 万元，其中建设工程费用 18,532.77 万元，占比 87.22%；建设工程其他费用 1,382.02 万元，占比 6.50%；预备费 995.74 万元，占比 4.69%，静态总投资 20,910.53 万元，建设期利息 336.38 万元；债券发行费用 10.00 万元。

年度投资计划：2025 年 9-12 月投资 6,278.66 万元、2026 年投资 8,592.96 万元、2027 年 1-8 月投资 6,385.29 万元。

（六）资金筹措

本项目总投资 21,256.91 万元，项目单位自筹资金 11,256.91 万元、专项债券资金 10,000.00 万元（其中 2025 年已发行 5,500.00 万元、计划 2026 年发行 4,500.00

万元）项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

经本所律师核查，项目资本金 11,256.91 万元，占项目总投 52.96%，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 A 楼、B 楼、C 楼及 D 楼（以下简称“园区办公用房”）出租、充电桩收入、停车位收入等，为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 22,815.11 万元。

项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合规。

（八）项目审批

1.立项批复

2024 年 1 月 4 日，利川市发展和改革局发文《关于利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目立项的批复》（利发改审批〔2024〕19 号），批复同意项目立项。

2024 年 2 月 21 日，利川市发展和改革局发文《关于利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目变更项目业主的批复变更项目名称的批复》（利发改审批〔2024〕94 号），变更项目业主。

2.可研批复

2024 年 2 月 28 日，利川市发展和改革局发文《关于利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（利发改审批〔2024〕124 号），批复同意项目可研。

3.初设批复

2024 年 8 月 9 日，利川市发展和改革局发文《关于利川市创新孵化中心与基础配套设施项目初步设计的批复》（利发改审批〔2024〕549 号），批复同意

项目初设。

4.环评说明

2024 年 2 月 22 日，恩施州生态环境局利川市分局发文《关于利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目是否需办理环境影响评价的复函》，明确项目无需办理环评手续。

5.用地及规划说明

22024 年 2 月 21 日，利川市自然资源和规划局核发《用地预审和选址意见书》（利选用字第 422802202400007 号）；

2024 年 2 月 22 日，利川市人民政府核发《建设用地规划许可证》（利规地字第 422802202400009 号）

2024 年 2 月 28 日，利川市人民政府核发《建设工程规划许可证》（利规建字第 422802202400010 号）。

2024 年 2 月 18 日，利川市人民政府签发《国有建设用地划拨决定书》（编号：ES-LC-2024-HB-14）。

6.施工许可及招投标

施工许可手续正在加快办理中。

项目于利川市公共资源交易中心于 2024 年 7 月 3 日发布《利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目总承包（EPC）中标结果公告》（中标网址：http://lc.eszggzy.cn/lcweb/jyxx/002002/002002003/20240703/a4ccd161-5888-47f6-a139-097911071b63.html）。

本所律师认为，项目已经取得已取得立项批复、可研批复、初步设计批复、建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、免于办理环评手续的说明、建设工程规划许可证、国有建设用地划拨决定书。项目合法合规，已完成招投标，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向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）相关规定。

2.本本项目投向领域为产业园基础设施，不属于专项债项目“负面清单”符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。

3.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。

4.经隆兴会计公司测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.33倍，不低于1.1倍。

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

根据隆兴会计公司出具的《财务评估报告》，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1.33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公司出具的《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《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）影响项目工期和工程的风险和控制措施

风险：项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设财务成本较大，如工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，同时工期拖延将影响项目的如期

运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体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。针对工程事故风险，将深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术和管理水平，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，严格按照技术标准与相关措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（已于本项目实施单位确认）。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，利川市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方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）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，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）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：项目施工方案对周边环境的影响，包括产生的噪声、废气、污水及垃圾等，管理统筹不善风险，将影响项目运营效果及运营收入。

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，为当地居民生产、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。

(五) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

(1) 投资估算不准确风险

影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对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，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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。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。建设资金拟申请政府专项债，不足部分建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

(2) 资金管理不规范风险

本次发行期限为中长期债券，采用按半年付息，债券存续期第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 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：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、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武昌区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142010617921925 52）、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）湖北三峡律师事务所

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 31420000728298938M《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（张蓬昕律师执业证编号 14205202010112211 23、彭双俊律师执业证编号 14201202011239645）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）项目已经取得已取得立项批复、可研批复、初步设计批复、建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、免于办理环评手续的说明、建设工程规划许可证、国有建设用地划拨决定书。项目合法合规，已完成招投标，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；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。

（本页无正文，为湖北三峡律师事务所出具的《利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目法律意见书》签署页）

湖北三峡律师事务所

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：31420000728298938M

湖北三峡　　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 27 日

No. 70079537

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北三峡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14205202011221123

法律职业资格
或律师资格证号 A20184205832121

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08月 26日



持 证 人 张蓥昕

性 别 女

身份证号 420583199403213420

律师年度考核备案

考核年度	23
考核结果	称 职
备案机关	宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年7月

律师年度考核备案

考核年度	24
考核结果	称 职
备案机关	宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年7月

执业机构 湖北三峡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14205202011239645

法律职业资格或律师资格证号 A20184205022100

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 05 月 07 日



持证人 彭双俊

性 别 女

身份证号 420527198604152120

律师年度考核备案

考核年度	23
考核结果	称职
备案机关	宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	

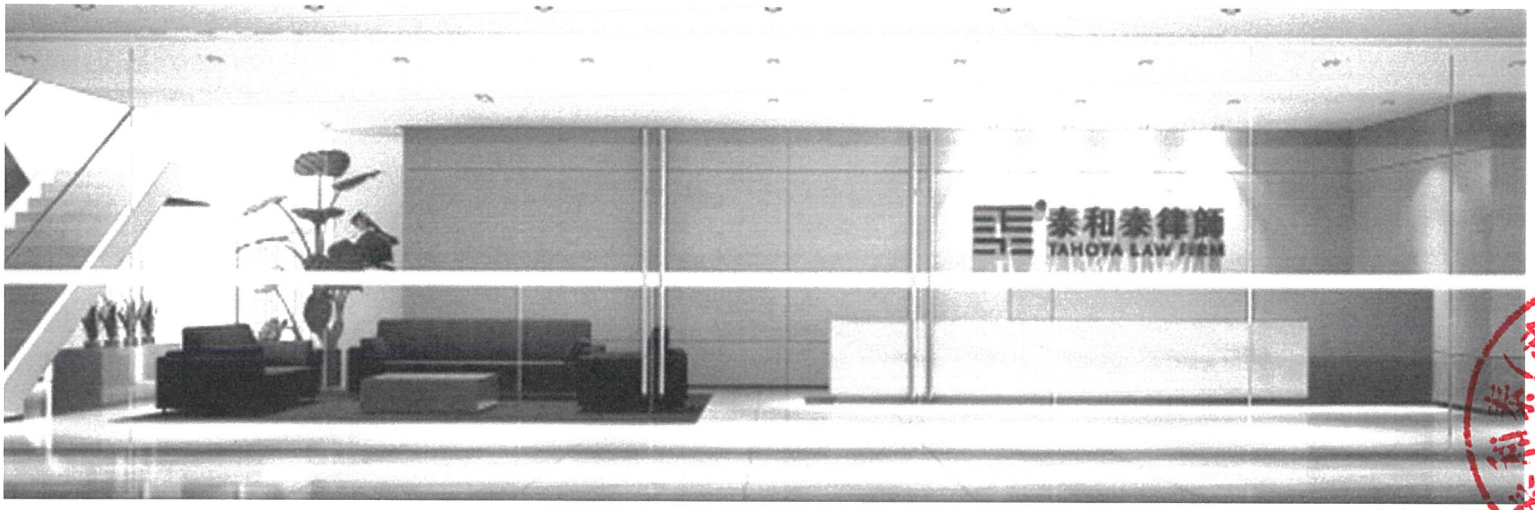
2024年6月-2025年7月

律师年度考核备案

考核年度	24
考核结果	称职
备案机关	宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	

2025年6月-2026年7月

关于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目
政府专项债券
之
法律意见书



泰和泰律師事務所
TAHOTA LAW FIRM

关于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目
政府专项债券
之

法律意见书

（2026）泰律意字（政府专项债）第　号

2026 年 1 月

泰和泰律師事務所
TAHOTA LAW FIRM

中国武汉硚口区京汉大道 688 号恒隆广场办公楼 51 层，邮编：430030
51st Floor, Heartland Office Building, No. 688 Jinghan Avenue,
Qiaokou District, Wuhan 430030, China
电话/Tel: 86-27-8870 6388 传真/Fax: 86-27-8870 6388
网址/Website: www.tahota.com

成都·Chengdu |北京·Beijing |深圳·Shenzhen |香港·Hong Kong |重庆·Chongqing |
拉萨·Lhasa |上海·Shanghai |昆明·Kunming |济南·Jinan |贵阳·Guiyang|南京·nanjing |
天津·tianjin |西安·Xian |武汉·Wuhan |太原·Taiyuan |西宁·Xining |海口·Haikou |
华盛顿·Washington |首尔·Seoul |尼泊尔·Nepal |悉尼·Sydey | 曼谷·Bangkok

目 录

一、本期专项债券发行.....3
（一）发行人.....3
（二）本期债券发行概况.....3
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....4
（一）项目概况.....4
（二）项目审批.....5
（三）项目实施主体.....5
三、项目预期收益和融资平衡.....6
四、发行文件与中介服务机构.....7
（一）发行文件.....7
（二）中介服务机构.....8
五、法律风险及控制措施.....8
六、投资者保护措施.....11
七、结论性意见.....12

释 义

下列词语在本法律意见书中具有以下含义（在本法律意见书中另有定义的除外）：		
本所	指	泰和泰（武汉）律师事务所
本项目	指	阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目政府专项债券
《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〕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	《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	《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》
财预〔2021〕115 号文	指	《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2022〕120 号文	指	《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》
发改投资〔2024〕195 号文		《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定(2024 年版)的通知》
鄂财债发〔2019〕12 号文	指	《湖北省专项债券项目负面清单》
鄂政办函〔2023〕20 号文	指	《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》
武财债〔2020〕453 号文	指	《进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》
《实施方案》	指	《阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目实施方案》
《财评报告》	指	《阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《泰和泰（武汉）律师事务所关于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目政府专项债券

之

法律意见书

泰和泰（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目政府专项债券的特聘专项法律顾问。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。本所委派秦为径律师、田正非律师（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、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、鄂财债发〔2019〕12号文、武财债〔2020〕453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、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、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

根据《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。"

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》、国发〔2014〕43号文、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）本期债券发行概况

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	35,000.00万元
发行期限	15年
募集资金用途	专项用于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目。
还款来源	本项目的还款来源主要有：厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益。
还款计划	2026年计划发行35,000.00万元，按半年付息，近期湖北省专项债券发行利率为2.2%-2.26%，2026年续发债券融资成本暂定为2.4%，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件

据此，本所律师认为，本期专项债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、鄂财债发〔2019〕12号文、武财债〔2020〕453号文等国家及地方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阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目，项目具体情况如下：

项目名称	阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目
项目范围	本项目北起宁静路，东临凌云路，南抵汉施公路，征地面积约7686亩
建设内容及建设规模	主要建设内容由工业厂房区、宿舍楼、科研孵化器、工业配套、辅助工程（仓库集中供电、供水设施）、生活服务设施、园区主干道路改造提升、场地平整和园区供水供电配套等组成。
项目建设期	项目建设期7年，从2020年1月至2026年12月。
项目总投资	671,175.82万元
拟使用债券额度	本项目总投资671,175.82万元，除自筹资金外，50.09%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模为335,000.00万元，专项债券投向为阳逻经济开发区智能制造

	产业园建设项目建设。
项目现状	项目于2020年1月启动建设，已完成工程建设投资额约37亿元。已完工的项目：翔飞路、京东大道综合改造提升、正威项目地块35KV竹道线迁改工程、阳逻开发区智能制造产业园金阳变电站10KV出线土建通道工程一二期、阳逻开发区1号开闭所改扩建工程等项目；施工中：智能制造产业园建设项目已完成30%，淘金山西路（平江北路-金阳二路）道路工程已完成30%，青花东路（曹东路-翔飞路）道路及排水工程已完成20%，阳逻开发区智能制造产业园（北部工业园）道路及环境综合改造提升工程已完成20%。
项目抵质押情况	本项目无资产、收益权抵质押情况

（二）项目审批

本项目已取得《武汉市新洲区发展和改革局关于武汉阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目项目建议书的批复》（新发改投〔2019〕207号）、《武汉市新洲区发展和改革局关于武汉阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目可行性研究报告的批复》（新发改投〔2019〕218号）。由于该项目体量较大，需分批分期实施，各子项目建设所需手续部分办理完毕或正在随项目建设进度办理中。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目的实施主体为武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心。根据武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心提供的资料，并经本所律师核查，武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心情况如下：

名称	武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心

统一社会信用代码	12420100MB08709380
注册地址	武汉市新洲区阳逻街汉施路特一号创业服务中心
法定代表人	陈刚
单位类型	事业单位
业务范围	负责园区内开发建设、产业发展、招商引资、招才引智、企业服务等工作，主要负责重点推进智能装备、智能检测、智能机器人等产业项目发展

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设，债券资金用于财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文等相关法律法规规定的投向领域，未用于财预〔2021〕115号文、鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文等相关法律法规规定的负面或禁止投向领域的建设内容，该项目已经取得的手续符合法律法规的要求。

项目实施主体武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心为依法设立的事业单位法人，截至本法律意见书出具之日有效存续，武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心具备实施阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目的主体资格。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目能带来一定的经济效益，经测算，可以实现项目的良好稳定运行。本项目的还款来源主要有：厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益。

根据《实施方案》和《财评报告》的测算，本项目偿债资金来源为厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益。项目预期收入总额为

872,846.24 万元，扣除运营成本及相关税费 244,627.08 万元后预计用于资金平衡相关收益为 628,219.16 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.3 倍。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基本能大于 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。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89 号文等相关规定。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

湖北鑫明会计师事务有限公司为本次发行出具了《财评报告》，主要从“项目总体背景、项目总体概述、资金平衡测算说明、项目资金平衡测算、风险分析、结论”等方面阐述，得出“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，本次评价的阳逻经济开发区智能制造产业园建设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 1.3 倍，上述指标未存在与专项债券发行要求不匹配的情况，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券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目经营期内产生的收入等作为还本付息的资金来源”的结论。

2. 法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1. 会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北鑫明会计师事务有限公司，持有武汉市汉阳区行政审批局于2022年8月22日核发的、统一社会信用代码为91420106177594879P的《营业执照》，住所为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，法定代表人为项军，持有证书序号为0017686（批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号）的《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体武汉市新洲区科学技术和经济信息化局无关联关系。为本次专项债券发行出具两位注册会计师具备从业资质，历年年检合格。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的泰和泰（武汉）律师事务所是泰和泰律师事务所合法设立的分所，本所持有湖北省司法厅于2020年5月13日核发的、统一社会信用代码为31420000MD0234453L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。为本次专项债券发行出具两位律师具备从业资质，历年年检合格。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

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）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、人员伤亡、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，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，对物质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：

1. 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，制定应急方案，避免风险的发生。

2. 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。

3. 深入群众、解决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

影响本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、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不能平衡的结果。

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（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

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，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收益等没有统一管理，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：建议项目收费事项统一由经营机构管理，设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、投资者保护措施

本次债券本息的兑付由实施单位统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，实施单位在充分细致地研究未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。若项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

（一）偿债计划的人员安排

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

（二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。本项目投运前，实施单位将选聘第三方运营公司负责本项目配套用房的物业管理，从项目经营期内的2027-2041年产生的配套房屋租金收入作为本项目还款来源，以上收入将定期汇入本项目收入主体指定账户，专门用于本项目的运营支出和还本付息。

针对本次债券的特点、具体资金使用，实施单位将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于本项目经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指实施单位发挥整体的融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金。

七、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；

2. 项目实施主体系依法设立，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的情形；

3. 本期专项债券发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕28 号文等法律、行政法规、政策文件规定；

4. 本期专项债券发行对应投资的项目为阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目，该项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财预〔2022〕120 号文、发改投资〔2024〕195 号文规定的投向领域，未用于财预〔2021〕115 号文、鄂财债发〔2019〕12 号文、鄂政办函〔2023〕20 号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

5. 本项目已取得武汉市新洲区发展和改革局出具的《武汉市新洲区发展和改革局关于武汉阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目可行性研究报告的批复》（新发改投〔2019〕218 号），其他项目建设所需手续正在随项目建设进度办理中；

6. 本项目不存在抵押、质押；

7. 本项目的主要收入为厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益，该收入作为本期专项债券发行的偿债来源符合法律、行政法规、政策文件的规定；

8. 本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，本息覆盖倍数为 1.3 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平衡；

9. 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。

10.《实施方案》关于债券存续期间可能影响项目施工进度或正常运营、影响项目收益、影响社会稳定、影响项目现金流按时还本付息的风险分析基本合理，风险控制措施基本可行，《实施方案》制定了投资者保护措施。

综上，本期专项债券符合《预算法》、国发〔2014〕43 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、财预〔2022〕120 号文、鄂财债发〔2019〕12 号文、武财债〔2020〕453 号文等法律法规和规范性文件的有关规定。

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《泰和泰（武汉）律师事务所关于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

泰和泰（武汉）律师事务所

（盖章）

经办律师：秦为径

秦为径

田正非

田正非

2026 年 1 月



武汉市第五医院改扩建项目（一期）

法律意见书

湖北道兰律师事务所

二〇二六年一月

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 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 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（五）投资项目的审批 6
（六）债券建设内容及资金投向 6
（七）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 7
（一）区域基本情况 7
（二）项目实施单位 11
（三）项目名称 11
（四）项目建设地点与内容 11
（五）投资总额 12
（六）资金筹措 12
（七）项目收益 12
（八）项目审批 12
（九）项目性质 13
四、项目收入与融资自求平衡 13
五、项目的风险控制 14
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 14
（二）影响项目收益的风险及控制措施 15
六、中介机构 17
（一）湖北鑫明会计师事务有限公司 17
（二）湖北道兰律师事务所 18
七、结论性意见 18

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北道兰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉市第五医院改扩建项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本期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）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：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发【2014】43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
《财预【2015】225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225 号）
《国办函【2016】88 号》	指	《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》（国办函【2016】88 号）
《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）

《财预【2017】89号》	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【2017】89号）
《财预【2018】28号》	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预【2018】28号）
《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）
本所/道兰律所	指	湖北道兰律师事务所
湖北鑫明会计师事务有限公司	指	湖北鑫明会计师事务有限公司
《专项评价报告》	指	湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院改扩建项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	道兰律所出具的《武汉市第五医院改扩建项目（一期）法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目总投资52,334.59万元，其中47.77%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共25,000.00万元，分四年发行。其中：2022年已发行8,000.00万元，2023年已发行10,000.00万元，2025年已发行3,500.00万元，2026年拟发行3,500.00万元。

债券利率：2022年已发行债券利率3.22%，2023年2月已发行债券利率3.15%，2023年5月已发行债券利率2.97%，2025年11月已发行债券利率2.38%，拟发行利率参照2025年11月已发行利率，拟按2.38%计算。

债券期限：15年

还本付息方式：每半年付息，债券存续期第11-15年每年还本20%。

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。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预【2016】155 号》第 4 条及《国发【2014】43 号》第 2 条第 2 款、《财预【2018】28 号》第 5 条、及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期武汉市人民政府申报 3,500.00 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，根据武汉市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，在荆州市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、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，本期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【2015】225号》第1条、《财预【2016】155号》第11条、《国发【2014】43号》第3条、《财预【2017】89号》第2条第1款、《财预【2018】28号》第7条、9条、10条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为15年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《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.本期专项债券投资的武汉市第五医院改扩建项目（一期），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。

3.经核查湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《专项评价报告》，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，本期债券投资的项目，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、《财预【2018】28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，本期专项债券投资的武汉市第五医院 改扩建项目（一期），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第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期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）债券建设内容及资金投向

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的武汉市第五医院改扩建项目（一期）项目属于医疗卫生建设领域，属于政府投资范围，具备公益属性。项目投向领域为十一大领域中的社会事业领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预【2022】120 号）、《财办预【2021】209 号》、《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。项目投向领域，不属于《鄂财债发【2019】12 号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预【2021】115 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（七）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之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目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况，不存在权属纠纷，

对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

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

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

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

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

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18

第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元 □亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元 □亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元 □亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,042.01	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（ 元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（ 元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年=100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年=100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（ 一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-

（ 二）近三年政府性基金预算收支

政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00

政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额	18,587.00					
2023 年地方政府债务限额	16,398.00					
2024 年地方政府债务限额	21,373.00					

2.武汉市概况

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

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

表 1-1 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

3.汉阳区概况

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

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

表 1-2 汉阳区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	812.00	860.72	940.00
一般公共预算总收入	120.38	136.54	146.92
地方一般公共预算收入	103.01	94.30	114.78
其中：税收收入	86.58	87.32	78.5
一般公共预算总支出	120.38	136.54	146.92
一般公共预算支出	73.02	76.81	98.63

项目	2022年	2023年	2024年
政府性基金预算收入	75	55.70	51.09
政府性基金预算支出	71.5	55.70	48.92
政府债务总额	162.22	208.52	231.22

（二）项目实施单位

本项目实施单位：武汉市第五医院

统一社会信用代码：124201054414324905

法定代表人：严漫丽

单位地址：武汉市汉阳区显正街122号

业务范围：医疗与护理：预防保健科、全医疗科、内科、外科、妇产科、妇女保健科、儿科等；医学教学：医科大学生临床教学等；科学研究；卫生医疗人员培训：住院医师培训、护士培训等；妇幼保健与健康教育。

（三）项目名称

武汉市第五医院改扩建项目（一期）

（四）项目建设地点与内容

（1）项目建设地点

本项目属于改扩建项目，位于汉阳大道以南，北城巷以东。

（2）项目建设期：建设期2020年10月到2026年6月

（3）项目建设内容

本项目拟新建一栋门急诊及医技住院综合楼，总建筑面积53,968.47平方米，其中：地上建筑面积38,058.66平方米，地下建筑面

积 15,909.81 平方米。主要建设内容包括门急诊及医技科室、药房、检验中心、住院病房、地下停车库等，配套建设给排水、电气、暖通、道路、绿化、弱电系统和信息化等公用工程。

（五）投资总额

根据本项目初设批复，该项目总投资为 52,334.59 万元。

（六）资金筹措

本项目总投资52,334.59万元，其中项目资本金27,334.59万元，占投资总额的52.23%，其中：资金来源于财政资金15,700.00万元（抗疫国债资金），自筹资金11,634.59万元。目前，财政资金已到位15,700.00万元，单位自筹资金已到位11,055.49万元。本项目资本金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。

（七）项目收益

项目收益来源主要为本项目收益预测期间为 2026 年至 2041 年。债券存续期内项目总收入为 919,430.96 万元，其中：门诊收入为 308,809.22 万元，住院收入为 610,621.74 万元，运营成本 827,487.89 万元，可用于项目还本付息的净收益为 91,943.07 万元。

（八）项目审批

1997 年 12 月取得国有土地使用权证（阳国用（97）字第 2238 号）。

2019 年 12 月 20 日，武汉市自然资源和规划局汉阳分局作出《关于武汉市第五医院改扩建项目（一期）选址和用地预审意见的函》，同意该项目选址。

2020 年 3 月 27 日，汉阳区卫健局作出《区卫健局关于武汉市第

五医院改扩建（一期）项目批复》，同意该项目建设。

2020年4月14日，汉阳区发展和改革局作出《武汉市汉阳区发展和改革局关于武汉市第五医院改扩建项目（一期）可行性研究报告》（代项目建议书）的批复》（阳发投【2020】32号），同意该项目立项。

2021年1月29日，汉阳区发展和改革局作出《武汉市汉阳区发展和改革局关于武汉市第五医院改扩建项目（一期）初步设计的批复》（阳发投【2021】8号）；

2021年2月26日，武汉市自然资源和规划局汉阳分局颁发《建设用地规划许可证》（武自规（阳）地【2021】6号）；

2021年3月11日，武汉市汉阳区行政审批局颁发《建设工程施工许可证》（武自规（阳）建【2021】8号）；

2021年3月18日，武汉市自然资源和规划局汉阳分局颁发《建设工程规划许可证》（420105202008070011 4BJ4001）；

2021年6月28日，武汉市生态环境局汉阳分局作出《关于“武汉市第五医院改扩建项目（一期）”建设项目环境影响报告表的审批意见》（阳环审【2021】11号）。

（九）项目性质

本项目属于医疗卫生建设领域，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。

四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《专项评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉市第五医院改扩建项目（一期）预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为 2.67 倍，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期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、《财预【2017】89 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。

五、项目的风险控制

（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，如工程地质条件、水文地质条件以及外部配套设施、施工情况发生重大变化，导致工程量增加、投资增加。这些因素发生在项目实施过程中，过程的地质条件发生重大变化，导致工期延长。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且拖延将影响项目的现金流入，导致项目净收益减少。

风险控制措施：对当地的地理数据和自然环境做全面的掌握，充分预测出由于天气、地质等因素造成的工期拖延等情况，并将可能造成影响的工期时间计算在内，综合考虑，尽量减少不可抗力对项目造成的损失。组织严谨的施工计划，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，国内多个城市的建筑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：（1）由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；（2）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；（3）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.利率波动风险

在本期专项债券续存期内，受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。

2.国家和地区政策风险

本项目所处的医疗行业，从投资、建设、经营和管理等方面均受国家目前政策的大力支持，同时是湖北省城市规划和发展的重要组成部分以及湖北省政府重点支持的行业。但根据本项目投资计划及工程

进度需求，债券存续期长达 15 年，因此结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国家宏观经济政策和产业政策调整将会影响医院的经营管理活动，不排除在一定时期内对医院经营环境和收入产生不利影响的可能性。

风险控制措施：由于国家宏观调控政策、对目前医疗项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取。有效方法，建议积极争取地方政府优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

3.政府定价风险

医院对医疗费收入无直接定价权，该类业务收费标准目前处于稳定并逐步增长状态，但政府相关政策的变化将影响医院的收入水平和盈利能力。

风险控制措施：医院改扩建完成后，要加强专业能力及人力投入，提升专业性，突出特色化经营，力求保证在规模和实力上不断壮大，使其成为武汉医疗之都的一张国际名片，通过精湛的医疗技术保障医院的收入和盈利能力。

4.政府补贴政策变动风险

国家及湖北省政府重点支持医疗行业的发展，同时自新医改方案实行以来，我国公立医院政府补助制度逐渐落实，财政对于公立医院的补助投入逐渐增加，这在实现公立医院公益性方面发挥了重要作用。本项目所涉及的院区改扩建工程等资金来源于债券资金及资本金，其中政府补助是资本金的组成部分。项目建设期如国家及地方政府补贴政策发生变动，不能按预期落实，将影响工程进度及设备购买，因此对医院的正常经营将产生不利影响。

风险控制措施：项目有关各方可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，多做好项目的预判工作，及时制定相应的应对措施。

5.现金流测算不准确风险

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：政府的信用情况、医疗费政府定价及患者人数变化等，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。本项目现金流预测环节聘请专业团队进行预测，测算结果较为可靠。同时为了防止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，可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

六、中介机构

（一）湖北鑫明会计师事务有限公司

经本所律师核查，湖北鑫明会计师事务有限公司现持有统一社会信用代码为 91420106177594879P 的《营业执照》和执业证书编号为 42000107《会计师事务所执业证书》，本所律师认为湖北鑫明会计师事务有限公司与发行人及本次债券对应项目单位、项目建设单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

（二）湖北道兰律师事务所

发行人聘请本所为本期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 31420000MD0302073W《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，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，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、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；本项目涉及主体系依法设立的机关单位，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的情形；募集资金将通过专项用于披露的建设项目，发行规模及发行期限均符合政策文件规定；

（二）本项目属于“社会事业——卫生健康”领域，属于政府投资范围，是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《中央最新投向领域（2024 年版）》、《国家发展改革委关于盘活地方政府专项债务限额存量做好专项债券项目有关工作的通知》（发改投资〔2022〕1440 号）规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》、《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》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕

115 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）本期专项债券发行募集资金对应建设项目已获得相应主管部门的批复文件，现有手续符合法律法规的要求，项目具备实施条件；

（四）本期债券对应项目产权清晰，项目产权归属实施单位所有，实施单位能够控制项目收益，可以用于还本付息，截至本法律意见书出具之日，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项；对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内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；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到 2.67，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发【2014】43 号》、《财预【2015】225 号》、《财预【2016】155 号》、《财预【2017】89 号》、《财库【2020】36 号》、《财办预【2021】209 号》、《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）、《财预【2021】115 号》、《鄂财债发【2019】12 号》、《中央最新投向领域（2024 年版）》、《国家发展改革委关于盘活地方政府专项债务限额存量做好专项债券项目有关工作的通知》（发改投资〔2022〕1440 号）规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁

止类项目清单（2024 年版）》、《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》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

湖北道兰律师事务所

二〇二六年一月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0302073W

湖北道兰　　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：　2023 年 09 月 11 日

No. 70118542

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210503912

法律职业资格
或律师资格证号 A20204201110128

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 12月 05日

持 证 人 刘渊

性 别 男

身份证号 360403199004180314

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

执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202510110019

法律职业资格
或律师资格证号 A20234210020954

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025年12月01日



持证人 陈志东

性 别 男

身份证号 421002199610191418

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目

地方政府专项债券

法律意见书

湖北道兰律师事务所

二〇二六年一月

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 4

一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
三、本期债券对应的投资项目 7
四、项目收入与融资自求平衡 13
五、项目的风险控制 14
六、中介机构 18
七、结论性意见 18

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北道兰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目专项债券发行的法律顾问，对本期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）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：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《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》（国办函〔2016〕88 号）
《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）
《财预〔2017〕89 号》	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〔2017〕89 号）

《财库〔2020〕43号》	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
《国务院令第712号》	指	《政府投资条例》（国务院令第712号）
《国办发〔2015〕42号》	指	《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）
《国办发〔2015〕42号》	指	《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）
《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）
本所/道兰律所	指	湖北道兰律师事务所
鑫明会计师事务所	指	湖北鑫明会计师事务有限公司
《专项评价报告》	指	湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目地方政府专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	湖北道兰律师事务所出具的《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目地方政府专项债券法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目计划 2026 年申报专项债券 4,400.00 万元人民币，用于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：15 年

债券规模：规模共 7,000.00 万元，2023 年已发行 1,000.00 万元，2025 年已发行 1,600.00 万元，2026 年拟发行 4,400.00 万元。

债券利率：固定利率

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

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。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，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）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期武汉市人民政府申报 4,400.00 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，根据武汉市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，在武汉市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、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，本期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〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为15年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《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.本期专项债券投资的武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设，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。

3.经核查湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《专项评价报告》，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，本期债券投资的项目，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，本期专项债券投资的武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目，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第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期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）债券建设内容及资金投向

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目属于“社会事业——卫生健康”领域，属于政府投资范围，具备公益属性。项目投向领域为十一大领域中的社会事业领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国办发〔2015〕42 号》、《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。项目投向领域，不属于《国办发〔2015〕42 号》所列负面清单项目，债券资金未用于《国办发〔2015〕42 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（七）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之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目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况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

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

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

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

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

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76

项目	2022 年	2023 年	2024 年
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元□亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元□亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元□亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-

（二）近三年政府性基金预算收支

政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00

（三）近三年国有资本经营预算收支

国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00

三、地方政府债务状况（亿元）

截至 2024 年底地方政府债务余额	18,587.00
2023 年地方政府债务限额	16,398.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年
2024 年地方政府债务限额			21,373.00

2、武汉市概况

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

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

表 1-1 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

3、汉阳区概况

汉阳区地处武汉市西南部，与汉口、武昌隔江鼎立构成武汉三镇，东南临长江，与武昌区、洪山区隔江相望；西南与武汉市经济技术开发区（汉南区）相连；西接蔡甸区；北依汉水，与江汉区、硚口区、东

西湖区相邻。全区土地总面积 111.540 平方千米。全区辖 11 个街道，有 116 个社区，2023 年，全区常住人口 90.03 万人。

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

表 1-2 汉阳区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	812.00	860.72	940.00
一般公共预算总收入	120.38	136.54	146.92
地方一般公共预算收入	103.01	94.30	114.78
其中：税收收入	86.58	87.32	78.5
一般公共预算总支出	120.38	136.54	146.92
一般公共预算支出	73.02	76.81	98.63
政府性基金预算收入	75	55.70	51.09
政府性基金预算支出	71.5	55.70	48.92
政府债务总额	162.22	208.52	231.22

武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表

单位：万元

级别	限额			余额		
	政府债务	一般债券	专项债券	政府债券	一般债券	专项债券
武汉市	80, 710, 592	21, 403, 921	59, 306, 671	78, 063, 649	20, 446, 089	57, 617, 560
武汉市本级	42, 001, 169	12, 596, 168	29, 405, 001	41, 029, 293	12, 198, 916	28, 830, 377

武汉市政府债券余额分年限情况表

单位：人民币亿元

年限	2023 年
1 年期	3.99
2 年期	65.31
3 年期	72.60
5 年期	1,280.92

年限	2023 年
7 年期	1,622.00
10 年期	1,398.01
15 年期	442.30
20 年期	917.38
30 年期	492.64

注：武汉市 2024 年专项债务期限结构数据暂未公开披露，待披露后将及时更新。汉阳区未公开以上数据。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：武汉市第五医院

统一社会信用代码：124201054414324905

法定代表人：严漫丽

单位地址：武汉市汉阳区显正街 122 号

单位性质：事业单位

业务范围：医疗与护理：预防保健科、全医疗科、内科、外科、妇产科、妇女保健科、儿科等；医学教学：医科大学生临床教学等；科学研究；卫生医疗人员培训：住院医师培训、护士培训等；妇幼保健与健康教育。

（三）项目名称

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目

（四）项目建设内容

该项目新建一栋医疗卫生大楼，总建筑面积 19249.78 平方米，其中地上 15 层，计容建筑面积 11224 平方米；地下 3 层（含仓储式停车库），不计容建筑面积 8025.78 平方米，配套建设给排水、供配电、暖通、消防、弱电信息化、道路绿化等公用工程，设置地下停车位 278 个。

（五）投资总额

根据《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（阳发改投〔2020〕111号），武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目投资估算总额为18,005.51万元，利息调整后总投资额为18,202.34万元。

（六）资金筹措

本项目总投资18,202.34万元，其中资本金11,202.34万元，其中：财政拨款6,500.00万元，已全部到位，单位自筹资本金4,702.34万元，已到位3,896.15万元，已到位资本金主要用于支付债券利息及二类费用等。

（七）项目收益

项目收益来源主要为本项目收益预测期间为2027年1月至2041年12月。债券存续期内项目总收入为46,387.81万元，其中：门诊收入21,806.14万元、停车位收入4,040.10万元、充电桩收入938.19万元、餐饮收入19,603.38万元。扣除运营成本及相关税费35,278.28万元后预计用于资金平衡相关收益为11,109.53万元。

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

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

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

2020 年签订建筑项目工程总承包合同（GF-2011-0216）。

（九）项目属性

本项目属于“社会事业——卫生健康”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。

（十）项目领域

本项目投向领域为十一大领域中的“社会事业——卫生健康”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。

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。

四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《专项评价报告》，经

过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。相关收益对全部债券本息的覆盖倍数 1.21 倍，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期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、《财预〔2017〕89 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。

五、项目的风险控制

(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，如工程地质条件、水文地质条件以及外部配套设施、施工情况发生重大变化，导致工程量增加、投资增加。这些因素发生在项目实施过程中，过程的地质条件发生重大变化，导致工期延长。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且拖延将影响项目的现金流入，导致项目净收益减少。

风险控制措施：对当地的地理数据和自然环境做全面掌握，充分预测出由于天气、地质等因素造成的工期拖延等情况，并将可能造成影响的工期时间计算在内，综合考虑，尽量减少不可抗力对项目造成的损失。组织严谨的施工计划，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，国内多个城市的建筑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：（1）由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；（2）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；（3）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、利率波动风险

在本期专项债券存续期内，受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。

2、国家和地区政策风险

本项目所处的医疗行业，从投资、建设、经营和管理等方面均受到国家目前政策的大力支持，同时是湖北省城市规划和发展的重要组成部分以及湖北省政府重点支持的行业。但根据本项目投资计划及工程进度需求，债券存续期长达 15 年，因此结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国家宏观经济政策和产业政策调整将会影响医院的经营管理活动，不排除在一定时期内对医院经营环境和收入产生不利影响的可能性。

风险控制措施：由于国家宏观调控政策、对目前医疗项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取。有效方法，建议积极争取地方政府优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

3、政府定价风险

医院对医疗费收入无直接定价权，该类业务收费标准目前处于稳定并逐步增长状态，但政府相关政策的变化将影响医院的收入水平和盈利能力。

风险控制措施：医院改扩建完成后，要加强专业能力及人力投入，提升专业性，突出特色化经营，力求保证在规模和实力上不断壮大，使其成为武汉医疗之都的一张国际名片，通过精湛的医疗技术保障医

院的收入和盈利能力。

4、政府补贴政策变动风险

国家及湖北省政府重点支持医疗行业的发展，同时自新医改方案实行以来，我国公立医院政府补助制度逐渐落实，财政对公立医院的补助投入逐渐增加，这在实现公立医院公益性方面发挥了重要作用。本项目所涉及的院区改扩建工程等资金来源于债券资金及资本金，其中政府补助是资本金的组成部分。项目建设期如国家及地方政府补贴政策发生变动，不能按预期落实，将影响工程进度及设备购买，因此对医院的正常经营将产生不利影响。

风险控制措施：项目有关各方可以通过合理地分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，多做好项目的预判工作，及时制定相应的应对措施。

5、现金流测算不准确风险

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：政府的信用情况、医疗费用政府定价及患者人数变化等，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。本项目现金流预测环节聘请专业团队

进行预测，测算结果较为可靠。同时为了防止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，可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

六、中介机构

（一）湖北鑫明会计师事务有限公司

经本所律师核查，湖北鑫明会计师事务有限公司现持有统一社会信用代码为 91420106177594879P 的《营业执照》和执业证书编号为 42000107《会计师事务所执业证书》，本所律师认为湖北鑫明会计师事务有限公司与发行人及本次债券对应项目单位、项目建设单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

（二）湖北道兰律师事务所

发行人聘请本所为本期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 31420000MD0302073W《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，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，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、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；本项目涉及主体系依法设立的机关单位，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的情形；募集资金将通过专项用于披露的建设项目，发行规模及发行期限均符合政策文件规定；

（二）本项目属于“社会事业——卫生健康”领域，属于政府投资范围，是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《中央最新投向领域（2024 年版）》、《国家发展改革委关于盘活地方政府专项债务限额存量做好专项债券项目有关工作的通知》（发改投资〔2022〕1440 号）、《国办发〔2015〕42 号》规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》、《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》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《国办发〔2015〕42 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）本期专项债券发行募集资金对应建设项目已获得相应主管部门的批复文件，现有手续符合法律法规的要求，项目具备实施条件；

（四）本期债券对应项目产权清晰，项目产权归属实施单位所有，实施单位能够控制项目收益，可以用于还本付息，截至本法律意见书出具之日，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项；对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内收入合法合规，具有稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

相关收益对全部债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发【2014】43 号》、《财预【2015】225 号》、《财预【2016】155 号》、《财预【2017】89 号》、《财库【2020】36 号》、《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）、《中央最新投向领域（2024 年版）》、《国家发展改革委关于盘活地方政府专项债务限额存量做好专项债券项目有关工作的通知》（发改投资〔2022〕1440 号）、《国办发〔2015〕42 号》规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》、《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》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《国办发〔2015〕42 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

湖北道兰律师事务所

二〇二六年一月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0302073W

湖北道兰　　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：　2023 年 09 月 11 日

No. 70118542

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210503912

法律职业资格或律师资格证号 A20204201110128

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 12 月 05 日

持证人 刘渊

性 别 男

身份证号 360403199004180314

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

执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202510110019

法律职业资格
或律师资格证号 A202342100209 54

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 12 月 01 日



持证人 陈志东

性 别 男

身份证号 421002199610191418

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北杰楚律师事务所

襄州区城区供水管网改扩建项目

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 8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 12
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 13
五、项目风险控制 14
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”）担任襄州区城区供水管网改扩建项目募投法律顾问，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	襄州区城区供水管网改扩建项目专项债券
《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	《襄州区城区供水管网改扩建项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《襄州区城区供水管网改扩建项目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 5,800.00 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。募集资金用于襄州区城区供水管网改扩建项目，本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：襄州区城区供水管网改扩建项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：3,800.00 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：15 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

序号	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	2,000.00	2.09%	15 年
二	2026 年	3,800.00	2.56%	15 年

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市襄州区政府投资工程建设服务中心。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：	襄阳市襄州区政府投资工程建设服务中心
法定代表人/负责人人：	罗元鑫
统一社会信用代码：	124206215971579907
地址：	襄阳市襄州区红星路 12 号
单位性质：	事业单位
行业主管部门：	襄阳市襄州区住房和城乡建设局

（二）建设地点及内容

建设地点：本项目建设地点位于襄阳市襄州区主城区。

建设规模:该项目更新改造 32 条道路给水管网，总长 33974m.其中:

(1)襄州区古渡一路(航空路-凤鸣大道)321m;(2)楚英社区(东襄华府配套)路 400m;(3)肖湾路(航空路-永安南路)458m;(4)罐头厂路(航空路-永安南路)384m;(5)公园 1873 配套道路(清水路(交通路-东升路)东西向)494m;(6)公园 1873 配套道路(嘉莞路(钻石大道-卧龙中路)南北向)494m;(7)阳光*四季襄郡配套规划路南北向 351m;(8)阳光*四季襄郡配套东西向规划路 482m;(9)青云路 1360m;(10)荣华路(航空路钻石大道)988m;(11)洪山路西侧(航空路北(过航空路)-凤鸣大道南侧)914m;(12)凤鸣大道南侧(洪山路口-宁康路)1017m;(13)交通路(航空路-钻石大道)1819m;(14)航空路(八一路-荣华路，园林

大道-五洲)4529m;(15)市场路(航空路供电公司-永安南路)506m;(16)八一路(航空路-永安南路)红星路(黄湾-航空路)1078m;(17)洪山路(航空路-永安南路)506m;(18)钻石大道(车城南路-南车路)3338m;(19)荣华路(航空路-永安南路)739m;(20)永安南路(西湾路-八一路)2082m;(21)南车路(钻石大道-卧龙路)235m;(22)永安南路(八一路-园林大道)2017m;(23)台湾街(红星路-王营街)433m;(24)滨湖路(航空路-凤鸣大道)309m;(25)育红路(航空路-荣华路)1050m;(26)潘台片区 950m;(27)红星片区 974m;(28)金富士路(中南 605 队-滨江花园)2988m(29)金华路(车城南路-金富士路)1493m;(30)柴荣路(金富士路-金华路)340m(31)光荣路(航空路-永安南路)530m;(32)黄湾路(园林路-站前西路)395m。

建设内容:供水管网改造工程等。

（三）项目建设期

本项目建设期为 2025 年 9 月-2026 年 12 月。

（四）项目属性

本项目属于市政和产业园区基础设施-市政基础设施-供排水方面公共服务领域，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

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-市政基础设施-供排水，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疫后重振补短板强功能“十大工程”

（2020-2022 年）项目库。

（六）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）资金

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）资金。

（七）项目现状

本项目目前正在进行前期准备工作。

（八）项目审批情况

（1）2022 年 4 月 6 日，项目取得襄阳市襄州区自然资源和规划局文件《关于襄州区城区供水管网改造项目工程规划及用地情况的说明》,明确说明本项目无需另行规划选址和用地预审；

（2）2022 年 5 月 19 日，项目取得襄阳市襄州区发展和改革局文件《关于襄州区城区供水管网改扩建项目可行性研究报告的批复》（襄区发改审批[2022]59 号）；

（3）2022 年 7 月 25 日，项目取得襄阳市襄州区住房和城乡建设局文件《关于申请襄州区城区供水管网改扩建工程项目初步设计的函》（襄州住建字[2022]151 号）；

（4）2022 年 12 月 01 日，项目取得襄阳市襄州区住房和城乡建设局文件《关于申请襄州区城区供水管网改扩建工程初步设计批复的函》（襄州住建字[2022]232 号）；

（5）2024 年 7 月 29 日，项目取得襄阳市襄州区发展和改革局文件《关于襄州区城区供水管网改扩建项目初步设计变更的批复》(襄区发改审批[2024]113 号）。

（九）项目抵质押情况

本项目不存在抵押或质押情况。

（十）项目建设运营方案

襄阳市襄州区政府投资工程建设服务中心为本项目的决策与建设的管理机构。在项目建设过程中，应成立建设项目领导小组，由单位法定代表人或负责人任组长，下设办公室，合理配置相关专业人员，组成精简、高效的管理机构。依据建设条件及项目资金情况，充分发挥建设单位和技术协作单位的优势，节省投资，加快进度，争取早日建成。

本项目收入主要来源于供水收入，该项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有现金结余。本项目建设完工后，由襄阳市襄州区政府投资工程建设服务中心负责项目收益归集，并将该项目所有收益纳入财政管理，优先用于偿还专项债券本息。

本所律师认为：襄州区城区供水管网改扩建项目建设单位襄阳市襄州区政府投资工程建设服务中心，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）

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
资本金	321.76	1,794.24	**2,116.00**
专项债券资金	2,000.00	3,800.00	**5,800.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**2,321.76**	**5,594.24**	**7,916.00**
资金使用			**0**
静态投资	2,298.86	5,500.00	**7,798.86**
建设期利息	20.90	90.44	**111.34**
发行费用	2.00	3.80	**5.80**
合计	**2,321.76**	**5,594.24**	**7,916.00**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）			

（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襄州区城区供水管网改扩建项目建设。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，本次评价的襄州区城区供水管网改扩建项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.30 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。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

项目名称	本金资金覆盖率	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
襄州区城区供水管网改扩建项目	**1.72**	**1.31**	**1.30**

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)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、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，专项用于襄州区城区供水管网改扩建项目建设，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

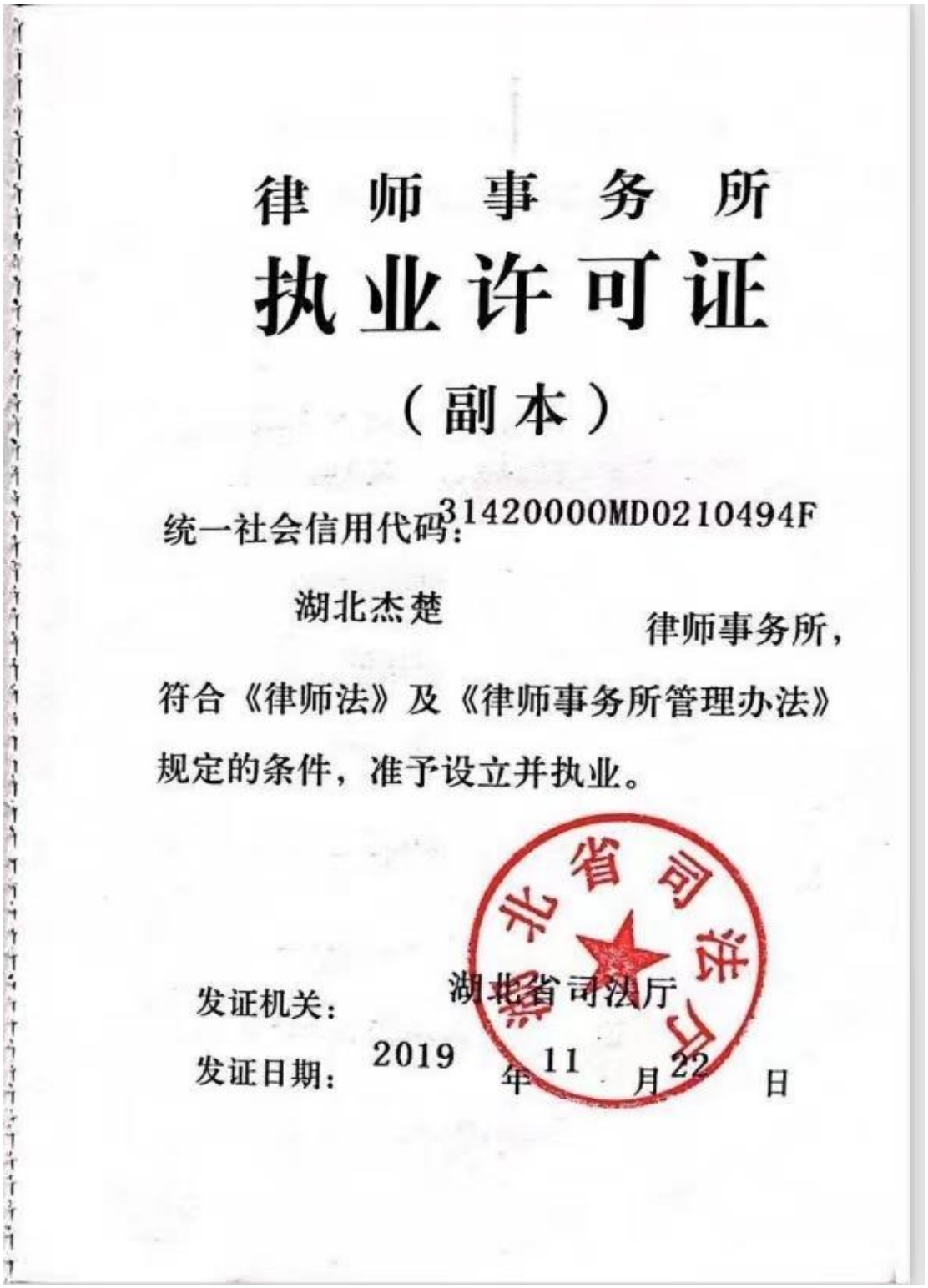
经办人 律师签字（孙星）

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

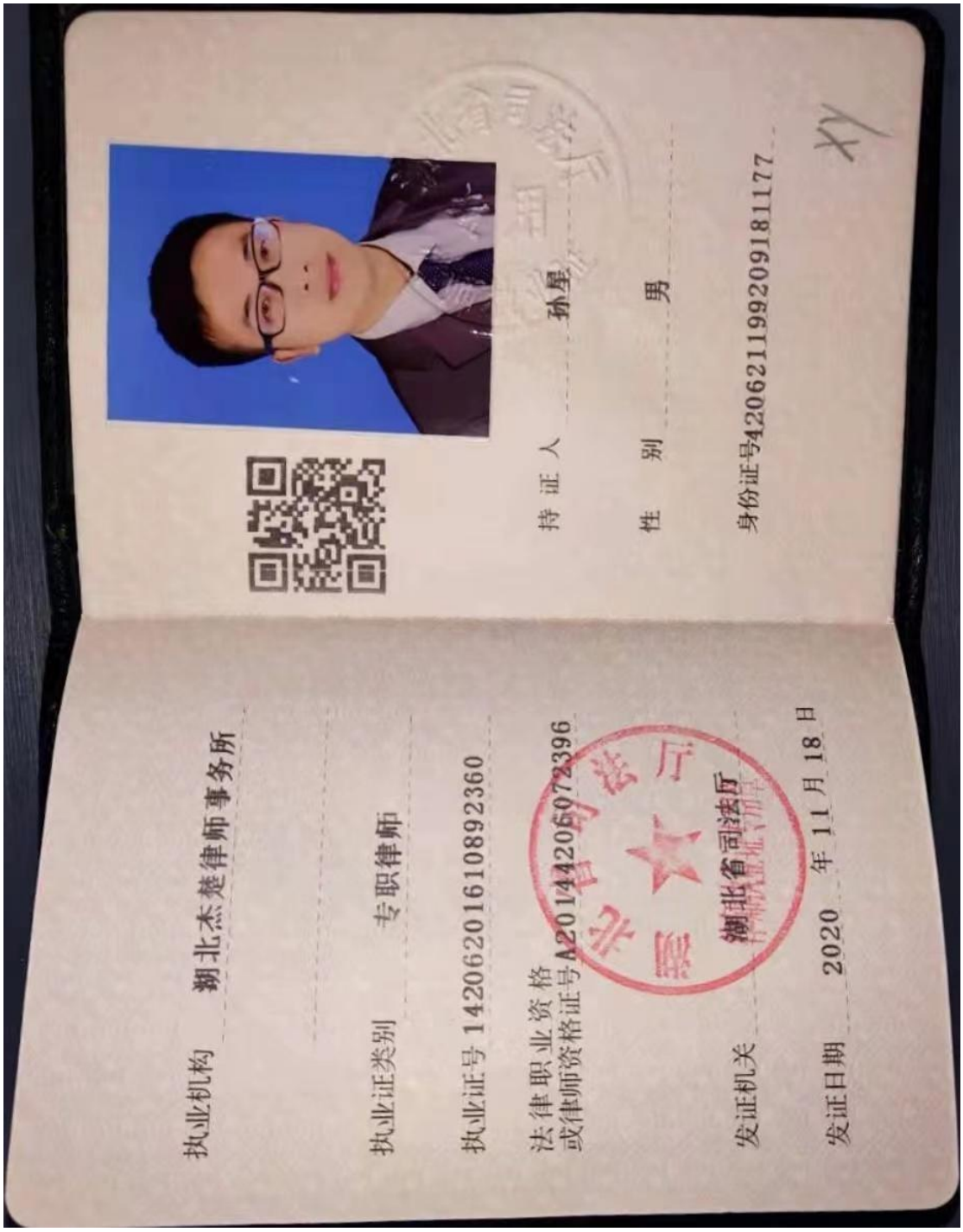
发证机关 湖北省司法厅

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

湖北普济律师事务所

关于点军区城乡供水一体化项目专项债券

法律意见书

湖北普济律师事务所
HUBEI PUJI LAW OFFICE

二〇二六年一月

湖北宜昌西陵一路 7 号 勤业商务大厦 7、8 楼

电话 0717-6443678　　传真 0717-6465849

目录

第一部分 引言 1

一、释义 2

二、律师声明 4

第二部分 正 文 5

一、本期专项债券发行基本情况 5

（一）发行人 5

（二）本期发行额度和期限 6

二、本期债券发行对应的投资项目 7

（一）项目概况 7

（二）项目实施主体 9

（三）项目批复文件 10

（四）项目资金筹措 12

（五）项目预期收益情况 13

（六）项目收入与融资自求平衡 14

（七）项目性质 15

三、财务评价及法律意见 16

（一） 财务评价 16

（二）法律意见书 16

四、与本期债券发行有关的潜在风险及控制措施 17

（一）专项债券投资者保护措施 17

（二）主管部门责任 17

（三）潜在风险及风险控制措施 18

五、结论性意见 22

附 1.1 湖北普济律师事务所执业许可证正、副本 25

附 1.2 湖北普济律师事务所主办律师执业证 26

湖北普济律师事务所关于
点军区城乡供水一体化项目专项债券法律意见书

致:点军区财政局

湖北普济律师事务所（以下简称本所）系于中华人民共和国（以下简称中国）合法注册的从事中国法律服务的律师事务所。本所接受委托并指派曾军、杨璐颖律师担任点军区城乡供水一体化项目专项债券的专项法律顾问。

本所律师依据《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）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知）（财库〔2020〕43 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《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）、《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》、鄂政办函[2023]20 号等相关法律、法规和规范性文件的有关规定，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。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，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
省政府	指	湖北省人民政府
财政厅	指	湖北省财政厅
本期债券/专项债券	指	点军区城乡供水一体化项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发[2014]43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发[2015]51 号	指	国务院《关于调整和完善固定资产投资项目自筹资金制度的通知》（国发〔2015〕51 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》
财预[2015]225 号	指	《地方政府债务实行限额管理的实施意见》
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[2017]89 号	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[2021]61 号	指	《地方政府专项债券项目资金绩

		效管理办法》
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》
财库[2020]36 号	指	《财政部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	指	《地方政府债券发行管理办法》
鄂政办发[2020]44 号	指	《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》
《实施方案》	指	《点军区城乡供水一体化项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）出具的《点军区城乡供水一体化项目项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
财务评价机构	指	安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）
《法律意见书》	指	湖北普济律师事务所出具的《湖北普济律师事务所关于点军区城乡供水一体化项目专项债券法律意见书》
本所	指	湖北普济律师事务所
元	指	人民币元

二、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1.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和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。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，对本期发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2.本所已经得到了发行人的保证：即发行人向本所提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面文件、副本材料、复印材料和所作的口头陈述与说明均是真实、合法、完整、有效的，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何虚假记载、误导和隐瞒、疏漏之处；发行人向本所提供的有关书面材料的复印件与原件一致，有关材料上的签字和/或印章均为真实。

3.对本法律意见书至关重要但又无法得到直接独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、发行人及其他有关机构出具的证明文件和有关说明发表相关的法律意见。

4.本所律师仅就与本期发行有关的法律问题发表意见，并不对有关实施方案、财务评估报告等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及实施方案、财务评估报告等内容时，均严格按照有关中介机构出具的专业报告的引述，并不意味着本所律师对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或

默示的评价、意见和保证。本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

5.本所律师同意将本法律意见书作为发行人申请本期债券所必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6.本法律意见书仅供本期发行之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，不得将本法律意见书用作任何其他目的。

第二部分 正 文

一、本期专项债券发行基本情况

（一）发行人

本次发行的为点军区城乡供水一体化项目专项债券，由湖北省人民政府发行，并转贷给宜昌市点军区人民政府使用。

根据财库〔2020〕43号文第二条第一款的规定：本办法所称地方政府债券，是指省、自治区、直辖市和经省级人民政府批准自办债券发行的计划单列市人民政府（以下称地方政府）发行的、约定一定期限内还本付息的政府债券。根据财预〔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。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债务”。根据财预〔2017〕89号文的规定：市县级政府确需举借相关内容专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。

本所律师认为：本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，转贷给宜昌市点军区人民政府使用，符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的有关规定。

（二）本期发行额度和期限

根据本次项目的《实施方案》、《财务评估报告》、本项目资金需求，结合项目建设周期及和点军区财政实际情况，本项目计划发行专项债券40000.00万元，2025年发行专项债券12000.00万元,2026年1月预计发行18000万元，2026年后续发行专项债券10000.00万元，发行期限为15年。本期发行专项债券每半年付息一次,第11-15年分年度还本，每年还本20%。

本期发行的债券规模为18000.00万元，本期专项债券纳入了点军区地方政府专项债券限额管理，专项债券的收入、安排的支出、还本付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。2024年，点军区地方政府债务限额为127700万元。截至2024年末，点军区地方政府债务余额127600万元，均在湖北省财政厅核定的债务限额以内。

本所律师认为：本期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（2015）225 号》第 1 条、《财预（2016）155 号》第 11 条、《国发（2014）43 号》第 3 条、（财预（2017）89 号》第 2 条第 1 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定；本期债券的期限符合《财库[2020]36 号》第三条及其他法律、行政法规及行政规章的规定发行期限。

二、本期债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》及相关文件，本期债券募集的资金将用于点军区城乡供水一体化项目项目。

1、项目名称

点军区城乡供水一体化项目

2、项目建设地点与内容

建设地点：宜昌市点军区。

建设内容：

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

1、水厂工程:建设土城一水厂,占地面积 41393 平方米(供水规模 70000t/d)、点军二水厂占地面积 40347 平方米(供水

规模 60000t/d)，并建设水、泥处理构筑物、加药消毒间、配电间等配套用房;

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

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

4、建设水务信息化智慧平台一套。

3、项目建设期

项目总工期为 36 个月，于 2025 年 9 月开始现场施工，目前正在进行分标段现场施工。

4、项目属性

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

5、项目领域

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

6、项目抵质押及市场化融资等情况

本项目不存在项目抵质押情况，项目所涉资产不存在权属纠纷。本项目未使用过特别国债资金。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》的相关规定时披露。

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，本项目的实施主体为宜昌市润民水务有限公司。(以下简称“润民水务公司”)。

根据本项目实施主体提供的资料并经本所律师查询“国家企业信用信息公示系统”，本项目实施主体基本信息如下：

企业名称：宜昌市润民水务有限公司

统一社会信用代码：91420500MA48YRN74E

法定代表人：乔清华

成立日期：2017 年 04 月 27 日

注册资本：13,000.00 万元人民币

登记机关：宜昌市点军区市场监管局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：宜昌市点军区银河路 118 号百联慧谷 A13-5

经营范围：集中供水；水力发电；水资源开发利用；水利水电工程开发和管理；污水处理；水处理设备、饮用水设备、水电设备及器材、水电工程建设材料、电器设备及配件、

五金交电销售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

润民水务公司股东及实际控制人：润民水务公司股东宜昌市金辉投资集团有限责任公司，持股 60%；股东宜昌聚辉产业投资有限公司,持股 40%；宜昌市金辉投资集团有限责任公司和宜昌聚辉产业投资有限公司股东均为宜昌启宸投资发展有限公司，持股 100%；宜昌启宸投资发展有限公司股东为宜昌市点军区人民政府国有资产监督管理局，持股 100%；润民水务公司实际控制人为宜昌市点军区人民政府国有资产监督管理局。

根据润民水务公司声明及适当核查，润民水务公司不存在法律、法规、规范性文件以及公司章程等规定的需要终止的情形，亦不存在人民法院依法受理重整、和解或破产申请的情形。润民水务公司亦未对本项目资产、收益权抵质押情况。

综上，本所律师认为，本项目实施主体润民水务公司系依法设立的国有独资企业，实际控制人为宜昌市点军区人民政府国有资产监督管理局，是合法存续的企业法人，截至本法律意见书出具之日，润民水务公司亦不存在根据有关法律法规、规范性文件及其章程规定的应当终止的情形，具备实施本项目的主体资格。

（三）项目批复情况

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

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

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

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

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

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

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

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

2025 年 8 月 22 日，取得施工合同；

2025 年 9 月 15 日，取得开工令。

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	2024 年 11 月 11 日	点军区发展和改革局	关于点军区城乡供水一体化项目建议书的批复	点发改审批〔2024〕71 号
可研批复/备案/核准文件	2024 年 12 月 1 日	点军区发展和改革局	关于点军区城乡供水一体化项目可行性研究报告的批复	点发改审批〔2024〕94 号
用地预审和选址意见书	2024 年 12 月 3 日	宜昌市自然资源和城乡建设局	中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书	用字第 420504202400017 号
环评批复	2025 年 3 月 31 日	宜昌市生态环境局点军区分局	关于点军区城乡供水一体化项目（一标段）办理环境影响评价的情况说明	
划拨决定书	2025 年 4 月 9 日	宜昌市自然资源与城乡建设局点军区分局	关于点军区城乡供水一体化项目（一标段）办理划拨决定书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的情况说明	
建设用地规划许可证				
建设工程规划许可证				
初步设计批复文件	2025 年 9 月 5 日	点军区发展和改革局	关于点军区城乡供水一体化初步设计的批复	点发改审批〔2025〕59 号

本项目为新建项目，截止到2026年1月，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书批复及无需办理环评批复、土地证（划拨决定书）、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证的情况说明，分标段实施中一标段施工中标结果及甲供材中标结果已出，目前正在进行现场施工。

其他标段（水厂工程、输水工程、信息化平台）正在同步办理前置手续）。

（四）项目资金筹措

根据本次项目的《实施方案》，本项目总投资 57645.81 万元，建设资金来源项目单位自筹资金 17645.81 万元，专项债券资金 40000.00 万元。根据本项目资金需求，结合项目建设周期和点军区财政实际情况，本项目于 2025 年发行专项债券 12000.00 万元，2026 年 1 月拟发行 18000 万元，2026 年后续发行专项债券 10000.00 万元。

本所经办律师认为，本项目总投资 57645.81 万元，其中自筹资金 17645.81 万元，达到 30.61%，较为合理。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。

（五）项目预期收益情况

根据本次项目的《实施方案》、《财务评估咨询报告》，点军区城乡供水一体化项目收入来源于项目经营收入，在考虑还本付息后，本期“点军区城乡供水一体化项目专项债券”存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。其中，本期发行债券在 2040 年到期还本付息后，期末累计现金结存为 19337.60 万元，项目资金稳定性较可靠。。

据本所律师核查，项目具有较稳定的预期偿债资金来源，项目收入合法、合理，收益权归属实施主体，收益可用于偿还本项目涉及的专项债券本息。

（六）项目收入与融资自求平衡

根据本次项目的《实施方案》，安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）（以下简称“国鉴会计师事务所”）就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，认为：根据项目收益与融资平衡分析结果显示，项目以营业收入为还本付息来源，足够偿还 51128.00 万元的债券本息。经测算，本金资金覆盖率为 1.48，本息资金覆盖率 1.38，本息资金覆盖倍数 1.34，均大于 1.2。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以项目各项收入、成本、财务费用、利息支出、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

评估结论认为:“基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以各项收入作为所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足点军区城乡供水一体化项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。”

本所律师认为,本次专项债券对应的项目具有较稳定的预期偿债资金来源，对应的项目收益能够保障偿还债券本金

和利息,实现项目收益与自求融资的平衡，符合相关规定的要求。

（七）项目性质

1.本项目属于市政基础设施建设，属于政府投资范围，具备公益属性。

2.本期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.项目资金全部投入项目建设，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。

4.项目支出不用于经常性支出，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。

5.项目取得现阶段相应部门的审批，不属于办理竣工决算的项目。

6.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。

7.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。

8. 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）测算，本金资金覆盖率为本金资金覆盖率为 1.48，本息资金覆盖率 1.38，本息资金覆盖倍数 1.34，均大于 1.2。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有一定收益的公益项目，依法取得了审批手续，不属于《鄂政办函

〔2023〕20号》、《财预〔2021〕115号文》所列负面清单项目,债券资金用途符合财政部相关规定。

三、财务评价及法律意见

（一） 财务评价

1.本期专项债券发行的财务评价机构为安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）。安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）持有统一社会信用代码:91340202MA8P4M9DXG 的营业执照，持有证书序号:0011465 的《会计师事务所执业证书》，年检合格。。

2、安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）指派的张保新 、龚明兰注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，证号分别为 340801820008 、340101860030，年检均合格。

经核查，本所律师认为安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的会计师事务所，与发行人、项目实施主体之间不存在关联关系，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相关报告的合法资格。

（二）法律意见书

1.本所为本期专项债券发行的法律顾问，系经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，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：31420000726105813 4），考核合格。

2.本所出具本法律意见书的经办律师为曾军律师和杨璐颖律师。曾军律师持有湖北省司法厅核发的执业证号为14205200610971987的《律师执业证》，杨璐颖律师持有湖北省司法厅核发执业证号为14205202311624470的《律师执业证》，考核合格。

经核查，本所及经办律师与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专业法律服务并出具法律意见书的合法资格。

四、与本期债券发行有关的潜在风险及控制措施

（一）专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，点军区人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施。一是继续落实政府债务预算管理、限额管理措施，按时偿还到期政府债务本息，确保政府债务不突破省下达的限额；二是落实《宜昌市政府性债务风险处置应急预案》，坚持政府性债务到期本息定期统计分析和预警报告制度；三是积极申报对尚未置换的存量政府债务全部置换完毕，对当年到期的政府债券本金，做好再置换的申报工作。

在全面清理的基础上，进一步理清政府性债务和平台公司债务的边界，明确各级政府及其组成部门、各平台公司在各类债务管理中的职责划分；同时，实行政府性债务、平台公司债务还本付息定期统计分析报告制度，提前做好安排，确保及时还本付息，切实防范债务风险。

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）43 号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 10 月 27 日印发的《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》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

根据国务院、省政府的有关规定，结合实际情况，宜昌市点军区已建立完善了点军区政府性债务风险应急处置工作机制。

（二）主管部门责任

点军区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责

督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

点军区农林水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。

（三）潜在风险及风险控制措施

根据《实施方案》，本项目对可能存在的风险因素进行识别并制定针对性的风险控制措施：

1、与项目建设相关的风险

(1)政策风险

项目建设符合我国目前拉动内需、增加就业、促进碳达峰碳中和，带动相关产业发展等各方面政策要求，当前我国社会稳定，经济走势良好，在可预见的将来不会有重大变化和调整，因此，项目不存在政策风险。

(2)资金风险

建设资金额度大，短时间筹措有难度：本项目建设资金主要来源为自筹，投资巨大，如果建设单位自筹资金难以按时到位，则项目的资金筹集存在较大困难。

建设期资金供应可能不足带来的风险：建设期主要是在项目建设过程中资金供应不足或者资金来源中断导致项目的建设工期拖延甚至被迫终止。

在市场经济条件下，应采取市场化筹资的手段，多种渠道吸收建设资金。如果出现建设资金不足，可以采取增加银行贷款或增加投资主体使项目得以实施，达到控制和降低风险。

(3)社会风险

政府高度重视项目建设开发，把项目建设作为助力当地乡村振兴战略的一个契机，项目建设得到了政府和广大群众的广泛支持，项目建设社会风险较小。

2、与项目收益相关的风险

（1）运营风险

市场风险：若用水人口较少，从而导致收入价值较低，投资回收期增长。市场供求关系、政策调整等因素都会对供水价格产生影响。如果供水价格下跌或者竞争激烈，供水收入收益可能会受到影响。

管理风险：需要考虑管网及设备维护等问题，如果没有妥善管理，可能会造成不必要的损失和麻烦。

法律风险：需要遵守相关的法律法规，如合同签订、税收纳税等，如果违法违规则会面临罚款甚至被强制拆迁等风险。

自然灾害风险：如果房屋所在地发生自然灾害，如地震、洪水等，可能会导致房屋财产损失。

（2）其他风险

在本项目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。

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

（3）财务风险

1）资金周转风险

风险分析：本项目工程建设和设备及工器具投入资金较大，建设资金68.93%采取申请债券融资解决，30.61%采取自筹资金解决。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。债券方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2）投资估算的风险

建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差。项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期为较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定的不确定性。

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

综上，本所律师认为，本次发行存在一定的风险，但在目前可预见范围内，已制定了必要的、具有针对性的风险控制措施。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为:

（一）本期债券发行人、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）本期债券对应投资的是市政基础设施-供排水，属市政基础设施公共服务领域，具备公益属性，项目符合《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），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）相关规定，债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024年版），不属于湖北省人民政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）、财预〔2021〕115号文所列负面清单项目,项目符合债券发行条件；

（三）本债券所涉项目已取得必要的立项核准，获得了相应的批准文件，项目符合我国法律法规、规范性文件的相关规定，具备实施条件；

（四）项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行无不利影响；债券资金用途符合财政部相关规定;

（五）投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合法律、行政法规、行政规章的规定;

（六）债券发行人对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采取了相应的保障措施并制定了有效的应急预案;

（七）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人、实施主体之间无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格;

（八）本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，项目收入合法、合理，收益权归属实施主体，收益可用于偿还本项目涉及的专项债券本息，符合《财预〔2016〕155号》的相关规定；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

综上，本期债券符合《预算法》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预（2017）89号》、

《财库[2020]36号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所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四份，无副本，各正本具有同等法律效力。（以下无正文）

（本页无正文，为《湖北普济律师事务所关于点军区城乡供水一体化项目项目专项债券法律意见书》之签章页）

湖北普济律师事务所

经办律师：曾军

经办律师：杨璐颖

2026年1月

附 1.1　湖北普济律师事务所执业许可证正、副本



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000726105813 4

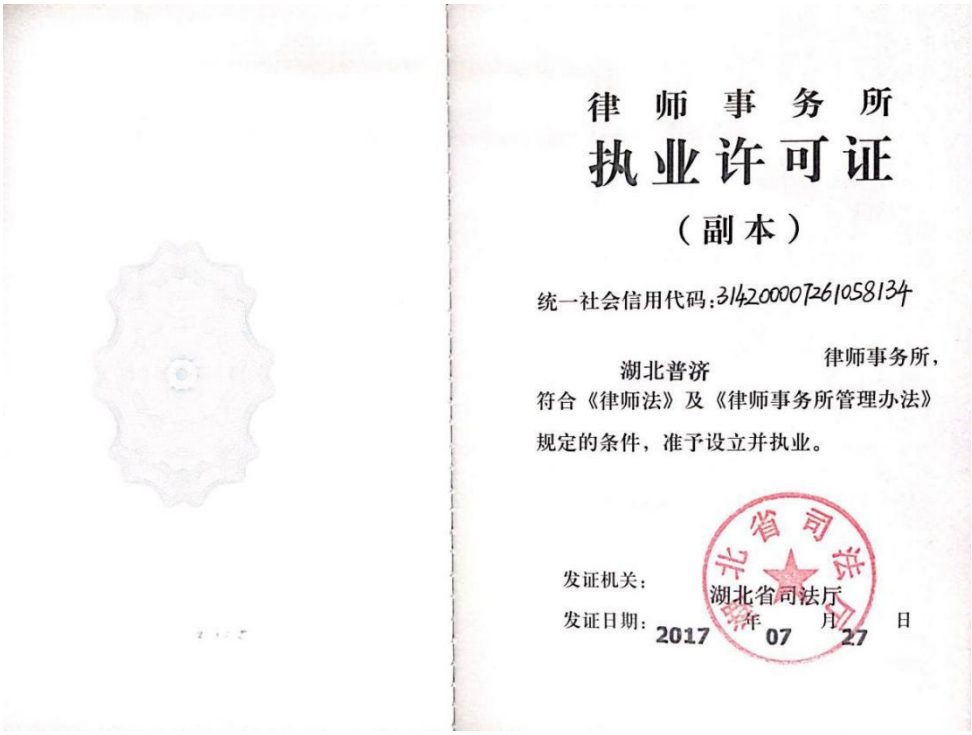
湖北普济　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2017 年 07 月 27 日

No. 70079529

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：31420000726105813 4

湖北普济　　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 27 日

1.2 湖北普济律师事务所主办律师执业证



执业机构 湖北普济律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14205200610971987

法律职业资格或律师资格证号 369775120046

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022 年 04 月 01 日

持证人 曾军

性 别 男

身份证号 360203197512174017



律师年度考核备案

考核年度	23
考核结果	称职
备案机关	昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月-2025年7月

律师年度考核备案

考核年度	24
考核结果	称职
备案机关	昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年7月

执业机构 湖北普济律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14205202311624470

法律职业资格
或律师资格证号 A20214205023430

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 06 月 20 日



持 证 人 杨璐颖

性 别 女

身份证号 420502199812168028

律师年度考核备案

考核年度	24
考核结果	称 职
备案机关	襄阳市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年7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	

湖北申简通律师事务所

光谷人民医院项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 21 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、债券概况 3
二、债券对应投资项目 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 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）工程建设风险 6
（二）运营管理风险 7
（三）资金管控风险 7
（四）投资收益风险 7
（五）逾期还款风险 8
五、中介机构 8
（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北申简通律师事务所 8
六、结论性意见 9

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，担任光谷人民医院项目专项债券发行的法律顾问，对本期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）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。

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
鑫源会计师事务所	指	武汉鑫源会计事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、债券概况

湖北省武汉市人民政府拟申报专项债券 170,000.00 万元，其中 2022 年发行 50,000.00 万元、2023 年发行 20,000.00 万元、2024 年发行 10,000.00 万元、2025 年发行 58,500.00 万元,计划 2026 年发行 31,500.00 万元，用于光谷人民医院。

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：15 年

债券规模：31,500.00 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-15 年每年偿还发行金额的 20%。

二、债券对应投资项目

（一）项目名称

光谷人民医院

（二）项目情况

项目位于武汉市东湖高新技术开发区花山生态城花城大道以南、立琼路以西。

主要建设内容包括场平工程、主体工程、装饰工程、安装工程、室外给排水、电力等相关配套设施建设。

项目用地面积 48,546 平方米，总建筑面积为 244,175 平方米，项目共设床位 1,000 张。地上建筑面积 138,645 平方米，其中地上计容建筑面积 117,245 平方米（包括综合医疗区、后勤保障类用房等单体建筑），地上不计容建筑面积 21,400 平方米（包括架空层、地上立体停车楼）。地下建筑面积 105,530 平方米，其中地下计容建筑面积 8,010 平方米（包括餐厅、保障用房及医疗用房），地下不计容建筑面积 97,520 平方米（包括保障用房、停车及设备用房）。设机动车停车

位 3,758 个。

项目建设期 60 个月，2021 年 7 月至 2026 年 6 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之日，项目土地使用权未抵押，项目资产及收益权未质押，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目为新建项目，项目目前已开工。截至目前，已完成主体建筑、结构（含空中连廊钢结构）及屋面防水保温施工，目前正进行幕墙、机电安装、医疗专项、室内电梯施工。

（五）实施主体

项目实施主体为武汉东湖新技术开发区卫生健康局，住所地位于武汉市高新大道 777 号，统一社会信用代码 11420119MB1F26206G，负责人万凌。

经本所律师核查，武汉东湖新技术开发区卫生健康局为行政机关，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。

（六）投资计划

项目总额 235,817.55 万元，其中建安工程费用 178,743.29 万元、工程建设其他费 11,502.12 万元、预备费 9,512.28 万元、建设用地费 22,669.29 万元、专项费 3,136.09 万元、建设期利息 10,084.48 万元、债券发行费用 170.00 万元。

年度投资计划：2021 年投资 26,484.74 万元，2022 年投资 51,684.55 万元，2023 年投资 22,418.78 万元，2024 年投资 13,230.78 万元，2025 年投资 64,428.50 万元，2026 年投资 57,570.20 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券 170,000.00 万元，其中 2022 年发行 50,000.00 万元、2023 年发行 20,000.00 万元、2024 年发行 10,000.00 万元、2025 年发行 58,500.00 万元，计划 2026 年发行 31,500.00 万元；自筹资金 65,817.55 万元。

经本所律师核查，项目资本金 65,817.55 万元，占项目总投 27.91%，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。

（八）项目收益

项目收益来源主要为住院收入及门诊收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内项目收入预计 969,016.48 万元。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可行性研究报告批复	2021 年 10 月 21 日	东湖高新技术开发区发展和改革局	关于光谷人民医院项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务〔2021〕152 号
初设批复	2022 年 10 月 25 日	东湖高新技术开发区发展和改革局	关于光谷人民医院项目初步设计的批复	武新管政务〔2022〕181 号
建设项目用地预审与选址意见书	2021 年 12 月 8 日	武汉市自然和规划局东湖新技术开发区分局	建设项目用地预审与选址意见书	武自规（东开）用〔2021〕049 号
市级重大项目证书	2022 年 3 月	武汉市发展和改革委员会	市级重大项目证书	202202089
建设用地规划许可证	2022 年 6 月 20 日	武汉市自然和规划局东湖新技术开发区分局	建设用地规划许可证	武自规（东开）地〔2022〕037 号
建设工程规划许可证	2022 年 7 月 28 日	武汉市自然和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武自规（东开）建〔2022〕076 号
环评批复	2022 年 8 月 17 日	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局	环境影响报告书批复	武新环管〔2022〕3 号
建筑工程施工许可证	2022 年 11 月 3 日	武汉东湖高新技术开发区管理委员会	建筑工程施工许可证	420118202211030101

本所律师认为，项目已经取得立项、可研、初设、用地、用地规划许可、工程规划许可、环评、施工许可批复等，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目为投向社会事业-卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益性质，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。

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，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

根据鑫源会计出具的《专项评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为 1.52 倍，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期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、《财预〔2017〕89 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。

四、项目的风险控制

（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。

风险措施：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。

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。

风险措施：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）投资收益风险

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、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。

风险控制措施：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。

五、中介机构

（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，武汉鑫源会计师事务有限责任公司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 91420106764603848N）、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 42010323），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

发行人聘请本所为本期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。经本所自查，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，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

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，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

（三）项目已经取得立项、可研、初设、用地、用地规划许可、工程规划许可、环评、施工许可批复等，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，项目资产产权归属及运营单位均为武汉东湖新技术开发区卫生健康局，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；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

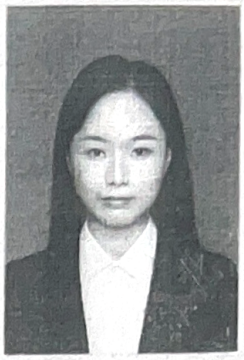
身份证号　420500197401010080

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

通城县二次供水设施改造工程

法律意见书

(2026) 申律专债字第 46 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 4
(七) 资金筹措 5
(八) 项目收益 5
(九) 项目审批 5
(十) 项目性质 7
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 8
(一) 工程建设风险 8
(二) 运营管理风险 8
(三) 资金管控风险 9
(四) 投资收益风险 9
(五) 逾期还款风险 9
五、中介机构 10
(一) 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所 10
(二) 湖北申简通律师事务所 10
六、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，担任通城县二次供水设施改造工程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、本年度债券概况

湖北省通城县人民政府拟申报专项债券 4,000.00 万元人民币，其中 2024 年已发行 2,000.00 万元，计划 2026 年发行 2,000.00 万元，用于通城县二次供水设施改造工程。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：15 年

债券规模：2,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 11～15 年每年等额偿还发行额的 20%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

通城县二次供水设施改造工程

（二）项目情况

项目建设地点位于通城县。

建设内容及规模：项目涉及升级改造通城县二次供水泵房及设备设施约 110 套(其中：改扩建二次供水泵房 12 座及改造其他泵房，改造 4.5KW 一用一备供水增压泵组 32 套、5.5KW 两用一备供水增压泵组 17 套、7.5KW 两用一备供水增压泵组 24 套、7.5KW 三用一备供水增压泵组 1 套、11KW 三用一备供水增压泵组 1 套、11KW 二用一备供水增压泵组 20 套、15KW 两用一备供水增压泵组 10 套、30KW 两用一备供水增压泵组 3 套、37KW 两用一备供水增压泵组 2 套、SUS304 不锈钢生活水箱 5300m³)，并建立安防监控系统、水质检测系统、远程控制系统以及综合管理平台。

项目建设期29个月，2024年8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，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。

（四）项目现状

截至目前，本项目已完成招投标准备工作，正在进行供水设施升级改造工作，目前已完成20%。

（五）实施主体

项目实施主体为通城城发水务集团有限公司，成立于1989年10月13日，法定代表人为王敏，注册资本为10,000万元人民币，统一社会信用代码为91421222181412644E，企业地址位于通城县隽水镇金泉路112号，所属行业为水的生产和供应业，经营范围包含：水供应、服务；管道安装、修理；水暖器材销售；制供水工程设计及安装。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

通城城发水务集团有限公司的控股股东为通城城市发展建设投资（集团）有限公司，持股比例91.4634%，实际控制人为通城县国有资产监督管理局。另，国开发展基金有限公司持股7.3171%，通城县财政局（通城县人民政府国有资产监督管理局）持股1.2195%。

经本所律师核查，通城城发水务集团有限公司依法设立，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。

（六）投资计划

项目总投资5,161.12万元，其中工程费用4,588.90万元，占比88.91%；工

程建设其他费用 306.75 万元，占比 5.94%；预备费 146.87 万元，占比 2.85%；静态总投资 5,042.52 万元，建设期利息 114.60 万元，占比 2.22%；债券发行兑付费用 4.00 万元。

年度投资计划：2024 年投资 2,100.00 万元、2025 年投资 200.00 万元、2026 年投资 2,861.12 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 4,000.00 万元，其中 2024 年已发行 2,000.00 万元（发行利率为 2.21%，发行期限为 10 年），计划 2026 年发行 2,000.00 万元；自筹资金 1,161.12 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,161.12 万元，占项目总投 22.50%，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。

（八）项目收益

项目收益来源于供水收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入为 7,628.60 万元。

项目收益由通城城发水务集团有限公司收取，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。

（九）项目审批

1.立项批复

2024 年 4 月 2 日，通城县发展和改革局发文《关于通城县二次供水设施改造工程项目建议书的批复》（隽发改审批〔2024〕100 号），批复同意项目立项。

2024 年 3 月 27 日，咸宁市发展和改革委员会发文《关于通城县二次供水设施改造工程可行性研究报告的批复》（咸发改审批〔2024〕50 号），批复同意项目可研。

2024 年 8 月 26 日，通城县发展和改革局发文《关于通城县二次供水设施改造工程初步设计的批复》（隽发改审批〔2024〕252 号）。

2024 年 11 月 6 日，通城县发展和改革局发文《关于调整通城县二次供水设施改造工程初步设计的批复》（隽发改审批〔2024〕401 号）。

2.用地批复

2024 年 5 月 14 日，通城县自然资源和规划局发文《关于通城县二次供水设施改造工程用地预审意见的函》。项目选址位于通城县，用地均在原有用地基础上进行建设，不涉及新增建设用地，土地类型和权属性质不发生改变，无需办理农用地转用和土地征收等新增建设用地报批手续，无需办理建设项目用地预审意见，无需办理建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，不动产权证。

3.环评

2024 年 8 月 5 日，咸宁市生态环境局通城县分局发文《关于通城县二次供水设施改造工程环评情况说明》。项目主要是通过升级改造二次供水设施，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》规定，该项目无需办理环境影响评价手续。

4.施工许可证

2024 年 8 月 5 日，通城县住房和城乡建设局发文《关于通城县二次供水设施改造工程项目施工许可手续的复函》，该项目不属于房屋建筑及市政基础设施工程，无需办理《建筑工程施工许可证》。

5.招投标

招标计划如下：

http://xnztb.xianning.gov.cn:81/jyxx/004002/004002001/20241115/ccb94471-74b4-4cd9-b2a2-1302dc0e960b.html



【通城县中心】通城县二次供水设施改造工程(TCZX-202411SZ-018001001)招标公告[报名中]

发布时间：2024-11-15 16:39　浏览：　441　次

通城县二次供水设施改造工程(TCZX-202411SZ-018001001)招标公告

招标编号：TCZX-202411SZ-018001001

1.招标条件

本招标项目通城县二次供水设施改造工程已由通城县发展和改革局以鹤发改审批【2024】401号批准建设，项目业主为通城城发水务集团有限公司。建设资金来自财政。项目出资比例为政府投资：100.0%，招标人为通城城发水务集团有限公司，招标代理机构为湖北鹤宁工程管理咨询有限公司。项目通城县二次供水设施改造工程已具备招标条件，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：通城县

建设规模：该项目涉及升级改造通城县二次供水泵房及设备设施约110套(其中:改扩建二次供水泵房12座及改造其他泵房，改造4.5KW一用一备供水增压泵组 32套、5.5KW两用一备供水增压泵组17套、7.5KW两用一备供水增压泵组24套、7.5KW三用一备供水增压泵组1 套、11KW三用一备供水增压泵组1套、11KW二用一备供水增压泵组20套、15KW两用一备供水增压泵组10套、30KW两用一备供水增压泵组3套、37KW两用一备供水增压泵组2套、SUS304不锈钢生活水箱5300m³)，并建立安防监控系统、水质检测系统、远程控制系统以及综合管理平台。

本所律师认为，项目已取得立项、可研、初步设计等批复，无需办理用地预审、建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，不动产权证，施工许可证，已发布招标计划，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向市政基础设施-供排水，属于政府投资范围，具备公益性质，不是商业项目。

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《财务评估报告》，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 1.22

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名国成会计出具的《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《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：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）投资收益风险

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、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）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，实施主体对项目在施工风险、收益风险、社会稳定风险、还本付息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。

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。

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）项目已取得立项、可研、初步设计等批复，无需办理用地预审、建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，不动产权证，施工许可证，已发布招标计划，项目合法合规，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；项目资产产权归属及运营单位均为通城城发水务集团有限公司，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《通城县二次供水设施改造工程法律意见书》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

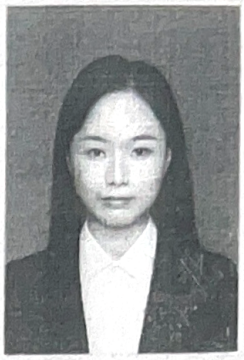
身份证号　420500197401010080

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

湖北衡权律师事务所

关于

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程

法 律 意 见 书

（2026）湖衡律文第 006 号

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 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 5

（四）还款计划及偿债资金来源 5

（五）投资项目的审批 6

（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 6

（四）实施主体 8

（五）投资计划 9

（六）资金筹措 9

（七）项目收益 10
（八）项目审批 10
（九）项目性质 11
（十）项目债券资金用途 12
四、项目收入与融资自求平衡 13
五、项目的风险控制 13
（一）工程建设风险 13
（二）运营管理风险 13
（三）资金管控风险 14
（四）投资收益风险 14
（五）逾期还款风险 15
六、中介机构 15
（一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙） 15
（二）湖北衡权律师事务所 15
七、结论性意见 16

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程专项债券发行的法律顾问，对本期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）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；对财务评估报告、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：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《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》（国办函〔2016〕88 号）
《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）

《财预〔2017〕89号》	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〔2017〕89号）
《财预〔2018〕28号》	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）
《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）
本所/衡权律所	指	湖北衡权律师事务所
龙华联合会计师事务所	指	湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）
《专项评估报告》	指	龙华联合会计出具的《武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程收益与融资自求平衡专项评估报告》
《法律意见书》	指	衡权律所出具的《武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目专项债券融资90,000.00万元,其中2023年已发行专项债券25,000.00万元，2024年已发行专项债券10,000.00万元;2025年已发行专项债券20,000.00万元，2026年拟发行专项债券35,000.00万元，债券期限15年。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：15年

债券规模：90,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付，第11年-15年每年还本20%。

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。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府，用于申报的武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款、《财预〔2018〕28号》第5条、及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.本年申报35,000万元人民币专项债券，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，在专项债务限额范围内予以核定。

2. 本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、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，本期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〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款、《财预〔2018〕28号》第7条、9条、10条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为15年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《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. 本期专项债券投资的武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程，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。

3. 经核查龙华联合会计出具的《专项评估报告》，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，本期债券投资的项目，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、《财预〔2018〕28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，本期专项债券投资的武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程，取得了政府部门相应的备案手续（备案情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期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之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目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况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程

（二）项目情况

1、项目名称

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程项目（以下简称“项目”或“本项目”）具体为四个子项目，分别是：豹澥污水处理厂二厂及配套设施新建工程（以下简称“豹澥二厂工程”）、王家店污水提升泵站及配套管线工程（以下简称“王家店工程”）、九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程（以下简称“九峰渠工程”）、九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程（二

期）（以下简称“九峰渠工程（二期）”）。

2、项目建设地点与内容

（1）豹澥二厂工程

项目位于东湖高新区内，高新三路以北，光谷七路以东。拟建豹澥污水处理厂二厂项目，处理规模为11万立方米/日，总用地面积约7.12公顷，辅助建筑物总面积约8744平方米。工程主要建设内容包括吴硕处理厂相关建构筑物、厂区管线、土方工程、电气工程、仪表及自控系统、厂区绿化及其他配套工程等。

（2）王家店工程

该项目位于东湖高新区内，北起王家店污水处理厂、南至豹澥污水处理厂，总长度约9.5km。工程设计新建王家店污水泵站1座及其配套进出水管道。其中王家店污水提升泵站设计规模为0.55m³/s，拟用地面积约912㎡，建筑面积约122㎡;配套进出水管道工程包括进站重力流管道、泵站出水压力管道等。工程主要建设内容包括污水泵站以及配电间(含休息室、电缆沟等)、闸阀井、管道、站区电气照明、道路破除恢复、配套地下管线、绿化等工程。

（3）九峰渠工程

项目位于东湖高新区内,建设内容主要包括对东湖高新区内九峰明渠汇水区7个地块和市政道路进行雨污分流改造;九峰的渠排口截污;污水处理，敷设污水管道，同时配套有接户管、化粪池、接户井等排水设施;渍水改造,沿森林大道新建雨水管道.在青王路九峰明渠支渠新建一体化泵闸设备;在花山大道现状d1500mm管道北侧新增一

排管道，承接上游管道来水，排往现状沟渠,同时对现状沟渠进行清淤疏浚等。

（4）九峰渠工程（二期）

项目位于东湖高新区内，工程主要建设内容包括雨污分流工程、污水管网完善工程、农村污水收集处理工程、支渠整治工程等。

项目预计开工时间为2023年1月，预计2026年12月底完工。

（三）项目现状

目前，该项目豹澥二厂、王家店工程、九峰渠工程、九峰渠（二期）工程均已开工。豹澥二厂工程已与中铁十一局集团有限公司（联合体主体）、武汉市政工程设计研究院有限责任公司（联合体成员）签订施工（工程总承包）合同，合同金额502,095,105.00元;王家店工程已与湖北省工业建筑集团有限公司签订施工合同，合同金额83,804,696.59万元；九峰渠工程已与中铁十一局集团有限公司、武汉市政工程设计研究院有限责任公司联合体签订施工（工程总承包）合同，合同金额121,896,023.59元。

（四）实施主体

实施单位为武汉光谷建设投资有限公司，项目实施单位基本情况如下：

机构名称：武汉光谷建设投资有限公司

机构地址：洪山区珞瑜路５４０号

统一社会信用代码：914201007414399264

机构性质：有限责任公司

负责人：陈柔焰

（五）投资计划

估算总额

本项目原估算总额为117,270.02万元,其中：豹澥二厂工程初设批复总投资65,455.14万元，包括工程费51,433.12万元、工程建设其他费4,188.72万元、预备费2,781.09万元、土地费3,204万元、专项费1,661.77万元、建设期利息2,176.44万元；王家店工程可研报告批复的总投资为21,943.00万元，包括工程费12,307.00万元、工程建设其他费用2,482.28万元、基本预备费1,183.18万元、专项费用560.00万元、建设用地及建设期利息5,410.54万元；九峰渠工程初设批复总投资14,326.89万元,包括工程费11,593.14万元、工程建设其他费1,530.05万元、预备费393.70万元、专项费810.00万元；九峰渠工程（二期）初设批复总投资15,554.99万元，包括工程费10,994.19万元、工程建设其他费1,492.47万元、预备费624.33万元、专项费2,444.00万元。根据项目预计债券发行情况，建设利息为4,405.75万元，债券发行兑付费用为90.00万元，调整后的项目总投资为119,589.33万元。

（六）资金筹措

本项目总投资119,589.33万元，建设资金来源为项目单位自筹资金29,589.33万元、专项债券资金90,000.00万元。

经本所律师核查，项目资本金29,589.33万元，占项目总投24.74%，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

项目收益来源主要为污水处理费收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内项目收入预计256,558.50万元。

（八）项目审批

截至本法律意见书出具之日，武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程已取得批复文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
子项目一：豹澥二厂工程				
可研批复	2022年5月16日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	关于豹澥污水处理厂二厂及配套设施新建工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务[2022]63号
建设项目用地预审与选址意见书	2022年4月26日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设项目用地预审与选址意见书	武自规（东开）用[2022]025号
初步设计批复	2022年9月28日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	关于豹澥污水处理厂二厂及配套设施新建工程初步设计的批复	武新管政务[2022]175号
环评批复	2023年8月8日	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局关于豹澥污水处理厂二厂及配套设施新建工程环境影响报告书的批复	武新环管[2023]5号
建设用地规划许可证	2023年12月12日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设用地规划许可证	武自规（东开）地[2023]120号
建设工程规划许可证	2023年6月28日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武自规（东开）建[2023]095号
施工许可证	2023年10月30日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	施工许可证	420119202310300102
子项目二：王家店工程				

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2020 年 8 月 10 日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	关于王家店污水提升泵站及配套管线工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务[2020]78 号
环评批复	2020 年 11 月 16 日	武汉东湖新技术开发区生态环境和税务湖泊局	关于武汉光谷建设投资有限公司王家店污水提升泵站及配套管线工程环境影响报告	武新环告[2020]57 号
子项目三：九峰渠工程				
可研批复	2021 年 6 月 23 日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	关于九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务[2021]75 号
环评备案登记	2021 年 8 月 31 日		九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程建设项目	备案号：202142010001000008 43
初步设计批复	2021 年 8 月 4 日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	关于九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程初步设计的批复	武新管政务[2021]111 号
子项目四：九峰渠工程（二期）				
可研批复	2022 年 5 月 30 日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	关于九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务[2022]77 号
初步设计批复	2022 年 11 月 7 日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	关于九峰渠汇水区混错接改造及黑臭支渠整治工程（二期）初步设计的批复	武新管政务[2022]77 号

豹澥二厂项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、环境影响评价正在办理中；

王家店工程属于四水共治项目，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》（武自然资规发〔2020〕10 号）及《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于延长“四水共治”项目绿色通道实施方案时效的通知》，无须办理施工许可证，选址、用地规划许可证，工程规划许可证。

九峰渠工程及九峰渠工程（二期）根据《东湖高新区重点项目建

设指挥部第三十次指挥长会议暨城建例会会议纪要》，无须（不再）办理相关规划手续。

（九）项目性质

1.本期募投项目主要内容为武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程，不是商业开发项目，具备公益性，符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，不属于《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单项目。

2.项目资金全部投入工程建设，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，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.目前正处于施工阶段，不属于办理竣工决算的项目。

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。

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。

7.经会计师事务所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.38倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》所列负面清单项目。

（十）项目债券资金用途

本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，不属于《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

四、项目收入与融资自求平衡

根据龙华联合会计出具的《专项评估报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为1.38倍，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期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、《财预〔2017〕89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。

五、项目的风险控制

（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。

风险措施：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。

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。

风险措施：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）投资收益风险

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、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。

风险控制措施：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。

六、中介机构

（一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106753440019 5）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北衡权律师事务所

发行人聘请本所为本期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《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，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，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、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）本期债券对应投资的项目为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，投向生态环保领域，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）项目性质及审批手续合法合规，项目建设内容、投向领域符合政策要求，项目具备开工条件，符合债券发行条件；项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（四）本项目收入合法、合规性；收益权归属于项目单位，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及专项债券本息；项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到 1.38，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符

合法律、行政法规、行政规章的规定；

（五）债券发行人对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，采取了相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）本期专项债券存续期内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；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

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，不存在实质法律障碍。

负责律师 宋卫平

经办律师

湖北衡权律师事务所

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 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01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北衡权律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号　179870080660

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2022年08月10日



持证人　宋卫平

性　别　男

身份证号　421126197008190276

执业机构　湖北衡权律师事务所

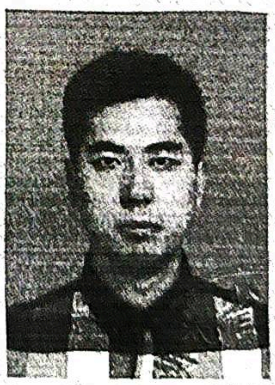
执业证类别　专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月28日



持证人　王强

性　别　男

身份证号421126198912270017

湖北勤楚律师事务所

关于

武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心

项目专项债券

法律意见书

二〇二六年一月

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

目 录

第一部分 引言.....1
一、出具法律意见书的依据.....1
二、释义.....2
三、声明事项.....3
第二部分 法律意见书正文.....4
一、本期专项债券及发行对应的投资项目.....4
（一）项目概括.....4
（二）资金筹措方案.....4
（三）债券申请单位.....5
（四）项目实施单位.....5
（五）资金使用计划.....5
（六）项目审批情况.....6
（七）项目社会经济效益.....7
（八）抵押质押情况.....8
二、项目预期收益与融资平衡情况.....8
三、本项目的中介服务机构.....8
（一）会计师事务所资质.....8
（二）律师事务所资质.....9
四、项目的风险控制.....9
五、资金管理及投资者保护措施.....11
六、结论性意见.....12

扫描全能王 创建

湖北勤楚律师事务所

关于武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心项目专项债券的法律意见书

致：武穴市中医医院

湖北勤楚律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心项目政府专项债券发行（以下简称“本次债券发行”）的专项法律顾问。就本次债券发行所涉及的有关事项，根据现行有效的法律法规和规范性文件的相关规定，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》。

第一部分　引言

一、出具法律意见书的依据

本所律师依据《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）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、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》（鄂政办发〔2020〕44号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等的有关规定，出具本《法律意见书》。

扫描全能王 创建

释 义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

项目业主	指	武穴市中医医院
大公会计	指	武汉大公会计师事务有限责任公司
本次债券发行	指	发行额度为人民币 20,000.00 万元的武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心项目专项债券
本期专项债券	指	发行额度为人民币 20,000.00 万元的武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心项目专项债券
本项目	指	武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心
《实施方案》	指	《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心实施方案》
《财务评价报告》	指	武汉大公会计事务所有限公司出具的《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心收益与融资自求平衡专项评价报告》
国发〔2014〕43 号	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	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号	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	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
国办函〔2016〕88 号	指	《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》
财预〔2017〕89 号	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〔2020〕43 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
本所/勤楚律所	指	湖北勤楚律师事务所
本《法律意见书》	指	《湖北勤楚律师事务所关于武穴市中医医院新院区项目建设

扫描全能王 创建

		（二期）医养康养中心专项债券的法律意见书》
本所律师	指	是指在本《湖北勤楚律师事务所关于武穴市中医医院新院区项目建设（二期）医养康养中心项目专项债券的法律意见书》签字的律师
元、万元	指	人民币元、人民币万元

声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所经办律师谨作如下声明：

一、本所及本所经办律师依据《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》等法律、法规、规章和其他规范性文件，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》。

二、本所及本所经办律师已依据本《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、规章和其他规范性文件，严格履行了法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本项目所及的项目业主保证已提供本所律师认为为出具本《法律意见书》所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明，一切足以影响本《法律意见书》的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

四、本所同意将本《法律意见书》作为本次债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本《法律意见书》作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本《法律意见书》仅供相关主体为本次债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

扫描全能王 创建

第二部分　法律意见书正文

一、本期专项债券及发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目的基本情况为：

项目名称	武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心项目
工程地点	武穴市明珠路西侧、十七号路北侧。
实施主体	武穴市中医医院
建设内容	新建6栋养老综合楼，1栋养老服务中心、配套地下停车库、设备用房及配套附属设施，总建筑面积76936.06平方米，其中：地上建筑面积70866.06平方米(其中计容建筑面积65461.06平方米，架空不计容建筑面积5405平方米),地下建筑面积6070平方米。地下室停车位135个，地上停车位235个；医养区总病床数1620床。
项目总投资	39,358.55万元

（二）资金筹措方案

据《财务评价报告》，本项目资金筹措方式如下：

本项目总投资39,358.55万元，建设资金来源为企业单位自筹资金19,358.55万元、专项债券资金20,000.00万元。

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

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）债券申请单位

本期专项债券的申请发行人为武穴市中医医院，本所律师认为，本期专项债券申请发行人，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

扫描全能王 创建

的相关规定。

（四）项目实施单位

本项目的实施主体为武穴市中医医院，基本情况如下表：

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

（五）资金使用计划

根据可研批复并重新计算利息、发行费后，本项目总投资为39,358.55万元。其中建安工程费33,394.46万元，工程建设其他费用2,875.40万元，基本预备费1,813.49万元，建设期利息1,255.20万元，债券发行费用20.00万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表

序号	项目	合计	建设期			
			2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-7 月
1	**总投资使用计划**	**39,358.55**	**9,570.05**	**19,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
1.1	建设投资	38,083.35	9,520.85	19,041.68	8,462.97	1,057.86
1.2	建设期利息	1,255.20	45.20	484.00	484.00	242.00
1.3	债券发行费用	20.00	4.00	16.00	0.00	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**39,358.55**	**9,570.05**	**19,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
2.1	**自有资金**	**19,358.55**	**5,570.05**	**3,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
2.1.1	用于建设投资	18,083.35	5,520.85	3,041.68	8,462.97	1,057.86
2.1.2	用于建设期利息	1,255.20	45.20	484.00	484.00	242.00
2.1.3	用于债券发行费用	20.00	4.00	16.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**20,000.00**	**4,000.00**	**16,000.00**	**0.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	20,000.00	4,000.00	16,000.00	0.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：2025 年利率按照实际发行利率 2.26%测算，本次债券发行利率参照 2.26%上浮 20 个 BP，即本次测算利率为 2.46%。另外，本项目按 0.1%费率计算债券发行费用。每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

（六）项目审批情况

根据《实施方案》，本项目审批情况如下：

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

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

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

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

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

（七）项目社会经济效益

根据《实施方案》，本项目具有以下社会经济效益：

（一）经济效益分析

项目建成后，能够加强医疗卫生服务体系，认真贯彻落实相关政策，不断改善基础条件，完善服务功能，提高服务能力，充分满足人民群众基本医疗和公共卫生服务的需求，改善卫生院业务用房不足，改善患者就诊条件，改善医务人员工作条件，必定能创造良好的社会效益和经济效益。通过提高广大人民群众的医疗卫生服务质量，优化医疗资源布局，医疗、科研、产业、交流等产业的融合，有利于当地医疗卫生事业的发展，带动相关产业发展，扩大劳动就业，将对武穴市经济的发展和人民生活水平的提高起到积极的推动作用。

（二）社会效益分析

项目建设将大大促进武穴市中医医院创建国家三级甲等医院创造有利条件，

扫描全能王 创建

医院等级的提升,展示了医院的新形象,服务质量的提高及环境的变化,病人对医院增加可信度,医院的服务将会更加满足病人的需要,切实做到让病人满意在医院。

建设项目符合卫生事业"十三五"规划和国家有关卫生事业的方针政策,还将满足人民群众日益增长的医疗卫生保健需求,有利于促进武穴市国民经济和社会事业的发展,有利于武穴市全面建设小康社会进程。

（八）抵押质押情况

截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

（九）项目预期收益与融资平衡情况

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

本项目偿债资金来源为项目经营收入。项目预期收入总额为75,945.60万元，付现成本17,295.75万元，预计用于资金平衡相关收益为58,649.85万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.21倍。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）和《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）的相关规定，具备合法合规性。

三、本项目中介服务机构

（一）会计师事务所资质

经本所律师核查，武汉大公会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码91420106300050640H）及湖北省财政厅2020年12月7日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号0012710），其与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，武汉大公会计师事务有限责任公司及经办注册会计师具备为本项目出具财务审计报告的主体资格及资质；《专项评价报告》的编制及其编制基础、预测假设、项目收益及现金流入评价及敏感性分析符合财预〔2017〕89号文及其他规范性文件的规定。

（二）律师事务所资质

扫描全能王 创建

湖北勤楚律师事务所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD0197672G的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为李汉奎律师和王瑞律师，李汉奎律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202110166412的《中华人民共和国律师执业证》，王瑞律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201201910115257的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北勤楚律师事务所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、项目的风险控制

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）主要风险

1.工期拖延风险

风险描述：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.工程事故风险

风险描述：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。

扫描全能王 创建

3.经营性风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为自来收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强管理服务意识，提升服务质量，严格控制运营成本。

4.利率波动风险

风险描述：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。

5.社会稳定性风险

风险描述：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，临时公交站点的布置等），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：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，文明施工，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。

6.现金流测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于运营收入及运营成本的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

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

扫描全能王 创建

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。为控制项目成本上升的风险，项目实施方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。

7.资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，分期还本。如果债券资金挪作他用，销售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。

五、资金管理及投资者保护措施

（一）资金管理方案

资产权属单位和资产运管单位均为武穴市中医医院。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

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。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。

（二）投资者保护措施

武穴市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武穴市卫生健康局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对

扫描全能王 创建

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。

六、结论性意见

本所律师对本次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）本期专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版）规定的投向领域，债券资金未用于地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可，具备开工条件；

（四）本次债券对应投资的项目资产及收益权不存在抵押、质押。本项目资产权属单位为武穴市中医医院，单位性质为事业单位；

（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，项目收益权归项目业主所有，项目业主可以用此收益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）为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质；

（七）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债权存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合《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）、《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）、《地方政府

扫描全能王 创建

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）等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本《法律意见书》正本一式陆份，经本所经办律师签字并加盖湖北勤楚律师事务所公章后即具有法律效力。

（本页以下无正文）

本页无正文，为签章页。

湖北勤楚律师事务所

（盖章）

经办律师：

经办律师：

签章日期：二〇二六年一月 四 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0197672G

湖北勤楚　　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：　2020　年　08　月　25　日

No. 70121210

中华人民共和国司法部监制

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

执业机构 湖北勤楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110166412

法律职业资格
或律师资格证号 A20204201121545

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年06月01日



持证人 李汉奎

性别 男

身份证号 413022197810122034

执业机构 湖北勤楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910115257

法律职业资格
或律师资格证号 A20174201051441

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 08 月 14 日



持 证 人 王瑞

性 别 男

身份证号 421083198002025 33X

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

关　于

武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）

专项债券

法律意见书

（2026）仁德武专字第 1 号

二〇二六年一月

目 录

第一部分 释义与声明 1
一、释义 1
二、声明 2

第二部分 法律意见书正文 4
一、项目概况 4
二、本次发行的实质条件 5
三、项目预期收益与融资平衡 6
四、发行文件及中介服务机构 6
五、法律风险 8
六、结论性意见 9

第三部分 附 件 11

致：江夏区财政局

北京仁人德赛（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，就武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）专项债券发行事宜提供法律服务。

本所律师依据《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）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45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<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《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》（鄂政办函〔2023〕20号）、《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024年版）的通知》（发改投资〔2024〕195号）等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件的有关规定，按照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。

第一部分 释义与声明

一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
省政府	指湖北省人民政府
区政府	指武汉市江夏区人民政府
区财政局	指武汉市江夏区财政局
评估机构	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
《财务评估咨询报告》	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）出具的《武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
本所	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所
本所律师	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所经办律师
本次发行	指武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）专项债券
《法律意见书》	指《北京仁人德赛（武汉）律师事务所关于武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）专项债券法律意见书》
《实施方案》	指《武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）实施方案》
元	指人民币元
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》
鄂财债〔2019〕12 号文	指《关于印发<湖北省专项债券项目负面清单>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《地方政府债券发行管理办法》
财预〔2020〕94 号文	指《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20 号文	指《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》
发改投资〔2024〕195 号文	指《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定(2024年版）的通知》
《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》	指中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《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》

二、声明

为出具本法律意见书，本所特作出如下声明：

1. 本所及本所律师依据现行法律法规和规范性文件，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，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。

2. 本法律意见书的出具，依赖于委托人、建设单位及中介机构等向本所提供的一切应予提供的文件资料或口头陈述。材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行

为能力，且前述签署行为均获得了适当、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具本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、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

3. 在本法律意见书中，本所律师对《实施方案》、《财务评估咨询报告》等文件中某些数据、意见及结论的引述，并不表明本所律师对该等数据、意见和结论的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的担保或保证。对于该等文件及所涉内容，本所律师不具备核查和作出评价的适当资格，只做引用且不发表法律意见。

4. 本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律法规和规范性文件条款的理解。本所不对上述法律法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

5. 本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

6. 本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

7. 本法律意见书自本所律师签字及本所盖章后生效。

第二部分　法律意见书正文

一、项目概况

1、项目基本情况

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）总投资估算总额103,305.27万元，其中工程费用74,196.40万元，工程建设其他费10,432.46万元，预备费6,770.31万元，土地费用4,897.91万元，建设期债券发行费用及利息7,008.20万元。资金来源为建设单位自筹24,305.27万元，申请发行专项债券79,000.00万元，其中：2020年已发行2,000.00万元专项债券，2021年已发行10,000.00万元专项债券，2022年已发行18,000.00万元专项债券，2023年已发行20,000.00万元专项债券，2025年已发行3,000.00万元专项债券，2026年拟发行26,000.00万元专项债券。债券期限均为15年期。

根据《实施方案》和项目有关立项手续文件，项目规划总用地面积为151139.97平方米，规划净用地面积131217.12平方米，总建筑面积为263,135.06平方米，其中厂房建筑面积206,115.66平方米，倒班楼建筑面积25,908.45平方米，食堂建筑面积2,770.95平方米，办公楼建筑面积8,814.17平方米，开闭所、配电房建筑面积510.38平方米，门卫建筑面积228.55平方米，人防楼梯建筑面积28.59平方米，地下室建筑面积18,758.31平方米。新建汽车停车位1,131个。建设的厂房主要为光电子软件开发车间、光电子信息集成车间和光电子信息制造车间等；同时建设道路、绿化、供配电、给排水、消防、暖通等配套设施。

项目计划建设时间为2020年7月至2026年12月，建设期为78个月。

2、项目审批情况

根据区财政局、武汉庙山投资集团有限公司提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要审批文件如下：

项目已于2019年11月14日取得武汉市江夏区不动产登记局颁发的建设项目用地不动产权证，编号：鄂（2019）武汉市江夏不动产权第0050033号。

项目已于2020年7月14日取得建设项目环境影响登记表备案，备案号：202042011300000260。

项目已于2020年7月14日取得江夏区行政审批局颁发的《建设用地规划许可证》（编号：武自规（夏）地〔2020〕17号）、《建设用地规划许可证》（编号：武自规（夏）地〔2020〕18号）。

项目已于2020年10月23日取得江夏区行政审批局《建设工程施工许可证》（编号：

420115202007130051 4BJ4001)、《建设工程施工许可证》(编号:420115202007130051 4BJ4002)。

项目已于2022年11月1日取得武汉市江夏区发展和改革局核发的湖北省固定资产投资项目备案证,登记备案项目代码:2018-420115-70-03-067122。

项目已于2023年4月27日取得江夏区行政审批局《建设工程规划许可证》(编号:武自规(夏)建〔2023〕032号)。

项目已于2023年11月23日取得江夏区行政审批局《建筑工程施工许可证》(编号:420115202311230199)。

3、项目实施主体

本项目实施单位为武汉庙山投资集团有限公司,位于武汉市江夏区庙山开发区花山北路9号光电子信息产业园(一期)研发中心10-12楼,法定代表人文本定,统一社会信用代码:9142011505204278XH。业务范围为许可项目:建设工程施工;房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:以自有资金从事投资活动;项目策划与公关服务;企业形象策划;园林绿化工程施工;土石方工程施工;物业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;停车场服务;工程管理服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

4、项目抵(质)押情况

根据《实施方案》以及实施主体的说明,截至本法律意见书出具之日,项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

二、本次发行的实质条件

1、发行人

本次发行的专项债券,系由湖北省人民政府发行。

发行人符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文及其他相关法律法规的要求,具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

2、发行规模

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》,本项目计划申请债券资金79,000.00万元,其中:2020年已发行2,000.00万元专项债券,2021年已发行10,000.00万元专项债券,2022年已发行18,000.00万元专项债券,2023年已发行20,000.00万元专项债券,2025年已发行3,000.00万元专项债券,2026年拟发行26,000.00万元专项债券。

2026 年拟发行 26,000.00 万元专项债券，在湖北省财政厅核定的债务限额内，未违反国发〔2014〕43 号文、财库〔2018〕61 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、财库〔2018〕72 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

3、本次发行募集资金的投资方向

根据《实施方案》，本次发行的武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）专项债券所募集的资金将用于武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）建安工程及相关支出，未安排用于经常性支出。

本所律师认为，本次发行的专项债券募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、《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》等相关规定。

4、偿债资金来源

根据《财务评估咨询报告》，武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）运营收入主要为厂房及配套用房租赁收入和停车位租赁收入。

本所律师认为，偿债资金来源符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文以及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

5、还款计划

根据《实施方案》，本次发行的债券偿还计划为利息按每半年支付一次，第 11-15 年每年还本 20%。

因此，本次发行的武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）专项债券具有偿还计划。

三、项目预期收益与融资平衡

根据《财务评估咨询报告》，实施武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为 1.19。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。

本所律师认为，本次发行在项目收益平衡方面未违反财预〔2017〕89 号文等相关规定。

四、发行文件及中介服务机构

1、发行文件

（1）《财务评估咨询报告》

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，主要从“项目概况、项目收益及现金流预测、项目财务咨询评估意见”等方面阐述，得出“本次评价的武汉市

江夏区光电子信息产业园（二期）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.19 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求”的结论。

（2）《法律意见书》

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本次发行的实质条件、法律风险等内容进行了阐述，认为本次发行不存在实质性的法律障碍。

2、中介服务机构

（1）评估机构

为本次发行出具《财务评估咨询报告》的是武汉俊功会计师事务所（普通合伙）。

根据国家企业信用信息公示系统的查询，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）经武汉市洪山区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码为 91420106MA49LC8A25，住所地为武汉市洪山区文化大道 555 号融科智谷 C2 栋二单元三层 312-11 号，法定代表人为余洪波，经营范围：会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。登记状态为存续。

经办注册会计师裘新成，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号 420000993223；经办注册会计师余洪波，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号 420801504384；两位经办注册会计师均已通过 2025 年注册年检。

本所律师认为，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估咨询报告》的主体资质及权限，符合有关法律法规的要求。

（2）法律服务机构

为本次发行出具《法律意见书》的律师事务所是北京仁人德赛（武汉）律师事务所，本所是依据中华人民共和国律师法等相关法律法规设立的合伙律师事务所，持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000050016924U，依法具有出具法律意见书的执业资格。

经办律师钱诚，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201201510687713；经办律师邓杰，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201202310612968。两位经办律师均通过了 2024 年度考核备案。

本所律师认为，北京仁人德赛（武汉）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙企业，具备为本次专项债券进行分析并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格，符合有关法律法规的要求。

五、法律风险

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。

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。

3、市场风险

市场风险指的是项目出租价格与出租数量存在变动，导致项目租赁出现问题，影响企业的利润。市场风险普遍存在，由于市场经常出现供求不平衡。供求决定价格，因此价格的变动也会不小。项目也存在市场风险，当出现供求不平衡时，供大于求导致租赁价格普遍降低，租赁数量也在下降；当出现供不应求时，会出现价格攀升，租赁数量激增的局面。一旦供不应求，又会出现大量的产品竞相投入市场，导致竞争激烈，会使建设单位的利润受到损失。

4、商业风险

商业风险是指项目投入的总金额大于运营收益的金额而引起的的损失风险。项目的投入主要取决于项目的成本，主要受土建安装费用、人工成本、政府调控等的影响。项目收入受租赁面积与租赁价格的影响。

5、利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，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项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

6、投资测算不准确风险

影响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。对项目进度错判将导致融资节奏乱，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衡的结果。

7、存续债券置换不畅风险

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。

8、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，分期还本。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。

六、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：

1、本期债券发行人、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是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合发改投资〔2024〕195号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文、发改投资〔2024〕195号文所列负面或禁止投向领域的建设内容。

3、项目已取得备案证、环评批复、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、土地证、施工许可证等必要合规性手续，属于在建工程；

4、项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响；

5、根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，项目对应的收入来源合法、收入较合理，收益权归属于武汉庙山投资集团有限公司，可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本金和利息，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1.19；

6、本期专项债券存续期内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；

7、债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

8、根据《实施方案》，债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析基本合理，风险控制措施基本可行。

9、为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本

期债券发行业务活动资格。

综上，本期债券符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

（以下无正文，为本意见书签章页）

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

经办律师：钱诚

经办律师：邓杰

签署日期：2026.1.30

第三部分 附 件

1. 北京仁人德赛（武汉）律师事务所执业许可证



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000050016924U

北京仁人德赛（武汉）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。

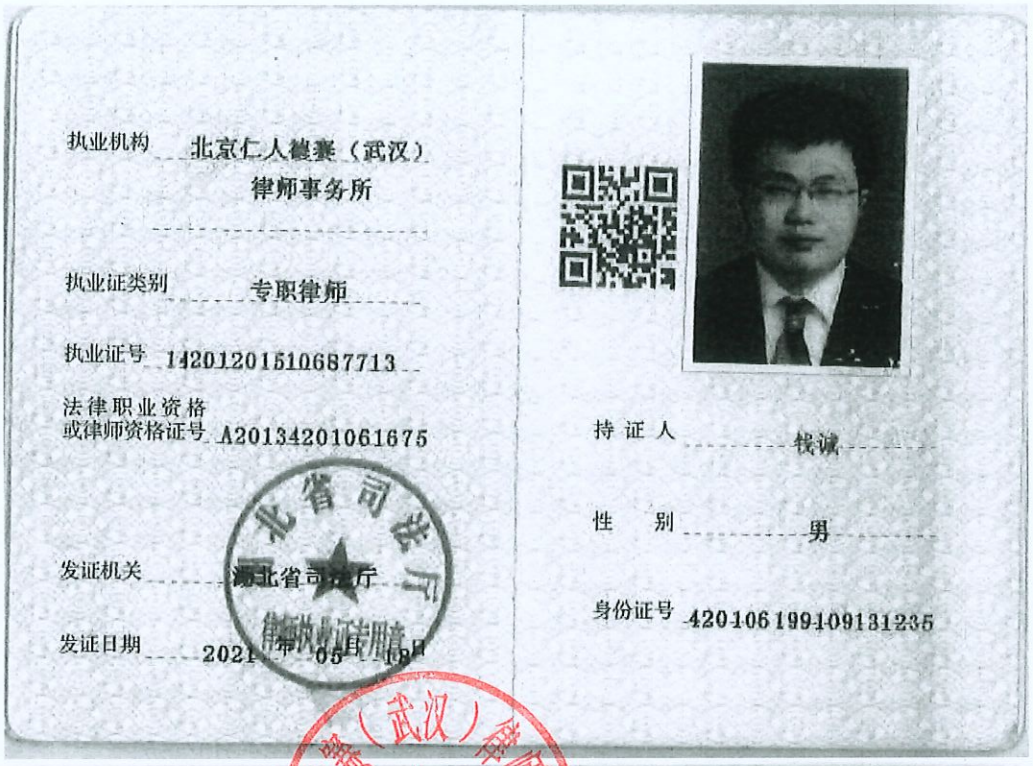
发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 09 月 01 日

No. 80015891

中华人民共和国司法部监制

2. 经办律师执业证


执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510687713

法律职业资格或律师资格证号 A20134201061675

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年05月[illegible]日

持证人 钱诚

性别 男

身份证号 420106199409131235


执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202310612968

法律职业资格或律师资格证号 A20204210220791

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年10月22日

持证人 邓杰

性别 男

身份证号 421022199610146014

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目

专项债券

法律意见书

河北冀昇律师事务所

二〇二六年一月三日

目录

第一部分 前言 2

一、出具本法律意见书的依据 2

二、出具本《法律意见书》的声明 2

第二部分 正文 4

一、本期专项债券发行的基本情况 4

二、本期专项债券发行对应的项目 4

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 9

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 10

五、本项目的主要风险和控制措施 11

六、偿债保障措施与投资者保障机制 14

七、结论意见 15

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券
本期专项债券发行	指宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目
实施单位	指宣恩县住房和城乡建设局
本所	指河北冀昇律师事务所
会计师事务所	指北京政德会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
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〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）
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〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《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》（国办函〔2016〕88 号文）
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〔2016〕155 号文）
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〔2017〕89 号文）
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》（财预〔2018〕34 号文）
财预〔2022〕120 号文	指财政部《加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2022〕120 号）
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〔2018〕72 号文）
鄂政办函〔2023〕20 号文	指《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》（鄂政办函〔2023〕20 号文）
《实施方案》	指《宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目实施方案》
《财务评估报告》	指《宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券法律意见书》

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目
专项债券
法律意见书

第一部分　　前言

致：宣恩县财政局

一、出具本法律意见书的依据

河北冀昇律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43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、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法

规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）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,对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券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。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件,随同其他申报材料一起上报,并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容,但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明

和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为 15 年

（五）发行金额：人民币 10,000.00 万元，2025 年已发行 5,000.00 万元，本次发行 5,000.00 万元

（六）债券利率：拟按固定利率 2.26%计息

（七）付息方式：按半年支付利息，第 1-10 年只偿还利息，第 11-15 年每年等额偿还发行金额的 20%及利息。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宣恩县的 2025 年新增地方政府专项债券限额之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于宣恩县供水管网

及二次供水设施改造项目。

（一）项目概况

1.区域概况

宣恩县地处鄂西南边陲，在恩施土家族苗族自治州南部，地理坐标介于东经109°11′—109°55′，北纬29°33′—30°12′，南北长73.9千米，东西宽71.5千米。东接鹤峰，西邻咸丰，东北、西北及北部与恩施市交界，西南同来凤毗连，东南与湖南省龙山、桑植等县接壤。全县国土总面积2737.17平方千米。

2.项目背景

2024年2月，住房城乡建设部印发《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》（以下简称《实施方案》），部署各地以大规模设备更新为契机，加快行业领域设施设备补齐短板、升级换代、提质增效，提升设施设备整体水平，满足人民群众高品质生活需要，推动城市高质量发展。

《实施方案》坚持市场为主、政府引导，鼓励先进、淘汰落后，标准引领、有序提升原则，确定建筑和市政基础设施领域设备更新10项重点任务，明确：按照《城市给水工程项目规范》（GB 55026）、《城市供水系统反恐怖防范要求》（GA 1809）、《二次供水设施卫生规范》（GB 17051）等要求，更新改造存在影响水质达标、老旧破损、国家明令淘汰、能耗高、运行效率低等问题的自来水厂内及居民小区二次供水（加压调蓄）设施设备。自来水厂内设备包括水泵、电气设备、加药设备、检测及自控设备、闸阀及各类专用机械设备等；居民小区二次供水（加压调蓄）设备包括成套设备、水箱、水泵及附属设施设备、自控设备、安全防范设备等。

4月，湖北省住房和城乡建设厅下发《关于做好建筑和市政基础设施设备更新有关准备工作的通知》（〔2024〕711号），要求各地

梳理政策清单、摸底需求清单、确定供给清单。

宣恩县住房和城市建设局积极响应国家、湖北省关于设施设备更新工作的政策，对城区内二次供水设备情况进行了梳理，为解决城区内二次供水设施出现的老化、漏损严重、计量不规范以及水量、水压、水质达不到供水要求等现状，提出了本项目。项目建成后，可有效提升二次供水设备的整体水平，提高供水水质，满足人民群众高品质生活需要，推动城市高质量发展。

3.建设规模及内容

（1）对黄河沟片区、芋头沟片区、莲花坝片区、上湖塘片区、三河沟片区共5个片区老旧支管进行改造，改建支管20994m;

（2）对城区内52个小区的二次供水泵房进行成套设备改造升级，配套改造现状庭院管道30565m，更换住户水表220476套

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资为12,748.41万元，其中自有资金（资本金）2,748.41万元，来源于地方地方政府配套资金；剩余资金缺口拟通过发行10,000.00万元地方政府专项债券来满足，计划于2025年发行10,000.00万元(2025年已发行5,000.00万元,本次发行5,000.00万元）。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为1.80。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权、土地用于抵质押的情况与纠纷情况。

5.项目属性

本项目属于市政基础设施项目，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-市政基础设施领域，符合《财办预〔2021〕209 号》、国家发改委明确的专项债券投向领域。债券资金未用于《财预〔2021〕115 号》、《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面或禁止投向领域。

7.项目是否使用过增发国债或超长期国债

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 23,352.81 万元，累计需要偿还本金 10,000.00 万元，债券利息 2,938.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.80。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

项目建设单位：宣恩县住房和城乡建设局；

统一社会信用代码：114228250114829650；

机构性质：机关；

机构地址；宣恩县珠山镇民族路 21 号；

负责人：田远道。

本所律师认为，宣恩县住房和城乡建设局作为机关，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

文件名	文件号
《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目立项的批复》	宣发改审〔2024〕337 号
《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目可行性研究报告的批复》	宣发改审〔2024〕391 号
《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目初步设计的批复》	宣发改审〔2024〕462 号
《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目初步设计变更的批复》	宣发改审(2024〕620 号
《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目不需要用地预审和选址的说明》	/
《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目不需要节能审查的说明》	/
《宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目环保说明》	/
《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目免于办理用地规划许可的说明》	/
《建筑工程施工许可证》	编号：422825202510170202

综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件，本项目不存在鄂政办函〔2023〕20 号文负面清单所列的情形。

（五）项目进展情况

目前已完成安康小区、贡水花园两个小区二次供水设施更新改造，其他小区也在同步进行施工。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施方案》，本次发行的专项债券资金将用于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	资本金	**1,382.96**	**1,382.95**	**2,765.91**
1.1	财政安排资金	1,382.96	1,382.95	2,765.91
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债券			
1.3	其他资金			
2	融资资金	**5,000.00**	**5,000.00**	**10,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	5,000.00	10,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	**6,382.96**	**6,382.95**	**12,765.91**

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55 号文、财预〔2018〕28 号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

根据可研及实施方案估算，本项目运营收入约为 46,092.00 万元，运营成本 13,083.68 万元，相关税费 9,655.51 万元，用于资金平衡的项目收益 23,352.81 万元。本项目专项债券本金 10,000.00 万元，专项债券利息 2,938.00 万元。

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

盖倍数为 1.80。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)和《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)的相关规定，具备合法合规性。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》、《财务评估报告》、专项债券对应的宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的处置费收入偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为北京政德会计师事务所（普通合伙）。

根据北京政德会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市石景山区市场监督管理局于 2022 年 06 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。该公司指派的注册会

计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的《财务评估报告》已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估报告的主体资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为河北冀昇律师事务所。

河北冀昇律师事务所系经河北省司法厅批准设立的律师事务所，现持有河北省司法厅于2021年03月24日核发的统一社会信用代码为31130000MD028379XR的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了河北省司法行政机关的考核备案。

本所律师认为，河北冀昇律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具《法律意见书》的资质；在本《法律意见书》上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

（1）收入变动风险及措施

风险：收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及恩施市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

风险控制措施：本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）政策风险及措施

风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

风险控制措施：密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险及措施

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：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（4）建设工程风险及措施

风险：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。

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，正式施工之前各方主体做好充分的交底。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、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

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

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

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

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23,352.81万元，累计需要偿还本金10,000.00万元，债券利息2,938.00万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.80。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文和鄂政办函〔2017〕45号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

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》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付

息资金，由省级财政部门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、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）本期专项债券的发行额度 5,000.00 万元，债券额度在湖北省财政厅下发的宣恩县的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内。债券占项目总投资比例约为 78.33%，小于 80%，资金比例满足资本金占比要求。募集资金的用途、期限、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号

文等相关规定。

（五）宣恩县住房和城乡建设局为依法成立的合法续存的机关法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在鄂政办函〔2023〕20号文负面清单所列的情形。

（七）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（八）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（九）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

（十）项目目前已取得宣恩县发展和改革局《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目立项的批复》（宣发改审〔2024〕337号）；《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目可行性研究报告的批复》（宣发改审〔2024〕391号）；《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目初步设计变更的批复》（宣发改审〔2024〕620号）。同时，宣恩县自然资源和规划局出具了《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目不需要用地预审和选址的说明》《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目免于办理用地规划许可的说明》；恩施州生态环境局宣恩县分局出具了《宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目环保说明》；宣恩县住房和城乡建设局出具了《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目不需要节能审查的说明》。本项目无需办理用地预审和选址、用地规划许

可、环境评价、节能审查等手续。2025 年 10 月 17 日，宣恩县住房和城乡建设局取得了《建筑工程施工许可证》（编号：422825202510170202）。本项目已开工，目前已完成安康小区、贡水花园两个小区二次供水设施更新改造，其他小区也在同步进行施工。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为河北冀昇律师事务所《宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

河北冀昇律师事务所

负责人：

承办律师：

承办律师

2026 年 1 月 2 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31130000MD028379XR

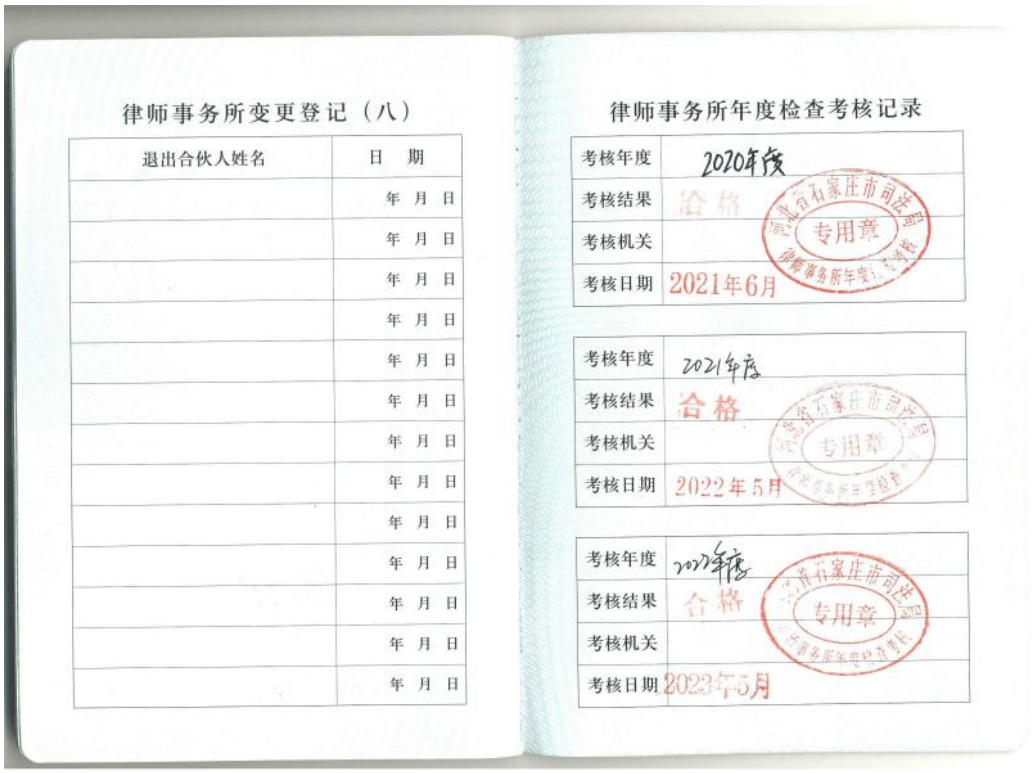
河北冀昇　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河北省司法厅

发证日期：2021 年 03 月 24 日

No. 70113232

中华人民共和国司法部监制



律师事务所变更登记（八）

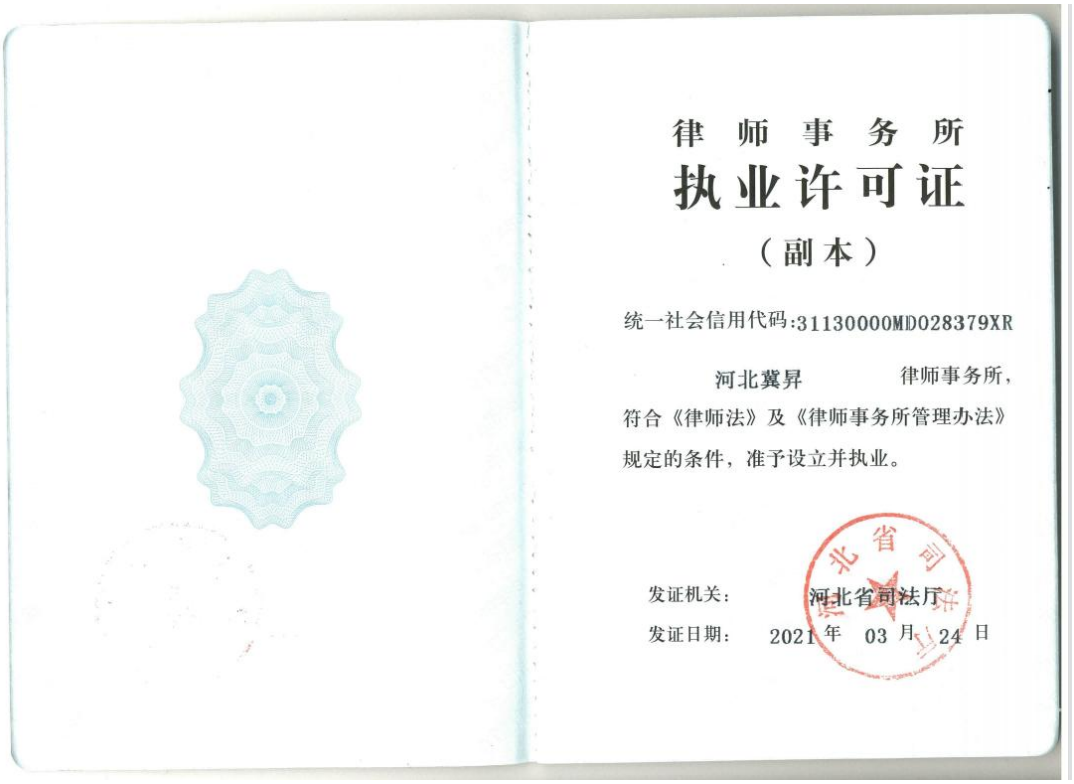
退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	河北省石家庄市司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2021年6月

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河北省石家庄市司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2022年5月

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河北省石家庄市司法局 律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2023年5月



律　师　事　务　所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码:31130000MD028379XR

河北冀昇　　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：　河北省司法厅

发证日期：　2021 年　03 月　24 日



执业机构 河北冀昇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11301201911156899

法律职业资格或律师资格证号 A20175106810539

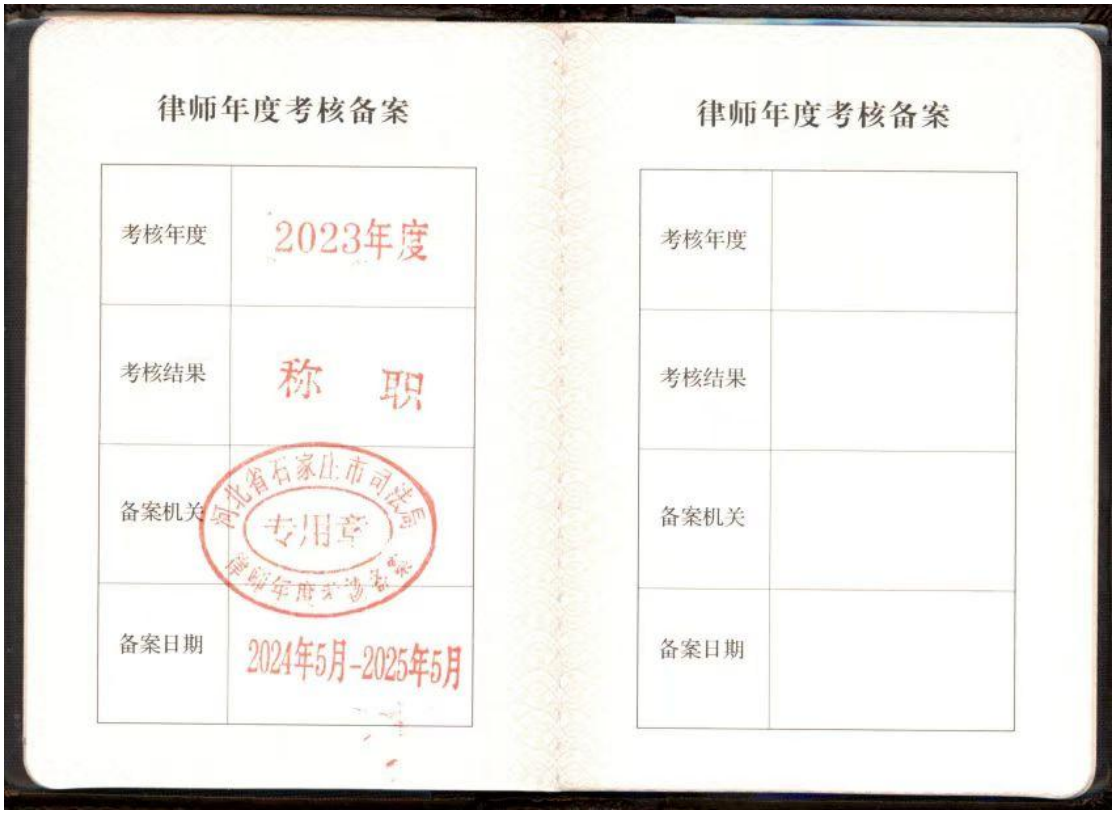
发证机关 河北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 24 日

持证人 何牟娇

性 别 女

身份证号 510681199312183021



律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	河北省石家庄市司法局 专用章
备案日期	2024年5月-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	



执业机构 河北冀昇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11301201510922627

法律职业资格或律师资格证号 A20131304350691

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 24 日

持证人 秦振宇

性别 男

身份证号 130435198507301214



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年5月-2025年5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	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

湖北申简通律师事务所

十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 108 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 6
(四) 实施主体 6
(五) 投资计划 7
(六) 资金筹措 7
(七) 项目收益 7
(八) 项目审批 8
(九) 项目性质 9
四、项目收入与融资自求平衡 9
五、项目的风险控制 10
六、中介机构 12
(一) 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所 14
(二) 湖北申简通律师事务所 14
七、结论性意见 15

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，担任十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目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
中瑞诚会计	指	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《财评报告》	指	中瑞诚会计出具的《十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目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《十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省十堰市张湾区人民政府拟申报专项债券 8,500.00 万元人民币，其中 2025 年已发行 8,000.00 万元，计划 2026 年发行 500.00 万元，用于十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目。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：15 年

债券规模：500.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付一次，第 11～15 年每年等额偿还发行额的 20%。

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十堰市张湾区人民政府，用于十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目。

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，本年度张湾区人民政府申报 500.00 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，根据张湾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，确定专项债券额度分配方案后，在张湾区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张湾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

债券发行期限为15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.经核查中瑞诚会计出具的《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

十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目

（二）项目情况

项目位于十堰市工业新区西城大道 9 号。

建设内容及规模包括:

项目总用地面积 70887 平方米(106.3 亩)，总建筑面积 64919.62 平方米(改造建筑面积 15689.00 平方米，新建建筑面积 49230.62 平方米)，计容建筑面积 64479.18 平方米，建筑基底面积 25247.11 平方米,容积率 0.92,建筑密度 35.6%,绿地率 20%，停车位 165 个(其中充电车位 20 个)。

1、对厂区内部各楼栋进行墙面及屋面的维护翻新；

2、各楼栋厂房、仓库室外沿散水设置排水暗沟；

3、利用厂区预留用地设置约 165 辆生态停车场(约 5000 平方米)，其中充电车位 20 辆，充电车位设置钢结构天棚；

4、厂区内部约 14109.85 平米道路原为沥青混凝土路面年久破损，本次改造铲除沥青混凝土面至基层，重新铺设 100 厚沥青混凝土面层；

5、厂区内部约 21911.26 平米绿化进行修剪：

6、厂区内部危化物罐体区域，仅保留罐体上方钢结构棚架，罐体拆除工作

委托危化物专业公司进行拆除回收；

7、改造建筑：1#电商基地、2#电商基地、3#仓库、4#仓库、配电房、锅炉房、门卫房（神农三路）；

8、新建建筑：5#仓库、6#仓库、7#冷链仓库、配套用房、消防泵房、消防水池、门卫房（神农四路）。

项目建设工期 24 个月，2025 年 11 月至 2027 年 10 月。

（三）项目现状

截至目前，项目目前处于前期准备阶段及资产收购。该项目建设内容中涉及收购的闲置资产已取得产权证书。

（四）实施主体

项目实施主体为十堰市远泽商业发展有限公司，成立于 2023 年 11 月 27 日，法定代表人为耿银男，注册资本为 5,000 万元，统一社会信用代码为 91420303MAD5Y7AN1F，企业注册地址位于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，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；园区管理服务；餐饮管理；供应链管理服务；酒店管理；游览景区管理；城市绿化管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电动汽车充电基础设施运营；土地使用权租赁；住房租赁；土地整治服务；物业管理；集贸市场管理服务；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；集中式快速充电站；机动车充电销售；新能源汽车换电设施销售；停车场服务；太阳能发电技术服务；小微型客车租赁经营服务；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；休闲观光活动；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；运输货物打包服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：道路货物

运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

十堰市远泽商业发展有限公司的控股股东为十堰市张湾区城市基础设施建设投资有限公司，持股比例 100%，实际控制人为十堰市张湾区财政局（张湾区人民政府国有资产监督管理局）。

经本所律师核查，十堰市远泽商业发展有限公司依法设立，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 24,768.14 万元。其中：建设工程费用 13,836.92 万元，占比 55.80%；建设工程其他费用 9,945.83 万元，占比 40.11%；预备费 715.79 万元，占比 2.89%，建设期利息 288.15 万元，占比 1.016%；债券发行兑付费用 8.5 万元，占比 0.03%。

年度投资计划：2025 年投资 12,257.77 万元、2026 年投资 9,986.37 万元、2027 年投资 2,551.55 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 8,500.00 万元人民币，其中 2025 年已发行 8,000.00 万元，计划 2026 年发行 500.00 万元；自筹资金 16,295.19 万元。

经本所律师核查，项目资本金 16,295.19 万元，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

项目收益来源于电商基地租赁收入、一般仓库租赁收入、冷链仓库租赁收入、停车费收入及充电桩服务费，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 28,793.02 万元。

项目收益由十堰市远泽商业发展有限公司收取，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

1.立项批复

2025 年 1 月 20 日，张湾区发展和改革局发文《关于十堰市十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（张发改审批〔2025〕14 号），批复同意项目可研。

2025 年 7 月 24 日，张湾区发展和改革局发文《关于十堰市十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目初步设计的批复》(张发改审批〔2025〕116 号），批复同意项目初步设计。

2.环评批复

2025 年 1 月 21 日，十堰市生态环境局张湾区分局发文《关于十堰市十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目环境影响环评手续的复函》，项目从环境保护角度可行。

3.用地批复

2024 年 5 月 11 日，十堰市自然资源和规划局核发《不动产权证书》，编号：鄂 (2024)) 十堰市不动产权第 0012790 号、鄂 (2024) 十堰市不动产权第 0012810 号、鄂（2024）十堰市不动产权第 0012816 号、鄂（2024）十堰市不动产权第 0012804 号、鄂（2024）十堰市不动产权第 0012812 号、鄂（2024）十堰市不动产权第 0012803 号、鄂（2024）十堰市不动产权第 0012799 号、鄂（2024）十堰市不动产权第 0012817 号、鄂 (2024) 十堰市不动产权第 0012814 号、鄂 (2024) 十堰市不动产权第 0012815 号、鄂 (2024) 十堰市不动产权第 0012813 号、鄂 (2024) 十堰市不动产权第 0012809 号、鄂（2024）十堰市不动产权第 0012820 号。

本所律师认为，项目已取得可研、初步设计、环评、不动产权证批复，项目合法合规，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向城乡冷链等物流基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益性质，项目修建目的为促进地区物流基础设施建设，促进城乡融合发展，提高工业园区水治理水平，构建“绿水青山”的和谐生态环境，因此不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设内容包括完成闲置资产收购及升级改造等，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。

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。

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。

7.经中瑞诚会计测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.66 倍，不低于 1.1 倍。

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

根据中瑞诚会计出具的《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 1.66 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

综上，本所律师认为，债券募投项目是具有收益的公益性项目，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》所列负面清单的项目。

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）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

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

2.来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，

或者由于业主提出了新的要求。

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

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

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

3.来源于供应商的风险因素

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

风险控制措施：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。

4.资金落实风险

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

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

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

5.工程事故风险

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

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

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

（1）运营风险

市场预测准确性与本项目收入预测的基础资料是否准确可靠、项目经济定位等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

（2）市场风险

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

(3) 财务风险

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

为了适应市场竞争环境，实现持续发展，运营期间投资的增加和成本费用的增大将使项目运营过程中资金缺口加大，也会增加项目运营面临的财务风险。

2.影响项目收益的风险控制措施

(1) 运营风险

需根据项目的特性、范围、对象等建立科学的管理制度，提升业务管理水平。

加强内控制度：培养并建立相关工作人员的风险防范意识，制定长远的战略规划与制度，并严格执行，切实提升内部工作人员的工作效率，确保各司其职、权责分明，从而让项目运营期间内部管理井然有序，增强内部风险防控能力。

(2) 市场风险

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

(3) 财务风险

项目建设中：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

项目运营中：财务人员和管理者可以采取相应的措施防范控制财务风险，合理利用资源，加强内部管理，合理减少费用开支，降低成本等。

(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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：

1、本项目建设运营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。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、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。

六、中介机构

（一）中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

经本所律师核查，中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分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 91420106MAC39J9U5X）、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 110004074201），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）项目已取得可研、初步设计、环评、不动产权证批复，项目合法合规，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》《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《十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目法律意见书》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

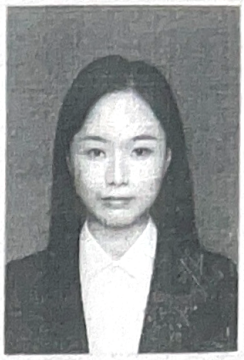
身份证号　420500197401010080

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

伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目专项债券

法律意见书

北京卓晖律师事务所

二〇二六年一月

目　录

释　义 1
第一部分 前言 2
一、出具本法律意见书的依据 2
二、出具本《法律意见书》的声明 2
第二部分 正文 4
一、本期专项债券发行的基本情况 4
二、本期专项债券发行对应的项目 5
三、与本次发行债券有关的重大法律事项 11
四、本期专项债券的中介机构及相关文件 14
五、本项目的主要风险和控制措施 15
六、偿债保障措施与投资者保障机制 19
七、结论意见 20

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目专项债券
本期专项债券发行	指伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目
实施单位	指宜昌伍投房地产开发有限公司
本所	指北京卓晖律师事务所
会计师事务所	指武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
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〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）
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〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《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》（国办函〔2016〕88 号文）
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〔2016〕155 号文）
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〔2017〕89 号文）
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》（财预〔2018〕34 号文）
财预〔2021〕115 号文	指《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号文）
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〔2018〕72 号文）
鄂财债发〔2019〕12 号文	指湖北省财政厅关于印发《湖北省专项债券项目负面清单》的通知（鄂财债发〔2019〕12 号）
《实施方案》	指《伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目实施方案》
《财务评估报告》	指《伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目专项债券法律意见书》

伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目

专项债券法律意见书

第一部分 前言

致：宜昌伍投房地产开发有限公司

一、出具本法律意见书的依据

北京卓晖律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43 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、鄂政办函〔2017〕45 号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）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,对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券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。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件,随同其他申报材料一起上报,并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容,但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为 15 年

（五）发行金额：2025 年发已发行人民币 500.00 万元，2026 年计划发行人民币 3500.00 万元。

（六）债券利率：按 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期）票面利率 2.38%考虑。

（七）付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区 2024 年部分新增债务限额 105300 万元之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目。

（一）项目概况

1.区域概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15′～112°04′、北纬29°56′～31°34′之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻宜昌市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10公里，距三峡水利枢纽约38公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与夷陵区接壤，全区国土面积84.77平方公里，辖4个街道（40个社区）、1个乡（8个社区、16个村）和1个省级开发区（湖北伍家岗工业园区）。2023年公安户籍年末总户数88908户，年末户籍总人口217657人，城镇化率100%。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。

2.项目背景

在我国社会经济面临转型升级的大背景下，随着城镇化率和第三产业增加值占比不断提高，城市发展从新增土地开发的增量发展转向城市中心重构的存量挖潜。城市更新成为国内各大城市发展的主要方向。

根据湖北省发展规划，“十四五”期间将重点支持宜昌加快建设省域副中心城市、长江中上游区域性中心城市和长江经济带绿色发展示范城市，提升战略性新兴产业和现代服务业发展能级，打造区域性先进制造业中心、交通物流中心、文化旅游中心、科教创新中心、现代服务中心，在长江沿岸同类城市中争当标兵，增强竞争力和区域辐射引领能力。推动“宜荆荆恩”城市群落实长江经济带发展战略，打造全省高质量发展南部列阵，建设成为联结长江中游城市群和成渝地区双城经济圈的重要纽带。因此，宜昌市城市建设和城中村改造是当前宜昌市发展的重要一环。

当前宜昌市为成为现代化特大城市，城市人口比重不断增加，人民群众对良好生态环境、健康安全生活、文体休闲游憩等美好城市生活的需求日益迫切，城市建设需要更加注重功能完善和品质提升。通过城市更新行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，将从源头上促进经济发展方式转变。

伍家岗区作为宜昌市的主城区，是宜昌的政治、经济、商贸、文化中心。当前，随着经济社会发展，城市也在不断演变，城市规划建设管理“碎片化”问题突出，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，一些“城市病”问题突出。与现代化建设的需求相比，城市空间的功能品质不相适应，难以满足人民日益增长的美好生活需要。而实施危旧房改造，及时回应群众关切，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求，能够实现土地和房屋空间的最高最佳使用，创造就业机会、增加财政税收、贡献经济增长。因此，开展危旧房改造工作，补齐基础设施和公共服务

设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，推动城市高质量发展，已是当前伍家岗区的重点工作。

在此背景下，为进一步提升城市品质，推动城市高质量发展，伍家岗区积极稳妥推进老旧街区改造工作，基于摸排的万寿桥街道港务新村建筑安全隐患、公共服务设施缺乏、违章搭建等突出现状问题，为进一步加强片区补短板强弱项建设，坚持践行美好环境与幸福生活共同缔造的理念，提高存量土地利用率、改造城中村、消除安全隐患、更新城市面貌、提升城市品质、完善城市功能，根据现状，项目建设单位拟实施伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目，完成地块整理开发任务及配套设施完善，以全面提升城市发展质量、不断满足人民日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发〔2019〕18号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目实施方案》。

3.建设规模及内容

本项目对港务及隆中后岭B、C片区居住区内的基础设施及公共服务设施进行配套完善，其中：

1、港务片区危旧房改造。共涉及片区内房屋11栋，居民户数130户。其中拆除8栋，保留3栋，涉及改造面积6720平方米。原址还建1栋，新建总建筑面积2741.93平方米(地上建筑面积 2505.99平方米，地下建筑面积235.94平方米)。配套建设新建停车场2000平方米，增设停车位68个，充电14个。

2、港务片区连接道路改造。改造连接道路920米，其中石马横

路 580 米,车行道面积 4200 平方米,人行道 3000 平方米;万达路 340 米，车行道面积 4080 平方米，人行道面积 1200 平方米。

3、隆中后岭 B 片区。隆中后岭 B 片区涉及拆除房屋 1 栋，居民户数 26 户。原址重建 1 栋公共服务用房,总建筑面积 705.15 平方米。

4、隆中后岭 C 片区。隆中后岭 C 片区涉及拆除房屋 4 栋:居民户数 18 户。原址重建 2 栋安置住房，总建筑面积 2850 平方米。

配套建设道路、燃气、给排水、供电、绿化、照明、环卫、消防、安防等基础配套设施。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资 10,450.02 万元,其中项目资本金 6,450.02 万元,占总投资的比例约为 61.72%；约 38.28%的资金需求由发行专项债券进行筹集，拟发行规模共 4,000.00 万元，本项目 2025 年已发行金额为 500.00 万元,2026 年计划申请发行 3500.00 万元。本次计划于 2026 年发行总额 3500.00 万元的专项债，债券存续期 15 年。

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。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为 1.31。

5.项目属性

本项目属于【城市更新】-【城镇老旧小区改造】服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为【城市更新】-【城镇老旧小区改造】，符合

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

7.项目是否使用过抗疫特别国债资金

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文对于地方政府专项债券用途的规定。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为 9,028.02 万元，经营成本 1,941.08 万元，税费 165.02 万元，可用资金平衡的项目总收益为 6921.93 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数 1.31。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

项目单位名称	宜昌伍投房地产开发有限公司
法定代表人/负责人	刘华
注册资本	20,000 万元
地址	宜昌市伍家岗区城东大道 105 号 7 栋 1 单元 509 号
统一社会信用代码	91420506777564788H
单位性质	有限责任公司(国有控股)

业务范围	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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：物业管理；停车场服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。
股权结构	宜昌伍家新城投资控股集团有限公司控股 100%
行业主管部门	宜昌市伍家岗区住房和城乡建设局
建设单位名称	宜昌伍投房地产开发有限公司

综上，本所律师认为：宜昌伍投房地产开发有限公司为依法成立的合法续存的国有企业单位，具备实施本项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

序号	批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文号
1	项目建议书批复	2025-4-1	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目建议书的批复	宜伍发改审批〔2025〕53 号
2	用地预审与选址意见书	2025-4-5	宜昌市自然资源和城乡建设局伍家岗区分局	市自然资源和城乡建设局伍家岗区分局关于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目用地预审的复函	市自然资源和城乡建设局伍家岗区分局关于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目用地预审的复函
3	可研批复/备案/核准文件	2025-4-3	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目可行性研究报告的批复	宜伍发改审批〔2025〕66 号

序号	批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文号
4	环评批复/备案登记	2025-4-1	宜昌市生态环境局伍家岗区分局	关于伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目环评手续的说明	关于伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目环评手续的说明
5	节能批复	2025-4-2	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目节能审查的情况说明	关于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目节能审查的情况说明
6	建设工程规划许可证	2025-12-1	宜昌市自然资源和城乡建设局	建设工程规划许可证	建字420503202500027号

（五）项目进展情况

本项目已完成了项目立项，办理了建设项目用地预审与选址意见书、可行性研究报告等报批手续，并且已办理了环评、节能等批复，项目2025年12月已开工，计划2026年12月完工。

综上，本所律师认为本项目不存在鄂财债发〔2019〕12号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危日房改造示范项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
一	**工程费用**	**6,648.81**	**2,648.81**		**4,000.00**	
（一）	**港务片区**	**2,143.25**	**143.25**		**2,000.00**	
1	港务片区拆除新建	1,263.52	133.52		1,130.00	
1.1	住宅	665.87	105.87		560.00	
1.2	商业	110.99	10.99		100.00	
1.3	地下室	96.74	6.74		90.00	
1.4	电梯	60.00	-		60.00	
1.5	配套基础设施	274.19	4.19		270.00	
1.6	水电气报装	55.74	5.74		50.00	
1.6.1	水表入户	7.82	2.82		5.00	
1.6.2	电表入户	40.10	0.10		40.00	
1.6.3	燃气入户	7.82	2.82		5.00	
2	港务 387 号改造	537.60	7.60		530.00	
3	停车场	342.12	2.12		340.00	
（二）	**配套道路**	**2,854.76**	**2,454.76**		**400.00**	
1	石马横路	1,799.74	1,599.74		200.00	
2	万达路	1,055.02	855.02		200.00	
（三）	**隆中后岭 BC 片区**	**1,650.80**	**50.80**		**1,600.00**	
1	主体建筑与装饰工程	1,244.30	44.30		1,200.00	
1.1	住宅	892.50	2.50		890.00	
1.2	服务用房	351.80	41.80		310.00	
2	场地配套	200.00	-		200.00	
3	原房屋拆除（测绘面积）	43.40	3.40		40.00	
4	水电气报装	83.10	3.10		80.00	
4.1	水表入户	15.18	0.18		15.00	
4.2	电表入户	56.88	1.88		55.00	
4.3	燃气入户	11.04	1.04		10.00	
5	配套停车场	80.00	-		80.00	

二	工程建设其他费用	1,329.76	1,329.76			
三	基本预备费	638.29	638.29			
四	建设用地费	1,733.96	1,733.96			
五	建设投资（一+二+三+四）	10,350.82	6,350.82		4,000.00	
五	建设期利息	95.20	95.20			
六	债券发行费用	4.00	4.00			
七	总投资（四+五+六）	10,450.02	6,450.02	-	4,000.00	-

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55 号文、财预〔2018〕28 号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危日房改造示范项目“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》《财务评价报告》，专项债券对应的伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危日房改造示范项目纳入政府性基金预算管理的项目收入能偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

（四）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。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420111594500968W），法定代表人谢波平，注册资本10万人民币，注册地址洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房，登记经营范围包括审查企业会计报表，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)，营业期限为长期，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为北京卓晖律师事务所。

北京卓晖律师事务所系经北京市司法局批准成立的律师事务所，由北京市司法局颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000MD0032376E）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格。截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定（对本项目广告收费、物业管理费收费、停车场收费等），将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）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。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源有保障，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）融资风险产生的原因及控制措施

融资只是第一步，融资完成后的下一步是资金的利用，因为资金的利用与最终产生的收益才是融资效果的最终呈现。所以，资金的合理调配与使用管理是防范融资风险的重中之重。在当前的发展形势下，由于信息技术、金融政策的多方推动，企业的融资渠道更多，融资难度也有所降低，但是资金的使用与管理环节是极易滋生风险的环节，主要表现在以下几个方面：首先是融资成本攀升，这是在融资的过程中，外部融资方占比优势大，企业的股权被稀释，这就会导致资金的融入效率出现下降，而融资成本的增加会对企业最终的投资效益产生影响，从而增加了融资风险。其次是在资金的使用上存在不当现象，对所融资的资金缺乏科学的规划。究其背后的原因，在于企业内部的财务管理队伍综合能力不足，财务管理制度存在一定的漏洞，对所融入的资金使用没有做到全面的规划、合理的运用，以及全过程的监管，最终导致融资优势无法充分发挥出来，资金的使用效率在得不到提升的前提下，就会停留在应收项目等一些票据或是固定资产上，资金得不到高效的流通与周转，最终影响了融资的效能，久而久之，便会滋

生融资风险。

对该类风险的控制措施：财务管理能力不够是导致所融资金利用率不高的重要原因，也正是由于资金的利用率不高，导致融资效果无法达到预期，从而加重了企业的融资成本与管理成本，最终导致收益下降，增加企业的融资风险。所以，在融资的同时，尤其要加强企业内部的财务管理，以精细化的财务管理理念与手段，切实提升企业的财务管理质量。一是要加强财务管理队伍建设，充分发挥财务管理工作人员的积极性、主动性，以高质量的职业素质来规范财务管理的各个过程。通过加强对财务管理人员的培育与教育，不断提升财务管理人员的专业能力。通过对企业各个细节、流程的管理与控制，从内而外地提升抗风险能力。除了制度与队伍能力的提升外，还需要通过有效的内部控制手段来全面筑牢风险墙。很显然，内部控制就相当于企业的警报器，通过有效的内部控制对企业生产、经营、管理的各个部门进行有效的监督，明确资金、资源的有效利用，对资金、资源的流动过程进行监管，对风险隐患进行溯源，并控制在萌芽状态中。总的来说，通过建立起完善的内部控制机制，以针对性的管理手段、监督手段、控制手段来确保企业经营活动有序开展，不断提升财务管理水平，增强企业的风险防范能力。

在融资风险的防范与应对上，除了从企业内部着手，加强管理外，还需要政府与相关主观部门的政策推动，通过不断完善融资管理体系，加强对融资平台的监管，建立成熟的市场化运营模式，积极应用先进的管理手段，用科学的管理理念不断优化和完善融资管理流程，以规范化的管理模式来提升管理能力和效率。此外，要建立和完善项目融资的法律法规，规范企业项目融资的报批、招投标和合同规范文本草拟等，加强对企业信息的审核，以法律和中介的监管，建立一个相对完善和透明的法律法规体系，从整体上和外部环境上逐步降低企业的

融资风险。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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衡的结果。

风险控制措施：本项目建设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。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

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

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行

时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

确认施工质量，并对已确认的施工质量负责（但并不免除施工单位对施工质量的责任）。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为 9,028.02 万元，经营成本 1,941.08 万元，税费 165.02 万元，可用资金平衡的项目 6921.93 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数 1.31。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文和鄂政办函〔2017〕45 号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

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》（国办函〔2016〕88 号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市区财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门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、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。

（二）本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区 2024 年部分新增债务限额 105300 万元之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危日房改造示范项目建设，投向领域为【城市更新】-【城镇老旧小区改造】，属于政府投资范围，项目建设内容符合投向领域，是具有一定收益的公益性项目，符合《政府投资条例》（国令 712 号）、《关于各地用好专项债限额通知》（财预[2022]120 号），符合财政部、国家发改委明确规定最新投向领域要求，债券资金未用于财办预〔2021〕209 号、财办预《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，债券资金未用于投向领域禁止类项目清单：国办发〔2024〕52 号文，不符合湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20 号）。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合

财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）宜昌伍投房地产开发有限公司为依法成立的合法续存的国有企业单位，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在鄂财债发〔2019〕12号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

（七）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（八）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为北京卓晖律师事务所《伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危日房改造示范项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

北京卓晖律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD0032376E

北京卓晖律师事务所，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：北京市司法局

发证日期：2022 年 10 月 13 日

No. 70132862

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：31110000MD0032376E

北京卓晖律师事务所，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：北京市司法局

发证日期：2022年10月13日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京卓晖律师事务所
住　　所	北京市丰台区万丰路西局欣园3号楼联合律师楼3层316室
负 责 人	李秀媛
组织形式	普通合伙
设立资产	100.0万元
主管机关	北京市丰台区司法局
批准文号	京司许律[2017]156号
批准日期	2017-03-24

律师事务所登记事项（二）

合伙人	蔡雅奇　　李秀媛　　桑志勇

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		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	北京市东城区南竹杆胡同2号银河soho C座11层31108	变更 4月[illegible]日
		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	桑志勇	变更 2022年10月27日
	赵寒青	变更 2024年02月02日
		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
设立资产		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
主管机关		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
赵寒青、西斌、赵超、柳洁	变更 2024年[illegible]月24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

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
梁志勇、蒙雅奇、李杏媛	变更 2024年[illegible]日
赵超	变更 2024年[illegible]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

律师事务所变更登记（七）

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
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市丰台区司法局律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市东城区司法局律师事务所年度检查考核专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月-2026年5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	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 北京卓晖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201811022517

法律职业资格或律师资格证号 A20081101070267

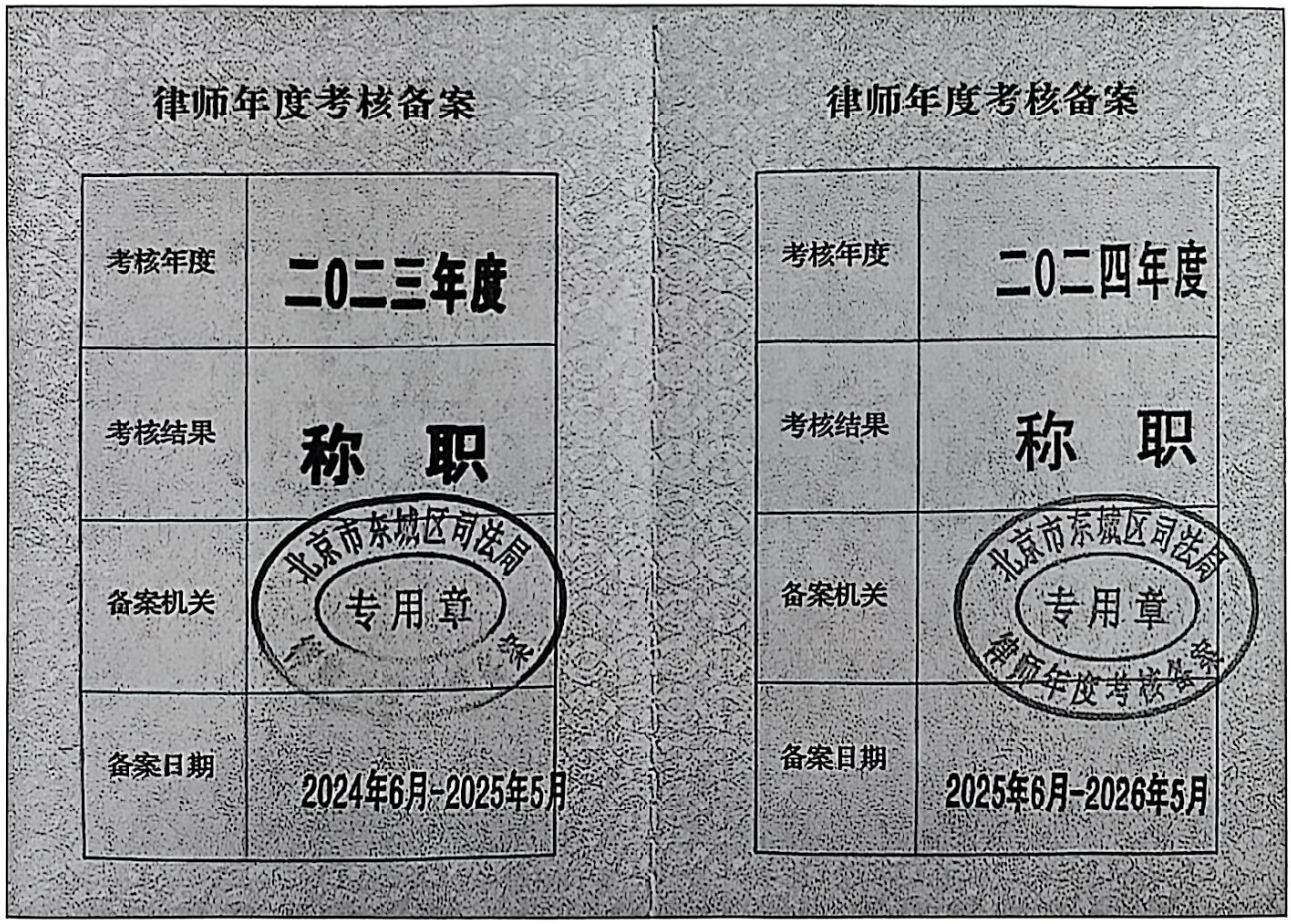
发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 09 月 11 日

持证人 杨颖

性别 女

身份证号 411102198403040042



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	北京市东城区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-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	北京市东城区司法局 专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

执业机构 北京卓晖律师事务所

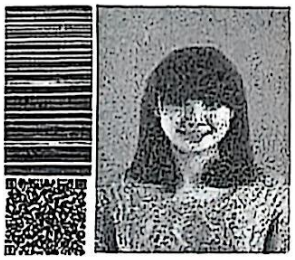
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201011677015

法律职业资格或律师资格证号 A20081101085331

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 09 月 06 日



持证人 李晓濛

性别 女

身份证号 110108198307075 76X

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	北京市东城区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-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	北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年5月

仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
专项债券

法

律

意

见

书

湖北楚德律师事务所

二〇二六年一月

地址：湖北省武汉市汉阳区马樱路知音律所大楼三楼
电话(TEL)：027-88223688

目 录

释 义 1

第一部分 前言 1

一、出具本法律意见书的依据 1

二、出具本《法律意见书》的声明 1

第二部分 正文 3

一、本期专项债券发行的基本情况 3

二、本期专项债券发行对应的项目 4

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 10

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 11

五、本项目的主要风险和控制措施 13

六、偿债保障措施与投资者保障机制 15

七、结论意见 16

释　义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目专项债券
本期专项债券发行	指仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
实施单位	指仙桃市郭河镇人民政府
本所	指湖北楚德律师事务所
会计师事务所	指武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
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〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）
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〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《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》（国办函〔2016〕88 号

	文）
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〔2016〕155 号文）
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〔2017〕89 号文）
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》（财预〔2018〕34 号文）
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号文）
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〔2018〕72 号文）
国办发〔2024〕52 号文	指禁止类清单的政府文件国办发〔2024〕52 号文
《实施方案》	指《仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目实施方案》
《财务评估报告》	指《仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目专项债券法律意见书》

仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
专项债券
法律意见书

第一部分　　前言

致：仙桃市财政局

一、出具本法律意见书的依据

湖北楚德律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43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、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）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,对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券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。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件,随同其他申报材料一起上报,并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容,但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为 15 年

（五）发行金额：人民币 14,500.00 万元，已于 2024 年发行 7,500.00 万元，2025 年发行 3,000.00 万元，现计划于 2026 年发行 4,000.00 万元。

（六）债券利率：2024 年已发债的 7,500 万元，债券年利率按按照实际发行 15 年期利率 2.55%计算，2025 年已发债的 3,000 万元，债券年利率按照实际发行 15 年期利率 2.26%测算，2026 年发行 4,000.00 万元按照当前 15 年国债利率上浮 30%即 2.42%进行测算。

（七）付息方式：按半年支付利息，第 11-15 年每年偿还 20%本金

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给仙桃市的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目。

（一）项目概况

1.区域概况

仙桃是湖北省直管县级市，为武汉城市圈西翼中心城市、亚洲体操之乡，江汉平原中心城市。仙桃原名沔阳，拥有1,500多年的建制历史，是荆楚文化的发祥地之一，为冲积平原，西北高而东南低，地势平坦。属于亚热带季风气候区，全年气候温和，雨量充沛。总面积2,538.00平方千米，现辖1个国家级高新技术产业开发区、3个市属街道办事处、15个建制镇、2个农场。2019年总人口152.92万人。

仙桃北依汉水，南靠长江，东临武汉，318国道、汉宜高速铁路、沪渝高速横贯东西，随岳高速公路和武汉城市圈环线高速（武汉六环线）纵穿南北。仙桃南到广州、北到北京、东到上海、西到成都等特大城市均在1,000.00公里半径之内。仙桃也是国家园林城市、首批国家全域旅游示范区、国家卫生城市、国家新型城镇化试点、国家智慧城市试点。

2.项目背景

湖北是全国淡水水产养殖第一大省。一直以来，省委、省政府坚持把水产养殖业作为农业结构调整和提质增效的重要抓手，推动水产养殖业健康发展,湖北省农业产业化工作联席会议办公室发布的《2021年十大重点农业产业链发展报告》中提到“打造品牌聚效益。做大做强区域公用品牌，提升农产品增值收益。通过标准化生产、区

域公用品牌打造，直接带动农民增收。小龙虾产业链推行标准化生产，鼓励使用区域公用品牌，每斤虾稻可增收 3 元，每亩虾稻可增收 1200 元，全省现有 730 万亩虾稻，共计可增收 87.6 亿元。”与此同时，根据仙桃市商务局提出的《仙桃市商务发展“十四五”规划》，支持企业构建智慧物流平台，鼓励企业、行业、区域的智慧物流平台间实现信息共享和互联互通，提升物流资源利用效率。加快发展冷链物流，鼓励各类冷链物流主体整合低温加工、冷藏冷冻、运输配送、检验检疫等功能，构建运输、分销、零售环节的全程冷链。大力推进国家级电子商务进农村综合示范市项目建设，引导农村电子商务集聚化、基地化发展，提高农产品标准化率和电商销售比例。为集聚要素合力推动仙桃水产品以及冷链产业做大做优做强，促进全产业链融合发展，推进品牌战略，本项目正是在这样的背景下开展实施。

3.建设规模及内容

项目总建筑面积39429.79㎡,其中3栋冷库总建筑面积18286.5㎡(冷库储存量为 3 万吨)，智慧物流调度中心 5565.68 ㎡、仓库建筑面积为 14693.76 ㎡、其他配套设施 873.85 ㎡.

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资 19,924.13 万元,其中自有资金(资本金)5,424.13 万元，来源于单位自筹解决；剩余资金缺口拟通过发行 14,500.00 万元地方政府专项债券来满足，已于 2024 年发行 7,500.00 万元，2025 年发行 3,000.00 万元，现计划于 2026 年发行 4,000.00 万元。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为 1.23。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

5.项目属性

本项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，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

本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施，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.项目是否使用过抗疫特别国债资金

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为23,532.78万元，累计需要偿还本金14,500.00万元，债券利息4,626.95万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.23。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43

号文、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

仙桃市郭河镇人民政府

统一社会信用代码：11429004011378690K

负责人：程涛

地址：仙桃市郭河镇民政街 109 号

项目实施方基本职责如下：加强基层党建、统筹区域发展、组织公共服务、实施综合管理、监督专业管理。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2023 年 2 月 28 日	仙桃市发展和改革委员会办公室	仙桃市发展和改革委员会关于仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目可行性研究报	仙发改审批〔2023〕19 号
用地预审和选址意见书	2023 年 2 月 24 日	仙桃市自然资源和规划局	市自然资源和规划局关于仙桃市乡村振兴水产品产业园一期冷链物流项目用地情况的说明	仙自然资规预审函〔2023〕103 号
建设用地规划许可证	2022 年 6 月 14 日	仙桃市自然资源和规划局	仙桃市国有建设用地使用权出让项目规划条件通知书	仙自然资规审函(2022)115 号
国有土地使用证	2024 年 11 月 5 日	仙桃市自然资源和规划局	国有土地使用证	鄂(2024）仙桃市不动产权第 0014048 号
环评批复/备案登记	20232 年 3 月 3 日	仙桃市生态环境局	关于办理环境影响评价手续的回复	
初步设计批复	2024 年	仙桃市发展和改革委员会	关于仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目初步设计的批复	仙发改审批〔2024〕166 号
建设工程规划许可证	2024 年 11 月 12 日	仙桃市自然资源和城乡建设	建设工程规划许可证	建字第 429004202400 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建筑工程施工许可证	2024 年 12 月 4 日	仙桃市自然资源和城乡建设	建筑工程施工许可证	编号 42900420241204
招投标网址	https://www.ggzy.gov.cn/information/html/a/420000/0101/202410/23/00428b9396a0da734a4cb157284eda2bbb92.shtml			



综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的

前置条件，本项目不存在国办发〔2024〕52号文负面清单所列的情形。

（五）项目进展情况

目前已取得可行性研究报告批复和初设批复，《仙桃市国有建设用地使用权出让项目规划条件通知书》，《关于办理环境影响评价手续的回复》，建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证等手续皆办理完成。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）	资金来源	
		合计	资本金	专项债券
1	**工程费用**	**14,977.44**	**477.44**	**14,500**
1.1	**仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目**	14,977.44	477.44	14,500.00
1.1.1	智慧物流调度中心	2,148.34	477.44	1,670.90
1.1.2	2-1#冷库	2,482.88		2,482.88
1.1.3	2-2#冷库	2,232.88		2,232.88
1.1.4	2-3#冷库	2,232.88		2,232.88
1.1.5	3#仓库	1,693.26		1,693.26
1.1.6	4#仓库	1,686.39		1,686.39
1.1.7	消防水池及泵房	435.80		435.80
1.1.8	变配电间、柴油发电机房	237.88		237.88
1.1.9	门卫房	23.93		23.93
1.1.10	室外工程	1,803.21		1,803.21
2	**工程建设其他费**	**3,385.80**	**3,385.80**	
3	**预备费**	**918.16**	**918.16**	

4	**建设投资**	**19,281.40**	**4781.40**	**14,500**
5	**债券发行费**	**14.50**	**14.50**	
6	**建设期利息**	**628.23**	**628.23**	
7	**合计**	**19,924.13**	**5,424.13**	**14,500**

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55 号文、财预〔2018〕28 号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》、《财务评价报告》、专项债券对应的仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的处置费收入偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：

91420111594500968W），法定代表人谢波平，注册资本10万人民币，注册地址洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房，登记经营范围包括审查企业会计报表，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)，营业期限为长期，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北楚德律师事务所。

本所系经湖北省司法厅批准成立的综合性新型律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD02272612）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、省、市调整对本项目收入相关的补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）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。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源，同时，项目业主方将在后期运营中，借鉴国内外先进经验，保障收入的完成。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调

整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

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

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

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

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23,532.78万元，累计需要偿还本金14,500.00万元，债券利息4,626.95万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.23。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文和鄂政办函〔2017〕45号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

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》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付

息资金，由省级财政部门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、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

一、本期债券发行人为湖北省人民政府、实施主体为仙桃市郭河镇人民政府、发行规模为145,000万元、本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给仙桃市的2026年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定；

二、本期债券对应投资的项目是为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途是符合中央最新投向领域（2025年版），债券资金是没有用于禁止类清单的政府文件国办发〔2024〕52号文，是符合省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）；

三、项目已办理了目前已取得可行性研究报告批复，《仙桃市国有建设用地使用权出让项目规划条件通知书》，《关于办理环境影响评价手续的回复》，合法合规，不存在禁止类清单的政府文件国办发〔2024〕52号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

四、本项目资产、土地不存在抵押、质押情况；

五、本项目收入合法、合规性，收益权归属是仙桃市郭河镇人民政府，项目单位是仙桃市郭河镇人民政府能用此收益偿还，本项目的专项债券本息为19,126.95万元，收益覆盖倍数为1.23，可满足项

目收益和融资平衡的要求，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定；

六、为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

七、本项目整体风险可控，对本项目风险进行了较为充分的分析，且已制定了必要且针对性的风险控制措施，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为湖北楚德律师事务所《仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

湖北楚德律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

签署日期：2026 年 1 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02272612

湖北楚德律师事务所，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 04 月 26 日

No. 70095253

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北楚德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200210504746

法律职业资格或律师资格证号 17200175120125

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 05月 22日



持证人 吴俊国

性 别 男

身份证号 422801197512280416

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	专用章
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	专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月



执业机构 湖北楚德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201199910603767

法律职业资格或律师资格证号 179971050018

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 12 月 30 日

持证人 段跃武

性 别 男

身份证号 360521197105180013

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	专用章
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	

2026年湖北省（咸宁市）
咸安区特色农产品提质增效建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

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。

表 1-1 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（一般公共预算收入+上划中央税收）	152.17	169.82	180.12
4.1一般公共预算收入	96.03	106.97	115
其中：地方税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.37
4.2政府性基金收入	69.63	81.31	69.9
其中：国有土地使用权出让收入	61.81	72.48	60.2
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	1.27	3.17	3.12
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23
5.1一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
5.2政府性基金支出	129.45	105.39	116.9
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	48.08
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	68.12	36.57	46.63

2.咸安区

咸安区，隶属于湖北省咸宁市，位于湖北省东南部，东接阳新，南连崇阳，西邻赤壁，北靠江夏，东南与通山接壤，西北与嘉鱼毗邻。区地理坐标为东经 114°06′-114°43′，北 29°39′-30°02′。东西宽 58 千米，南北长 41 千米，总面积 1503.8 平方千米。咸安区辖汀泗桥镇、桂花镇、马桥镇、高桥镇、双溪桥镇、贺胜桥镇、横沟桥镇、官埠桥镇、向阳湖镇、大幕乡、永安街道、浮山街道、温泉街道等 9 镇 1 乡 3 个街道。有 138 个建制村，29 个城市社区、12 个集镇社区。

表 1-2 咸安区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	447	453.52	470
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43200	46250	48378
3.农村居民人均可支配收入（元）	22200	23693	25044
4.地方财政总收入	73.03	72.81	89.76
4.1 地方公共预算收入	49	58.25	63.58
4.2 政府性基金收入	24.03	14.56	26.18
5.地方财政总支出	73.03	72.81	89.76
5.1 一般公共预算支出	49	58.25	63.58
5.2 政府性基金支出	24.03	14.56	26.18

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 债务限额	2024 债务余额
咸宁市	375.82	358.22
其中：市本级	89.23	87.35
咸安区	51.86	49.30

表 1-4 咸安区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1-3年期	0.90
5-10年期	17.04
11-15年期	20.48
16-20年期	8.42
21-30年期	2.45

二、债券情况

2026 年债券情况：2026 年咸安区特色农产品提质增效建设项目地方专项债券计划发行 1,500.00 万元。

债券名称	咸安区特色农产品提质增效建设项目专项债券
债券发行规模	1,500.00 万元
债券发行期限	10 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%

三、项目情况

（一）项目概况

咸安区特色农产品提质增效建设项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

表 3-1 咸安区特色农产品提质增效建设项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
咸安区特色农产品提质增效建设项目	咸宁市咸安区永安办事处北门路	拟建的咸安区特色农产品提质增效建设项目占地面积 400 亩。主要建设内容包括：新建主体设施温控大棚 120 个，配套设施增设变压器 1 个，水肥一体化设施 40 套，喷灌设施 120 个，保温设施 120 个，降温设施 120 个，田间道路 3000 米，沟渠、水井各 1 处。新建护栏 37m，新建篮球场 3 个。新建门卫用房 182 ㎡，新建围墙 2867.2 ㎡。新建机动车停车棚 1638 ㎡。新建活动中心 49.8 ㎡，改造门卫房 144.6 ㎡。 (8)建筑工程：建筑物屋面维修改造 197016.20 ㎡，建筑物立面维修改造 168621.90 ㎡。	6,765.63	咸宁市咸安区农业农村局

（二）分年度投资计划

表 3-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026.7
1	**总投资使用计划**	**6,765.63**	**1,351.47**	**3,374.54**	**2,039.62**
1.1	建设投资	**6,726.08**	1,345.22	3,363.04	2,017.82
1.2	建设期利息	**37.55**	5.75	11.50	20.30
1.3	债券发行费用	**2.00**	0.50	-	1.50
1.4	流动资金	**-**	-	-	-
2	**资金筹措及使用**	**6,765.63**	**1,351.47**	**3,374.54**	**2,039.62**
2.1	自有资金	**4,765.63**	851.47	3,374.54	539.62
2.1.1	用于建设投资	**4,726.08**	845.22	3,363.04	517.82
2.1.2	用于建设期利息	**37.55**	5.75	11.50	20.30
2.1.3	用于债券发行费用	**2.00**	0.50	-	1.50
2.1.4	用于流动资金		-	-	-
2.2	专项债券资金	**2,000.00**	500.00	-	1,500.00
2.2.1	用于建设投资	**2,000.00**	500.00	-	1,500.00
2.2.2	用于建设期利息	**-**	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	**-**	-	-	-
2.2.4	用于流动资金	**-**	-	-	-

（三）项目资金来源

表 3-3 项目总投资估算明细及资金使用明细表

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**	**5,667.75**	**3,667.75**	**-**	**2,000.00**	**-**	**-**
1	**建筑工程费用**	**3,042.70**	**1,042.70**	**-**	**2,000.00**	**-**	**-**
1.1	土方工程	320.80	-	-	320.80	-	-
1.2	钢筋混凝土工程	129.82	-	-	129.82	-	-
1.3	钢构工程 32m*48m	773.38	-	-	773.38	-	-
1.4	门窗工程	19.80	-	-	19.80	-	-
1.5	墙面覆盖薄膜、防虫网	106.33	-	-	106.33	-	-

1.6	屋面工程	1,278.41	628.54	-	649.87	-	-
1.7	墙面湿帘	97.28	97.28	-	-	-	-
1.8	暂列金（按工程费用 10%考虑计算）	272.58	272.58	-	-	-	-
1.9	其他规费等	44.30	44.30	-	-	-	-
2	**配套设施工程**	**1,100.25**	**1,100.25**	**-**	**-**	**-**	**-**
2.1	安装工程	620.50	620.50	-	-	-	-
2.2	田间道路工程	251.92	251.92	-	-	-	-
2.3	沟渠排水工程	206.53	206.53	-	-	-	-
2.4	变压器工程	21.30	21.30	-	-	-	-
3	**设备购置费**	**1,524.80**	**1,524.80**	**-**	**-**	**-**	**-**
3.1	水肥一体化系统采购	1,200.00	1,200.00	-	-	-	-
3.2	保温设施系统采购	116.00	116.00	-	-	-	-
3.3	降温设施系统采购	92.80	92.80	-	-	-	-
3.4	喷灌设施系统采购	116.00	116.00	-	-	-	-
二	**工程建设其他费**	**738.04**	**738.04**	**-**	**-**	**-**	**-**
1	工程项目建设费用	736.04	736.04	-	-	-	-
1.1	建设单位管理费	82.96	82.96	-	-	-	-
1.2	场地准备及临时设施费	20.74	20.74	-	-	-	-
1.3	建设项目前期工作咨询费	61.75	61.75	-	-	-	-
1.4	建筑工程方案论证咨询	18.60	18.60	-	-	-	-
1.5	项目建议书、可行性研究报告	36.19	36.19	-	-	-	-
1.8	编制环境影响报告书（含大纲）	6.96	6.96	-	-	-	-
1.9	工程勘察设计费	218.44	218.44	-	-	-	-
1.10	工程招标费	21.88	21.88	-	-	-	-
1.11	工程监理费	138.46	138.46	-	-	-	-
1.12	造价咨询费	103.60	103.60	-	-	-	-
1.13	工程检测费	58.80	58.80				
1.14	工程保险费	29.40	29.40				
2	其他与工程建设相关费用	2.00	2.00	-	-	-	-
三	**基本预备费**	**320.29**	**320.29**	**-**	**-**	**-**	**-**
四	**债券发行费用**	**2.00**	**2.00**	**-**		**-**	**-**

五	建设期利息	37.55	37.55	-		-	-
六	项目总投资	6,765.63	4,765.63	-	2,000.00	-	-

四、资金平衡

（一）财务费用

本项目其他费用包括建设期债券利息及债券发行费。

本项目拟申请发行2,000.00万元专项债券资金，其中2024年已发行500.00万元，债券发行利率2.30%；计划2026年发行1,500.00万元，利率参考2025年湖北省政府专项债券（二十九期）票面利率1.69%上浮25bp，即本次10年期债券暂按1.94%测算，存续期内按每半年付息一次，第6年至第10年，每年等额偿还发行金额的20%。

专项债券利息偿还共计324.80万元，其中建设期内债券利息37.55万元，运营期内债券利息287.25万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，约为2.00万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目总投资6,765.63万元，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经营性收益3,583.15万元，累计支付债券本息2,324.80万元，债券发行费用2.00万元，项目本息覆盖倍数为1.54。

咸安区特色农产品提质增效建设项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸安区特色农产品提质增效建设项目	3,583.15	2,324.80	2,000.00	1.54

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.54,项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低,评定咸安区特色农产品提质增效建设项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城市经济发展的现状和规划情况,预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

（一）工期建设风险

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁、施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因

工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力，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，增强医院信用，提升医院综合能力。

（三）资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的

平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先，市政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债

务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

咸宁市咸安区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

咸宁市咸安区农业农村局是本项目的项目主管部门及实施单位，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。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

（1）有利于拓展农产品市场，形成多层次、多领域的农业

品牌集群，使农业和农村经济保持快速健康发展

优势特色农产品具有劳动密集型、品质好、价值高、资源条件独特、区域特征鲜明等特征，选择一些优势农产品，在优势产区进行集中生产，能够达到较高的生产水平，形成较大的市场规模。优势特色农产品生产形成一定规模后，能够促进特色经济的发展，带动农产品加工业、农产品储藏、运输、营销等服务业的发展，将相互关联的农业生产经营者和涉农机构集聚在区域内，从而使区域内企业获得聚群效应。产业聚群使产业链延长，提高农产品生产的附加值，加强农产品生产者在市场上的主导作用。

（2）培育特色产业，增加农民收入的需要

提高农民收入，主要途径之一就是提高农业产量和农产品的价值，包括延长产业链，增加农产品的附加值。特色农产品产业链的延长，实现产业化经营，可以带动加工、储藏、运输、营销等关联产业发展，全面提升特色农产品的品质和市场竞争力。

随着农村产业结构的调整，蔬菜产量急剧上升。项目单位提出建设蔬菜基地，进行无公害蔬菜冷冻保鲜加工项目建成后，进行速冻菜和净菜的加工，缓解农民卖菜难的问题，同时速冻菜由于方便及时，经济实惠，将受到城市居民的欢迎，促进全市的种植业发展，建成重要的蔬菜基地，从而培育地方特色产业，确保农业增产、农民增收。

（3）是实施节能减排，走农业可持续发展的需要

项目区蔬菜生产均按照无公害蔬菜生产技术规程执行，同时

实施节水灌溉技术、测土配方施肥技术、病虫害综合防治技术，大大减少农业用水、化学肥料使用和农药的使用量，符合农业可持续发展的要求。

2.公益性

本项目是一项惠民以及德政工程，能够提高人民的生活水平和标准，有助于改善城市的面貌以及提高城市的形象，推进乡村治理和乡风文明建设，建设美丽宜居乡村。

3.收益性

项目的建设，将先进的施工技术、高效的施工组织和新型的材料引进到本地，将会促进当地的农业更快更好发展，走向高效率、高质量和高标准，有利于当地的经济发展。建成之后项目收益来源于农产品销售收入、研学收入，产生一定的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.该项目合法、手续完备、程序完备

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目的项目建议书、可行性研究报告及批复均已到位。

2.本项目建设符合区域经济发展需要

项目的建设，将先进的施工技术、高效的施工组织和新型的材料引进到本地，将会促进当地的农业更快更好发展，走向高效率、高质量和高标准，有利于当地的经济发展。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收益主要来源于农产品销售收入、研学收入。

本项目主要费用包括人员工资及福利费成本、维护修理费、外购燃料及动力费、管理费用，具体明细根据可研和咸宁市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，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，收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于建设咸安区特色农产品提质增效建设项目，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资29.49%，符合投资要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。如果债券资金挪作他用，项目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，增加了还款风险。

（七）绩效目标合理性

项目前期，专业团队对咸安区特色农产品提质增效建设项目进行了考察，综合考虑咸安区特色农产品提质增效建设项目建设现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对咸安区特色农产品提质增效建设项目的选址、建设规模、建设方案、环境影响、节能设计等方案的可行性进行论证，确定实施咸安区特色农产品提质增效建设项目。本项目以“人民城市人民建，建好城市为人民”为目标，提高区域居民的生活质量，增强地方的发展活力，美化城区的自然环境，将项目区域规划为人文气息浓厚、文化底蕴高、发展前景好、为后人造福的典范区域，从而提升咸安区城市形象，为咸宁市经济社会发展奠定良好的基础，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（孝感市）
大悟县鄂北农产品交易市场项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.孝感市概况及财政经济情况

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
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

项目	2022 年	2023 年	2024 年
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 大悟县专项债务情况表

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

表 1-4 大悟县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	0.4359
5 年期	1.791
7 年期	5.1168
10 年期	6.3286
15 年期	3.9849
20 年期	4.1044
30 年期	0.23

二、债券情况

债券情况：本项目拟通过发行专项债券融资 4,800.00 万元。本项目于 2024 年 8 月 27 日发行 2,000.00 万元，预计 2026 年发行 2,800.00 万。

年度	**当年计划发行总金额**	**当年已发行总金额**	**发行期限（年）**	**发行利率（%）**	**付息频次**	**还本方式**
2024	2,000.00	2,000.00	10	2.21%	每半年支付一次利息	第 6-10 年，每年等额偿还发行金额的 20%

2026	2,800.00	0	10	2%	每半年支付一次利息	第 6-10 年，每年等额偿还发行金额的 20%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

大悟县鄂北农产品交易市场项目概况

项目名称	项目地址	建设内容
大悟县鄂北农产品交易市场项目	大悟县宣化店镇河西村	项目主要建设农产品交易市场一个，占地规模 95 亩，建设面积 15000 平方米，包括一栋一层批发市场 15000 平方米(其中冷库 900 平方米)；配套污水处理设施及垃圾池等辅助设施。项目配套建设路网交通、停车场、通讯、供配电、给排水、暖通、消防等公用工程。

（二）分年度投资计划

大悟县鄂北农产品交易市场项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	分年投资计划	6,121.20	2,050.00	1,221.20	2,850.00
1.1	建设投资	6,000.00	2,048.00	1,177.00	2,775.00
1.2	建设期利息	116.40	0.00	44.20	72.20
1.3	债券发行费用	4.80	2.00	0.00	2.80
2	资金筹措	6,121.20	2,050.00	1,221.20	2,850.00
2.1	自有资金	1,321.20	50.00	1,221.20	50.00
2.2	专项债券资金	4,800.00	2,000.00	0.00	2,800.00

（三）项目资金来源

大悟县鄂北农产品交易市场项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
大悟县鄂北农产品交易市场项目	2026年12月	6,121.20	6,121.20	1,321.20	4,800.00	5,601.60

四、资金平衡

大悟县鄂北农产品交易市场项目

融资还本付息情况

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2024年		2,000.00	-	2,000.00	-	-
2025年	2,000.00	-	-	2,000.00	44.20	44.20
2026年	2,000.00	2,800.00	-	4,800.00	72.20	72.20
2027年	4,800.00	-	-	4,800.00	100.20	100.20
2028年	4,800.00		-	4,800.00	100.20	100.20
2029年	4,800.00		-	4,800.00	100.20	100.20
2030年	4,800.00		400.00	4,400.00	100.20	500.20
2031年	4,400.00		400.00	4,000.00	91.36	491.36
2032年	4,000.00		960.00	3,040.00	76.92	1,036.92
2033年	3,040.00		960.00	2,080.00	56.88	1,016.88
2034年	2,080.00		960.00	1,120.00	36.84	996.84
2035年	1,120.00		560.00	560.00	16.80	576.80
2036年	560.00		560.00	-	5.60	565.60
合计		**4,800.00**	**4,800.00**		**801.60**	**5,601.60**

大悟县鄂北农产品交易市场项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	资金平衡相关收益	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
大悟县鄂北农产品交易市场项目	9,000.73	2,457.13	6,543.60	4,800.00	801.60	1.17

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.17，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经

通过湖北同兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定大悟县鄂北农产品交易市场项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（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、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.工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、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。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2. 利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照2%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。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，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，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）影响经济社会环境的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期

各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：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。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（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

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为短中期债券，采用每半年付息一次，第6-10年每年等额偿还本金的20%的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售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。

七、主管部门责任

大悟县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

大悟县农业农村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。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目

实施方案。经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。本项目事前绩效评估论证如下：

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

“小菜场、大民生”,作为关乎千家万户切身利益的“菜篮子”，农贸市场一直都是国家高度重视的民生重点工程。为了确保这项民生重点工程的长期稳定供给，国家也积极落实出台众多相关利好政策，加大对农贸市场消费、流通环境优化、市场调控以及食品质量安全保障体系建设的扶持力度。

（2）项目实施公益性

广大人民群众生活水平越来越高，对高蛋白、高油脂的肉食品尽量少吃，倾向于素食，热衷于蔬菜。随着经济的发展，大悟县蔬菜的生产和消费，已经由数量的增长转向量的提高。优质、绿色、安全、新鲜的蔬菜越来越受到人们的青睐。建立蔬菜批发中心市场，提高蔬菜流通组织化程度和流通效率，能有效保证县内自产蔬菜迅速调出，外地蔬菜及时调入，减少经营环节，缩短滞留时间，为全县居民提供质量更高，更有安全保障的蔬菜产品，为“菜篮子”工程提供良好的物质保障。

（3）项目实施的收益性

本项目的投资建设资金部分可通过交易市场出租收入、冷库出租收入、停车位收入和充电桩收入回收，因此本项目具有稳定的收益，满足专项债券相关政策的收益性要求。项目实施具有一定的收益性。农产品要转化为商品，流通环节是关键，以往阻碍本地蔬菜种植发展的主要原因在于没有大型流通企业的帮衬，因而导致本地农产品卖不出去，产地蔬菜等食品不能直接调入。因此，通过建设蔬菜批发中心，完善和提升大悟县蔬菜批发市场的交易功能和服务功能，既能有效提高农民种植蔬菜的积极性，又能加快直接购销产地蔬菜供给、降低购销成本，提高经济效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金分别为 1,321.20 万元和 4,800.00 万元，其中，项目资本金占项目总投资的 21.58%，债务资金占项目总投资的 78.42%，符合相关政策要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（2）项目成熟度

建设条件具备。本项目是大悟县农业农村局的重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目前期工程可行性研究工作。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，大悟县农业农村局能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。大悟县农业农村局组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，大悟县农业农村局起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 6,121.20 万元。具体资金来源为：资本金 1,321.20 万元，拟申请发行 10 年期地方政府专项债券资金 4,800.00 万元。项目资本金 1,321.20 万元全部为单位自筹资金。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入分为交易市场出租收入、冷库出租收入、停车位收入和充电桩收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括项目总运营成本包括人工费、外购燃料及动力费用、维修费、其他费用、财务费用、折旧摊销费，具体明细根据相关规范、行业调查和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

项目运营收入和成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行取值后测算得出，符合行业实际规模、市场运行规律及可持续效益水平，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》中城乡冷链等物流基础设施类项目，符合专项债资金投资领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 4,800.00 万元进行筹集，占总投资的 78.42%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖率可达到 1.17 倍。项目交易市场出租收入、冷库出租收入、停车位收入和充电桩收

入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

（2）偿债风险点

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。

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第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。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

本次发行的为中长期债券，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，有损项目单位主体声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议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。

7.绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活配套的社会效益指标，项目建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减

少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接的创造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

通过对本项目进行了同类案例分析，分析了市场供需及价格水平情况，同时根据行业情况进行了市场研判，确保市场需求，本项目绩效目标与现实需求相匹配，综合认为本项目绩效目标设置科学合理。

8.纳入事前绩效评价的事项

项目单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面，并从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

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

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

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

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

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目 \ 年份	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元□亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元□亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元□亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额			18,587.00			
2023 年地方政府债务限额			16,398.00			
2024 年地方政府债务限额			21,373.00			

（二）武汉市概况

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

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

武汉市 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
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	1035.38	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

二、债券情况

本项目总投资 5,065.72 万元，拟发行专项债券资金共计 3,900.00 万元，发行期限为 10 年期，2026 年计划发行政府专项债券 2,400.00 万元，本期发行 500.00 万元，发行利率参照 2025 年 11 月 27 日 10 年期地方政府债利率 1.99%，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，年利率暂按 3.00%进行测算，每半年付息，债券存续期第 6～10 年每年还本 20%，专项债资金全部用于本项目建设投资。

本期债券基本情况表

债券名称	武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程
债券发行规模	3,900.00 万元
债券期限	10 年期
债券利率	3%
还本付息方式	每半年付息，债券存续期第 6～10 年每年还本 20%

三、项目情况

（一）项目建设内容

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

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本项目估算总投资为 5,065.72 万元，其中自有资金（资本金）1,165.72 万元，过发行地方政府专项债券筹集 3,900.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目投资（不含息）	1,875.90	2,684.38	320.42	4,880.69

建设期利息及发行费用	**16.13**	**67.65**	**101.25**	**185.03**
利息	14.63	65.25	101.25	**181.13**
发行费用	1.50	2.40	0.00	**3.90**
总投	**1,892.02**	**2,752.03**	**421.67**	**5,065.72**
资金筹措	**1,892.02**	**2,752.03**	**421.67**	**5,065.72**
其中：自有资金投入	392.02	352.03	421.67	**1,165.72**
专项债券发行	1,500.00	2,400.00		**3,900.00**

2.项目资本金用途

本项目资本金投入5,065.72万元，其中财政资金1,165.72万元，占投资总额的23.01%。财政资金投入用于部分建设投资、建设期利息、债券发行费用等。

3.发行专项债券情况

（1）专项债券融资情况

本项目拟发行3,900.00万元地方政府专项债券，还本付息方式:每半年付息,债券存续期第6～10年每年还本20%。

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	还本方式
1	2025年	1,500.00	10年	1.95%	第6-10年每年等额还本20%
2	2026年	2,400.00	10年	3.00%	
合 计		3,900.00			

（2）已发行专项债券的使用情况

无。

4.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、资金平衡

（一）还款来源估算

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

1.经营收入

（1）住宿费收入

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

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

（2）其他收入

本项目在满足学校基本学生公寓数量需求的前提下，在学生公寓中增加适当的公共空间，满足学生对公共空间的渴望，激发学习和生活的热情。本项目部分学生公寓一层有活

动室、商铺、超市、洗衣房、开水房等活动空间，本项目的改造过程中尽量满足学生对公共空间的需求，同时做到不改变原有公寓的布局，合理布置公共空间。

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

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

商铺、超市按现行租金标准计算，出租收入合计 2,326.83 万元。

2.项目运营成本费用

本项目运营成本主要为人员支出和维修费支出。

（1）人员支出

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

（2）维修费支出

本项目建成投入使用后，初始年份维修成本较低，暂按 20 万元/年/栋计算，则 2027 年 7-12 月维修费为 70 万元，

以后每年按5%递增，维修费支出合计1,690.89万元。

（二）融资还本付息情况

本项目拟定发行专项债券3,900.00万元，其中：2025年已发行1,500.00万元，2026年拟发行2,400.00万元。发行期限为10年。债券偿还方式为每半年付一次息，债券存续期第6-10年每年偿还本金的20%。拟发行利率拟参照2025年11月27日10年期地方政府债利率1.99%,本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为3.00%。

（三）税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。

非营利性教育机构免征所得税。

房屋出租收入缴纳增值税（5%）和房产税（12%），运营期共计389.98万元。

（四）折旧及摊销

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

（五）项目利润表

债券存续期内本项目的预测营业收入9,669.85万元，

营业成本2,422.49万元，折旧摊销合计1,101.24万元，税金及附加合计279.21万元，利润总额合计5,162.10万元，净利润5,162.10万元。

（六）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为学生公寓住宿费收入、商铺出租收入。本项目分摊的预期营业收入总额为9,780.62万元，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6,968.15 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.49倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本-税费）/（专项债券本息）=6,968.15/4,684.69=1.49。

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为1.49，可以实现项目收益与资金自求平衡。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，本项目专项债券发行信用级别为AAA级。在2025年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（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、设计方案的稳定性、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，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客运收入及其他收入等经营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目单位应发挥优势定位，制定具有吸引力的经营策略。

2、利率波动风险

在本专项债券存续期内，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；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，文明施工，提高资源利用水平和环境保护水平，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周边单位、居民的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，真正做到不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于运营收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期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

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，到期还本。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。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负

责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉城市职业学院为项目主管部门，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。

八、事前评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

本项目的建设是贯彻落实各级政策的需要；是深化人才培养模式，推进普通教育与职业教育协调发展的需要；是学校快速发展的需要；是改善学生公寓环境的需要；是加强校园环境建设，推进“一站式”学生社区综合管理模式建设，打造良好育人氛围的需要。

“十四五”时期，是学校全面落实《国家职业教育改革实施方案》的第一个五年规划期，2022 年更是职业教育提质培优、改革攻坚的关键年。党的十九大以来，党中央、国务院推出了一系列职业教育改革发展的重大举措，主要集中在三个文件里。一是《国家职业教育改革实施方案》，二是《职业教育提质培优行动计划（2020-2023 年）》，三是《关

于推动现代职业教育高质量发展的意见》。从深化改革到提质培优，再到高质量发展，各院校应贯彻落实各项政策，明确“十四五”期间职业教育改革发展政策框架，切实推进职业教育的高质量发展。党的二十大继续坚持高中阶段学校多样化发展；统筹职业教育、高等教育、继续教育协同创新，推进职普融通、产教融合、科教融汇，优化职业教育类型定位。学校根据政策及自身发展需求编制的《武汉城市职业学院教育事业发展“十四五”规划》，也明确将“分批推进完成南北校区学生宿舍修缮任务，切实改善全校学生的住宿条件”作为实现学校“十四五”发展目标的重要举措。本项目的建设，是贯彻落实各级政策的必要之举，有利于保障在校学生的切身利益，推进学校“十四五”时期目标的完成，进一步推动职业教育的发展。

（2）公益性

职业教育是培养技术技能人才、促进就业创业创新、推动中国制造和服务上水平的重要基础。近些年来，各地区各相关部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，推动职业教育发展取得显著成绩。但我国职业教育仍存在一些问题，还需要进一步加强职业学校师资队伍和办学条件建设，优化完善教材和教学方式，才能培养高素质技术技能人才，为全面建设社会主义现代化国家提供坚实的支撑。

（3）收益性

本项目在建设过程中，将直接和间接的创造一定的就业岗位。首先，在建设过程中将直接吸纳一定的剩余劳动力。其次，项目建设所需的上下游建筑材料需求，又给相关行业增加了就业机会，间接带动就业岗位。因此本项目的实施为本地区提供一定的就业机会，减轻社会压力和政府负担，对构建稳定和谐的社会产生积极的影响。本项目的利益相关者有建设单位、项目使用者、周边社区居民，以及设计院、监理、材料商、施工单位等。项目建设对使用单位及人民群众均会产生积极影响；同时建设过程中，也能增加相关材料商、施工单位等的经营业绩，产生积极影响。在建设过程中，可能会产生环境污染或交通不便，将对周边社区居民生活产生一定影响，但如果积极采取环保措施，规范施工行为，可有效降低该项影响程度。

(二)项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目未受到国家有关投资政策的限制，实施主体及建设主体信誉良好，项目已经取得可行性研究报告批复、建设工程规划许可证。项目基本符合政府专项债券的相关要求。

(三)项目资金来源和到位可行性

根据项目可研批复，该项目总投资 5,065.72 万元，其中 23.01%为资本金，资本金部分由武汉城市职业学院筹集。资金来源为财政拨款，不存在资本金不能到位的情况。本项目已得到省市政府、发改、财政等部门的大力支持。

(四)项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测为根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）、《营业税改征增值税试点实施办法》《关于深化增值税改革有关政策的公告》、国家、湖北省、武汉市相关规范标准，并通过调研项目区域实际市场情况确定，预测谨慎合理，平衡方案有效、可行。

（五)债券资金需求合理性

本项目总投资5,065.72万元，发行政府专项债券3,900.00万元，占比76.99%，项目债券资金需求量为根据国家相关法律法规规定测算得出，符合法律法规相关要求。项目收益成本根据相关法律法规以及同行业价格综合分析得出，因此项目预期收益、成本及融资平衡情况确定，科学合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。偿债计划可行。风险点主要是利率波动风险和

投资估算的风险，在落实本报告提出的一系列风险控制措施后，风险可控。

本项目风险点在于施工风险、市场风险、利率风险及运营风险及项目净收益不理想等风险。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，施工风险可控；市场风险、利率风险在目前国家宽信用政策下，基本可控；为保障本项目及时还款，本项目实施方案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，本项目实施单位有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目运营风险；净收益风险，目前武汉市经济发展良好，项目效益及项目收益均有可靠的保障。

（七）绩效目标合理性

项目实施方已对项目进行充分评估并设置了合理的绩效目标。目前项目各项批复均已办理，施工正在稳步进行，社会效应良好，项目绩效设置具有合理性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

2026 年湖北省（武汉市）

都市田园综合体项目

专项债券信息披露文件

一、 区域情况

武汉，是湖北省省会、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。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，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。

2015 年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面创新改革试验区”。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。同年,《武汉市系统推进全面创新改革试验方案》正式获得国务院批复。6 月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核心引领作用；全面创新改革试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等 40 多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

2022 年全市地方一般公共预算收入 1,504.74 亿元。全市一般公共预算支出 2,227.24 亿元。全市政府性基金收入 1,330.42

亿元。全市政府性基金支出2,051.74亿元。

2023年全市地方一般公共预算收入2,961.42亿元。全市政府性基金收入1,288.77亿元。全市政府性基金支出1,627.56亿元。

2024年全市地方一般公共预算收入2,995.45亿元。全市政府性基金收入1,485.61亿元。全市政府性基金支出1,934.71亿元

武汉市经济技术开发区（汉南区）位于武汉西南，1991年5月动工兴建，1993年4月经国务院批准为国家级经济技术开发区,2000年4月经国务院批准在经开区内设立武汉出口加工区，2018年11月升级为武汉经开综合保税区。经过30多年的发展，武汉经开区逐步形成“3335”现代产业体系：汽车制造、电子电器、食品饮料3大优势产业、新能源与智能网联汽车、新能源、新材料3大战略产业、数字经济、现代服务、大健康3大重点发展产业、高端装备、智能建造、通用航空、现代物流、高科技农业5大特色产业，成为武汉工业经济的主战场。

武汉市经济技术开发区2022-2024年主要财政经济数据如表2所示。

表1 武汉市2022-2024年财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	18,866.43	20,011.65	21,106.23
居民人均可支配收入（元）	58,449.00	61,693.00	64,346.00
一般公共预算收入（亿元）	2,690.23	2,961.42	2,995.45
政府性基金收入（亿元）	1,330.42	1,288.77	1,485.61

项目	2022 年	2023 年	2024 年
政府性基金支出（亿元）	2,051.74	1,627.56	1,934.71

表 2 武汉经济技术开发区（汉南区）2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2,008.84	2,150.39	2,200.00
2.地方财政总收入（万元）	284.58 亿元	285.11 亿元	311.99 亿元
2.1 地方公共预算收入（万元）	140.35 亿元	138.00 亿元	146.28 亿元
其中：税收收入（万元）	1,282,510	1,293,100	1,364,800
非税收入（万元）	120,990	86,900	98,000
2.2 政府性基金收入（万元）	1,137,116	73.31 亿元	90.58 亿元
其中：国有土地使用权出让收益（万元）	1,016,430	627,800	785,050
3.地方财政总支出（万元）	2,038,782	283.42 亿元	174.50 亿元
3.1 一般公共预算支出（万元）	1,316,395	201.72 亿元	103.36 亿元
3.2 政府性基金支出（万元）	1,380,181	85.90 亿元	61.56 亿元
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（万元）	653,396	462,226	473,666

二、 债券情况

债券名称：都市田园综合体项目。

发行规模：本项目拟通过发行债券融资规模共 26,270.00 万元，其中，2020 年已发行的 4,100.00 万元专项债券，分别于 2020 年湖北省政府专项债券（二十七期）发行 1,100.00 万元，债券票面利率 3.05%，于 2020 年湖北省政府专项债券（七十六期）发行 3,000.00 万元，债券票面利率 3.36%，于 2021 年湖北省政府专项债券（一百二十七期）发行 5,000.00 万元，债券票面利率 3.10%。2022 年湖北省政府专项债券（七十八期）发行 6,000.00 万元，债券票面利率 2.82%。2023 年湖北省政府专项债券（六十五期）发行 1,000.00 万元，债券票面利率 2.77%，债券期限为 10 年；2023 年湖北省政府专项债券（八十期）发行 1,000.00 万元，

债券票面利率 2.75%，债券期限为 10 年；2024 湖北省政府再融资专项债券（二十四期）发行 70.00 万元，债券票面利率 2.15%，债券期限为 15 年；2026 年计划发行 9,100.00 万元，其中本次绿色通道资金 1,000.00 万元，债券期限为 10 年。

发行期限：本次专项债券的发行期限为 10 年。

还本付息方式：每半年支付一次利息，2020 年及 2024 年发行专项债偿还本金到期一次性还本付息，2021 年至 2023 年、2025 年债券存续期第 6 年-10 年每年等额偿还本金的 20%。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于都市田园综合体项目。

三、 项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称：都市田园综合体项目。

2. 项目实施主体：武汉经开产业投资集团有限公司。

3. 项目建设地点：本项目位于武汉经济技术开发区（汉南区），属于武汉经开产业投资集团有限公司园区，四至范围包括湘口街和邓南街（其中湘口街包含湘口镇区、湘隆社区及湘口、汉江、新渡、向新、大垸、五湖、硚口等 7 个村庄；邓南街主要包括水洪片区，有水一村、水二村、水三村和新沟村，同时包含水洪加工园区），辐射区涉及东荆街。东临长江，南至东荆河和五湖湿地，西接银莲湖路（030 县道），北抵通顺河。总规划面积约 49.61 平方公里。地处市区武汉三环线和武汉外环线之间，

与嘉鱼县、江夏区隔江相望。项目区现状土地利用以水体和农田为主，其中水体面积占 39.4%，农田面积占 36.4%。

4. 建设内容：本项目主要包括田园综合体配套基础设施、四水共治、乡村振兴和高标准农田建设等工程，具体项目建设内容如下：

（1）田园综合体配套基础设施子项建设内容与规模

①中国种都高新产业园

建设地点位于湘口街都湾大队、三支沟、都湾大队、进洪大队。建设规模 3,000.00 亩。主要包括基础设施建设、装备提挡升级；建设大田作物良种繁育基地 1,500.00 亩，瓜果蔬菜良种繁育基地 1,000.00 亩。

②武汉经济技术开发区（汉南区）“智慧农都”都市田园综合体配套建设

建设地点位于湘口街道办事处。建设内容主要包括种子产业园标志性建筑；湘口街道办事处湘口大队 1,000.00 亩范围内田间道路、排灌渠道等；湘口街道办事处都湾大队总干沟整治。

②湘口生态农业园基础设施建设（一期）

建设地点位于湘口街，建设规模 3,000.00 亩，建设内容主要为园区生产路、排水沟、截留沟、木栈道、广场铺装、游步道及驳岸建设等。

③现代都市农业示范园核心区基础设施建设（一期）

建设地点位于湘口街进洪大队、都湾大队，总面积 2,780.23

亩，其中动工面积 2,318.09 亩（其中 A 区 2,000.14 亩，B 区 317.95 亩），不动工面积 462.23 亩（其中 A 区 425.43 亩，B 区 36.71 亩）。建设内容主要包括田间道路工程、田间灌溉工程、田间排水工程、田间电力工程及生态防治工程建设等。

④洪兴四路建设项目（一期）

建设地点位于邓南街。拟建道路西起于兰岛都市田园项目出入口处，东止于规划中的滨江路，道路实施长度约 365.00 米，红线宽 25.00 米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及电力电信管群）、绿化工程、桥梁工程。

⑤洪兴四路建设项目（二期）

建设地点位于邓南街。拟建道路西起于现状 S103 省道（规划中的汉洪公路），东止于岛都市田园项目出入口处，道路实施长度约 275.00 米，红线宽 25.00 米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及电力电信管群）、绿化工程。

⑥东荆湘口沟路渠等建设项目

建设地点位于东荆街及湘口街。建设内容主要包括田间道路新建及维修工程、现状渠道硬化工程等。

（2）四水共治子项建设内容与规模

①上东城垸干渠改扩建工程

建设地点位于邓南街。为新沟补源泵站续建配套工程，建设

渠道 10.46 公里，并配套建设渠系建筑物。

②上东城垸汉银排区排涝泵站

建设地点位于邓南街。建设内容主要为新建堤后式泵站及配套设备，并疏浚连通内荆河，开挖进出口渠道等，泵站设计流量 35 立方米/秒，装机功率 4,800.00 千瓦。

③湘洪污水处理厂一期

建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建 4,000.00 吨/日处理能力污水厂。

④2018 年农村污水治理工程

对东荆街沟北社区（设计规模 400.00 吨/日）、邓南街南康社区（设计规模 400.00 吨/日）、湘口街双塔社区（设计规模 180.00 吨/日）及湘口街汉江村（设计规模 200.00 吨/日）四处污水处理站进行升级改造。

⑤沿堤河等沟渠改造治理

建设地点位于邓南街。建设内容主要为长 2,000.00 米窑头排水渠、7,000.00 米沿堤河、4,000.00 米荆南沟改造治理。

⑥农村乡镇生活污水治理及配套管网建设

建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建污水处理厂 1,200.00 吨/日。

（3）乡村振兴子项建设内容与规模

①湘隆社区一期配套工程

建设地点位于湘口街湘隆社区。主要建设内容包括湘隆社区

一期 A1-A7 和 B1-B6 共计 13 栋 6 层住宅楼建筑外墙面砖和涂料铲除翻新，楼梯内墙涂料翻新等；改造一期绿化面积 7,300.00 平方米，新增地面停车位 200.00 个，改造排水管网、道路等。

（4）高标准子项农田建设内容与规模

①高标准农田建设

主要包括 0.82 万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

②高标准农田建设二期

建设地点位于邓南街（水一村、新沟村、塘江村）、东荆街（东城垸农场）沟北大队、湘口街（汉南农场）新渡大队，主要包括 2.29 万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

③汉南区水三村高标准农田建设

建设地点位于邓南街水三村，主要包括 0.51 万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。

目前，上述专项债券项目已经通过北京中伦（武汉）律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表 3 资金使用计划表

单位:人民币万元

序号	名称	2018	2019	2020	2021
1	**资本金**	**6,455.97**	**4,131.06**	**702.88**	**1,278.35**
1.1	财政安排资金	-	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	6,455.97	4,131.06	702.88	1,278.35
1.3	专项债券资金	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-
2	**融资资金**	-	-	**4,100.00**	**5,000.00**
2.1	专项债券资金	-	-	4,100.00	5,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-
3	**其他资金**	-	-	-	-
	合计	**6,455.97**	**4,131.06**	**4,802.88**	**6,278.35**

表 3 资金使用计划表（续）

单位:人民币万元

序号	名称	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	**资本金**	**510.31**	**1,122.39**	**828.28**	**5,330.76**	**47,588.11**	**67,948.11**
1.1	财政安排资金	-	-	-			-
1.2	项目单位自筹资金	510.31	1,122.39	828.28	5,330.76	47,588.11	**67,948.11**
1.3	专项债券资金	-	-	-			-
1.4	其他资金	-	-	-			-
2	**融资资金**	**6,000.00**	**2,000.00**	**70.00**	**-**	**9,100.00**	**26,270.00**
2.1	专项债券资金	6,000.00	2,000.00	70.00	-	9,100.00	**26,270.00**
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-		-
2.2	其他资金	-	-	-	-		-
3	**其他资金**	-	-	-	-		-
	合计	**6,510.31**	**3,122.39**	**898.28**	**5,330.76**	**56,688.11**	**94,218.11**

（三）项目资金来源

本项目调整后的总投资为 94,218.11 万元，其中：建设投资 91,540.59 万元，建设期利息 2,651.25 万元，债券发行费用 26.27 万元。本项目总投资的 72.12%以项目自筹资金形式注入，27.88%的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为 67,948.11 万元，项目专项债券筹资 26,270.00 万元。

表 4 都市田园综合体项目概况表

单位：人民币万元

项目位置	建设内容	总投资	投资计划
本项目位于武汉经济技术开发区（汉南区），属于武汉经开产业投资集团有限公司园区，四至范围包括湘口街和邓南街（其中湘口街包含湘口镇区、湘隆社区及湘口、汉江、新渡、向新、大垸、五湖、矫口等 7 个村庄；邓南街主要包括水洪片区，有水一村、水二村、水三村和新沟村，同时包含水洪加工园区），辐射区涉及东荆街。东临长江，南至东荆河和五湖湿地，西接银莲湖路（030 县道），北抵通顺河。总规划面积约 49.61 平方公里。地处市区武汉三环线和武汉外环线之间，与嘉鱼县、江夏区隔江相望。项目区现状土地利用以水体和农田为主，其中水体面积占 39.4%，农田面积占 36.4%	本项目主要包括田园综合体配套基础设施、四水共治、乡村振兴和高标准农田建设等工程，具体项目建设内容如下： （1）田园综合体配套基础设施建设内容与规模 ①中国种都高新产业园 建设地点位于湘口街都湾大队、三支沟、都湾大队、进洪大队。建设规模 3,000.00 亩。主要包括基础设施建设、装备提挡升级；建设大田作物良种繁育基地 1,500.00 亩，瓜果蔬菜良种繁育基地 1,000.00 亩。 ②武汉经济技术开发区（汉南区）“智慧农都”都市田园综合体配套建设 建设地点位于湘口街道办事处。建设内容主要包括种子产业园标志性建筑；湘口街道办事处湘口大队 1,000.00 亩范围内田间道路、排灌渠道等；湘口街道办事处都湾大队总干沟整治。 ② 湘口生态农业园基础设施建设（一期） 建设地点位于湘口街，建设规模 3,000.00 亩，建设内容主要为园区生产路、排水沟、截留沟、木栈道、广场铺装、游步道及驳岸建设等。 ③ 现代都市农业示范园核心区基础设施建设（一期） 建设地点位于湘口街进洪大队、都湾大队，总面积 2,780.23 亩，其中动工面积 2,318.09 亩（其中 A 区 2,000.14 亩，B 区 317.95 亩），不动工面积 462.23 亩（其中 A 区 425.43 亩，B 区 36.71 亩）。建设内容主要包括田间道路工程、田间灌溉工程、田间排水工程、田间电力工程及生态防治工程建设等。 ④ 洪兴四路建设项目（一期） 建设地点位于邓南街。拟建道路西起于兰岛都市田园项目出入口处，东止于规划中的滨江路，道路实施长度约 365.00 米，红线宽 25.00 米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及	94,218.11	2018-2026

	电力电信管群）、绿化工程、桥梁工程。 ⑤ 洪兴四路建设项目（二期） 建设地点位于邓南街。拟建道路西起于现状S103省道（规划中的汉洪公路），东止于岛都市田园项目出入口处，道路实施长度约275.00米，红线宽25.00米，城市支路。建设内容主要为道路工程、交通工程（含交通设施及智能交通）、给排水工程、电气工程（照明及电力电信管群）、绿化工程。 ⑦东荆湘口沟路渠等建设项目 建设地点位于东荆街及湘口街。建设内容主要包括田间道路新建及维修工程、现状渠道硬化工程等。 （2）四水共治建设内容与规模 ①上东城垸干渠改扩建工程 建设地点位于邓南街。为新沟补源泵站续建配套工程，建设渠道10.46公里，并配套建设渠系建筑物。 ②上东城垸汉银排区排涝泵站 建设地点位于邓南街。建设内容主要为新建堤后式泵站及配套设备，并疏浚连通内荆河，开挖进出口渠道等，泵站设计流量35立方米/秒，装机功率4,800.00千瓦。 ③湘洪污水处理厂一期 建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建4,000.00吨/日处理能力污水厂。 ④2018年农村污水治理工程 对东荆街沟北社区（设计规模400.00吨/日）、邓南街南康社区（设计规模400.00吨/日）、湘口街双塔社区（设计规模180.00吨/日）及湘口街汉江村（设计规模200.00吨/日）四处污水处理站进行升级改造。 ⑥ 沿堤河等沟渠改造治理 建设地点位于邓南街。建设内容主要为长2,000.00米窑头排水渠、7,000.00米沿堤河、4,000.00米荆南沟改造治理。 ⑦ 农村乡镇生活污水治理及配套管网建设 建设地点位于湘口街。建设内容主要为新建污水处理厂1,200.00吨/日。 （3）乡村振兴建设内容与规模 ①湘隆社区一期配套工程 建设地点位于湘口街湘隆社区。主要建设		

	内容包括湘隆社区一期A1-A7和B1-B6共计13栋6层住宅楼建筑外墙面砖和涂料铲除翻新，楼梯内墙涂料翻新等；改造一期绿化面积7,300.00平方米，新增地面停车位200.00个，改造排水管网、道路等。 （4）高标准农田建设内容与规模 ①高标准农田建设 主要包括0.82万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。 ②高标准农田建设二期 建设地点位于邓南街（水一村、新沟村、塘江村）、东荆街（东城垸农场）沟北大队、湘口街（汉南农场）新渡大队，主要包括2.29万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。 ③汉南区水三村高标准农田建设 建设地点位于邓南街水三村，主要包括0.51万亩水、电、路、沟、渠、绿化和排灌设施等建设内容。		

表5项目投资资金来源

单位：人民币万元

计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	项目专项债券	
2026	94,218.11	94,218.11	67,948.11	26,270.00	32,520.02

四、 资金平衡

本项目以农用地流转增量收入、新增产能收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运营收入农用地流转增量收入、新增产能收入，合计约83,069.85万元；运营成本包括项目建设单位职工工资及福利费用和管理费用等，合计约1,279.17万元。

表 6 项目专项债券融资还本付息情况

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
2020	-	4,100.00	-	4,100.00	16.78	16.78
2021	4,100.00	5,000.00	-	9,100.00	134.35	134.35
2022	9,100.00	6,000.00	-	15,100.00	373.95	373.95
2023	15,100.00	2,000.00	-	17,100.00	472.40	472.40
2024	17,100.00	70.00	-	17,170.00	514.50	514.50
2025	17,170.00	-	-	17,170.00	515.26	515.26
2026	17,170.00	9,100.00	-	26,270.00	624.01	624.01
2027	26,270.00	-	1,000.00	25,270.00	732.75	1,732.75
2028	25,270.00	-	2,200.00	23,070.00	684.83	2,884.83
2029	23,070.00	-	2,600.00	20,470.00	617.22	3,217.22
2030	20,470.00	-	6,700.00	13,770.00	524.57	7,224.57
2031	13,770.00	-	2,600.00	11,170.00	331.11	2,931.11
2032	11,170.00	-	3,420.00	7,750.00	255.23	3,675.23
2033	7,750.00	-	2,220.00	5,530.00	183.77	2,403.77
2034	5,530.00	-	1,820.00	3,710.00	132.00	1,952.00
2035	3,710.00	-	1,820.00	1,890.00	88.51	1,908.51
2036	1,890.00	-	1,820.00	70.00	45.01	1,865.01
2037	70.00	-	-	70.00	1.51	1.51
2038	70.00	-	-	70.00	1.51	1.51
2039	70.00	-	70.00	-	0.75	70.75
合计	**-**	**26,270.00**	**26,270.00**	**-**	**6,250.02**	**32,520.02**

表 7 都市田园综合体项目平衡情况

单位：万元

运营收入	运营成本	项目总投资	债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
83,069.85	1,279.17	94,218.11	26,270.00	32,520.02	2.52

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.52，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉天元会计师事务有限责任公司评估。

五、 信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资

自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定都市田园综合体项目专项债券的信用等级为AAA。

六、 潜在风险评估

（一） 主要风险

1.自然环境和施工条件风险

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

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

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

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.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。

6.经营风险

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。

7.财务风险

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。

8.投资测算不准确风险

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。

七、 主管部门责任

武汉经济技术开发区（汉南区）财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目实施单位武汉经开产业投资集团有限公司负责配合主管部门做好本项目专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和

融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，并切实履行项目实施责任，确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。

八、 事前绩效评估

（一） 总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二） 实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

随着项目区的建设，对武汉市及周边地区的影响力不断扩大，将体现出明显的社会效益，促进社会经济共同发展。

（1）促进旅游区一、三产业的融合发展

项目区建设实施之后，在发展旅游的同时，第一产业结构的优化也在不断调整。通过一、三产业的联动发展，促进村庄的建设与发展，创造更多经济效益。

（2）提供就业机会，安置闲散劳动力

项目区的建设发展能带来村民就业，同时与旅游业相关的交通、餐饮、住宿、零售等部门，以及村庄发展带动的区域型发展能接收更大量的闲散劳动力就业，获得很大的社会效益。项目区内加工业也能提供一部分就业岗位。

（3）带动区域其它产业的发展，加快区域经济结构的调整

项目区的建设发展具有较大的辐射效应，可以带动民俗文化产业、旅游业、餐饮、住宿、零售等其它行业的发展，实现旅游

产业的链动效应。同时可以促进附近农村地区调整产业结构，广开致富门路，增加农民收入。

（4）提高当地居民福利水平，改善民生

通过一系列开发建设，未来将提高周边城乡居民的消费水平和休闲生活质量，为当地居民旅游休闲提供新的去处。

因此本项目实施是必要的。

2、公益性

项目将生态的理念贯穿于各个环节，建设有公园绿地、绿道系统、水田林网等，构建以景观节点为斑块、以水系林网为廊道、以农田景观为基地的生态系统，打造生态友好型、资源节约型生态园区。

因此本项目具有一定的公益性。

3、收益性

直接收益。根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，项目区建设实施后，预计可实现农用地流转增量收入、新增产能收入合计 83,069.85 万元。预计产生运营成本 1,279.17 万元，因而预计可实现项目净收益 81,790.68 万元，能够保证债券的还本付息。

因此，本项目也具备一定的收益性。

（三） 项目建设投资合规性与项目成熟度

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

1、项目整体批复情况

2017 年 12 月 11 日，武汉经济技术开发区（汉南区）国土资源和规划局出具的《区国土规划局关于都市田园综合体项目区一般农田和建设用地分布情况的函》，根据贵局提供的都市田园综合体项目区范围线，该 49.85 平方公里中，按照现行土地利用总体规划建设用地 6.45 平方米，一般农田 16.29 平方公里，基本农田 25.12 平方公里，水域 1.99 平方公里。并附有都市田园综合体项目区土地利用总体规划图。

根据武汉经济技术开发区管理委员会关于《武汉开发区管委会关于田园综合体项目有关事项的通知》，为确保田园综合体项目的顺利实施，加快推进开发区农业现代化，将“区内四个国有农场的国有土地等资产无偿划拨至武汉经开产业投资集团有限公司名下”。

2019 年 10 月 16 日，武汉经济技术开发区（汉南区）发展和改革局印发了《关于都市田园综合体项目可行性研究报告（代项目建设书）的批复》（武经开发改计〔2019〕136 号），“经审核并报管委会批准，原则同意该项目可行性研究报告（代项目建议书）”。

2022 年 3 月 4 日，本项目取得武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局出具的情况说明，本项目中上东城垸干渠改扩建工程、2018 年农村污水治理工程和湘隆社区一起配套工程分别为农田沟渠政治、农村社区污水治理和社区综合整治提升项目，不需要办理用地预审与选址意见书、建设工程规划许可证、不动产产权证和建设用地规划许可证。

2023 年 2 月 2 日，本项目取得武汉经济技术开发区发展和改革局出具的《关于都市田园综合体项目建设内容及总投资调整的意见》，同意本项目调整建设内容及总投资。

综上，本项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资本金为部分财政资金，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（四） 项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 67,948.11 万元，占比 72.12%，本项目拟发行债券人民币 26,270.00 万元，其中已于 2020 年、2021、2022 及 2023 年发行 10 年期专项债券 17,100.00 万元，2024 年发行 15 年期专项债券 70.00 万元，实际发行利率分别为 3.05%、3.36%、3.10%、2.82%、2.77%、2.75%及 2.15%，计划于 2026 年发行 10 年期专项债券 9,100.00 万元（其中本次绿色通道资金 1,000.00 万元）。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（五） 项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目经批复的可行性研究报告并结合实际建设进度、运营计划进行测算，本项目债券存续期内收入农用地流转增量收入、新增产能收入，预计产生运营收入83,069.85万元，运营成本包含经营付现成本（包括工资及福利费用和管理费用），预计产生运营成本1,279.17万元。债券存续期收益预测合理性较高。

（六） 债券资金需求合理性

本项目资本金比例 72.12%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请专项债券资金本息额共计32,520.02万元，项目净收益预计81,790.68万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为2.52，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（七） 项目偿债计划可行性和偿债风险

1、可行性

本项目本期债券为10年期债券，每半年支付一次利息，债券存续期第6年-10年每年等额偿还本金的20%；15年期债券，每半年支付一次利息，到期一次性还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

2、项目偿债风险

（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。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，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，以降低成本。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。

（八） 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（九） 其他需要纳入其他绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（孝感市）
孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.孝感市概况

孝感市位于湖北省东北中部，因汉孝子董永卖身葬父行孝感天而得名，是中国孝文化之乡，国土面积8,904.41平方公里。现辖一区三县三市和市国家高新区、市临空经济区、双峰山旅游度假区三个功能区。孝感是汉孝一体发展的便捷之城。位于武汉北部“铁水公空”大物流复合走廊，市临空区与天河机场相距5公里，与武汉市主城区相距16公里，与武汉阳逻港相距36公里。境内1条城铁、3条高铁、3条普铁、9条高速、6条国道纵横交错，是中部地区最具发展潜力和投资价值的城市之一。

孝感市2022-2024年财政经济数据如下：

表1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,776.97	2,919.85	3,258.54
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,596.00	44,117.00	46,151.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,913.00	14,434.00	24,139.00
4.地方财政总收入	252.81	248.17	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	/	44.21
4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	498.35		/
5.1 一般公共预算支出	428.37	459.22	511.83
5.2 政府性基金支出	/	/	/

2.应城市概况

应城市位于湖北省中部偏东、孝感市西南。地处东经113°19′—113°45′，北纬30°43′—31°08′。东临漳、沮水与云梦县为界，东北与安陆市毗连，西与天门市、京山市接壤，南与汉川市为邻。中心城区东南距武汉市公路91公里，东距孝感市公路50公里。应城市国土面积1,095.59平方公里，有5个街道办事处、10个镇、1个良种场、1个省级经济开发区（省管）。

应城市2022年-2024年财政经济数据如下：

表2 应城市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	470.71	520.00	531.52
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,505.00	47,160.00	48,449.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,952.00	27,073.00	28,785.00
4.地方财政总收入	28.95	27.48	68.85
4.1 地方公共预算收入	16.78	19.34	22.28
其中：税收收入	14.48	16.43	17.52
非税收入	2.30	2.91	4.76
4.2 政府性基金收入	/	8.14	33.97
其中：国有土地使用权出让收益	/	7.36	6.80
5.地方财政总支出	60.57	64.21	73.88
5.1 一般公共预算支出	48.20	51.74	59.30
5.2 政府性基金支出	12.37	12.47	14.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			

二、债券情况

债券名称：孝感市应城市二水厂5万吨/日扩建项目专项债券

债券发行规模：共申请发行5,100.00万元专项债券，其中：2024年已发行3,000.00万元，2026年申请发行2,100.00万元。

债券发行期限：10年

还本付息方式：每半年付息一次，第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目

项目实施主体：应城市住房和城乡建设局

建设地点：应城市二水厂南侧

建设内容：扩建应城市二水厂，制水规模 5 万吨/日提升至 10 万吨/日。主要内容包括新建 5 万吨/日折板絮凝、平流沉淀池、清水池、排泥池、储泥池、污泥脱水车间、2 座污泥浓缩池等，扩建 V 型滤池和反冲洗泵房，设计规模为 10 万吨/日，改造现状送水泵房和加药间，设计规模为 10 万吨/日，配套建设道路、电气、照明、管线等。

表 3 项目概况表

项目名称	项目地址	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目	应城市二水厂南侧	扩建应城市二水厂，制水规模 5 万吨/日提升至 10 万吨/日。主要内容包括新建 5 万吨/日折板絮凝、平流沉淀池、清水池、排泥池、储泥池、污泥脱水车间、2 座污泥浓缩池等，扩建 V 型滤池和反冲洗泵房，设计规模为 10 万吨/日，改造现状送水泵房和加药间，设计规模为 10 万吨/日，配套建设道路、电气、照明、管线等。	7,108.21	应城市住房和城乡建设局

目前，上述专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表 4 项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）		
			2024 年	2025 年	2026 年
1	**总投资使用计划**	**7,108.21**	**3,132.12**	**1,523.25**	**2,452.84**
1.1	建设投资	6,953.59	3,129.12	1,460.25	2,364.22
1.2	建设期利息	149.52	-	63.00	86.52
1.3	债券发行费用	5.10	3.00	-	2.10
2	**资金筹措及使用**	**7,108.21**	**3,132.12**	**1,523.25**	**2,452.84**
2.1	自有资金	2,008.21	132.12	1,523.25	352.84
2.1.1	用于建设投资	1,853.59	129.12	1,460.25	264.22
2.1.2	用于建设期利息	149.52	-	63.00	86.52
2.1.3	用于债券发行费用	5.10	3.00	-	2.10
2.2	债券资金	5,100.00	3,000.00	-	2,100.00
2.2.1	用于建设投资	5,100.00	3,000.00	-	2,100.00
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目总投资 7,108.21 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,008.21 万元，占总投资的 28.25%；专项债券资金 5,100.00 万元，占总投资的 71.75%。

表 5 孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	项目专项债	
孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目	2026 年	7,108.21	7,108.21	2,008.21	5,100.00	5,980.32

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为22,581.14万元，扣除运营成本及相关税费14,517.63万元后，预计用于资金平衡相关收益为8,063.51万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.35倍，能保证资金平衡。

本项目拟申请5,100.00万元专项债券资金。已于2024年发行3,000.00万元（2024年湖北省政府专项债券（四十六期），发行期限10年，发行利率2.10%）；拟2026年申请2,100.00万元，债券期限为10年期。债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（五十八期）票面利率1.99%，再上浮25BP，即2.24%进行测算，计划每半年付息一次，分期还本，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。

债券存续期内，合计债券利息为880.32万元，其中：建设期内债券利息149.52万元，运营期内债券利息730.80万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，为5.10万元。具体如下表所示：

表6 债券还本付息情况表

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	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2025	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	63.00	63.00
2026	3,000.00	2,100.00	0.00	5,100.00	86.52	86.52
2027	5,100.00	0.00	0.00	5,100.00	110.04	110.04
2028	5,100.00	0.00	0.00	5,100.00	110.04	110.04
2029	5,100.00	0.00	0.00	5,100.00	110.04	110.04

2030	5,100.00	0.00	600.00	4,500.00	110.04	710.04
2031	4,500.00	0.00	600.00	3,900.00	97.44	697.44
2032	3,900.00	0.00	1,020.00	2,880.00	80.14	1,100.14
2033	2,880.00	0.00	1,020.00	1,860.00	58.13	1,078.13
2034	1,860.00	0.00	1,020.00	840.00	36.12	1,056.12
2035	840.00	0.00	420.00	420.00	14.11	434.11
2036	420.00	0.00	420.00	0.00	4.70	424.70
合计	/	**5,100.00**	**5,100.00**	/	**880.32**	**5,980.32**

表 7 孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目平衡情况

单位：万元

项目名称	运营收入	运营成本及税费	项目总投资	债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目	22,581.14	14,517.63	7,108.21	5,100.00	5,980.32	1.35

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，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。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.35，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“孝感市应城市二水厂 5 万吨/日扩建项目”的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工程建设风险及措施

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）运营管理风险及措施

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动

的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加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，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险及措施

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）投资收益风险及措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目单位聘请了专业团队，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）逾期还款风险及措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：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。

七、主管部门责任

应城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

应城市人民政府是本项目的行业主管部门，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优先用于偿还专项债券本息。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

应城市近年来社会经济发展比较快，在未来5年内应城市“两河新区”（横二路-横五路）将逐步开发成熟，随之“两河新区”的用水量将急剧增加。同时，后期东马坊、郎君以及长江埠将逐步完全取消地下水水源，将东城区三个组团全部纳入二水厂供水范围，东城区供水水量也将进一步增加。

作为城市发展重要的基础设施，城市供水不仅要应与之相协调一致，还应适度超前，其供水能力应有适度的富余量，供水安全可靠性应进一步提高。因此，为了应对两河新区和东城区未来新增的用水需求，有必要增大二水厂净水能力，以适应对用水量不断增加、水质不断提高的要求。

应城市二水厂扩建工程实施后，将使应城市区供水形成双水源、多路径联网供水的格局，保证城市供水的安全性、可靠性，增强城市供水的抗风险能力，推动城市的可持续发展。

（2）公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、供水、供气等基本建设项目。

本项目的建设主要对孝感市应城市二水厂进行扩建，确保应城市城乡居民用水安全，营造良好的人居环境，对促进应城市的发展具有重要的社会意义，按照政府文件对公益性项目的定义，本项目具有公益性的特征。

（3）收益性

本项目建成投入运营后，可以降低维护成本，提高运营单位经济效益，促进应城市经济持续健康发展，预计可产生用于资金平衡的项目收益为8,063.51万元。项目通过增加供水量，增加收益，具有收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

本项目主要投向于市政基础设施，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于地方政府专项债券资金禁止类项目清单领域。本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，项目建设投资合规。目前项目已取得项目建议书批复，可行性研究报告批复。程序合法，手续齐全。

（2）该项目成熟度

截至目前，项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、规划审查意见、环评批复、初步设计批复、国有土地使用证等手续要件，项目已开工建设。项目成熟度较高，不会造成专项债资金闲置。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

根据应城市城市供水收费标准，合理预测本项目各项收入，且收入单价有依据，收入合理。

根据项目经营特点，根据同类经营项目的数据分析，合理预测本项目的原材料购置费、外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理及其他费等，具体明细根据可研和应城市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，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，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于项目建设投资，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 71.75%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中期债券，采用每半年付息一次,第 6 年至第 10 年每年等额偿还发行金额 20%。如果债券资金挪作他用，项目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，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目投资额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。

通过对项目前期基本情况进行摸排，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对建设条件、建设方案等进行可行性论证，综合认为本项目绩效目标制定清晰合理，与相关规划和计划相符、与现实需求相匹配，绩效指标设置细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

应城市住房和城乡建设局已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等7个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

咸安区国有林场森林提质增效暨
林下经济示范基地建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	53734.92	55803.63	60012.97
地区生产总值增速（%）	4.3	6.0	5.8
第一产业（亿元）	4986.72	5073.38	5462.18
第二产业（亿元）	21240.61	20215.50	21573.76
第三产业（亿元）	27507.59	30514.74	32977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.3	9.1	9.1
第二产业（%）	39.5	36.2	35.9
第三产业（%）	51.2	54.7	55.0
固定资产投资增速（%）	15.0	5.0	6.5
进出口总额（亿元）	6170.8	6449.7	7058.4

出口额（亿元）	1961.5	2116.4	4863.0
进口额（亿元）	4209.3	4333.3	2195.4
社会消费品零售总额（亿元）	22164.80	24041.89	25276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42626	44990	46987
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19709	21293	22580
居民消费价格指数（上年＝100）	102.1	100.1	100.4
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.4	97.4	97.5
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.8	95.9	95.6
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79563.66	87127.22	94021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74062.43	81368.01	87113.01

表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2022 年		2023 年		2024 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	175	3281	162	3692	178	3950
一般公共预算支出	1447	8624	1458	9296	1523	9854
地方政府一般债券收入	781	781	888	888	521	521
地方政府一般债券还本支出	38	494	7	603	34	325
转移性收入	6258	-	6380	-	5702	-
转移性支出	4987	-	5088	-	4347	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	152	2871	178	2885	193	2967
政府性基金支出	187	4600	162	3968	199	4138
地方政府专项债券收入	2164	2164	2268	2268	1924	1924
地方政府专项债券还本支出	0	488	15	830	2	846
近三年国有资本经营预算收支						

国有资本经营收入	16	121	13	202	13	135
国有资本经营支出	11	73	8	62	9	66
地方政府专项债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额			18587			
2024 年地方政府债务限额			21373			

（二）咸宁市概况

咸宁市，别称桂花城，湖北省辖地级市，地处中国华中地区、湖北省东南部，长江中游南岸，与湖南、江西接壤，气候温和，降水充沛，日照充足，四季分明，无霜期长。咸宁市素有“湖北南大门”之称，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；曾获中国人居环境范例奖、全国最适宜人居城市、中国魅力城市、国家森林城市、首批通过全国水生态文明建设试点验收城市、第一批国家农业可持续发展试验示范区、国家卫生城市等荣誉称号。

表1-3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

表1-4 咸宁市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	447	453.52	470
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43200	46250	48378
3.农村居民人均可支配收入（元）	22200	23693	25044
4.地方财政总收入	73.03	72.81	89.76
4.1 地方公共预算收入	49	58.25	63.58
4.2 政府性基金收入	24.03	14.56	26.18
5.地方财政总支出	73.03	72.81	89.76
5.1 一般公共预算支出	49	58.25	63.58
5.2 政府性基金支出	24.03	14.56	26.18

（三）咸安区概况

咸安区，隶属于湖北省咸宁市，位于湖北省东南部，东接阳新，南连崇阳，西邻赤壁，北靠江夏，东南与通山接壤，西北与嘉鱼毗邻。区地理坐标为东经114°06′-114°43′，北29°39′-30°02′。东西宽58千米，南北长41千米，总面积1503.8平方千米。咸安区辖汀泗桥镇、桂花镇、马桥镇、高桥镇、双溪桥镇、贺胜桥镇、横沟桥镇、官埠桥镇、向阳湖镇、大幕乡、永安街道、浮山街道、温泉街道等9镇1乡3个街道。有138个建制村，29个城市社区、12个集镇社区。

表1-5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：市本级	89.23	87.35
咸安区	51.86	49.30

表1-6 咸安区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1-3 年期	0.90
5-10 年期	17.04
11-15 年期	20.48
16-20 年期	8.42
21-30 年期	2.45

二、债券情况

本项目调整后总投资估算额为14,616.60万元，其中项目资本金为4,616.60万元，占总投资的31.58%。

本项目拟发行10,000.00万元专项债券资金，债券期限为10年期。其中已于2025年11月发行4,700万元，发行期限10年，本次债券拟于2026年发行，发行利率按2.09%测算。债券存续期10年。在债券存续期内每半年付息一次，第6年-第10年每年还本20%。

三、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

1）项目的建设是贯彻绿色发展理念的需要

绿色是社会文明的现代标志，蕴涵着经济与生态的良性循环。党的二十大报告指出：“大自然是人类赖以生存发展的基本条件。尊重自然、顺应自然、保护自然，是全面建设社会主义现代化国家的内在要求。必须牢

固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，站在人与自然和谐共生的高度谋划发展”。森林是绿色发展的核心元素，数量充足、质量优良的森林资源是绿色低碳发展的基本支撑。提升森林质量是深入和持续贯彻绿色发展理念，保护、培育、发展好森林资源，实现绿色发展的必由之路。通过实施森林质量精准提升，构建健康稳定的森林生态系统，推进实现生态容量有效增加、生态质量显著改善，建设山清水秀、天蓝地绿的自然屏障，为经济社会绿色发展和全社会绿色生产生活提供良好的生态支撑。

2）项目的建设是助力实现“双碳”目标的需要

2020年9月，习近平总书记向世界宣布，中国力争2030年前实现碳达峰，2060年前实现碳中和。为了实现这一“双碳”目标，习近平总书记多次强调“要增加森林面积、提高森林质量，提升生态系统碳汇增量”和“提升林草资源总量和质量，巩固和增强生态系统碳汇能力”。通过本项目的实施，能改变项目区域林分质量差、单位面积生物量低的状况，能更好地发挥森林碳汇潜力。随着依靠扩大森林面积增加碳汇的空间日益受限，提升森林质量成为发展碳汇林业，助力实现“双碳”目标的重要途径。

咸宁市咸安区开展森林提质增效暨林下经济示范基地项目建设，可以通过强化森林经营措施提高森林固碳能力、科学造林增加森林碳储量、保护森林减少碳排放三个途径，实现增汇抵排。根据小区域林相特征，合理采取精准经营措施优化林分结构，加强森林保护；通过持续性的小区域森林质量精准提升，小片连大片，大规模提升全区森林质量，增强林业碳汇能力，构建绿色低碳的自然资源管理体系，为实现双碳目标作出积极贡献。

3）项目的建设是弘扬我国传统中医药文化的需要

随着世界范围内“回归自然”思潮的兴起，以及人类医疗模式已由单纯的疾病治疗转变为预防、保健治疗、康复相结合的模式，加上化学药品的研制和开发难度大、成本高、周期长、毒副作用大，化学药品对许多疾病束手无策，国际社会对中药材和天然药物的提取物需求量日益扩大。中药植根于中国深厚的传统文化，具有独立的自主知识产权，中医知识与技术博大精深，中药材还是天然药物提取物的主要原料，中医药在国际上是比较有优势的产业之一。为此，有必要弘扬我国传统中医药文化，传承好中医药知识、理论与经验、技术。

（2）公益性

通过发展林下经济，可以增加农户的收入，提高农户参与生态保护的积极性。此外，林下经济的发展还可以带动其他产业的发展，促进上下游产业的融合发展，具备一定的公益性。

（3）收益性

本项目建成后的收益来源于中草药的销售收入，具有收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目的可行性研究报告及其批复均已到位。

根据《产业结构调整指导目录（2024年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采

用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目收益来源包含中草药销售收入，收入有依据且合理。

本项目经营成本主要来源于苗木成本、人员工资及福利、维护修理费和管理费等，具体明细根据项目可行性研究报告、信息价、市场价和类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考当地已有项目情况后得出，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，收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资68.42%，符合投资要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。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，做好财务规

划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20%。如果债券资金挪作他用，各项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。

（七）绩效目标合理性

现目前期，专业团队已针对区域货运基础设施建设的需求，综合考虑当地的产业发展现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对项目建设方案的可行性进行论证，最终确定项目建设内容，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

四、项目基本情况

（一）项目概况

项目建设地点为咸宁市咸安区国有林场范围内。

项目建设内容包括：1.退化林修复：实施面积3011.5亩，主要包括林地清理、整地、补植、抚育、管护等。2.林下经济：利用国有林场现有林下基地8023.4亩种植中药材，其中种植黄精2008.3亩，白芨6015.1亩。3.支撑体系建设工程：改建保障性苗圃330亩；修建灌溉工程4处；新建营林生产（兼森林防火）道路48.83千米；新建铁塔10座，并购置相关设备37项；购置安装林业有害生物防治设备5项、管护设施设备4项、资源监测1项、林业科技支撑1项等相关设施设备，同时配套建设相关附属设施。

（二）投资估算

依据项目初步设计的批复，项目总投资为 14,198.00 万元，本项目在初步设计批复投资估算的基础上，根据项目发行实际情况对建设期利息和债券发行费用进行了调整，经调整后项目总投资为 14,616.60 万元，其中：建设工程费用 12,914.32 万元，占比 88.35%；建设工程其他费用 607.30 万元，占比 4.15%；预备费 676.38 万元，占比 4.63%，静态总投资 14.198.00 万元，建设期利息 408.60 万元，债券发行费 10.00 万元。

（三）分年度计划

本项目建设期 2 年，拟于 2025 年 12 月开工，2027 年 11 月竣工。本项目资金筹措及使用计划表如下：

表 2：项目总投资表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**14,616.60**	**5,683.90**	**5,888.80**	**3,043.90**
1.1	建设投资	**14,198.00**	5,679.20	5,679.20	2,839.60
1.2	建设期利息	**408.60**	-	204.30	204.30
1.3	债券发行费用	**10.00**	4.70	5.30	-
2	**资金筹措及使用**	**14,616.60**	**5,683.90**	**5,888.80**	**3,043.90**
2.1	自有资金	**4,616.60**	983.90	588.80	**3,043.90**
2.1.1	用于建设投资	**4,198.00**	979.20	379.20	2,839.60
2.1.2	用于建设期利息	**408.60**	-	204.30	204.30
2.1.3	用于债券发行费用	**10.00**	4.70	5.30	-
2.2	专项债券资金	**10,000.00**	4,700.00	5,300.00	-
2.2.1	用于建设投资	**10,000.00**	4,700.00	5,300.00	-
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	**-**	-	-	-

（四）项目资金来源

本项目资本金共计4,616.60万元，来源于财政资金，主要用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。目前资本金还未到位。

本项目总投资中68.42%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共10,000.00万元，债券期限为10年期。

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。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合规性审核。

五、资金平衡

（一）预期收入

本项目收入来源于中草药黄精和白芨的销售收入。

1、黄精

根据本项目可行性研究报告，项目共种植黄精2008.3亩，采用三年生黄精，年产鲜品按700kg/亩考虑，从建设期第一年开始种植，建设期两年，第三年（即运营期第一年）开始收获，根据目前咸宁市黄精供不应求的销售现状保守估计，本项目的销售模式为，从第三年开始，每年销售亩产量的三分之一，销售完后将销售的部分补种，剩余的三分之二分别在第四年和第五年销售，第六年销售第三年补种的部分，往后以此类推。销黄精的销售单价参考湖北省咸宁市咸安区近三个月最低销售单价，本项目中草药销售以批量销售为主，出于谨慎性原则，销售单价暂估鲜黄精12元/kg。

咸宁市近五年CPI增长率为1.60%、0.40%、2.50%、2.70%、2.70%、1.98%，平均值为1.98%，出于谨慎性原则，本项目所有销售单价和成本单

价均考虑按每年 1%的增长率增长。

2、白芨

根据本项目可行性研究报告，项目共种植白芨 6015.1 亩，种植三年生白芨，年产量（湿白芨）为 700kg/亩，本项目白芨销售以批量销售为主，基于谨慎性原则，白芨的销售单价取 40 元/kg，销售单价按 1%的增长率增长，每年销售亩产量的三分之一，销售完后补种。销售模式同黄精。

本项目收益预测期间为 2027 年 12 至 2036 年 1 月。债券存续期内项目总收入为 52,245.27 万元，其中，黄精销售收入 4,755.04 万元，白芨销售收入 47.490.23 万元。

（二）项目预期成本预测

本项目经营成本包括苗木及管理成本、工资及福利费、森林养护成本、外购燃料动力费、维护修理费和管理费用，具体如下：

1.苗木及管理成本

黄精种植量为 2,008.30 亩，建设期第一年种植，运营期第一年销售种植量的三分之一，然后销售完后补种，因此新增种植量是当年销售量，每年新增种植量 669.43 亩，运营期单位成本（包括苗木成本 500 元/亩，肥料成本 250 元/亩，整地管理成本 450 元/亩）保守估计取 1,200 元/亩，所有成本单价增长率按 1%考虑（考虑 CPI 影响，详细见收入预测章节）；白芨种植量为 6,015.10 亩，建设期第一年种植，运营期第一年销售种植量的三分之一，然后销售完后补种，因此新增种植量是当年销售量，每年新增种植量 2,005.03 亩，运营期单位成本 10,300.00 元/亩（包括苗木成本 9500

元/亩，肥料成本 300 元/亩，整地管理成本 500 元/亩），所有成本单价每年增长率为 1%。

2.人员工资及福利费

（1）人员数量：本项目预估工作人员 40 人。

（2）人员工资：根据咸宁市管理服务人员的平均工资水平，本项目人员工资及福利费暂按 5,000 元/人考虑，人员工资及福利费增长率按 1%考虑。

3.森林养护成本

参照目前湖北省市场其他案例,京山市 2025 年省级森林可持续经营项目中标结果显示，4000 亩集体林森林可持续经营建设中标（成交）金额为 156.8 万元，森林养护单价约为 400 元/亩。结合森林养护其他案例，基于谨慎性原则，本项目森林养护成本按 1000 元/亩考虑。

4.外购燃料动力费

根据可行性研究报告中相应水电耗费量的测算，灌溉用电量每年 80,000.00 度，电费单价按农业生产用电 0.5337（元/kWh）（20-35kV 以下）计算。灌溉用水量 480.24 万吨/年，灌溉用水单价参照其他地区取费标准，按 0.07 元/m^3 考虑。

5.维护修理费

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

总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以新增固定资产总额为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），暂按新增固定资产总额的1%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，且与行业特征、本项目实际情况相符。

6.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。”

为了简化计算，结合本项目特点，管理费用取以上外购燃料及动力费、人员成本、修理维护费、日常充电成本几项成本之和的10%进行计算。

综上，本项目债券存续期内运营成本共计31,023.13万元，其中苗木及管理成本18,140.19万元，工资及福利费2,048.20万元，外购燃料动力费309.44万元，维护修理费1,571.22万元，管理费用及其他2,175.97万元。

（三）税费及附加估算

债券存续期内税费合计2,628.13万元，其中增值税2,346.52万元，附

加税 281.61 万元。

1.增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

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

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；设备购置及安装工程费产生的进项税以 13%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其他费用按照 9%的税率计算。运营期用电成本进项税按照 13%的税率计算，森林养护成本、水费成本进项税按照 9%的税率计算，维护修理费进项税按照 9%的税率计算，管理费进项税按照 6%的税率计算。

2.附加税

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

（四）财务费用

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟发行 10,000.00 万元，其中已于 2025 年 11 月 27 日发行 4,700

万元，发行利率 1.99%，发行期限 10 年。拟于 2026 年发行 5,300.00 万元专项债券资金，债券期限为 10 年期。

本次 10 年期债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十二期）发行结果公告 10 年期利率 1.84%上浮 25BP 作为本次发行债券的测算利率，即本项目 10 年期暂按 2.09%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 11,643.03 万元，专项债券利息合计为 1,643.03 万元，其中建设期内专项债券利息 408.60 万元，运营期内专项债券利息为 1,234.43 万元；专项债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 10.00 万元。

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

（五）资金平衡情况

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 47,931.44 万元，预测不含税总成本合计 35,021.27 万元，税金及附加合计 281.61 万元，利润总额合计 12,628.56 万元，所得税合计 3,157.15 万元，净利润合计 9,471.41 万元。

本项目偿债资金来源为中草药的销售收入等。项目预期收入总额为 52,245.27 万元，扣除经营费用 31,023.13 万元，增值税及附加 2,628.13 万元，所得税 3,157.15 万元，预计用于资金平衡相关收益为 15,436.86 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。

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 9 压力测试表

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.36	1.38	1.40	1.42	1.44	1.46	1.48
债券本息资金覆盖率	1.31	1.32	1.34	1.36	1.38	1.40	1.42
债券本息资金覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46	1.52
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.44	1.44	1.43	1.42	1.41	1.40	1.40
债券本息资金覆盖率	1.39	1.38	1.37	1.36	1.35	1.34	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.35	1.34	1.34	1.33	1.32	1.31	1.30

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过**湖北隆兴会计师事务有限责任公司**审计通过。

六、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸安区国有林场森林提质增效暨林下经济示范基地建设项目的信用等级为AAA。

七、主管部门责任

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

八、潜在风险评估

（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、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、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、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项目内的设施租赁收入风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的租赁收入。

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

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：

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。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（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

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情

况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

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

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年计息，分期还款的方式还款。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。

2026年湖北省（黄石市）
黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

黄石位于湖北省东南部，现辖西塞山区、黄石港区、下陆区、大冶市、阳新县、黄石经济技术开发区·铁山区，全市总面积4,583平方公里，全市常住人口246.91万人。2022-2024年，黄石市经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

黄石市财政经济数据

单位：亿元

序号	项目	2022年	2023年	2024
1	地区生产总值	2,041.51	2,108.96	2305.81
2	城镇居民人均可支配收入（元）	44,417.00	46,794.00	48,993.00
3	农村居民人均可支配收入（元）	20,127.00	21,757.00	23043.00
4	地方财政总收入	221.08	274.95	271.07
4.1	全市一般公共预算收入	136.75	169.37	190.03
4.1.1	市直一般公共预算收入	32.42	47.29	52.79
	其中：税收收入	20.68	23.99	30.28
	非税收入	11.74	23.30	22.51
4.2	政府性基金收入	84.33	105.58	113.71
	其中：国有土地使用权出让收益	35.51	32.20	42.02
5	地方财政总支出	363.33	449.41	530.77
5.1	全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）	279.00	322.00	334.06
5.2	政府性基金支出	84.33	105.58	113.71
	其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	32.00	21.83	42.67

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
黄石市	584.99	445.65
其中：市本级	260.22	216.87

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
5 年	1.87
7 年	42.96
10 年	70.57
15 年	60.89
20 年	36.58
30 年	4.00

二、债券情况

债券名称：黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目。

发行规模：本项目拟发行地方政府专项债券 1500 万元，其中 2025 年已发行 500 万元，2026 年计划发行 1000 万元（其中本次计划发行 500.00 万元）。

发行期限：10 年。

还本付息方式：每半年支付一次，第 6 年-第 10 年每年偿还发行金额的 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目。

项目实施主体：黄石市汉冶萍建设工程有限公司。

项目建设地点：湖北黄石市铁山区。

建设规模与内容：

项目名称	建设地点	建设内容及规模
黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目	黄石市铁山区	项目计划在黄石经开区汪仁镇、铁山街道等片区新建新能源汽车充电桩612个（其中汽车快速充电桩420个、汽车慢充充电桩192个），并完善配套设施建设，直流/交流充电桩主机、动态无功补偿装置、故障电压穿越及频率适应性测试仪、高低压配电柜、干式变压器及配套电缆、智能监控系统等配套设施。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

单位：万元

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025	2026	2027
			1	2	3
1	资本金	4228.34	1205.06	2422.32	600.96
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	4228.34	1205.06	2422.32	600.96
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	1500.00	500.00	1000.00	0.00
2.1	专项债券资金	1500.00	500.00	1000.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	5728.34	1705.06	3422.32	600.96

（三）项目资金来源

本项目总投资5728.34万元。其中，资本金4228.34万元，占项目总投资的73.81%。拟发行债券金额1,500.00万元，占项目总投资的26.19%。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	专项债券	
黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目	2027.6	5728.34	5728.34	4228.34	1,500.00	1789.38

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为充电服务收入。项目预期收入总额为6441.23万元，扣除运营成本及相关税费1862.30万元后预计用于资金平衡相关收益为4578.93万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.56倍。

项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额
2025	0.00	500.00	5.02	0.00	500.00
2026	500.00	1000.00	22.25	0.00	1500.00
2027	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2028	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2029	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2030	1500.00	0.00	34.45	0.00	1500.00
2031	1500.00	0.00	34.45	100.00	1400.00
2032	1400.00	0.00	32.44	300.00	1100.00
2033	1100.00	0.00	25.55	300.00	800.00
2034	800.00	0.00	18.66	300.00	500.00
2035	500.00	0.00	10.77	300.00	200.00
2036	200.00	0.00	2.44	200.00	0.00
合计		1500.00	289.38	1500.00	

黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目平衡情况

单位：万元

项目	运营收入	运营成本	项目总投资	债券发行	预计融资	收益对融

名称		及税费		额	本息	资本息覆盖倍数
黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目	6441.23	1862.30	5728.34	1,500.00	1789.38	2.56

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.56，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄石经开区新能源汽车充电桩基础设施建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、项目风险控制

（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） 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。

（四） 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，黄石市黄石港区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。

（五） 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。

七、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石经济技术开发区·铁山区国有资产监督管理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。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目的建设是响应国家及地方关于加强停车场建设的需要；是解决市民停车困难，改善交通拥堵的需要；是完善城区基础设施建设，提升城市服务功能的需要。因此，本项目的建设是十分必要的。

通过本项目的实施，将有效缓解区域车辆乱停乱放现象，建立完整的停车管理制度，为市民营造一个整洁干净、文明有序的城市环境，更为下陆区树立了良好的城市形象。因此，本项目的公益性明显。

项目建成后可取得一定的收益。经测算，本项目在保本微利的情况下，可以实现项目的良好稳定运行，项目还款来源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。因此，本项目实施具有经济收益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设符合《中华人民共和国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》、《产业结构调整指导目录（2024年本）》、《国务院办公厅关于进一步

构建高质量充电基础设施体系的指导意见》（国办发〔2023〕19号）、《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》、《湖北省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、湖北省发展和改革委员会关于印发《湖北省进一步构建高质量充电基础设施体系的实施意见》的通知、《黄石市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《黄石市进一步构建高质量充电基础设施体系实施方案》等政策要求，因此，本项目投资合规性高。

本项目已取得可研批复、初步设计批复、无需办理用地手续、无需办理环评说明、施工许可证，项目主要为充电桩基础设施建设，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金4228.34万元，占比73.81%，本项目拟发行债券1,500.00万元，债券期限为10年。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目债券存续期内收入来源于充电服务收入，预计产生运营收入6441.23万元，预计产生运营成本及税费1862.30

万元。债券存续期收益预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金比例73.81%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为2.56，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目本期债券为10年期债券，每半年支付一次利息，分期还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金管理，用于债券还本，偿债计划可行。

项目风险具体详见实施方案第六章节。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据《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》（财预〔2021〕61号）文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

黄石市汉冶萍建设工程有限公司

2026年1月

2026年湖北省武汉市东湖高新区
武汉光谷新型邻里中心
专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

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

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

截止2023年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2022年末，湖北省常住人口5851.5万人。

截止2023年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）53734.92亿元，地区生产总值增速4.3%。

湖北省财政收支情况：一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支：2021年，全省地方一般公共预算收入预算安排3,050亿元；省本级一般公共预算收入预算安排113亿元，转移性收入预算安排3,880亿元，地方政府一般债券收入预算安排849.1亿元。全省一般公共预算支出预算安排8,001亿元，转移性支出预算安排79亿元；省本级一般公共预算支出预算安排1,204亿元，转移性支出预算安排3,632亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排3.1亿元，地方政府一般债券转贷支出预算安排849.1亿元。

2022年，全省地方一般公共预算收入预算安排3,281亿元；省本级一般公共预算收入预算安排175亿元，转移性收入预算安排6,274亿元,地方政府一般债券收入预算安排781亿元。全省一般公共预算支出预算安排8,626亿元，转移性支出预算安排5006亿元；省本级一般公共预算支出预算安排1,444亿元，转移性支出预算安排5,006亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排38亿元。

2023年，全省地方一般公共预算收入预算安排3,609亿元；省本级一般公共预算收入预算安排174亿元，转移性收入预算安排6,035亿元,地方政府一般债券收入预算安排912亿元。全省一般公共预算支出预算安排9,144亿元，转移性

支出预算安排 4,607 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,607 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 7 亿元。

2024 年，湖北省地方一般公共预算收入预算安排为 3,937 亿元，同比增长 6.6%，创历史新高。其中，税收收入约为 2,652 亿元，同比下降约 0.8%；非税收入约为 1,285 亿元，同比增长约 26%。

（二）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，2022 年末常住人口 1,373.9 万人。武汉东西最大横距为 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。

2023 年，全市地区生产总值(GDP)为 20,011.65 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值 474.38 亿元，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 12,736.36 亿元，增长 6.2%。全市三次产业结构调整为 2.4： 34:63.6,其中，第三产业占 GDP 比重比上年提升 1.7 个百分点。

2024 年，武汉市地区生产总值达到了 21,106.23 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。在产业结构方面，武汉

市进行了积极的调整，具体表现为：第一产业增加值506.82亿元，增长2.6%，在地区生产总值中的比重为2.4%。农业生产形势稳定，农林牧渔业总产值达到897.75亿元，比上年增长3.3%。粮食生产再获丰收，蔬菜及食用菌产量增速加快，畜牧业生产稳定增长。第二产业增加值6,584.4。5亿元，增长3.5%，在地区生产总值中的比重为31.2%。武汉市加快推进新型工业化，规模以上工业增加值比上年增长4.6%，其中，“三电”行业（电子设备、电力、电气制造）贡献显著，增加值分别实现高速增长。新质生产力加快形成，高技术制造业增加值增长23.7%，占规模以上工业增加值的比重比上年提高27个百分点。第三产业增加值14,014.96亿元，增长6.1%，在地区生产总值中的比重达到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：

2022-2024年武汉市经济基本情况表

亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入(元)	58,449	61693	64346
3.农村居民人均可支配收入(元)	29,304	31560	33529
4.地方财政总收入	/	/	
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.30

其中:税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.60
非税收入	265.18	302.85	443.7
4.2 政府性基金收入	1,330.42	1,288.76	/
其中:国有土地出让收入	1,143.09	1,035.38	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,204.08	/
5.2 政府性基金支出	2,051.74	1,627.56	/

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市	5930.66	5761.75

（三）东湖新技术开发区概况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于 1988 年创建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积 518 平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道 777 号。

（2）财政情况

1）2024 年财政预算收支情况（非决算数）

①一般公共预算安排情况

2024 年一般公共预算收入总计 329.18 亿元。2024 年一般公共预算支出总计 329.18 亿元。

②政府性基金预算安排情况

2024 年政府性基金预算收入预期实现 326.71 亿元，其中政府性基金预算收入为 197.02 亿元，转移性收入为 129.69 亿元。政府性基金预算支出为 326.71 亿元。

2）2023 年财政预算收支情况

①一般公共预算安排情况

2023 年一般公共预算收入总计 330.11 亿元。其中：计划 2023 年地方一般公共预算收入按增长 11%安排，预期实现 211.11 亿元，加上预计的税收返还和转移支付收入 86.97 亿元、调入资金 12.4 亿元、上年结转收入 11.63 亿元、调入预算稳定调节基金 8 亿元。

2023 年一般公共预算支出总计 330.11 亿元。其中：2023 年一般公共预算支出安排 201.63 亿元，加上预计的一般性转移支付支出 8.81 亿元、上解上级支出 106.03 亿元、一般债务还本支出 13.63 亿元。

②政府性基金预算安排情况

2023 年政府性基金预算收入预期实现 215.24 亿元，增长 6.8%，其中，国有土地使用权出让收入 208.3 亿元，国有土地收益基金收入 0.5 亿元，农业土地开发资金收入

0.35 亿元，城市基础设施配套费收入 1.04 亿元，专项债券对应项目专项收入 5.05 亿元。加上上年结转收入 0.14 亿元，收入总计 215.38 亿元。

2023 年政府性基金预算支出安排 160.68 亿元，加上调出资金 10 亿元、专项债券还本支出 44.7 亿元，支出总计 215.38 亿元。

3）2022 年财政预算收支情况（预算调整数非决算数）

①一般公共预算调整后情况

2022 年一般公共预算收入总计 319.09 亿元。其中：地方一般公共预算收入 180.47 亿元，上级返还性收入及转移支付收入 66.09 亿元，债务转贷收入 3 亿元，调入预算稳定调节基金 64 亿元，上年结转收入 5.17 亿元。

2022 年一般公共预算支出总计 319.09 亿元。其中：地方一般公共预算支出 210.77 亿元，转移支付支出 100.02 亿元。

②政府性基金预算调整后情况

2022 年政府性基金预算收入总计 264.36 亿元，其中：政府性基金预算收入 197.85 亿元，债务转贷收入 63.9 亿元。

2020 年政府性基金预算支出总计 264.36 亿元，其中：政府性基金预算支出 191.77 亿元，专项债务还本支出 8.27 亿元。

4）2021 年财政预算收支情况

①一般公共预算执行情况

2021 年，东湖高新区一般公共预算收入总量为 372.28 亿元，其中：1）地方一般公共预算收入完成 194.55 亿元，占比为 52.3%，为调整预算的 117.8%，同比增长 41.3%，较 2019 年增长 19%；2）返还性收入 5.47 亿元，占比为 1.5%；3）般性转移支付收入 24.25 亿元，占比为 6.5%；4）专项转移支付收入 30.41 亿元，占比为 8.2%；5）地方政府一般债券转贷收入 17.58 亿元(其中新增一般债券 6.01 亿元，再融资一般债券 11.57 亿元)，占比为 4.7%；6）调入资金 33.52 亿元，占比为 9%；7）调入预算稳定调节基金 61.03 亿元，占比为 16.4%；8）上年结转资金 5.47 亿元，占比为 1.5%。

2021 年一般公共预算支出总量为 372.28 亿元，其中：1）一般公共预算支出 212.05 亿元，占比为 57%；2）上解上级支出 82.37 亿元(含对江夏区、洪山区转移支付支出 9.67 亿元)，占比为 22.1%；3）地方政府一般债券还本支出 11.58 亿元，占比为 3.1%；4）补充预算稳定调节基金 61.11 亿元，占比为 16.4%；5）结转下年支出 5.17 亿元，占比为 1.4%。

②政府性基金预算执行情况

2021 年政府性基金收入总量为 314.04 亿元，同比增长 41.8%，其中：1）政府性基金预算收入 263.66 亿元，占比为 83.96%，为调整预算的 113.4%，同比增长 97.6%，较 2019 年增长 12%。其中:国有土地使用权出让收入完成 252.15 亿

元，国有土地收益基金收入0.5亿元，农业土地开发资金收入0.35亿元，城市基础设施配套费收入8.36亿元；2）专项转移支付收入0.07亿元，占比为0.02%；3）地方政府专项债务转贷收入50.27亿元(其中新增专项债券31亿元，再融资专项债券19.27亿元)，占比为16.01%；4）上年结转0.04亿元，占比为0.01%。

2021年政府性基金支出总量为314.04亿元，同比增长41.8%，其中：1）政府性基金预算支出253.4亿元，占比为80.7%，同比增长29.8%；2）政府性基金调出资金32.75亿元，占比为10.4%；3）专项债券还本支出25.37亿元，占比为8.1%；4）结转下年支出2.53亿元，占比为0.8%。

东湖高新技术区财政经济数据

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,401.00	2,800.00	2,643.81	3203.61
2.城镇居民人均可支配收入（元）	55,297.00	68,916.27		
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,558.00	37,125.32		
4.地方财政总收入	458.21	367.28	426.35	
4.1 地方公共预算收入	194.55	190.19	211.11	
其中：税收收入	178.8	172.88	191.89	
非税收入	15.75	17.31	19.22	
4.2 政府性基金收入	263.66	201.54	215.24	
其中：国有土地使用权出让收益	252.15	-	208.3	
5.地方财政总支出	465.45	486.82	417.01	
5.1 一般公共预算支出	212.05	232.07	201.63	
5.2 政府性基金支出	253.4	254.75	215.38	
其中：国有土地使用权出让收入安排				

的支出				

二、债券情况

2026 年债券情况：武汉光谷新型邻里中心 2026 年计划发行专项债券 20,000.00 万元（本次拟发行 5,000.00 万元）。

债券名称	武汉光谷新型邻里中心项目专项债券
债券发行规模	本次拟发行 5,000.00 万元
债券发行期限	15 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

三、项目情况

（一）项目基本情况

武汉光谷新型邻里中心具体为两个子项目，分别是：光谷中心城东社区邻里生活中心、光谷中心城西社区邻里生活中心。

光谷中心城东社区邻里生活中心位于武汉东部，光谷中心城东部综合居住组团核心区域，东邻高科园一路，南邻神墩三路，西邻高科园路，北邻神墩二路。

光谷中心城东社区邻里生活中心用地面积 31561 ㎡（折合约 47.34 亩）。总建筑面积 101594 ㎡。其中：地上建筑面积 63594 ㎡，地下室建筑面积 38000 ㎡。计容建筑面积 59169 ㎡，不计容建筑面积 42425 ㎡（含地下室 38000 ㎡、地上 4425 ㎡）。配套建设地下机动车停车位 864 个。

根据物业规划布局思路，项目物业面积规划如下：

（1—5F）邻里中心：建筑面积 38708 ㎡；（6-12F）办公：建筑面积 7278 ㎡；（13—21F）人才公寓：建筑面积 11070 ㎡；（-1—-2F）停车场：建筑面积 38000 ㎡（含设备用房、人防工程面积），出租停车位 864 个，包含充电桩车位 228 个。

光谷中心城西社区邻里生活中心位于武汉市东湖新技术开发区佛祖岭东街以北、风林街以南、大吕路以东、语风路以西。

光谷中心城西社区邻里生活中心拟建一处社区邻里生活中心，项目总用地面积 33700 ㎡，建设一栋地上 6 层地下 2 层的邻里中心建筑及室外社区公园，总建筑面积 87221.21 ㎡，地上建筑面积 44838 ㎡（邻里中心地上建筑面积 43538 ㎡，社区公园地上建筑面积 1300 ㎡，全部计容），地下建筑面积 42383.21 ㎡(计容建筑面积 9610.82 ㎡，不计容建筑面积 32772.39 ㎡)；配套进行景观绿化、屋顶绿化、道路、铺装、泛光照明、室外给排水及强弱电管线等室外配套设施建设；规划设置地下机动车停车位 725 个，包括充电桩车位 181 个。

根据物业规划布局思路，项目物业面积规划如下：

地上建筑面积 44838 ㎡，其中：便民服务场地面积 16004 ㎡；体育健身场地 11290 ㎡；文化艺术场地 6361 ㎡；政务服务场地 9883 ㎡；其他 1300 ㎡。地下计容建筑面积 9610.82 ㎡，其中：便民服务场地 8148.78 ㎡；体育健身场地 1462.04

㎡。

（二）投资计划

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年 10-12 月	2024 年	2025 年	2026 年 1-9 月
1	总投资使用计划	145,872.15	29,011.42	29,146.43	43,800.65	43,913.65
1.1	建设投资	144,282.15	28,856.42	28,856.43	43,284.65	43,284.65
1.2	建设期利息	1,540.00	145.00	290.00	496.00	609.00
1.3	债券发行费用	50.00	10.00	-	20.00	20.00
1.4	流动资金			-		
2	资金筹措及使用	145,872.15	29,011.42	29,146.43	43,800.65	43,913.65
2.1	自有资金	95,872.15	19,011.42	29,146.43	23,800.65	23,913.65
2.1.1	用于建设投资	94,282.15	18,856.42	28,856.43	23,284.65	23,284.65
2.1.2	用于建设期利息	1,540.00	145.00	290.00	496.00	609.00
2.1.3	用于债券发行费用	50.00	10.00	-	20.00	20.00
2.1.4	用于流动资金	-				
2.2	专项债券资金	50,000.00	10,000.00	-	20,000.00	20,000.00
2.2.1	用于建设投资	50,000.00	10,000.00	-	20,000.00	20,000.00

（三）项目资金来源

1、项目资金筹措情况

本项目总投资 145,872.15 万元，项目资本金为 95,872.15 万元，占总投资 65.72%。资本金由武汉光谷中心城建设投资有限公司筹集。

2、拟发行专项债券情况

本项目总投资 145,872.15 万元，项目拟申请 50,000.00 万元专项债券资金，其中本项目已于 2023 年发行 10,000.00

万元，债券存续期为15年期，每半年付息一次，债券利率为2.83%和2.97%，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%；2025年已发行20,000.00万元，每半年付息一次，债券利率为2.06%，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%；2026年计划发行20,000.00万元，债券存续期为15年期，利率按2025年湖北省政府专项债券（六十五期）债券票面利率2.33%上浮25BP即2.58%测算，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%。

专项债券资金用于本项目工程建设，本单位承诺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，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。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2023	5,000.00	5,000.00	15	2.83	每半年支付一次利息	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
2023	5,000.00	5,000.00	15	2.97	每半年支付一次利息	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
2025	20,000.00	20,000.00	15	2.06	每半年支付一次利息	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%

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
2026	20,000.00	0.00	15	2.58%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

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、资金平衡

（2023 年发债金额 5,000 万元）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	5,000.00	70.75	5,000.00	70.75	—
2024 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	141.50	—
2025 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	141.50	—
2026 年 1-9 月	5,000.00	—	70.75	5,000.00	70.75	—
2026 年 10-12 月	5,000.00	—	70.75	5,000.00	—	70.75
2027 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2028 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2029 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2030 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2031 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2032 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2033 年	5,000.00	—	141.50	5,000.00	—	141.50
2034 年	5,000.00	—	1,127.35	4,000.00	—	127.35

2035 年	4,000.00	—	1,099.05	3,000.00	—	99.05
2036 年	3,000.00	—	1,070.75	2,000.00	—	70.75
2037 年	2,000.00	—	1,042.45	1,000.00	—	42.45
2038 年	1,000.00	—	1,014.15	—	—	14.15
合计	—	5,000.00	6,839.50	—	424.50	1,415.00

利率 2.97%（2023 年发债金额 5,000 万元）还本付息情况表

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	5,000.00	74.25	5,000.00	74.25	—
2024 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	148.50	—
2025 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	148.50	—
2026 年 1-9 月	5,000.00	—	74.25	5,000.00	74.25	—
2026 年 10-12 月	5,000.00	—	74.25	5,000.00	—	148.50
2027 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2028 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2029 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2030 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2031 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2032 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2033 年	5,000.00	—	148.50	5,000.00	—	297.00
2034 年	5,000.00	—	1,133.65	4,000.00	—	267.30
2035 年	4,000.00	—	1,103.95	3,000.00	—	207.90
2036 年	3,000.00	—	1,074.25	2,000.00	—	148.50
2037 年	2,000.00	—	1,044.55	1,000.00	—	89.10
2038 年	1,000.00	—	1,014.85	—	—	29.70
合计	—	5,000.00	6.930.50	—	445.50	1,485.00

利率 2.06%（2025 年发债金额 20,000 万元）还本付息情况表

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）

2023 年 10-12 月	—	—	—	—	—	—
2024 年	—	—	—	—	—	—
2025 年	—	20,000.00	206.00	20,000.00	206.00	—
2026 年 1-9 月	20,000.00	—	206.00	20,000.00	206.00	—
2026 年 10-12 月	20,000.00	—	206.00	20,000.00	—	206.00
2027 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2028 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2029 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2030 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2031 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2032 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2033 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2034 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2035 年	20,000.00	—	412.00	20,000.00	—	412.00
2036 年	20,000.00	—	4,370.80	16,000.00	—	370.80
2037 年	16,000.00	—	4,288.40	12,000.00	—	288.40
2038 年	12,000.00	—	4,206.00	8,000.00	—	206.00
2039 年	8,000.00	—	4,123.60	4,000.00	—	123.60
2040 年	4,000.00	—	4,041.20	—	—	41.20
合计	—	20,000.00	25,356.00	—	412.00	4,944.00

利率 2.58%（2026 年计划发债金额 20,000 万元）还本付息情况表

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	—	—	—	—	—
2024 年	—	—	—	—	—	—
2025 年	—	20,000.00	283.00	20,000.00	258.00	—
2026 年 1-9 月	20,000.00	—	258.00	20,000.00	—	258.00
2026 年	20,000.00	—	258.00	20,000.00	—	258.00

10-12 月						
2027 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2028 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2029 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2030 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2031 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2032 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2033 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2034 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2035 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2036 年	20,000.00	—	516.00	20,000.00	—	516.00
2037 年	20,000.00	—	4,464.40	16,000.00	—	464.40
2038 年	16,000.00	—	4,361.20	12,000.00	—	361.20
2039 年	12,000.00	—	4,258.00	8,000.00	—	258.00
2040 年	8,000.00	—	4,154.80	4,000.00	—	154.00
2041 年	4,000.00	—	4,051.60	—	—	51.60
合计	—	20,000.00	26,966.00	—	283.00	6,708.00

合计发债金额 50,000 万元还本付息情况表

年度	期初借款余额（万元）	本年借款增加额（万元）	当期还本付息（万元）	期末借款余额（万元）	计入投资额（万元）	计入当期财务费用（万元）
2023 年 10-12 月	—	50,000.00	145.00	10,000.00	145.00	—
2024 年	10,000.00	—	290.00	10,000.00	290.00	—
2025 年	10,000.00	—	496.00	30,000.00	496.00	—
2026 年 1-9 月	30,000.00	—	609.00	50,000.00	609.00	—
2026 年 10-12 月	50,000.00	—	609.00	50,000.00	—	609.00
2027 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2028 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2029 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2030 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00

2031 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2032 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2033 年	50,000.00	—	1,218.00	50,000.00	—	1,218.00
2034 年	50,000.00	—	3,189.00	48,000.00	—	3,189.00
2035 年	48,000.00	—	3,131.00	46,000.00	—	3,131.00
2036 年	46,000.00	—	7,031.80	40,000.00	—	7,031.80
2037 年	40,000.00	—	10,839.80	30,000.00	—	10,839.80
2038 年	30,000.00	—	10,596.20	20,000.00	—	10,596.20
2039 年	20,000.00	—	8,381.60	12,000.00	—	8,381.60
2040 年	12,000.00	—	8,196.00	4,000.00	—	8,196.00
2041 年	4,000.00	—	4,051.60	—	—	4,051.60
合计	—	50,000.00	66,092.00	—	1,540.00	64,552.00

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉光谷新型邻里中心	130,062.59	68,217.30	50,000.00	1.97

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.97，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综合评定武汉武汉光谷新型邻里中心项目项目政府债券存续期内债券评级为AAA，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、主管部门责任

本项目主管部门为东湖高新区财政局，主要有以下职责：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

专项债券在地方政府投融资中的地位不断提高、作用不断加大，从发行到项目建设,涉及地方政府与市场的多重互动关系。从新预算法实行至今，专项债券相关文件相继出台，

也意味着专项债券越来越成熟，越来越完善。

七、潜在风险评估

为了系统全面地对本项目建设的风险进行识别，根据项目风险的性质和特征将风险分为内部风险和外部风险。

（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。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（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。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加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，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹集不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，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。

风险控制措施：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。

八、事前评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

项目实施的必要性：

（1）不断满足居民日益增长的物质文化生活需求的需要

在经济快速发展的大背景下，人们对居住环境质量要求日益提高，对闲暇时间的安排已不满足于传统的家庭业余生活，需要在家居附近寻求更高档次、功能更全的服务和文化娱乐活动，人们往往需要一种既能享受各种消费，又能进行广泛社会交流的场所。而邻里中心的出现，正是人们这种消费需求的延伸。邻里生活中心提供的各种服务既满足了人们的物质需求，又通过为居民提供教育、文体、社交场所等设施，满足人们在精神、文化等各方面的需求，尤其是与家庭业余生活相比更增添了社区文化的氛围。

（2）实现社区服务设施便民利民与环境质量统一的需

要

从我国城市商用产业看，由于长期采用传统的发展模式和单一的沿路开发方式，形成了大路大店成排，小路小店成行的布局，不仅使市民的生活受到直接影响，而且还给城市交通和环境质量带来了明显的负面效应。而邻里中心将所有商用产业和服务设施集于其中，对邻里中心的服务范围、服务设施、服务对象事先测算、精确定位。既可以缩短服务设施与社区居民的距离，又能充分满足人们多层次的需求，既做到便民利民，又能提高居民的生活质量和城市环境质量。

（3）推动区域经济增长的需要

邻里中心的实践表明，选择合适的社区发展模式，对区域经济增长具有较强的推动力。由于邻里中心集中地为社区居民提供齐全、便利、先进的生活服务，明显地改变了生活环境，提高了生活质量，对人居环境的高度重视是新世纪现代化城市发展的首要条件，而对社区氛围的精心营造则是集聚人气，推动区域经济增长的关键。

总之，项目建设对满足人们在精神、文化等多方面、多层次的需求，提高居民生活质量和城市环境质量，完善城市道路系统缓解区域交通压力，推动区域经济增长，均具有十分重要的意义，项目建设是必要的。

项目实施的公益性：

项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础

设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等十一大领域。所以本项目具有典型的社会公益性特征。

项目实施的收益性：

项目预期收入由项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；收入预测有以往年度同性质项目运营收入作支撑；项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设投资的合规性：

（1）本项目为新建项目，其建设符合武汉市总体规划，并得到了政府各职能部门的大力支持。

（2）该项目土地使用合法，符合国家相关土地政策要求。

（3）该项目场地内水电等基础配套设施齐全，建设条件良好，能够保证项目建设需要。

项目成熟度：

本项目已取得可研性研究报告、固定资产备案证等资料。本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老、文化旅游等社会事业，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于社会事业中的文化旅游，其来源是国家投资鼓励方向。本项目总投资 145,872.15 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 95,872.15 万元，拟申报发行专项债券资金 50,000.00 万元。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内项目的收入、成本、收益预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目运营期收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性分析

项目总投资为 145,872.15 万元，资金筹措方式为自有资金 95,872.15 万元，占比 65.72%，拟申报发行专项债券 50,000.00 万元，占比 34.28%。项目资本金符合《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；专项债券比

例为 34.28%，未超过 80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目拟发行 50,000.00 万元的专项债券，发行期限 15 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年还本 20%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有节余，偿债计划具可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7、绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核，

本项目的绩效目标是合规合理的。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（随州市）
随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）随州市概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”、“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”，襄十随汽车工业走廊重要城市，国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市2022-2024年经济发展情况如下：

2022年全市实现地区生产总值1328.78亿元，比增长4.5%；规模以上工业增加值增长6.5%，固定资产投资增长14%，社会消费品零售总额增长3.5%，地方一般公共预算收入可比增长

8.4%，外贸出口增长 12%；城乡居民人均可支配收入与经济增长基本同步。按可比价格计算，比上年增长 4.4%，增速高于全国 1.4 个百分点，高于全省 0.1 个百分点,在全省排第 9 位。分产业看，第一产业增加值 189.04 亿元，增长 3.7%;第二产业增加值 585.64 亿元,增长 5.7%;第三产业增加值 554.10 亿元,增长 3.3%。

2023 年，随州市完成地区生产总值 1300 亿元，同比增长 4.5%；规模以上工业增加值增长 6.5%，固定资产投资增长 14%，社会消费品零售总额增长 3.5%，地方一般公共预算收入可比增长 8.4%，外贸出口增长 12%；城乡居民人均可支配收入与经济增长基本同步。

2024 年，随州市全市实现地区生产总值 1442.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%，增速分别比全国、全省高 1.1、0.3 个百分点。其中第一产业增加值 203.33 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 555.78 亿元，增长 8.7%，第三产业增加值 683.24 亿元，增长 4.9%。

表 1-1：随州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1328.78	1330.85	1442.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36312	37684	39459
3.农村居民人均可支配收入（元）	17855	23012	24257
4.地方财政总收入	84.96	99.91	114.62
4.1 地方公共预算收入	50.61	61.09	68.77
其中：税收收入	34.44	39.16	46.41

非税收入	16.17	21.93	22.36
4.2 政府性基金收入	28.31	38.82	35.86
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	180.86	215.95	236.48
5.2 政府性基金支出	66.1	68.2	69.6
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

（二）地方债务情况

1、随州市政府债务限额及余额情况

截止2024年底，省政府核定随州市政府债务限额568,388.02万元，其中市本级政府债务限额144,745.00万元，县市区政府债务限额423,643.02万元。全市政府债务余额未超过省政府规定的限额。

表1-2 本地区专项债务情况表

区划	2024年限额	2024年余额
随州市	568,388.02	568,388.02
其中：市本级	144,745.008	144,745.00

表1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	2.03
2年期	3.44
3年期	17.82
5年期	0.91
7年期	2.03
15年期	3.67

期限	2024 年
20 年期	4.03
30 年期	0.65

二、债券情况

债券名称：随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目

发行规模及还本付息方式：本项目拟通过发行专项债券筹集资金27,000.00 万元，其中 2024 年已调入 2023 年湖北省政府专项债券（八十一期）存量项目 5000.00 万元利率 2.97%，2025 年已发行 5,000.00 万元利率2.26%、剩余2026年计划发行专项债券17.000.00万元，利率参考近期湖北省政府专项债券同期发行利率2.26%进行测算，每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额本金 20%偿还。

三、项目情况

（一）项目概况

1.建设目标

本项目属于社会事业和教育:①职业教育：公办高职，符合国家产业政策、行业发展规划和区域经济发展规划等政策要求，顺应了随州市社会经济发展趋势，有利于扎实推进国民经济持续健康发展。因此，项目建设是必要的。

2.建设地点

本项目建设地点:随州市曾都区城南新区迎宾大道 38 号，随州职业技术学院院内。

3.建设内容

建设本科学校，建设规模为47680平方米，其中新建地上建筑面积40990平方米，新建地下建筑6690平方米(含人防面积5050平方米)。具体包含:新建主教学楼31637.96平方米(其中:地上建筑面积24947.96平方米;地下建筑面积 6690平方米);师生活动中心16042.04平方米(采用装配式建筑)。室外工程包括新建球场13800平方米，配套景观、室外水电工程。改造建筑面积约18.78万平方米，对现有教学楼、行政楼、图书馆、宿舍、运动场及附属配套用房等进行改造，配套建设校园内篮球场、道路、给排水等附属设施。

4.建设期

项目建设周期为24个月，已于2024年8月开工，到2026年8月底竣工验收，2026年9月正式使用。

5.项目批复情况

表1-6 审批文件取得情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2024年4月12日	随州市发展和改革委员会	《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目建议书的批复》	随发改审批服务(2024)29号
立项变更批复	2024年5月17日	随州市发展和改革委员会	《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目建议书变更的批复》	随发改审批服务(2024)112号
可研批复	2024年7月8日	随州市发展和改革委员会	《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目可行性研究报告的批复》	随发改审批服务(2024)151号
初设批复	2024年7月8日	随州市发展和改革委员会	《市发改委关于随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目初步设计的批复》	随发改审批服务(2024)160号
用地预审与选址书	2024年6月27日	随州市自然资源和城乡建设局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第421300202400008号。

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设项目环境影响登记表	2024年9月2日	随州市环保局	《建设项目环境影响登记表》	202442130300000149
不动产权证	2023年8月21日	随州市自然资源和规划局	《不动产权证》	鄂（2023）随州市不动产权第0035719号
建设用地规划许可证	2024年7月24日	随州市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	随自然资规 用字第421300202400007号
建设工程规划许可证	2025年1月24日	随州市自然资源和城乡建设局	《建设工程规划许可证》	随自然资规建字第421300202500002号
建筑工程施工许可证	2025年3月20日	随州市自然资源和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	421300202503200101

6.项目现状

截至实施方案编制日，项目已完成前期立项及报批等工作，截止2026年1月建设单位已办理立项、可研、用地、施工许可等相关行政审批证件，项目当前正在进行主体建设工程，已完成54%的工程量。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表3-1 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

年度	2024年	2025年	2026	合计
资金筹措				
资本金	5,640.37	1,130.00	4,028.63	10,799.00
专项债券发行	5,000.00	5,000.00	17,000.00	27,000.00

合计	10,640.37	6,130.00	21,028.63	37,799.00
资金使用				
建设资金使用金额	10,598.24	5,920.00	20,688.78	37,207.02
利息费用	37.13	205.00	322.85	564.98
发行费用	5.00	5.00	17.00	27.00
资金结余	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资为37,799.00万元，项目资金来源为单位自筹资金10,799.00万元，占比28.57%；专项债券资金27,000.00万元，占比71.43%。

表3-2 项目资金来源表

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目	2026年8月	37,799.00	37,799.00	10,799.00	27,000.00	35,418.18

四、资金平衡

（一）项目融资还本付息情况

本项目拟通过发行专项债券筹集资金27,000.00万元，其中2024年已调入2023年湖北省政府专项债券(八十一期)存量项目5000.00万元利率2.97%，2025年已发行5,000.00万元利率2.26%、剩余2026年计划发行专项债券17.000.00万元，利率参考近期湖北省政府专

项债券同期发行利率2.26%进行测算，每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额本金 20%偿还，应还本付息情况如下：

1.合并还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	37.13	37.13
2025 年	5,000.00	5,000.00		10,000.00	205.00	205.00
2026 年	10,000.00	17,000.00		27,000.00	645.70	645.70
2027 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2028 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2029 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2030 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2031 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2032 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2033 年	27,000.00			27,000.00	645.70	645.70
2034 年	27,000.00		1,000.00	26,000.00	639.65	1,639.65
2035 年	26,000.00		1,000.00	25,000.00	609.95	1,609.95
2036 年	25,000.00		2,000.00	23,000.00	560.15	2,560.15
2037 年	22,000.00		5,400.00	17,600.00	469.43	5,869.43
2038 年	16,600.00		5,400.00	12,200.00	340.29	5,740.29
2039 年	11,200.00		4,400.00	7,800.00	226.00	4,626.00
2040 年	6,800.00		4,400.00	3,400.00	126.56	4,526.56
2041 年	3,400.00		3,400.00		38.42	3,438.42
合计		**27,000.00**	**27,000.00**		**8,418.18**	**35,418.18**

2.调剂部分还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	37.13	37.13
2025 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50

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
2034 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	133.65	1,133.65
2035 年	4,000.00		1,000.0	3,000.00	103.95	1,103.95
2036 年	3,000.00		1,000.0	2,000.00	74.25	1,074.25
2037 年	2,000.00		1,000.0	1,000.00	44.55	1,044.55
2038 年	1,000.00		1,000.0		14.85	1,014.85
合计		**5,000.00**	**5,000.00**		**1,744.88**	**6,744.88**

（二）项目收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源为学生学费和住宿费收入。项目预期含税收入总额为 65,425.36 万元，扣除运营成本及相关税费 10,777.56 万元后预计用于资金平衡相关收益为 54,647.80 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54 倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本）/（债券还本+建设期债券付息+运营期债券付息）=65,425.36/35,418.18=1.54 根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.54，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	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
随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目	65,425.36	35,418.18	27,000.00	1.54

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目专项债券还本付息以学生学费和住宿费收入为基础，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 54,647.80 万元，且在 2041 年债券本金偿还后仍有 19,794.60 万元。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表：

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	49,183.02	51,915.41	54,647.80	57,380.19	60,112.58
债券还本付息总额	35,418.18	35,418.18	35,418.18	35,418.18	35,418.18
债券本息覆盖倍数	1.39	1.47	1.54	1.62	1.70
项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	54,647.80	54,647.80	54,647.80	54,647.80	54,647.80
债券还本付息总额	34,576.36	34,997.27	35,418.18	35,839.09	36,260.00
债券本息覆盖倍数	1.58	1.56	1.54	1.52	1.51

经测算，专项债券本息资金覆盖倍数能抵抗收入成本或债券利率在±10%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低1.39倍，最高1.70倍；当债券利率变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低1.51倍，最高1.58倍。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目的信用等级为AAA。

六、项目风险控制

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.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，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：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。

（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，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：项目实施方将通过招标选取有实力的施工方，努力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。

（3）资金风险

这也是项目成败的关键。本项目在签订协议后，会因为资金筹措困难而迟迟不能动工。本项目融资风险主要体现在资本金是否充足和借贷资金对项目的影响，从风险影响的程度来看，对项目融资风险应属“较大”。

风险控制措施：建设单位根据发展需要，考虑项目近期建设与远期的发展相结合。合理安排建设项目，切实做好项目资金安排计划，量力而行，可以避免出现资本金不到位的情况，降低项目资金风险。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本项目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。

（2）财务风险

1）经营风险

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，如果达到预计的收入标准，将能达到预计的运营收入，甚至更好；反之，将影响收入的实现情况，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：合理计划和安排项目运营计划，做好项目运营管理工作，提高运营水平。

2）资金周转风险

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

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3）投资估算的风险

建设工程估算偏大或偏小将直接导致投资总额出现偏差，项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

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

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.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项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

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

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据

市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

七、主管部门责任

随州市教育局是项目主管部门，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。

随州市财政局专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

八、事前绩效评估

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

《湖北省教育事业发展“十四五”规划》（鄂政发〔2021〕32 号）:“完善现代职业教育体系。落实《国家职业教育改革实施方案》，强化类型教育特征，系统构建贯通中职、专科、本科、专业学位研究

生教育的职教人才培养体系。优化中职学校布局结构，每个市（州）重点办好2所左右、每个县（市、区）集中力量办好1所中等职业学校（技工学校）。巩固高职教育主体地位，推进高职教育资源整合。稳步发展本科职业教育，支持符合条件的优质高等职业学校提升办学层次，组建5所左右本科层次职业学校。深入实施“职业教育赋能提质专项行动计划”，推动学历教育与职业培训并举并重，帮助社会重点群体实现更加充分更高质量就业。”

《随州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》要求：“到2025年，高中阶段教育毛入学率达到95%。实施职业教育提质培优行动计划，加强资源整合，重点建设10所左右中等职业学校，支持随州职业技术学院建设省级优质高等职业学校，力争入选国家级特色高水平高职学校。抢抓独立学院转设机遇，引进建设一所本科院校。”

《随州市教育事业发展“十四五”规划》：“深化职业教育产教融合，搭建技术技能人才成长“立交桥”。实施中高职系统培养，推进中职“职教高考”，高职和应用型本科院校联合培养制度。实施中职学校“双优计划”，全面提升中等职业学校教育质量。支持随州职业技术学院“提质培优”，推动“双高”创建，提升办学层次。抢抓独立学院转设机遇，筹建本科院校。”

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、项目建设是加强人才队伍建设，服务于随州经济社会发展的

需要

教育是以传递和创新文化知识为核心的社会实践活动，贯穿于人类历史的整个进程和社会生活的各个领域，它在人类社会的发展中始终处于基础性地位，对人的全面发展和经济社会全面发展始终具有全局性影响。没有教育的发展，就没有经济社会的全面协调可持续发展。科教兴随战略是实现教育加速发展的根本保证，人民群众日益增长的巨大需求为教育提供了广阔的发展空间。21 世纪是以信息技术和知识为主的知识经济社会，要实现随州市崛起新跨越，关键靠人才，基础在教育。“十四五”时期，随州市将向中高收入发展时期和工业化中后期阶段迈进。面对我市经济社会发展新特征，必须充分发挥教育的基础性、先导性、全局性作用。只有大力推进教育事业科学发展，才能把人口压力转化为人力资源优势，把劳动力优势转化为人才优势，把人力资源大省建成人力资源强省，实现全市经济社会的跨越发展。

职业教育负担着培养生产服务一线高素质技能型人才的重要职能，在经济社会发展中具有十分重要的地位和作用。本项目的建设将提升学校办学基础设施条件，扩大学校办学规模，提升学院办学层次，为社会培养输送更多具有文化素养和人文精神的人才人才，能够充分利用其自身人才、技术、资源优势，为我市乃至我省经济社会发展提供有力的人才支持和智力服务。

2、项目的建设是贯彻教育强省战略，推动教育事业繁荣发展的有力举措

随州市强力推进教育强省建设，努力办好人民满意的新时代教育，为建设富裕美丽幸福现代化随州提供坚实的人才保障和智力支持。通过建设和提升本科院校，打造融入现代农业、先进制造业、现代服务业产业链的特色专业群。注重内涵发展，大力推进高校“双一流”建设，即世界一流大学和一流学科建设。抓住高校“双一流”建设的“牛鼻子”工程，通过绩效管理、签订目标责任书、委托第三方建设“高校学科监测平台”，打造更多创新平台和优势特色学科；对接落实中西部高等教育振兴计划升级版，强化资源整合，建设育人高地；以“教师互聘、课程互选、学分互认”为重点，抓好学科联盟实质性合作，打造高水平创新平台和团队。

本项目是建设和提升本科院校，建成后提升了学院的办学质量和水平，进一步增强了各学院培训优秀教育人才，增进教育行业的互助沟通交流，开展专项课题的研究，推动当地教育事业繁荣发展。

3、项目的建设是提升学校办学层次，促进随州市教育事业高质量发展开创新局面的迫切需要

目前随州市本土尚无本科院校，本项目建成后将填补我市本科院校设置空白，实现专科升本科的跨越，建立健全现代职业教育体系，让随州市教育事业迈上一个新台阶，为随州市高质量发展开创新局面，同时项目建设有助于营造优越的人文环境、投资环境、科技环境，提升城市综合竞争力，促进社会与经济高质量发展。

《随州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》要求：“到2025年，高中阶段教育毛入学率达到95%。

实施职业教育提质培优行动计划，加强资源整合，重点建设10所左右中等职业学校，支持随州职业技术学院建设省级优质高等职业学校，力争入选国家级特色高水平高职学校。抢抓独立学院转设机遇，引进建设一所本科院校。”

《随州市教育事业发展“十四五”规划》中也提到：“深化职业教育产教融合，搭建技术技能人才成长“立交桥”。实施中高职系统培养，推进中职“职教高考”，高职和应用型本科院校联合培养制度。实施中职学校“双优计划”，全面提升中等职业学校教育质量。支持随州职业技术学院“提质培优”，推动“双高”创建，提升办学层次。抢抓独立学院转设机遇，筹建本科院校。”。

综上所述，随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目的建设是对国家和省市地方政策的有利贯彻，是解决供需矛盾、提高供水水质、优化供水系统布局的有效途径。工程建设十分必要且势在必行。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目总投资估算为37,799.00万元，其中工程费用31,411.08万元、其他费用2,977.27万元、基本预备费2,818.67万元，经测算最新建设期利息为564.98万元，债券发行费用27.00万元。

资金筹措方式为自有资金安排10,799.00万元；发行专项债券融资27,000.00万元，其中： 本项目拟通过发行专项债券筹集资金27,000.00万元，其中2024年已调入 2023 年湖北省政府专项债券(八十一期)存量项目5000.00 万元利率2.97%，2025年已发行

5,000.00 万元利率2.26%、剩余2026年计划发行专项债券17.000.00万元，利率参考近期湖北省政府专项债券同期发行利率2.26%进行测算，每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额本金 20%偿还。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目专项债券还本付息以学生学费和住宿费收入为基础，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54,647.80万元，且在2041年债券本金偿还后19,794.60 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（五）债券资金需要合理性

本项目目前处于前期筹备阶段，预计2026年可以完工交付。为了完成该项目的整体建设，由于前期建设对资金的占用较大，在项目建设中需要部分资金给予支持。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

随州职业技术学院针对随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目计划发行专项债券，发行面值总额27,000.00万元。债券还本付息来源于项目自营收益，项目总收入65,425.36万元，净收益合计54,647.80万元,项目累计支付专项债券本金和利息35,418.18万元，本息覆盖倍数1.54[本息资金覆盖倍数=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）]，完全覆盖发行债券本息。项目偿债计划可行。

（2）偿债风险点

本项目的还款来源为包括学生学费和住宿费收入。收入受市场波动影响较小，存在较小的不确定性。

（七）项目偿债计划可行性

本项目拟通过发行专项债券筹集资金27,000.00万元,其中2024年已调入 2023 年湖北省政府专项债券(八十一期)存量项目5000.00万元利率2.97%,2025年已发行5,000.00 万元利率2.26%、剩余2026年计划发行专项债券17.000.00 万元，利率参考近期湖北省政府专项债券同期发行利率2.26%进行测算,每半年支付一次利息,第 11-15年每年等额本金 20%偿还。

（八）绩效目标合理性

近年来，随着随州市经济和社会迅速发展，综合经济实力显著增强，人民 生活水平明显提高，生态环境日益改善，但发展过程中受到了人才不足、教育 滞后、企业缺乏自主创新品牌、资源开发缺少科技支持导致发展后劲不足等种 种因素的制约。本科院校是培养高层次人才的主要基地，是科技创新的第一源 地。要造就大量的高素质劳动者、专门人才和拔尖创新人才，必须发展高等教育。

目前随州市本土尚无本科院校,本项目建成后将填补我市本科院校设置空 白，实现专科升本科的跨越，建立健全现代职业教育体系，

让随州市教育事业迈上一个新台阶，为随州市高质量发展开创新局面，同时项目建设有助于营造 优越的人文环境、投资环境、科技环境，提升城市综合竞争力，促进社会与经 济高质量发展。

在现今追求高质量发展的时代背景下，越来越多的城市争相打造自己的本 科院校。为提升城市综合竞争力，实现社会与经济高质量发展，加强相关学科 研究、推进文化传承与创新，提升办学育人水平，急需启动随州职业技术学院 创建本科层次职业大学项目建设。

（九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）实施方案可行性

项目总体设计合理、可行，实施工作内容明确，组织机构、实施机构进度安排、管理制度、保障措施等较为完善，能够保障项目实施。

（2）筹资合规性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目筹资风险可控。

（十）事前绩效评估结论

1、项目的实施，有利于补齐基础设施短板，创建文明和谐、绿色宜居、干净整洁、人民满意的现代化城市；有利于提高污水处理效率，切实改善城区居住环境，提高区域居民的生活质量，促进社会和谐稳定。项目的建设，为改善环境质量、建设美丽随州，促进高质量发展作出新的贡献。

2、从建设条件、总体规划等方面，充分体现本项目是可行的。

工程设计方案能满足规划的要求，工程社会效益是可观的。

3、本报告中提出项目环境影响方面的各种污染的防治措施是可行的，也充分说明本项目的实施是生态的、环保的。

4、本项目实施后，可以产生较好的社会效益、社会效益,会推进随州市经济社会可持续发展。

目前，项目的各项建设条件已经落实，建设方案合理，施工技术有保障，项目单位具备较强偿债能力，项目的建设是可行的，也是非常必要的。

（十一）、编制文件依据

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

2.《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）；

3.《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）；

4.《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364 号）；

5.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

6.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61 号）；

7.《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》（财预〔2022〕120 号）

8.中央最新投向领域（2024 年版）

9.地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）

10.《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）；

11.《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》（鄂政办函〔2023〕20 号）；

12.项目有关基础资料。

2025年湖北省（黄石市市）
西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程专项债券
信息披露文件

一、黄石市概况

黄石，湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积4583平方公里。

表1-2 黄石市本级财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2041.51	2108.96	2305.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44417.00	46794.00	48993.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20127.00	21757.00	23041.00
4.地方财政总收入			
4.1 地方公共预算收入	136.75	169.37	190.03
其中：税收收入	20.68	23.99	30.28
非税收入	11.74	23.30	22.51
4.2 政府性基金收入	84.32	111.00	113.71
其中：国有土地使用权出让收益	35.51	32.20	42.02
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	279.00	322.00	334.06
5.2 政府性基金支出	227.80	231.58	113.71
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	32.00		42.67

二、西塞山区财政数据概况

园区位于长江黄石河段下游风波港附近，西南部为山区，其中，最高峰鲤鱼山的海拔为227.8m；东北部为长江，沿其南岸分布有河流阶地，高程为19～21m间；中部为丘陵剥蚀区，地形起伏较大，低洼处的高程为18m～24m，残丘区高程为30～50m，其间分布有大小不等的湖库塘堰，其中，游贾湖、夏游湖是区域内较大的湖体。

园区位于下扬子台褶皱带大冶褶皱束章山北翼的不规则第三系凹陷盆地南侧，区内岩层总体呈单斜构造，地层倾向北东，倾角在23°~47°之间。西南部边山区发育有规模不等的断裂，其中走向呈NW-SE的断裂属压扭性，对山区地下水有很好的阻滞作用。沿该断裂走向出露大小不等的泉，泉水汇流成溪水排入游贾湖等附近湖体。园区内没有大的贯穿性断裂发育。

区内地壳稳定，无震灾历史纪录，基本地震裂度为VI度。自然条件下无滑坡、崩塌、泥石流等灾害。

表1-32024年西塞山区政府债务限额预估情况表

金额单位：人民币万元

地区	合计	一般债务限额	专项债务限额
西塞山区	130450	13000	117450

表1-42024年西塞山区专项债务期限结构表

金额单位：人民币万元

期限	2024年
1年期	0
2年期	0
3年期	750
4年期	0
5年期	5100
6年期	2860
7年期	16860

8 年期	2860
9 年期	2860
10 年期	21760
11 年期	7800
12 年期	7800
13 年期	7800
14 年期	7800
15 年期	7800
16 年期	4880
17 年期	4880
18 年期	4880
19 年期	4880
20 年期	4880
21 年期	100
22 年期	100
23 年期	100
24 年期	100
25 年期	100
26 年期	100
27 年期	100
28 年期	100
29 年期	100
30 年期	100

三、债券情况

债券名称：西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程专项债券

发行规模：规模共 19000.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 500.00 万元，2026 年拟发行专项债券 18500.00 万元。

发行期限：发行两期，期限为 15 年。

偿还方式：按每半年支付利息，第 10-15 年每年偿还 20%本金。

根据项目资金需求计划，规模共 19000.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 500.00 万元，2026 年拟发行专项债券 18500.00 万元，债券期限为 15 年。债券具体发行计划如下表：

项目名称	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程	2025 年	500.00	15
西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程	2026 年	18500.00	15
合计		19000.00	

四、项目情况

（一）项目概况

1.参与主体

项目名称：西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程

建设单位：湖北西塞山工业园区管理委员会

2.项目概况

本项目位于西塞山工业园区，本项目主要建设内容如下：

该项目主要建设内容包括化工园智慧化平台改造提升、园区气防站（消防站）、生态环境管理监控系统、空气质量监测站、封闭管理整治提升系统、雨污收集池、危化品停车场、工业污水处理厂及配套污水管网等；完善园区周边基础设施，建设排洪港 3 公里、生态廊道 5.3 公里、张志和大道三期、大排山路、二港路南段等 6 公里道路建设路边停车位 1500 个、灯杆广告 1700 个。

本项目于2024年开始办理项目前期工作，目前已编制《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》及《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程初步设计》，并已取得区发改局的批复。黄石市西塞山区自然资源和规划局已对项目是否办理用地预审与选址意见书、建设用地规划许可和建设工程规划许可出具了复函。项目已完成建设项目环境影响登记。

依据项目实际情况，本项目于2025年4月开工建设，2027年12月竣工。

（二）分年度投资计划

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程总投资为51141.14万元，其中：工程费用45208.84万元，工程建设其他费用2751.87万元，基本预备费2398.04万元，建设期利息763.39万元，债券发行兑付费用19.00万元。

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	年份项目	合计	建设期			经营期		
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	...
1	**项目总投资**	**51,141.14**	**15,199.28**	**20,436.85**	**15,505.01**			
1.1	项目建设投资	50,358.75	15,107.63	20,143.50	15,107.63			
1.2	建设期利息	763.39	83.66	282.35	397.38			
1.3	债券发行费用	19.00	8.00	11.00	-			
1.4	铺底流动资金	-	-	-	-			
2	**资金筹措**	**51,141.14**	**15,199.28**	**20,436.85**	**15,505.01**			
2.1	项目资本金	32,141.14	7,199.28	9,436.85	15,505.01			
2.1.1	建设投资	31,358.75	7,107.63	9,143.50	15,107.63			
2.1.2	建设期利息（债券资金）	763.39	83.66	282.35	397.38			
2.1.3	建设期利息（银行贷款）	-	-	-	-			
2.1.4	债券发售佣金	19.00	8.00	11.00	-			
2.1.5	铺底流动资金	-	-	-	-			
2.2	债券资金	19,000.00	8,000.00	11,000.00	-			
2.2.1	建设投资	19,000.00	8,000.00	11,000.00	-			

（三）项目资金来源

1.建设资金筹措情况

目前项目总投资占比 62.85%的资本金 32141.14 万元为政府财政配套资金，现已到位资本金 5000.00 万元，目前已使用资本金 1000.00 万元。

项目资本金主要用于本项目部分工程建设及工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行费用等费用。

2.专项债券

本项目共发行专项债券 19000.00 万元，2025 年发行 500.00 万元，2026 年发行 18500.00 万元。2025 年 2 月，15 年期国债收益率为 1.74%，本项目债券年利率按上浮 20%，即 2.09%计算，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第 10 年及之后年份每年偿还本金的 20%。本项目专项债券利息

总支出 5364.65 万元，其中建设期利息为 763.39 万元，运营期利息为 4601.26 万元。

3.市场化融资

本项目无其他市场化融资。

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	项目地址	建设内容	总投资	投资计划
1	西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程	西塞山工业园区	该项目主要建设内容包括化工园智慧化平台改造提升、园区气防站（消防站）、生态环境管理监控系统、空气质量监测站、封闭管理整治提升系统、雨污收集池、危化品停车场、工业污水处理厂及配套污水管网等；完善园区周边基础设施，建设排洪港 3 公里、生态廊道 5.3 公里、张志和大道三期、大排山路、二港路南段等 6 公里道路建设路边停车位 1500 个、灯杆广告 1700 个。	51141.14	财政配套资金 32141.14 万元，发行专项债券筹集资金 19000.00 万元。

五、资金平衡

本项目偿债资金来源为停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入。

项目现金流预测表

单位：万元

债券现金流量表

单位：除注明外均为万元

序号	年份项目	合计	建设期			经营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	57,107.56				3,243.12	3,483.52	3,693.90	3,904.55	4,115.48	4,181.15	4,246.84	4,312.55
1.1	营业收入	57,107.56				3,243.12	3,483.52	3,693.90	3,904.55	4,115.48	4,181.15	4,246.84	4,312.55
1.2	其他收入	-					-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-					-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	14,004.08				723.78	788.51	845.80	903.22	960.79	982.12	1,003.52	1,025.00
2.1	经营成本	8,141.29				538.94	545.11	551.37	557.73	564.17	570.72	577.35	584.09
2.2	增值税	312.26				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	31.23				-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	5,519.30				184.84	243.39	294.42	345.50	396.62	411.40	426.16	440.91
	经营活动现金净流量	**43,103.48**				**2,519.34**	**2,695.01**	**2,848.10**	**3,001.33**	**3,154.69**	**3,199.03**	**3,243.32**	**3,287.55**
二	**投资活动**												

	产生的现金												
1	购建固定资产支付的现金	51,141.14	15,199.28	20,436.85	15,505.01								
	投资活动现金净流量	**-51,141.14**	**-15,199.28**	**-20,436.85**	**-15,505.01**								
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入	51,141.14	15,199.28	20,436.85	15,505.01								
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	32,141.14	7,199.28	9,436.85	15,505.01								
1.2	专项债融资	19,000.00	8,000.00	11,000.00	-								
2	融资活动现金流出	24,364.65	83.66	282.35	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38
2.1	支付利息（专项债融资）	5,364.65	83.66	282.35	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38
2.2	偿还本金（专项债融资）	19,000.00	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-

	融资活动现金净流量	**26,776.49**	**15,115.63**	**20,154.50**	**15,107.63**	**-397.38**	**-397.38**	**-397.38**	**-397.38**	**-397.38**	**-397.38**	**-397.38**	**-397.38**
四	**本年现金净流入**	**19502.22**	**-**	**-**	**-**	**2,121.96**	**2,297.63**	**2,450.72**	**2,603.95**	**2,757.31**	**2,801.65**	**2,845.94**	**2,890.17**
五	**累计现金净流量**		**-**	**-**	**-**	**2,121.96**	**4,419.59**	**6,870.31**	**9,474.26**	**12,231.57**	**15,033.22**	**17,879.16**	**20,769.33**
六	**本息覆盖倍数**	**1.77**											

项目资本金现金流量表（续）

单位：除注明外均为万元

序号	年份项目	经营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年						
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,327.29						
1.1	营业收入	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,327.29						
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-						
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-						
2	现金流出	1,030.73	1,044.90	1,070.67	1,096.52	1,122.45	1,406.09						
2.1	经营成本	590.93	597.87	604.92	612.07	619.32	626.69						
2.2	增值税	-	-	-	-	-	312.26						
2.3	附加税	-	-	-	-	-	31.23						

2.4	所得税	439.80	447.03	465.75	484.45	503.13	435.91						
	经营活动现金净流量	**3,284.22**	**3,272.46**	**3,249.14**	**3,225.76**	**3,202.32**	**2,921.20**						
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金												
	投资活动现金净流量												
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入												
1.1	中央及升级预算内资金及自有资金流入												
1.2	专项债融资												
1.3	银行贷款												
2	融资活动	1,997.38	4,163.92	4,084.44	4,004.97	3,925.49	2,246.01						

	现金流出												
2.1	支付利息（专项债融资）	397.38	363.92	284.44	204.97	125.49	46.01						
2.2	偿还本金（专项债融资）	1,600.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	2,200.00						
	融资活动现金净流量	**-1,997.38**	**-4,163.92**	**-4,084.44**	**-4,004.97**	**-3,925.49**	**-2,246.01**						
四	**本年现金净流入**	**1,286.84**	**-891.46**	**-835.30**	**-779.20**	**-723.17**	**675.19**						
五	**累计现金净流量**	**22,056.17**	**21,164.71**	**20,329.41**	**19,550.21**	**18,827.03**	**19,502.22**						
六	**本息覆盖倍数**	**1.77**											

结论：如上表格，债券存续期内，项目预期收入总额为 57,107.56 万元，扣除运营成本及相关税费 15,083.05 万元，预计用于资金平衡相关收益为 43,103.48 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.77 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已由湖北鸣伸律师事务所（普通合伙）评估通过。

六、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）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。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源有保障，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

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衡的结果。

风险控制措施：本项目建设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。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

八、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专

项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

西塞山区住房和城乡建设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。

九、事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

①必要性

本项目为西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程，将通过为新创办的中小企业提供物理空间和基础设施，提供一系列的服务支持，进而降低创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进企业成果转化。本项目符合国家、地方的政策导向。

②公益性

本项目产业园区以较小的成本为企业集中进行废水废气等工业污染物的处理，广泛开展创建园林绿化和生态示范区活动,使产业集聚区与企业共赢，人与自然和谐，保障了人类社会的可持续发展。

③收益性

本项目根据《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》并参考同类项目案例合理预测本项目各项收费标准，本项目主要包含停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入，收入单一有依据，收入合理。

项目的实施促进西塞山区工业高质量发展，通过项目的建设，加速引导各类龙头企业向园区集中，促进原料生产、精深加工、体验展示、物流配送等业态的有机衔接，亦将加快本土龙头企业的成长，从而推动西塞山区经济的高质量发展，打造促进区域经济发展的新引擎。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目目前已编制《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》，并取得区发改局的批复。办理了建设项目用地预审与选址意见书、初步设计等报批手续，实际开工时间为 2025 年 4 月，计划 2027 年 12 月完工。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 51141.14 万元，其中项目资本金 32,141.14 万元，占

总投资的比例约为 62.85%；约 37.15%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 19,000.00 万元，已于 2025 年发行 500.00 万元，计划 2026 年发行 18,500.00 万元,发行期限均为 15 年。项目资本金来源于业主自筹，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入，预计约为 57,107.56 万元。运营成本主要包括工资及福利费、修理费、管理及其它费用、其他运行费用等。全部计算期内，经营成本合计为 8,141.29 万元，债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计 24,364.65 万元，预计用于资金平衡相关收益为 43,103.48 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.77，大于 1.2，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

①可行性

项目债券为15年期债券，利息按每半年支付，第11-15年每年偿还20%本金。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

②项目偿债风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类:政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）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。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预[021]61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（十堰市）
房县建筑垃圾资源化利用项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

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

1.中长期经济规划情况

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

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

和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

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

战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

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

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

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09

项目	2022 年	2023 年	2024 年
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）房县

房县，古称房陵，隶属于湖北省十堰市，位于湖北省西北部、十堰市南部，属北亚热带季风气候，总面积5110平方千米。截至2021年10月，房县下辖12个镇、8个乡， 县人民政府驻城关镇房陵西大道南侧。截至2021年末，房县总户籍人口为46.6万人，常住人口为36.9万人。

房县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	141.30	184.10	210.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,153.00	36,430.00	37,996.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,016.00	15,393.00	16,424.00
4.地方财政总收入	82.74	99.68	73.58
4.1地方公共预算收入	8.50	17.22	21.00
其中：税收收入	6.40	13.52	17.85
非税收入	2.10	2.71	3.15
4.2政府性基金收入	10.26	15.11	10.00
其中：国有土地使用权出让收益	10.21	14.72	9.97
5.地方财政总支出	82.74	97.26	73.58
5.1一般公共预算支出	60.81	59.30	64.73
5.2政府性基金支出	16.10	27.09	18.78

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.86	12.85	7.00

3.专项债务情况

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

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
十堰市	544.27	523.48
其中：房县	85.26	71.31

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	-
2年期	-
3年期	0.67
5年期	3.14
7年期	1.26
10年期	14.43
15年期	5.77
20年期	8.57
30年期	4.58

二、债券情况

2026年债券情况：房县建筑垃圾资源化利用项目计划进行专项债券项目资金调整4,300.00万元。

债券名称	房县建筑垃圾资源化利用项目专项债券

债券发行规模	4,300.00 万元
债券发行期限	15 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

房县建筑垃圾资源化利用项目

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
房县建筑垃圾资源化利用项目	房县红塔镇莲花村	目占地 65 亩，日处理建筑垃圾 200 吨，建设内容及包括生产管理区，建筑垃圾堆放区、再生骨料生产区、再生混凝土制品区、产品堆放区、污水处理区、防治污染设施及绿化隔离带、垃圾填埋区等，移动式建筑废弃物处理系统。	10,563.11	房县城市管理执法局

（二）分年度投资计划

房县建筑垃圾资源化利用项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	合计
房县建筑垃圾资源化利用项目	3,200.00	7,363.11	10,563.11

（三）项目资金来源

房县建筑垃圾资源化利用项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
房县建筑垃圾资源化利用项目	2026 年 12 月	10,563.11	10,563.11	3,263.11	7,300.00	9,311.88

四、资金平衡

房县建筑垃圾资源化利用项目融资还本付息情况

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	4,300.00	-	7,300.00	127.73	127.73
2027 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2028 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2029 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2030 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2031 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2032 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2033 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2034 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2035 年	7,300.00	-	-	7,300.00	184.06	184.06
2036 年	7,300.00	-	600.00	6,700.00	184.06	784.06
2037 年	6,700.00	-	1,460.00	5,240.00	158.51	1,618.51
2038 年	5,240.00	-	1,460.00	3,780.00	121.70	1,581.70
2039 年	3,780.00	-	1,460.00	2,320.00	84.89	1,544.89
2040 年	2,320.00	-	1,460.00	860.00	48.08	1,508.08
2041 年	860.00	-	860.00	-	11.27	871.27
合计		7,300.00	7,300.00		2,392.78	9,692.78

房县建筑垃圾资源化利用项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
房县建筑垃圾资源化利用项目	22,874.57	10,759.82	10,563.11	7,300.00	2,392.78	1.25

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.25，

项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定房县建筑垃圾资源化利用项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（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。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强

履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（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。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加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，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

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；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，

每笔资金严格限定使用用途，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）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。

风险控制措施：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，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。

七、主管部门责任

房县财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

房县人民政府按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债

券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

（1）项目建设是十堰市社会经济发展和建筑垃圾集中处理的迫切需要

随着十堰市国民经济和社会发展的迅速推进，城市居民消费水平和消费习惯也在发生着变化，伴随着城市区域改造和建设开发的不断增长，建筑垃圾产生量也在迅速增长，大量的建筑垃圾如不及时进行处理，既污染了环境，又对市容市貌和居民健康构成严重威胁。建筑垃圾具有体积大、可塑性低等特点，既不适宜

与普通生活垃圾混合收集运输，也不适宜于与普通生活垃圾合并处理。其消纳的主渠道是城市近周的低洼坑地、建筑施工工地，利用部分建筑垃圾直接回填处理。因此，寻找建筑垃圾出路，合理处置城市建筑垃圾、保护生态环境，既是近两年市民高度关注的问题，也是每年“两会”期间关注民生主题下的热点问题，已经成为我市面临的重大环境问题，也是市委市政府多方面关注的问题，建立建筑垃圾集中处置系统刻不容缓。

（2）项目建是区域环境保护和提高资源化利用水平的需要

建筑垃圾在堆放过程中，在温度、水分等作用下，某些有机物质发生分解，产生有害气体；一些腐败的垃圾散发出阵阵腥臭味，垃圾中的细菌、粉尘随风飘散，造成对空气的污染；少量可燃建筑垃圾在焚烧过程中会产生有毒的致癌物质，对空气造成二次污染。建筑垃圾的有效处理必将改善以上环境问题。

与发达国家相比，我国建筑垃圾资源化利用水平差距相当大，日本建筑垃圾资源化利用达到98%，欧盟国家平均综合利用也超过70%。

随着乡镇建设的发展，人类活动不断改造着浅表地貌和自然环境。大量的生活垃圾在镇区周围无序堆放，将会污染环境、传播疾病，危害居民的生活质量和身心健康，对生活垃圾的资源化利用和处理提出了更新、更高的要求，一方面是要从垃圾产生的源头进行分类收集、废旧物资回收进入废品物流体系，实现源头的资源化、减量化，另一方面则是要综合运用垃圾处理技术对普

通生活垃圾、餐厨垃圾、建筑垃圾、医疗垃圾、城市污水污泥和粪便进行分类处理，实现生活垃圾末端资源化利用与处理。2021年，国家发展改革委住房城乡建设部《“十四五”城镇生活垃圾分类和处理设施发展规划》，明确提出到2025年底，全国城市生活垃圾资源化利用率达到60%左右。由于建筑垃圾产生量大，具备进行集中收集和规模化资源化处理的条件，并将成为我市大类垃圾分类资源化处理多元化体系中的重要一环，对建筑垃圾进行资源化处理利用，使城市生活垃圾处理走上可持续发展的道路。

项目公益性：本项目投向领域为生态环保-城镇污水垃圾收集处理，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《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）》领域；本项目属于政府投资范围，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）、《地方政府专项债券投向领域(2024年版)》相关规定。

项目收益性：主要来源于垃圾回收收入，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设内容及规模：

项目占地65亩，日处理建筑垃圾200吨。建设内容及包括生产管理区，建筑垃圾堆放区、再生骨料生产区、再生混凝土制品区、产品堆放区、污水处理区、防治污染设施及绿化隔离带、垃圾填埋区等，移动式建筑废弃物处理系统。

项目取得可研相关证件或批复文件，项目建设必须的技术准备等情况，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金3,263.11万元，占项目总投资30.89%，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。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目调整后总投资10,563.11万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金3,263.11万元，发行专项债券融资7,300.00万元。

项目资本金计划用于前期费用、设备款项。截至目前，项目资本金已到位200.00万元，已使用完毕，主要用于支付前期费用。剩余项目资本金根据工程进度分期到位。

本项目单位自筹资金均来源于项目单位自有资金，未发行增发国债和超长期特别国债，未使用过增发国债或超长期国债资金。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目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，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。

5.债券资金需要合理性

根据项目可研批复，项目总投资 10,428.08 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 10,563.11 万元，其中：工程费用 7,753.08 万元，占比 73.40%；工程建设其他费用 1,693.60 万元，占比 16.03%；预备费 944.67 万元，占比 8.94%；铺底流动资金 36.73 万元，占比 0.35%；静态总投资 10,428.08 万元，建设期利息 127.73 万元，占比 1.21%；债券发行兑付费用 7.30 万元，占比 0.07%。

本项目资本金 3,263.11 万元，占项目总投资 30.89%，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；发行专项债券 7,300.00 万元，占项目总投资 69.11%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。本项目收入归属部门为房县城市管理执法局，项目运营收入作为专项收入

专门用于偿还政府专项债券本息。

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；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：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。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（十堰市）
十堰市张湾区聚仙庙水库工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.十堰市

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。

十堰市2022至2024年度主要经济和财政指标见下表：

表1-1-1 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）（亿元）	2304.68	2359.03	2565.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37827.00	39851.00	41529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14190.00	15354.00	16294.00
4.本级一般公共预算收入（亿元）	115.66	139.42	154.55
4.1其中：税收收入（亿元）	79.33	97.84	100.46
5.一般公共预算支出（亿元）	114.04	139.25	137.95
6.市本级政府性基金预算收入（亿元）	24.05	29.21	
6.1其中：国有土地出让权收入（亿元）	27.19	36.82	73.91
7.市本级政府性基金预算支出（亿元）	65.23	141.01	

2.张湾区

（1）张湾区基本情况

张湾区，隶属湖北省十堰市，位于十堰市中部，东经110°26′～110°57′，北纬32°23′～32°47′之间，面积657平方千米，属亚热带季风气候。截至2021年10月，张湾区下辖2个乡、2个镇、4个街道、1个开发区、1个工业新区，政府驻车城路街道公园路85号。截至2020年11月1日零时，张湾区常住人口为431859人。

1980年，十堰市设立张湾副县级街道，1984年5月，十堰市撤社设区建乡，设立张湾区。张湾区有襄渝铁路、316国道横穿东西，209国道纵贯南北，福银高速公路十堰至漫川段及其支线十堰至白河段从张湾区穿境而过，在区内设十堰西、张湾、黄龙3个互通。2019年3月6日，张湾区被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。张湾区内有东风汽车工业旅游区、牛头山国家森林公园等著名景点。

2020年，张湾区完成地区生产总值537.5亿元，同比下降6%。

（2）张湾区经济发展情况

2024年全区实现地区生产总值（GDP）579.8亿元，按可比价格计算，比上年增长7.0%。分产业看，第一产业同比增长4.2%；第二产业同比增长8.5%；第三产业同比增长5.5%。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、其他服务业增加值增速分别为3.0%、6.2%、6.9%、5.5%、3.5%、5.9%。三次产业结构调整为0.9:45:54.1。人均地区生产总值为141030.7元。

2023年全区实现地区生产总值（GDP）552.85亿元，按可比价格

计算，比上年增长 7.3%。分产业看，第一产业增加值 4.2 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 255.5 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 293.1 亿元，增长 7.1%。在第三产业中，批发和零售业增加值 53.2 亿元，比上年增长 9.5%；交通运输、仓储和邮政业 27.8 亿元，增长 11.4%；住宿和餐饮业 5.97 亿元，增长 6.9%；金融业 36.4 亿元，增长 9.5%；房地产业 32.1 亿元，增长 7.7%；营利性服务业 68.5 亿元，增长 7.4%；非营利性服务业 68.9 亿元，增长 2.0%。三次产业结构调整为 0.8：46.2：53。人均地区生产总值为 134449 元。

2022 年全区实现地区生产总值（GDP）548.4 亿元，按可比价格计算，比上年下降 4.9%。分产业看，第一产业增加值 4.1 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 277.5 亿元，下降 10.2%；第三产业增加值 266.8 亿元，增长 0.9%。在第三产业中，批发和零售业实现增加值 48.8 亿元，比上年增长 0.4%；交通运输、仓储和邮政业 24.2 亿元，下降 4.4%；住宿和餐饮业 5.3 亿元，增长 0.5%；金融业 36 亿元，增长 4.1%；房地产业 29.7 亿元，下降 2.8%；营利性服务业 58 亿元，增长 4.7%；非营利性服务业 64.6 亿元，增长 0.2%。三次产业结构调整为 0.8：50.6：48.6。人均地区生产总值为 132878 元。

张湾区 2022 至 2024 年度主要经济和财政指标见下表：

表 1-1-2 张湾区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	548.40	552.85	579.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43299.00	45594.00	45000.00

3.农村居民人均可支配收入（元）	17790.00		23000.00
4.本级一般公共预算收入（亿元）	13.09	15.32	16.75
4.1 其中：税收收入（亿元）	10.69	14.39	13.64
5.一般公共预算支出（亿元）	23.27	23.81	26.67
6.本级政府性基金预算收入（亿元）	3.47	3.80	1.77
6.1 其中：国有土地出让权收入（亿元）	0.99		
7.本级政府性基金预算支出（亿元）	2.81	2.93	

（3）张湾区发展目标及发展规划

——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。

3.本地区专项债务情况

表 1-1-3 十堰市及张湾区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2023 年限额	2023 年余额
十堰市	371.24	354.19
其中：市本级	212.32	127.19
张湾区	6.91	5.99

二、债券情况

本项目计划发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 15 年，2023 年

10 月本项目已发行专项债券 2,000.00 万元，发行批次 2023 年湖北省政府专项债券（八十一期），发行利率 2.97%，发行年限 15 年。

剩余专项债券 1,000.00 万元预计 2026 年发行，参照 2025 年湖北省政府专项债券(五十九期)（15 年期）实际发行利率 2.38%，上浮 1.1 倍，利率按 2.62%测算，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

总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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		2,000.00		2,000.00	2.97%/2.62%	0.00	0.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.97%/2.62%	59.40	59.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.97%/2.62%	59.40	59.40
2026 年	2,000.00	1,000.00		3,000.00	2.97%/2.62%	72.50	72.50
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2031 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2032 年	3,000.00			3,000.00	2.97%/2.62%	85.60	85.60
2033 年	3,000.00		400.00	2,600.00	2.97%/2.62%	85.60	485.60
2034 年	2,600.00		400.00	2,200.00	2.97%/2.62%	73.72	473.72
2035 年	2,200.00		400.00	1,800.00	2.97%/2.62%	61.84	461.84
2036 年	1,800.00		400.00	1,400.00	2.97%/2.62%	49.96	449.96
2037 年	1,400.00		600.00	800.00	2.97%/2.62%	35.46	635.46
2038 年	800.00		200.00	600.00	2.97%/2.62%	18.34	218.34
2039 年	600.00		200.00	400.00	2.97%/2.62%	13.10	213.10
2040 年	400.00		200.00	200.00	2.97%/2.62%	7.86	207.86
2041 年	200.00		200.00	0.00	2.97%/2.62%	2.62	202.62
合计		3,000.00	3,000.00			1,053.40	4,053.40

项目已发行债券还本付息情况表

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		2,000.00		2,000.00	2.97%	0.00	0.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2033 年	2,000.00		400.00	1,600.00	2.97%	59.40	459.40
2034 年	1,600.00		400.00	1,200.00	2.97%	47.52	447.52
2035 年	1,200.00		400.00	800.00	2.97%	35.64	435.64
2036 年	800.00		400.00	400.00	2.97%	23.76	423.76
2037 年	400.00		400.00	0.00	2.97%	11.88	411.88
合计		2,000.00	2,000.00			712.80	2,712.80

项目拟发行债券还本付息情况表

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	1,000.00		1,000.00	2.62%	13.10	13.10
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2032 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2033 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2034 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2035 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2036 年	1,000.00			1,000.00	2.62%	26.20	26.20
2037 年	1,000.00		200.00	800.00	2.62%	23.58	223.58
2038 年	800.00		200.00	600.00	2.62%	18.34	218.34
2039 年	600.00		200.00	400.00	2.62%	13.10	213.10
2040 年	400.00		200.00	200.00	2.62%	7.86	207.86
2041 年	200.00		200.00	0.00	2.62%	2.62	202.62
合计		1,000.00	1,000.00			340.60	1,340.60

三、项目情况

（一）项目概况

1.参与主体

项目实施主体：十堰市张湾区水利和湖泊局

2.项目概况

项目建设地点：本项目建设地点位于十堰市张湾区柏林镇。

项目规模及主要建设内容：

1、聚仙庙水库的工程任务以灌溉、供水为主，兼顾水生态等综合利用。工程供水范围主要包括张湾区方滩乡、黄龙镇部分村镇的常规供水水源和黄龙、柏林两镇的农田灌溉用水需求。设计灌溉面积4770亩、供水人口16234人。

2、供水区需水量预测分析方法及成果。现状水平年为2021年，设计水平年为2030年，供水保证率95%，灌溉保证率80%，多年平均乡镇供水需水量140.97万立方米、灌溉需水量163.92万立方米。

3、水库兴利调节水库死水位371.20米，死库容39.63万立方米；水库正常蓄水位为394.00米，相应库容315.19万立方米。

4、洪水调节起调水位为394.00米，设计洪水位397.47米，校核洪水位398.86米，总库容415.55万立方米。

5、灌溉设计流量为0.43立方米每秒，供水设计流量为0.06立方米每秒，坝址枯期生态流量为0.02立方米每秒，汛期生态流量为0.04立方米每秒。

6、河道5年一遇和20年一遇水库库区回水长度均为2.38公里。

7、根据《防洪标准》（GB50201-2014）和《水利水电工程等级划分及洪水标准》（SL252-2017），聚仙庙水库属Ⅳ等小（1）型水库，大坝、取水塔、取水钢管等主要建筑物级别为4级，次要、临时

建筑物级别为5级。大坝按50年一遇洪水设计，500年一遇洪水校核，消能防冲按20年一遇洪水设计。工程合理使用年限为50年。

8、本阶段坝线为上坝线，坝型为堆石混凝土重力坝。

9、工程由大坝、坝身溢洪表孔、取水塔、取水钢管、输水管线及附属设施等组成。大坝最大坝高60米，坝轴线159米，非溢流坝段134米，溢流坝段25米，穿坝取水管布置于4#坝段，取水塔设分层取水口，坝后设闸阀室。

10、坝顶高程400.00米，坝顶宽5.5米；坝体上游面高程370.2米以上为直立面，高程370.2米以下坡度为1:0.2，迎水面设1米厚C20自密实钢筋砼防渗层；下游高程395.5米以上为直立面，高程395.5米以下坡度为1:0.8；坝基面采用1.0米厚的 C20常态混凝土垫层。

11、泄水建筑物为无闸控制溢流坝，布置在河床5#坝段，总长25米，堰顶高程394米，采用WES堰型。采用底流消能，消力池底高程347.50米，两岸采用C25衡重式挡土墙。

12、在左岸4#坝段设置分层式取水塔，塔高43.80m。取水塔内设2层孔口取水、1层放空，从上往下依此为1#、2#取水口及放空口，孔口底板高程分别为387.70m、377.70m、368.20m。取水管出口设闸阀室，取水钢管检修闸阀前设常年生态放水管。取水管出闸阀室后一分为二，一支接下游输水管，一支接放空兼汛期生态补水管。

13、大坝坝基上下游15m范围内进行固结灌浆，孔深8.0米，孔距、排距均为3.0米。上游设防渗帷幕，帷幕下游设置排水。帷幕灌浆单排布置，自正常蓄水位高程394米灌浆至3Lu线以下5米，灌浆孔间距2米。

14、输水管线主干管设计流量0.49立方米每秒，长6.76公里，

沿财神沟左岸道路柏叶路布置，起点接穿坝取水钢管末端闸阀室，终点位于陈家沟，于陈家沟设综合闸阀室，综合闸阀室下游接三根支干管。主干管采用单根DN630mm钢丝骨架PE管;三根支干管中，1#支干管采用单根DN400mm钢丝骨架PE管，2#支干管采用单根DN355mm钢丝骨架PE管，供水支干管采用外包 C20砼结构，为单根DN200mmPE管。

15、大坝边坡采用0.12米厚C20混凝土挂网喷锚支护，马道内侧设0.5×0.5米截水排水沟。

（4）项目运营方案：

项目建设完成后由十堰市张湾区城市基础设施建设投资有限公司运营管理。

财务管理:水库经营要实行“以库养库”，不动用财政资金。经营事项单独列账,所有收入上缴到管理处财务,所有支出由财务支取。

运行管理:水库经营由多种经营科具体负责，分管领导指导，主要领导统筹。经营科人员不足，财务人员由单位协调。其余管理人员外雇，大约3-4人。

（二）分年度投资计划

1.项目总投资情况

根据《湖北省水利厅关于十堰市张湾区聚仙庙水库工程初步设计的批复》鄂水利复〔2023〕25号，“工程设计总概算为20182.51万元。其中建筑工程11419.18万元，机电设备及安装工程434.94万元，金属结构设备及安装工程170.20万元，临时工程1030.17万元，独立费用2244.56万元,基本预备费764.95万元,征地补偿费移民3515.07万元，水土保持工程444.85万元，环境保护工程158.59万元。”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20,340.56万元，其中建筑工程11419.18万元，机电设备及安装工程434.94万元，金属结构设备及安装工程170.20万元，临时工程1030.17万元，独立费用2244.56万元，基本预备费764.95万元，征地补偿费移民3515.07万元，水土保持工程444.85万元，环境保护工程158.59万元，建设期利息155.05万元，债券发行费3万元。具体投资估算明细如下表所示

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**	**13,054.49**	**10,054.49**	**0.00**	**3,000.00**		
1.1	**建筑工程**	**11,419.18**	8,419.18	0.00	3,000.00		
1.1.1	挡水工程	6,810.13	3,810.13		3,000.00		
1.1.2	饮水工程	229.46	229.46				
1.1.3	输水工程	1,600.05	1,600.05				
1.1.4	交通工程	2,294.57	2,294.57				
1.1.5	供电设施工程	52.00	52.00				
1.1.6	其他建筑工程	432.97	432.97				
1.2	**机电设备及安装工程**	**434.94**	434.94				
1.2.1	水力机械设备及安装工程	124.39	124.39				
1.2.2	电气设备及安装工程	62.73	62.73				
1.2.3	公用设备及安装工程	247.82	247.82				
1.3	**金属结构设备及安装工程**	**170.20**	170.20				
1.3.1	饮水工程	147.49	147.49				
1.3.2	输水工程	22.71	22.71				
1.4	**施工临时工程**	**1,030.17**	1,030.17				
1.4.1	导流工程	169.11	169.11				
1.4.2	施工交通工程	83.36	83.36				
1.4.3	临时用电	51.00	51.00				
1.4.4	施工房屋建筑工程	185.53	185.53				
1.4.5	其他施工临时工程	361.39	361.39				
1.4.6	安全生产措施工程	179.78	179.78				
二	**工程建设其他费用**	**2,244.56**	2,244.56				
2.1	建设管理费	566.44	566.44				
2.2	工程建设监理费	336.19	336.19				
2.3	生产准备费	82.89	82.89				
2.4	科研勘测设计费	1,144.73	1,144.73				
2.5	其他	114.31	114.31				
三	**预备费**	**764.95**	764.95				
四	**征地移民补偿投资**	**3,515.07**	3,515.07				
五	**水土保持工程**	**444.85**	444.85				

六	环境保护工程	158.59	158.59				
四	建设总投资	20,182.51	17,182.51	0.00	3,000.00	0.00	0.00
五	建设期利息	155.05	155.05				
六	债券发行费	3.00	3.00				
七	项目总投资	20,340.56	17,340.56	0.00	3,000.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目动态总投资20,340.56万元，其中拟争取地方政府专项债资金约3,000.00万元，占总投资的比例约为14.75%；政府自筹资金约为17,340.56万元，占总投资的比例约为85.25%。

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为项目运营期自身经营收入。项目预期收入总额为8,174.80万元，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6,471.65万元，项目预计融资本息为4,053.40万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.60倍。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.60倍，项目收益完全可以覆盖融资本息。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定十堰市张湾区聚仙庙水库工程的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.项目完工风险

此项目风险主要体现在项目实施过程产生的风险，可能会出现项目资金不到位等问题，从而使得项目面临延期完工、成本超支等风险。

控制措施：针对上述可能出现的问题，项目业主将在项目建设期，保证项目实施资金对项目全部建设资金使用情况进行年度跟踪审计；在项目建成后，对土地成本、基础设施建设成本进行专项审计，防止项目出现延期、质量不达标等问题。当总投资超过概算时，由项目业主负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

2.工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

控制措施：针对项目施工过程中可能出现的工程事故风险，完善生产安全事故风险防控和应急措施，加强应急预案管理工作，增强项目实施人员安全意识，提高应对突发生产安全事故的预防和处置能力，施工过程中进行应急管理诊断，完善应急救援预案的编制工作，定期组织人员进行应急预案演练，提高相关人员的应急救援处置能力。

3.经营风险

经营风险指的是十堰市张湾区聚仙庙水库工程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由于国民经济状况变化导致国家政策变化，从而影响年度收入规模，偿债能力减弱。

控制措施：（1）项目单位密切关注政策的变化趋势，同时对新洲区的人口出生率、死亡率、人口增长率等进行了详细的调查和估算；（2）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。可按此规定发行专项债券先行偿还。

4.技术风险

技术风险是指技术风险主要指许多具体的项目采用了先进技术，这些技术应用上的可靠性和适应性，设备的可操作性、安全性等可能给项目带来的风险。

控制措施：本次项目，对于经营设备的升级及产能的扩大有着显著的提升，能够很好的应对可能出现的技术风险。

5.财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

控制措施：积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功。如项目超概由政府自筹解决，如项目收入未达到预期，如债券存续期内项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴等。

6.投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险；工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时经营使用。

7.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好2019年地方政府债券发行工作的通知》（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，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

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

（二）敏感性分析

本项目总收益为6,471.65万元，债券本息和为4,053.40万元，本息覆盖倍数为1.60，当项目净收益下降5.00%、10.00%的时候，本息覆盖倍数还是大于1，能通过敏感性分析。

七、投资者保护措施

1.根据财预〔2021〕61号发布的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，项目单位及其主管部门在整个债券存续期间应及时做好资金绩效管理工作，向上级财政部门反馈评估结果，保障项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障投资者利益。

2.积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功，若项目超出概算由政府自筹解决。若项目收入未达到预期，债券存续期内项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴。

3.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。可按此规定发行专项债券先行偿还。

八、主管部门责任

张湾区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

张湾区水利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。

九、资产管理措施

资产权属单位为十堰市张湾区水利和湖泊局，单位性质为政府职能部门，资产运管单位为项目建成后，十堰市张湾区水利和湖泊局依法选择的有资质的运营公司。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

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。

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。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

实施必要性：

聚仙庙水库最初在“十二五”期间提出，近年来为改善黄龙镇、方滩乡农村饮水安全和黄龙、柏林两镇农业灌溉供水条件，湖北省、十堰市及张湾区各级有关规划均将聚仙庙水库列入新建水库名录。

（1）《张湾区“十二五”水利规划报告》2010年张湾区水利水电局编制完成了《张湾区“十二五”水利规划报告》、《张湾区水利综合规划报告》，将聚仙庙水库作为“十二五”水利规划水源建设的重点建设项目。

（2）《关于开展抗旱规划实施方案（2012—2017年）编制工作的通知》2011年11月，国务院常务会议审议通过了《全国抗旱规划》，并下发了《国务院关于全国抗旱规划的批复（国函[2011]141号）。2012年9月，水利部下发了《关于开展抗旱规划实施方案（2012—2017年）编制工作的通知》，2012年10月，湖北省水利厅在武汉召开了抗旱规划实施方案编制工作会议，安排部署我省的抗旱规划实施方案编制工作。2013年，张湾区水利和湖泊局编制了十堰市张湾区

的《抗旱规划实施方案》，将柏林镇的聚仙庙水库纳入规划并作为重要抗旱应急水源工程。

（3）《张湾区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《张湾区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中要求完善水利基础设施建设，新建聚仙庙水库。

（4）《湖北省水利补短板强功能工程三年行动实施方案》（2020-2022）2020 年，湖北省出台《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020-2022 年）的通知》（鄂政发〔2020〕19 号），省水利厅制定了《湖北省水利补短板强功能工程三年行动实施方案》（2020-2022）。该方案指出“重点推进鄂北二期等一批重大引调水和水源工程，逐步形成多元互补水资源配置格局，彻底解决鄂北地区“旱包子”问题；改善、新增和恢复灌溉面积 500 万亩，提高灌区现代化水平；新增或改善农村供水人口 1000 万人，提高农村供水保障水平”。该实施方案将聚仙庙水库纳入新建一批中小型水库项目库。

（5）《十堰市张湾区“十四五”水安全保障规划》2021 年 12 月《十堰市张湾区“十四五”水安全保障规划》中提出，新建聚仙庙水库，用以解决部分地区饮水、灌溉困难等问题。

（6）《张湾区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》2022 年 5 月 6 日，张湾区人民政府网发布《张湾区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》，要求完善水利防洪抗灾减灾体系，“推进张湾区白马山（聚仙庙）水库建设项目，实施小型库、塘、堰、泵站改造及雨水蓄积利用工程，提高张湾区供水抗旱保障能力”。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目建设投资为民生基础设施建设，符合国家相关政策，项目成熟度较高，已完成相关文件批复，有序进行工程施工阶段，成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目资金来源主要是自有资金及政府专项债资金，自有资金到位，资金来源可靠。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目收入、成本、收入预测主要基于可行性研究报告对市场收费的调查做出的保守估计，均按照国家政策要求，且项目收益纳入政府基金收入预算，预测依据较为可靠。

5.债券资金需求合理性分析

债券资金需求是根据项目的实际资金需求及项目实施单位能筹集的自有资金两个方面考虑，且每年的债券资金需要都是根据项目的实际资金使用计划进行调整的，其债券资金需要是具有合理性的。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目2023年已发行2,000.00万元，2026年拟发行1,000.00万元。根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，详见“六、（一）

主要风险”及“七、投资者保护措施”，并针对项目收益变动、债券利率变动及成本变动对本息覆盖倍数的情况进行了敏感性分析，风险评估较为科学、完整且可行，偿债风险基本可控。

7.绩效目标合理性分析

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

无。

湖北省（武汉市）
武汉长江新区区级公益性公墓建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.区域基本情况

（1）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2024年，湖北省的生产总值（GDP）首次突破6万亿元，达到约60013亿元，按不变价格计算，比上年增长5.8%。其中，第一产业增加值为5462.18亿元，增长3.1%；第二产业增加值为21573.76亿元，增长6.4%；第三产业增加值为32977.03亿元，增长5.9%。三次产业结构由2023年的8.9:36.5:54.6调整为9.1:35.9:55.0。

（2）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖13个城区，3个国家级开发区，面积8,494平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

2024年，武汉市GDP为21106.23亿元，同比增长5.2%。从产业

结构来看，第一产业增加值为506.82亿元，增长2.6%；第二产业增加值为6584.45亿元，增长3.5%；第三产业增加值为14014.96亿元，增长6.1%。全市三次产业结构为2.4:31.2:66.4，具体数据详见下表：

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	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61,693	64,346
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	2,690.23	2,961.42	2,995.45
4.1地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	-
非税收入	265.18	302.85	-
4.2政府性基金收入	1,330.41	1,288.77	1,005.24
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	2,465.46

（3）武汉长江新区概况

长江新区位于武汉汉口东北部的长江之滨，范围东至倒水河，西至滠水河、府澴河、张公堤，南至长江北岸，北至318国道，涉及新洲区、黄陂区及江岸区三个行政区有关区域，规划总面积约612平方公里。常住人口约52万人。2017年7月30日，武汉长江新城工作委员会、长江新城管理委员会宣布成立。2022年2月27日，武汉长江新区由湖北省人民政府批复设立，同年2月28日，湖北省委省政府召开武汉长江新区成立大会。武汉长江新区管理委员会为湖北省人民政府的派出机构，委托武汉市人民政府管理，负责武汉长江新区的规划、建设、管理和服务等工作。长江新区党工委、管委会由中央编办、省编委批复设立，分别作为省委派出机关、省政府派出机构，规

格为正厅级。

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市本级	4,200.12	4,102.93
其中：长江新区	无单独列示债务限额	

二、债券情况

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目拟发行专项债券 7,700.00 万元,其中 2025 年已发行专项债券 2,000.00 万元,2026 年拟发行专项债券 5,700.00 万元。

债券名称	武汉长江新区区级公益性公墓建设项目
债券发行规模	7,700.00 万元
债券发行期限	15 年期
偿还方式	每半年支付一次利息,第 11 年—第 15 年,每年等额偿还发行金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北申简通律师事务所的合法性审核。

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目概况

项目名称	项目位置	建设规模及主要建设内容
武汉长江新区区级公益性公墓建设项目	长江新区六指街道东湖村、陆咀村，东临吴家寺河、西至 Y161 乡道	新建各类墓穴约 30300 个,其中碑葬约 23700 个、壁葬 2000 个、骨灰堂约 3000 个、花坛葬约 500 个、树葬约 600 个、草坪葬约 500 个。新建停车位 48 个。 新建总建筑面积约 1931 平方米，其中新建接待中心约 754 平方米，殡仪服务中心约 458 平方米，骨灰堂约 539 平方米，两处公厕约 152 平方米，门房约 28 平方米。配套建设园建、给排水、电气、消防、暖通等工程

（二）分年度投资计划

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目分年度投资计划

序号	资金来源	2024年	2025年	2026年	合计
1	**资本金**	**100.00**	**1,000.00**	**1,770.25**	**2,870.25**
1.1	财政安排资金	100.00	1,000.00	1,770.25	**2,870.25**
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**	**0.00**	**2,000.00**	**5,700.00**	**7,700.00**
2.1	专项债券资金		2,000.00	5,700.00	**7,700.00**
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**100.00**	**3,000.00**	**7,470.25**	**10,570.25**

（三）项目资金来源

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目投资资金来源

单位：万元

序号	工程或费用名称		资金来源				
		投资估算金额	项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中专项债券用于资本金			
一	工程费用	7784.29	84.29		7700.00		
1	墓穴	3833.10	0.00		3833.10		
2	建筑工程	820.12	0.00		820.12		
3	室外工程	3131.07	84.29		3046.78		
二	工程建设其它费用	997.52	997.52		0.00		
1	建设单位管理费	104.95	104.95		0.00		
2	工程建设监理费	141.34	141.34		0.00		
3	建设项目前期工作咨询费	15.00	15.00		0.00		
4	环境影响咨询服务费	1.85	1.85		0.00		

5	工程勘察设计费	264.05	264.05		0.00		
6	场地准备及临时设施费	77.84	77.84		0.00		
7	招标代理服务费	24.16	24.16		0.00		
8	造价咨询服务费	100.75	100.75		0.00		
9	工程保险费	23.35	23.35		0.00		
10	水土保持费	91.12	91.12		0.00		
11	社会稳定风险评估费	5.00	5.00		0.00		
12	第三方检测费	77.84	77.84		0.00		
13	规划竣工测量费	13.27	13.27		0.00		
14	选址研究和生态准入论证咨询服务费	30.00	30.00		0.00		
15	用地预审技术服务费	10.00	10.00		0.00		
16	勘界测量技术服务费	11.00	11.00		0.00		
17	林业调查及编制使用林地现状调查报告	6.00	6.00		0.00		
三	预备费(一+二)*5%	439.09	439.09		0.00		
四	建设用地费(暂列)	1199.35	1199.35		0.00		
五	专项费用(暂列)	150.00	150.00		0.00		
	建设投资(一+二+三+四+五)	10570.25	2870.25		7700.00		

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为运营收益。预期收入总额为 24,427.28 万元，扣除运营成本 7,631.94 万元及相关税费 2,701.59 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 14,093.75 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉鑫源会计师事务有限

责任公司的评价。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉长江新区区级公益性公墓建设项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及其控制措施

（一）主要风险

1.工程建设风险

风险描述：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。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

2.运营管理风险

风险描述：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外

部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加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。

3.资金管控风险

风险描述：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，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。

4.投资收益风险

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。

5.逾期还款风险

风险描述：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先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。

（二）敏感性分析

1.经营风险

风险描述:通常主要包括国家政策的变化对行业、建筑产品的影响（如宏观经济调控及产业政策导向），项目建设单位因经营管理不善，造成资金周转困难、甚至破产倒闭的财务风险（如资本结构、资产负债率、应收应付款及现金流问题等）以及因签订合同不慎，陷入合同陷阱，造成企业严重经济损失（违约、欺诈、知识产权侵害）的法律风险等。

风险控制措施：

1.1 在企业经营过程中，牢固树立风险意识，切实采取防范措施，最大限度地防止经营风险；

1.2 签订无条件的供应合同及签订无条件的销售合同；

1.3 建立储备基金账户，即不再上马其他投资项目，留有一定的存量资金以保障项目资金链的安全、完整；

1.4 由发起人提供资金缺额担保；

1.5 签订有利的经营管理合同。

2.利率风险

利率变化提高或使本项目的实际资金成本与预期成本发生背离，使其实际净收益低于预期，或实际费用（成本）高于预期，从而使项目单位遭受损失，形成债务风险的可能性。

随着利率市场化的不断推进,给投资者带来发展机遇的同时,也让投资者面临着更多的风险与挑战,为了最大限度降低利率超压力测试范围所面临的风险,提出以下措施：

风险控制措施：

2.1 尽量降低利率的波动带来的风险损失，加强对利率未来走势的分析与预测工作，并签订固定利率合同，以防范利率增加带来的风险；

2.2 确保（依赖）本项目资产所产生的收益作为偿债的资金来源，必要时可考虑将项目资产作为附属担保物进行融资，以增强、提高资金供应能力；

2.3 利率风险属于市场风险范畴中的组成部分，为防范利率风险也应遵循和采用上述对市场风险的防范措施，即多措施并举，提高抗风险能力；

2.4 采取请求政府及有关部门保证承诺措施。包括政府对一些特许项目权力或许可证的有效性及可转移性的保证,对外汇管制的承诺及对特殊税收结构的批准等一系列措施。

七、事前绩效评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

必要性：在城市快速发展和中国人口加速老化的背景下，人们对公墓的需求也越来越高，公墓项目既是为全社会服务的窗口，也是支持和配合国家发展战略的需要。要进一步完善公墓管理体制和运行机制，加强公墓服务设施建设，提高公墓服务水平；进一步推动公益性公墓体系建设，切实减轻人民群众的丧葬负担；进一步实施绿色生态公墓，促进节能减排，推动少占或不占土地的骨灰处理方式，建设环

境友好型社会。目前，本地区公墓设施的供应与居民墓葬需求在空间上不匹配，不能满足当地城镇居民的需要，为重点解决新区城市建设墓地搬迁的需求和黄陂托管区20年安葬需求，武汉长江新区社会事业局提出了本项目的建设。

公益性：本项目的实施，推进了殡葬改革，不仅节省了大量的耕地、木材和其他财力、物力、人力，而且减少了疾病的传染以及水源的污染，减轻了群众的经济负担，有益于植树造林和工农业生产。推动了建设资源节约型、环境友好型社会的进程。通过新建墓区，积极倡导推行火葬，改革土葬，不仅节约了资源，而且减少了污染物的产生，降低了对环境的污染，有力保护了生态环境，推进了“两型”社会的建设步伐。

收益性：项目收入为公墓收入，收入来源合理、可靠。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目是长江新区重点建设项目，市政府专门组织会议研究、部署建设工作，在前期工作上采取了积极有效的措施，项目不属于专项债券项目“负面清单”，因此，本项目投资合规且项目成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019年9月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，市政基础设施（供水、供热、供气、地下管廊）等市政和产业园区基础设施等,根据此要求,专项债券资金可用于本项目建设,其来源是国家投资鼓励方向。

项目总投资为10,570.25万元，资金筹措方式为自有资金2,870.25万元，拟申报发行专项债券7,700.00万元。

综上，项目资金来源和到位均可行。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资的合规性

（1）本项目为新建项目，其建设符合武汉市总体规划，并得到了政府各职能部门的大力支持。

（2）该项目土地使用合法，符合国家相关土地政策要求。

（3）该项目场地内水电等基础配套设施齐全，建设条件良好，能够保证项目建设需要。

2.项目成熟度

本项目已取得可研批复、初设批复、用地预审及选址意见书等。本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

项目资金来源分为资本金2,870.25万元，占项目总投资额的27.15%。计划发行专项债券7,700.00万元,债券期限均为15年，专项债券资金计划用于工程建设。

2.项目资金到位可行性

2024年到位100.00万元、2025年到位1,000.00、2026年到位1,770.25万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入

项目运营期收入以可行性研究报告为依托,参照武汉其他可比项目数据。本项目收入主要来源于公墓销售收入,项目建成后2027-2041年预期运营收入总额为24,427.28万元。

2.项目成本

项目运营期成本参照可行性研究报告，使用“固定值+分段计算”进行预测，项目建成后2027-2041年预期付现运营成本为7,631.94

万元。

3.项目收益预测的合理性

本项目从资金平衡角度分析，累计结余资金为4,098.10万元，专项债券本息覆盖倍数为1.39。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

（五）债券资金需求合理性

本项目投资估算经专业评审机构评审，故需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划的可行性

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目拟发行7,700.00万元的专项债券，发行期限15年，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有结余，偿债计划具有可行性。

2.项目偿债风险

根据专项债券的特点和发行条款，偿债风险主要体现为:专项债券按时付息还本时临时面临的流动性压力。为此，我们认为，凭借自身良好的流动风险管理能力、较强的盈利能力和融资能力能够为本期债券的按时偿付提供进一步保证。

（七）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目

专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

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（亿元）	1,400.00	1,481.29	1661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40015
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	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	
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	29.9

宣恩县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	100.37	107.22	125.11
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,675.00	35,911.00	37,685.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,198.00	15,439.00	16,398.00
4.地方财政总收入	5.31	6.33	7.78

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.1 地方公共预算收入	3.63	4.23	5.46
其中：税收收入	2.62	3.24	3.66
非税收入	1.01	0.99	1.80
4.2 政府性基金收入	2.78	4.46	2.32
其中：国有土地使用权出让收益	2.53	3.86	1.58
5.地方财政总支出	45.45	43.65	50.27
5.1 一般公共预算支出	36.52	37.42	38.03
5.2 政府性基金支出	8.93	6.22	12.24
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.72	2.21	0.89

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.7
宣恩县	43.07	39.97

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	0.673
2 年期	0.383
3 年期	
5 年期	1.3193
7 年期	0.6748
10 年期	9.6858
15 年期	21.0276
20 年期	3.5936
30 年期	0.61

二、债券情况

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目2025年已发行专项债券12,500.00万元（2025年湖北省政府专项债券（三十期）票面利率1.93%），2026年计划发行专项债券400.00万元，发行期限15年。本次拟发行400.00万元。

债券名称	宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目专项债券
债券发行规模	12,900.00万元
债券发行期限	15年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目概况

项目名称	项目地址	建设规模及内容
宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目	宣恩县珠山镇	项目总用地面积24914㎡(约37.4亩),总建筑面积为32645.20㎡，地上建筑面积20995.20㎡，地下建筑面积11650.00㎡，容积率为0.84，建筑密度为27.29%，绿地率为20.00%。客车发车位18个，长途客车停车位（不含发车位）18个，公交车停车位30个,出租车、社会车辆停车位185个,实现一级客运站5000人次，旅客最高聚集人数500人次。主要建设内容包括建设汽车客运站8573.40㎡、旅游集散中心7277.80㎡、司乘住宿用房3644.00㎡、客运辅助用房1500.00㎡、地下车库11650.00㎡，建设广告位40个，同时配套建设给排水、供配电、消防等基础设施。

（二）分年度投资计划

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	合计
宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目	13,468.39	2,659.59	16,127.98

（三）项目资金来源

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目投资资金来源

单位：万元

项目			资金来源				
名称	计划完成时间	项目总投资	小计	自筹资金	专项债券融资	国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）	预计项目融资到期本息
宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目	2026 年 12 月	16,127.98	16,127.98	3,227.98	12,900.00		16,175.60

四、资金平衡

本项目 2025 年已发行专项债券 12,500.00 万元（2025 年湖北省政府专项债券（三十期）票面利率 1.93%），2026 年计划发行专项债券 400.00 万元，发行期限 15 年。按照 2025 年湖北省政府专项债券(五十九期)票面利率 2.38%上浮 20bp 作为本项目发行债券的测算利率，即 15 年期债券发行利率为 2.58%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目融资还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年	-	12,500.00	-	12,500.00	120.63	120.63
2026 年	12,500.00	400.00	-	12,900.00	251.57	251.57
2027 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2028 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2029 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2030 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2031 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2032 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2033 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2034 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2035 年	12,900.00	-	-	12,900.00	251.57	251.57
2036 年	12,900.00	-	2,500.00	10,400.00	227.45	2,727.45
2037 年	10,400.00	-	2,580.00	7,820.00	178.17	2,758.17
2038 年	7,820.00	-	2,580.00	5,240.00	127.85	2,707.85
2039 年	5,240.00	-	2,580.00	2,660.00	77.54	2,657.54
2040 年	2,660.00	-	2,580.00	80.00	27.23	2,607.23
2041 年	80.00	-	80.00	-	1.03	81.03
合计		12,900.00	12,900.00	-	3,275.60	16,175.60

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目	36,615.54	9,792.14	16,127.98	12,900.00	16,175.60	1.66

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.66，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉鑫源会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（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。

风险措施：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。

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。

风险措施：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）投资收益风险

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、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。

风险控制措施：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。

七、主管部门责任

宣恩县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债

券信息公开。

宣恩县交通运输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。

八、资产管理措施

资产权属单位及运营单位为宣恩县通途交通投资有限公司，单位性质为国有独资。

项目竣工后宣恩县通途交通投资有限公司对形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围。通过合法合规的方式开展运营工作，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。

九、事前绩效评估

1. 项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

本项目是推动宣恩县交通现代化的需要。通过建设汽车客运站、旅游集散中心等设施，能有效缓解城区交通压力，减少交通事故发生，改善居民出行环境。项目还将完善区域客运体系，解决当前公共交通及客运枢纽存在的设施滞后、布局不合理等问题，提升交通运输效率。此外，项目能提升宣恩县旅游客运服务水平，整合旅游资源，促进旅

游业发展，推动宣恩县建设立体综合交通体系和武陵山片区综合交通枢纽。因此，项目建设非常必要。

（2）公益性

推进本项目是政府践行以人民为中心发展思想，提升民生福祉，促进社会和谐稳定的关键举措。实施本项目的建设，既可以拉动地方经济增长，吸引周边群众就业，助力巩固脱贫攻坚成果，又可以优化城市交通出行条件，完善公共服务功能，提升城市整体形象。同时，加强了区域交通联系，促进资源共享，是稳增长、促就业、优服务、兼顾当前与长远的民生实事工程，可以提高城市的综合承载能力，推动经济社会可持续发展。

（3）收益性

本项目可以显著增加运营收入，通过建筑出租、停车位出租、广告位经营以及站务管理等多种方式获得稳定收益。同时，项目的建设能够优化运营成本，提高资源利用效率，降低能耗与维护成本。良好的运营状况还能提升项目的市场价值，吸引更多合作机会，为区域经济发展带来积极的辐射效应，为相关产业发展创造有利条件，进而为项目自身及区域整体发展带来可观的经济效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目不属于专项债券项目“负面清单”，且项目可行性研究报告已经过宣恩县发展和改革局批复，因此，本项目投资合规且项目成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，本项目资金来源为

自筹资金和专项债券资金，2022 年 10 月 13 日，国家发改委办公厅发布《关于组织申报 2023 年地方政府专项债券项目的通知》，专项债资金投向领域从原来的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等 9 个领域扩大到 11 个领域，增加新能源项目和新型基础设施 2 个领域，根据此要求，专项债券资金用于农林水利领域，其来源是国家投资鼓励方向。

项目总投资为 16,127.98 万元，资金筹措方式为自有资金 3,227.98 万元，2025 年已发行专项债券 12,500.00 万元，2026 年拟申报发行专项债券 400.00 万元，项目资金来源和到位均可行。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要为站务管理收入及停车位收入，成本测算采用要素估算法，根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，税费一致，故收益测算合理

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资 16,127.98 万元，资金筹措方式为自有资金 3,227.98 万元，拟申报发行专项债券总额 12,900.00 万元。项目资本金符合《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；专项债券比例未超过 80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金

需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

宣恩县智慧公共交通及客运枢纽建设项目本次拟发行400.00万元的专项债券，发行期限15年，每半年支付一次利息，第11年-第15年每年还本20%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有结余，偿债计划具有可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7.绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省（恩施州）
利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）利川市地理位置及财政经济情况

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%。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

2022-2024 年，利川市经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

利川市 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	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

（三）专项债务情况

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。

二、债券情况

利川市创新孵化中心与基础配套设施建设本项目拟申请发行

地方政府专项债券 10,000.00 万元。已于 2025 年发行湖北省政府专项债券金额累计为 5,500.00 万元，本次拟发行 4,500.00 万元，债券详细情况如下：

债券名称	利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目
债券发行规模	10,000.00 万元（本次拟发行 4,500.00 万元）
债券发行期限	15 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

三、项目情况

（一）项目概况

利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目已经通过湖北三峡律师事务所合法性审核。

募投项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资
利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目	利川市元堡乡小塘村	建设内容：本项目总建筑面积为 57,102.95 平方米，其中地上建筑面积 46,997.71 平方米，地下建筑面积 10,105.24 平方米。其中：A 楼(2F)建筑高度 12.29 米，占地面积 2,504.81 平方米，地上建筑面积 4,139.42 平方米；B 楼(13F)建筑高度 50.1 米，占地面积 995 平方米，地上建筑面积 9,803.6 平方米；C 楼(1F)建筑高度 5.1 米，占地面积 872 平方米，地上建筑面积 907.35 平方米；D 楼(17F)建筑高度 60 米，占地面积 2319.32 平方米，地上建筑面积 31，858.68 平方米：配套用房(1F)建筑高度 5.1 米，占地面积 149.66 平方米，地上建筑面积 132.06 平方米；附属功能房(1F)建筑高度 5.1 米，	21,256.91

		占地面积 177.58 平方米，地上建筑面积 156.6 平方米；配套地上地下停车位、充电桩及雨污管网、电力通讯、给排水、道路 1,682 米等基础配套设施。	

（二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

募投项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2025 年 9 月-12 月	2026 年	2027 年 1 月-8 月	总投资
利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目	6,278.66	8,592.96	6,385.29	21,256.91

（三）项目资金来源

本项目总投资为 21,256.91 万元，其中，自筹资本金 11,256.91 万元，计划申请专项债券 10,000.00 万元，其中 2025 年（三十期）已发行 5,000.00 万元，债券发行期限 15 年，发行利率 2025 年湖北省政府专项债券（三十期）利率 1.93%；2025 年（六十五期）已发行 500.00 万元，债券发行期限 15 年，发行利率 2025 年湖北省政府专项债券利率 2.33%；本次拟发行 4,500.00 万元，发行利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（六十五期）利率 2.33%上浮 25bp 即 2.58%测算。债券到期后，本息和合计 13,031.36 万元。

募投项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完	项目总需	资金来源	预计项目融

	成时间	求	小计	自有资金	项目融资	资到期本息
利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目	2027 年	21,256.91	21,256.91	11,256.91	10,000.00	13,031.36

四、资金平衡

本项目拟申请发行地方政府专项债券 10,000.00 万元。已于 2025 年湖北省政府专项债券（三十期）发行，发行金额为 5,000.00 万元，2025 年湖北省政府专项债券（六十五期）发行金额为 500.00 万元，债券发行期限 15 年。

本次拟申请发行地方政府专项债券 4,500.00 万元，债券发行期限为 15 年。债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（六十五期）利率 2.33%上浮 25bp 取值，则本项目发行债券利率为 2.58%，每半年付息一次，第 11-15 年每年等额偿还本金的 20%。

表 4-4 还本付息情况表（2025 年已发债）

单位：万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	5,000.00	-	5,000.00	0.00	0.00
2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	96.50	96.50
2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2030 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2031 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2032 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2033 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2034 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2035 年	5,000.00	-	-	5,000.00	96.50	96.50
2036 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	96.50	1,096.50
2037 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	77.20	1,077.20
2038 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	57.90	1,057.90

2039 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	38.60	1,038.60
2040 年	1,000.00	-	1,000.00	0.00	19.30	1,019.30
合计	-	5,000.00	5,000.00	-	1,254.50	6,254.50

表 4-5 还本付息情况表（2025 年已发债）

单位：万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	500.00	-	500.00	0.00	0.00
2026 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2027 年	500.00			500.00	11.66	11.65
2028 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2029 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2030 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2031 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2032 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2033 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2034 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2035 年	500.00	-	-	500.00	11.65	11.65
2036 年	500.00	-	100.00	400.00	11.65	111.65
2037 年	400.00	-	100.00	300.00	9.32	109.32
2038 年	300.00	-	100.00	200.00	6.99	106.99
2039 年	200.00	-	100.00	100.00	4.66	104.66
2040 年	100.00	-	100.00	0.00	2.33	102.33
合计	-	500.00	500.00	-	151.46	651.46

表 4-6 还本付息情况表（本次拟发债券）

单位：万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	4,500.00	-	0.00	116.10	116.10
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2028 年	4,500.00			4,500.00	116.10	116.10
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2031 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2032 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10

2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2034 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2035 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2036 年	4,500.00	-	-	4,500.00	116.10	116.10
2037 年	4,500.00	-	900.00	4,500.00	116.10	1,016.10
2038 年	3,600.00	-	900.00	3,600.00	92.88	992.88
2039 年	2,700.00	-	900.00	2,700.00	69.66	969.66
2040 年	1,800.00	-	900.00	1,800.00	46.44	946.44
2041 年	900.00	-	900.00	900.00	23.22	923.22
合计	-	4,500.00	4,500.00		1,625.40	6,125.40

表 4-7 还本付息情况表（合计）

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	5,500.00	5,500.00	-	5,500.00	0.00	0.00
2026 年	10,000.00	4,500.00	-	10,000.00	224.25	224.25
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	224.25	224.25
2035 年	10,000.00	-		10,000.00	224.25	224.25
2036 年	10,000.00	-	1,100.00	8,900.00	224.25	1,324.25
2037 年	8,900.00	-	2,000.00	6,900.00	202.62	2,202.62
2038 年	6,900.00	-	2,000.00	4,900.00	157.77	2,157.77
2039 年	4,900.00	-	2,000.00	2,900.00	112.92	2,112.92
2040 年	2,900.00	-	2,000.00	900.00	68.07	2,068.07
2041 年	900.00		900.00	0.00	23.22	923.22
合计	-	10,000.00	10,000.00	-	3,031.36	13,031.36

本项目总投资为 21,256.91 万元，其中，自筹资本金 11,256.91 万元，计划申请专项债券 10,000.00 万元，已于 2025 年湖北省政

府专项债券（三十期）发行，发行金额为5,000.00万元，发行期限为15年；2025年湖北省政府专项债券（六十五期）发行，发行金额为500.00万元，发行期限为15年，2025年发行累计金额5,500.00万元;本次拟申请发行地方政府专项债券4,500.00万元，债券发行期限为15年。债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（六十五期）利率2.33%上浮25bp取值，则本项目发行债券利率为2.58%，每半年付息一次，第11-15年每年等额偿还发行金额20%。债券到期后，本息和合计13,031.36万元。

债券存续期内项目运营收入22,815.11万元，运营成本1,852.21万元，运营期缴税3,847.31万元，项目偿债资金总额（运营收入-运营成本-税费）17,306.16万元，项目本息资金覆盖倍数为1.33倍，能保证资金平衡。

募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	计划发行额	预计融资本息	收益对融资成本覆盖倍数
利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目	22,815.11	5,714.87	21,256.91	10,000.00	13,031.36	1.33

结论：综上所述，利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.33，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期基础设施建设专项债券到期不能偿还的风险较低，评定利利川市创新孵化中心与基础配套设施建设项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目工期和工程的风险和控制措施

风险：项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设财务成本较大，如工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，同时工期拖延将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体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。针对工程事故风险，将深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术和管理水平，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，严格按照技术标准与相关措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经大量分析论证工作

后得出，分析结果较为可靠（已于本项目实施单位确认）。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，利川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、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方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）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，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）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目建设对社会造成的可能的不利影响风险包括:项目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，临时公交站点的布置等），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，为当地居民生产、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。

（五）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资估算不准确风险

影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对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，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。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。建设资金拟申请政府专项债，不足部分建设

单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

（2）资金管理不规范风险

本次发行期限为中长期债券，采用按每半年付息一次，第11年-第15年每年等额偿还发行金额20%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：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、主管部门责任

利川市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

本项目的项目主管部门为利川市经开建设有限公司，应履行项目管理责任，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。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

①项目建设是优化资源配置，集中开发规模经营的迫切需要

建立企业孵化园，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供气等方面提供社会化生产服务，到企业污染的综合治理

与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决。充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便企业运作，降低企业创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高资源的产出效率。

②项目建设是提升集约节约用地水平，加快城镇化建设进程的客观需要

近年来，经济快速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。因为土地等生产资源紧缺，导致投资外流，经济发展受阻。而集中地企业孵化园是集约节约用地的一好办法。企业孵化园建设可以进一步提高土地利用率，被认为是集约发展的基本模式。同时，标准化工业厂房建设可有效增加城镇绿化面积，美化城市环境，节约能源，减少城市污染，改善投资环境，可有效完善区内交通网络，拓展城市发展空间，增大城镇面积，推进城镇化进程；可有效加快新型城镇化建设步伐。

③项目建设是促进利川市小微企业发展的需要

按照市委、市政府确定的“生态立市、产业兴市、开放活市、依法治市、富民强市”发展战略，着力打造硒食品精深加工、生物医药、清洁能源三大产业集群基地。孵化园将坚持生态发展、特色开发、绿色繁荣发展，建设“生态型、科技型、创新型”产业园区。启动建设利川市创新孵化园建设项目是发挥资源的集约化经营优势，集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的目的，促进建设“幸福利川”的总体需要。

（2）公益性

①项目建设是提升当地居民就业的需要

产业创新孵化产业园区可以吸引和集聚一批相关或相邻的产业，形成产业集群和产业链，为当地提供大量的就业机会和收入来源，促进居民的就业和增收。

②项目建设是提升当地居民生活质量的需要

产业创新孵化产业园区可以通过提供多样化的文化产品和服务，满足人民的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目建成投产后将进行A楼、B楼、 C楼及D楼（以下简称“园区办公用房”）出租、充电桩及停车设施收入等收费项目，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

本项目已取得立项、可研、初设、环评、土地、建设工程规划、建设用地规划等相关批复或证件，项目于2025年9月开工，项目程序合法。本项目投向领域为产业园基础设施，不属于专项债项目“负面清单”，主要建设内容为A楼、B楼、 C楼及D楼（以下简称“园区办公用房”）基础配套设施等项目建设，现有的施工技术成熟，能保证项目顺序实施。

（2）本项目建设符合区域经济发展需要

项目的实施可以引导主导产业集聚发展，对产业结构调整、

工业增效、农民增收具有促进作用。拓宽人员分流渠道，解决下岗职工再就业。项目建设完成后，可为社会劳动力提供就业机遇，与此同时，项目带动相关产业的发展，也可提供一定的就业岗位。项目的实施有利于优化资源配置，提高土地利用率，加快新型城镇化建设步伐。建立园区办公用房，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供气等方面提供社会化生产服务，到企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在创新孵化产业园区内得到较好的解决，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。项目建设是必要的，应尽快实施。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目估算投资总规模为21,256.91万元，其中自有资金为11,256.91万元，占总投资52.96%；申请专项债券资金10,000.00万元，占总投资的47.04%。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据恩施州及利川市现行收费标准，参考同类项目案例，合理预测本项目收费标准。收入单一有依据，收入合理。

根据项目经营特点，根据同类经营项目的数据分析，合理预

测本项目的人员工资及福利费等，具体明细根据可研和利川市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，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，收益预测合理。

本项目收入为22,815.11万元，本项目收入主要来源于园区办公用房出租、服务用房出租、停车位收入、充电桩收入等。

本项目成本主要包括人员工资福利成本、水电费、维护费、管理费等，债券存续期内经营成本为1,852.21万元，税费为3,847.31万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益17,306.16万元，累计支付债券本息13,031.36万元，项目本息覆盖倍数为1.33。项目收益与融资平衡情况表下表所示：

项目融资平衡情况表

单位：万元

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	已发行额（万元）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
21,256.91	17,306.16	2.58%	15	5,500.00	4,500.00	0.00	13,031.36	1.33

5.债券资金需求合理性分析

本项目资金需求总规模为21,256.91万元，资金筹措方式为

自有资金及申请专项债券。其中自有资金为11,256.91万元，占总投资52.96%;项目其他资金通过专项债券筹措,共计10,000.00万元，占比47.04%。

专项债券资金全部用于项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资47.04%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

经营风险：

本项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件环境;广泛吸取国内外成功经营理念

和优秀的管理模式，提高服务水平。

财务风险：

本项目工程建设投入资金较大。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，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对建设需求、建设内容、建设规模等方案的可行性进行论证，提出本项目的建设，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（武汉市）
阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.湖北省概况

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

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，2022年末常住人口1373.9万人。

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 1-1：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（亿元）	18,866.43	20011.65	21106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61693	64346
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31560	33529
4.地方财政总收入（亿元）	/	/	/
4.1地方公共预算收入（亿元）	1,504.74	1,601.20	/
其中：税收收入（亿元）	1,239.56	1,298.35	/
非税收入（亿元）	265.18	302.85	/
4.2政府性基金收入（亿元）	1,330.42	1288.76	/
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,143.09	1035.38	/
5.地方财政总支出（亿元）	/	/	/
5.1一般公共预算支出（亿元）	2,227.24	2204.08	/
5.2政府性基金支出（亿元）	2,051.74	1627.56	/

武汉市 2024 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

表 1-2：武汉市债务情况表

区划	2024年限额	2024年余额

武汉市(亿元)	6,820.04	5,761.76
其中：本市级(亿元)	3,418.50	2,883.04

表 1-3：2024 年底武汉市政府债券余额分年限情况表

单位:亿元

年限	武汉市	武汉市本级	武汉市区级
1 年期	39,872.00	0.00	39,872.00
2 年期	653,081.00	528,303.00	124,778.00
3 年期	725,984.00	414,641.00	311,343.00
5 年期	12,809,162.00	6,712,965.00	6,096,197.00
7 年期	16,220,002.00	9,582,910.50	6,637,091.50
10 年期	13,980,093.00	9,713,791.60	4,266,301.40
15 年期	4,423,019.00	1,691,238.20	2,731,780.80
20 年期	9,173,751.00	2,463,523.00	6,710,228.00
30 年期	4,926,370.00	1,977,685.00	2,948,685.00
总计	62,951,334.00	33,085,057.30	29,866,276.70

3.长江新区概况

2022 年 2 月 28 日，湖北省委、省政府举行武汉长江新区成立大会。规划建设武汉长江新区，是省市立足实际、谋划长远的重大决策部署，有利于更好融入大局、服务国家战略，更好带动全局、增强湖北实力，更好优化格局、提升武汉能级，是实施区域发展布局的重要“棋眼”，是百年大计、湖北大事，影响全局、事关未来。

武汉长江新区位于武汉东北部的长江之滨，东至倒水，西至滠水、府澴河、张公堤，南至长江北岸，北至 318 国道，涉及江岸、黄陂、新洲三个行政区域，规划总面积约 610 平方千米，包含谌家矶街道、三里桥街道、六指街道、武湖街道、大潭办事处、仓埠街道、阳逻街道以及智能制造产业园、临港产业园(武汉新港空港综合保税区)。

区位交通便利。长江新区处在长江经济带和“一带一路”的战略交汇点，连接武汉中心城区、武汉都市圈和鄂东北地区，拥有长江中游航运中心核心港——阳逻国际港，紧邻武汉天河国际机场、鄂州花湖机场、武汉北编组站，中欧班列（武汉）在此与长江黄金水道无缝衔接，铁、水、公、空多元立体交通汇集，交通方便快捷。

自然禀赋优越。长江新区山水形胜、拥江揽湖，拥有长江岸线27.6公里，主要河流14条，其中长江、府澴河、滠水、倒水等河流环绕新区，武湖、柴泊湖等10个湖泊遍布新区，生态环境优美，环境资源承载能力强，地质条件稳定，地势平坦开阔，发展空间大，具备快速启动、高标准建设的基础条件。

规划体系完备。长江新区落实宜居、韧性、智慧要求，高标准编制空间规划，基本形成“1+3+7+18+N”新区规划体系，构建“11123”（一江湾、一绿心、一环带、十字轴、三组团）国土空间总体格局。其中，江湾中心重点承担城市综合服务职能；武湖生态绿心定位城市休闲花园；北部绿色农业环带重点打造现代农业、文旅休闲和田园观光等功能；江湾组团、五通组团和阳逻组团聚焦产城融合，塑造宜居宜业的城镇空间。长江新区着力构建以“132”(枢纽经济＋低碳产业、健康产业、智造产业＋现代服务业、现代农业)为重点发展方向的现代产业体系，加快形成“智造向东、数创向西、服务沿江、文旅滨湖”的产业总体布局。

表1-4：长江新区2024年专项债务限额及余额表

单位：亿元

区划	2024年专项债务限额	2024年末专项债务余额
武汉市本级	3,418.50	2,883.04
其中：长江新区	无单独列示	无单独列示

注：长江新区政府债务计入武汉市本级，无单独列示

二、债券情况

本项目自有资金为336,175.82万元，计划以发行专项债券的形式募集剩余的项目资金。专项债券发行分为5期，已于2020-2022年分别发行200,000.00万元、50,000.00万元、10,000.00万元，2024-2025年已分别发行20,000.00万元、20,000.00万元，债券期限均为15年，计划2026年发行35,000.00万元，债券期限为15年，用于阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目。

本期债券基本情况表

债券名称	阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目专项债券
债券发行规模	35,000.00 万元
债券期限	15 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付

三、项目情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于阳逻经济开发区东北部，用地北起宁静路，东临凌云路，南抵汉施公路。本项目拟新建阳逻经济开发区智能制造产业园，建设内容包括：工业厂房区、宿舍楼、科研孵化器、工业配套、辅助工程（仓库集中供电、供水设施）、生活服务设施、园区主干道路改造提升、场地平整和园区供水供电配套等组成。

本项目整体工期为 2020 年-2026 年。

项目实施单位为武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心。

（二）投资计划

项目建设内资金平衡情况如下表所示：

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措								
资本金	61,251.95	16,968.40	39,247.43	19,601.46	12,580.00	12,000.00	174,526.58	336,175.82
专项债券发行	200,000.00	50,000.00	10,000.00	0.00	20,000.00	20,000.00	35,000.00	335,000.00
合计	261,251.95	66,968.40	49,247.43	19,601.46	32,580.00	32,000.00	209,526.58	671,175.82
资金使用								
建设资金使用金额	261,251.95	66,968.40	49,247.43	19,601.46	32,580.00	32,000.00	209,526.58	671,175.82
资金结余	-	-	-	-	-			-

（三）项目资金来源

1.项目资本金情况

本项目资本金 336,175.82 万元，占比 50.09%，来源为区财政资金，

根据资金计划，项目资本金已到位149,649.24万元，资本金投向为阳逻经济开发区智能制造产业园项目工程建设。

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》相关规定及时披露。

3.拟发行专项债券情况

本项目总投资671,175.82万元，除自筹资金外，49.91%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模为335,000.00万元，专项债券投向为阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目建设。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

序号	发行年份	发行金额（万元）	发行期限	备注
1	2020	200,000.00	15	2020年已分为六批次实际发行200,000.00万元，额度分别为18,600万元（实际发行债券年利率3.63%）、20,000万元（利率3.41%）、20,000万元（利率3.32%）、20,000万元（利率3.20%）、70,000万元（利率3.45%）、51,400万元（利率3.82%），按半年付息，2035年按各批次一次性还本。
2	2021	50,000.00	15	2021年已发行50,000.00万元（利率3.37%）、按半年付息，于债券发行后第六年开始，每年10%分期还本。
3	2022	10,000.00	15	2022年已发行10,000.00万元（利率3.18%）、按半年付息，于债券发行后第六年开始，每年10%分期还本。
4	2024	20,000.00	15	2024年已发行20,000.00万元（利率2.18%）、按半年付息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。
5	2025	20,000.00	15	2025年已发行20,000.00万元（利率1.85%）、按半年付息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

6	2026	35,000.00	15	2026 年计划发行 35,000.00 万元，按半年付息，近期湖北省专项债券发行利率为 2.2%-2.26%，2026 年续发债券融资成本暂定为 2.4%，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。
合计		335,000.00		

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目为产业园配套建设项目，建成后主要服务于工业园区企业，其厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼面向入驻企业提供配套服务，免去企业前期厂房及基础设施建成的投资，减轻企业投资负担，增加企业现金流，从而促进企业集中精力做好科研、生产工作，促进智能制造产业发展。本项目的还款来源主要：厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租经营收益。

1. 项目经营收入

根据项目建成后可用于还款的厂房、孵化器（办公）用房、配套用房及宿舍楼出租收入测算，债券存续期内项目总收入为 872,846.24 万元。

2. 项目经营成本

经营成本主要为人员工资及福利、维修费、管理费、营销费等，债券存续期内项目经营总成本为 80,530.51 万元。

3. 税费

本项目经营中的税费主要有增值税、增值税附加税、房产税和所得税，债券存续期内税费共计 136,114.54 万元。

债券存续期内可用于还款的净现金流入合计为 628,219.16 万元。

（二）债券还本付息情况

2020 年已分为六批次实际发行 200,000.00 万元，额度分别为 18,600 万元(实际发行债券年利率 3.63%)、20,000 万元(利率 3.41%)、20,000 万元（利率 3.32%）、20,000 万元（利率 3.20%）、70,000 万

元（利率 3.45%）、51,400 万元（利率 3.82%），按半年付息，2035 年按各批次一次性还本。

2021 年已发行 50,000.00 万元（利率 3.37%），按半年付息，于债券发行后第六年开始，每年 10%分期还本。

2022 年已发行 10,000.00 万元（利率 3.18%）、按半年付息，于债券发行后第六年开始，每年 10%分期还本。

2024 年已发行 20,000.00 万元（利率 2.18%）、按半年付息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

2025 年已发行 20,000.00 万元（利率 1.85%）、按半年付息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

2026 年计划发行 35,000.00 万元，按半年付息，近期湖北省专项债券发行利率为 2.2%-2.26%，2026 年续发债券融资成本暂定为 2.4%，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

专项债还本付息情况如下表：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
债券期初余额		200,000.00	250,000.00	260,000.00	260,000.00	280,000.00	300,000.00	335,000.00	330,000.00	324,000.00	318,000.00
本期发行	200,000.00	50,000.00	10,000.00	-	20,000.00	20,000.00	35,000.00	-	-	-	-
当期需还利息	3,519.83	7,882.16	8,883.66	9,042.66	9,260.66	9,663.66	10,268.66	10,604.41	10,420.01	10,219.71	10,019.41
本期还款	3,519.83	7,882.16	8,883.66	9,042.66	9,260.66	9,663.66	10,268.66	15,604.41	16,420.01	16,219.71	16,019.41
其中：还息	3,519.83	7,882.16	8,883.66	9,042.66	9,260.66	9,663.66	10,268.66	10,604.41	10,420.01	10,219.71	10,019.41
其中：本金偿还								5,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
债券期末余额	200,000.00	250,000.00	260,000.00	260,000.00	280,000.00	300,000.00	335,000.00	330,000.00	324,000.00	318,000.00	312,000.00

专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
债券期初余额	312,000.00	306,000.00	300,000.00	294,000.00	288,000.00	78,000.00	64,000.00	48,000.00	33,000.00	18,000.00	7,000.00	
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335,000.00
当期需还利息	9,819.11	9,618.81	9,418.51	9,218.21	5,454.48	1,610.15	1,248.90	903.80	574.60	289.00	84.00	148,024.40
本期还款	15,819.11	15,618.81	15,418.51	15,218.21	215,454.48	15,610.15	17,248.90	15,903.80	15,574.60	11,289.00	7,084.00	483,024.40
其中：还息	9,819.11	9,618.81	9,418.51	9,218.21	5,454.48	1,610.15	1,248.90	903.80	574.60	289.00	84.00	148,024.40

其中：本金偿还	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	210,000.00	14,000.00	16,000.00	15,000.00	15,000.00	11,000.00	7,000.00	335,000.00
债券期末余额	306,000.00	300,000.00	294,000.00	288,000.00	78,000.00	64,000.00	48,000.00	33,000.00	18,000.00	7,000.00	0.00	

（三）资金平衡情况

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 203,716.05 万元，可以产生用于偿还债券本息的息前净现金流量为 628,219.16 万元，本项目债券本金为 335,000.00 万元，本息合计为 483,024.40 万元，则本项目专项债券本金覆盖倍数为 1.88，本息资金覆盖倍数为 1.3。

若项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

五、信用评级

本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（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，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，对物质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项目进度、筹资方案、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《财政部关于做好2017年地方政府债券发行工作的意见》（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。

七、主管部门责任

1、武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心：负责阳逻经济开发区智能制造产业园建设项目的实施及运营。负责监督施工单位安全施工，监督工程进度和工程质量。

2、武汉市长江新区财政局：接照财政部《地方政府专项债券发行管理办法》要求，切实履行偿债责任，及时支付债券本息、发行费等资金，维护政府信誉。

3、武汉长江新区智能制造产业园建设服务中心、武汉市长江新区财政局共同对项目资金的使用进行监管并督促项目资金专款专用。

武汉市第五医院改扩建项目（一期）

专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

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

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

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

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

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元□亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元□亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元□亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			

年份 项目	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-

项目			2022 年	2023 年		2024 年
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额						18,587.00
2023 年地方政府债务限额						16,398.00
2024 年地方政府债务限额						21,373.00

（二）武汉市概况

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

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

表 1-1 武汉市 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

项目	2022 年	2023 年	2024 年
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

（三）汉阳区概况

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

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

表 1-2 汉阳区 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	812.00	860.72	940.00
一般公共预算总收入	120.38	136.54	146.92
地方一般公共预算收入	103.01	94.30	114.78
其中：税收收入	86.58	87.32	78.5
一般公共预算总支出	120.38	136.54	146.92
一般公共预算支出	73.02	76.81	98.63
政府性基金预算收入	75	55.70	51.09
政府性基金预算支出	71.5	55.70	48.92
政府债务总额	162.22	208.52	231.22

二、债券情况

武汉市第五医院改扩建项目（一期）计划发行政府专项债券25,000.00万元，分四年发行。其中：2022年已发行8,000.00万元，2023年已发行10,000.00万元，2025年已发行3,500.00万元，2026年拟发行3,500.00万元。发债期限为15年期，债券基本情况表见下表。

表2-1 本期债券基本情况表

债券名称	武汉市第五医院改扩建项目（一期）
债券发行规模	3,500.00万元
债券期限	15年期
债券利率	2.38%
还本付息方式	每半年付息，债券存续期第11-15年每年还本20%

三、项目情况

（一）项目位置

本项目属于改扩建项目，位于汉阳大道以南，北城巷以东。

（二）项目建设内容

本项目拟新建一栋门急诊及医技住院综合楼，总建筑面积53,968.47平方米，其中：地上建筑面积38,058.66平方米，地下建筑面积15,909.81平方米。主要建设内容包括门急诊及医技科室、药房、检验中心、住院病房、地下停车库等，配套建设给排水、电气、暖通、道路、绿化、弱电系统和信息化等公用工程。

（三）投资计划

表 3-1 项目投资进度及建设期资金平衡表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资本金	16,919.49	853.65	3,024.33	2,458.48	1,892.63	1,606.91	579.10	27,334.59
其中：抗疫国债	15,700.00							15,700.00
其中：单位自筹	1,219.49	853.65	3,024.33	2,458.48	1,892.63	1,606.91	579.10	11,634.59
政府专项债			8,000.00	10,000.00		3,500.00	3,500.00	25,000.00
资金筹措小计	**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**	**5,106.91**	**4,079.10**	**52,334.59**
工程支出	16,919.49	853.65	10,887.53	12,037.88	1,329.03	4,539.81	3,731.33	50,298.72
债券发行费用			8.00	10.00		3.50	3.50	25.00
建设期利息			128.80	410.60	563.60	563.60	344.28	2,010.88
资金使用小计	**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**	**5,106.91**	**4,079.10**	**52,334.59**

（四）项目资金来源

1.项目资金筹措情况

本项目总投资 52,334.59 万元，其中项目资本金 27,334.59 万元，占投资总额的 52.23%，其中：资金来源于财政资金 15,700.00 万元（抗疫国债资金），自筹资金 11,634.59 万元。目前，财政资金已到位 15,700.00 万元，单位自筹资金已到位 11,055.49 万元。本项目资本金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。

2.拟发行专项债券情况

本项目总投资 52,334.59 万元，其中 47.77%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 25,000.00 万元，分四年发行。其中：2022 年已发行 8,000.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元，2025 年已发行 3,500.00 万元，2026 年拟发行 3,500.00 万元。

债券利率：2022 年已发行债券利率 3.22%，2023 年 2 月已发行债券利率 3.15%，2023 年 5 月已发行债券利率 2.97%，2025 年 11 月已发行债券利率 2.38%，拟发行利率参照 2025 年 11 月已发行利率，拟按 2.38%计算

债券期限：15 年

还本付息方式：每半年付息，债券存续期第 11—15 年每年还本 20%。

债券发行计划如下表所示：

表 3-2 债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行金额	发行利率	发行期限/年
1	2022	8,000.00	3.22%	15
2	2023.2	5,000.00	3.15%	15
3	2023.5	5,000.00	2.97%	15
4	2025	3,500.00	2.38%	15
5	2026	3,500.00	2.38%	15
	合计	25,000.00		

3.已发行专项债券情况

本项目已发行专项债券 21,500.00 万元，2022 已使用专项债券资金 8,000.00 万元，使用进度达到 100%，形成实物工作量 8,000.00 万元；2023 年已使用专项债券资金 10,000.00 万元，使用进度达到 100%，形成实物工作量 10,000.00 万元；2025 年已使用专项债券资金 3,500.00 万元，使用进度达到 100%，形成实物工作量 3,500.00 万元。

4.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、资金平衡

（一）还款来源估算

该项目还款来源为武汉市第五医院改扩建后预计每年可收到的医疗收入，计算可产生的门诊及住院收入（本项目在五医院原址上改扩建，使用原五医院未来收入还本付息，不包含西院综合大楼新建成后带来的收入）。

目前武汉市第五医院编制床位800张，改扩建后1200张，本项目建成后，病床位达到911张。根据医院2022—2024年财务报表分析，近三年年均门诊病人约53.04万人。近三年年均门诊均次费用320.97元，近三年年均住院病人约28,103.66人，近三年年均住院病例均费用10,155.61元。具体数据详见下表（数据来源：五医院提供的控费基础表，2022年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院2022年度审计报告》（鄂鑫明审字[2024]第034号);2023年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院2023年度审计报告》（鄂鑫明审字[2024]第035号）；2024年来源于《武汉市第五医院2024年度审计报告》（鄂龙华审字[2024]第008号））)：

年份	2022年	2023年	2024年	平均数

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

医院近三年成本在收入中占比情况如下：

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

1.门诊收入

新医院大楼建成后，病人量参考现在近三年平均门诊病人量 53.04 万人每年，出于谨慎性原则，病人人数在债券存续期保持不变。门诊人次、门诊均次费用按近三年平均数 53.04 万人次、320.97 元/次计算，本项目门诊收费参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 2%，人均门诊费在债券存续期保持不变；根据以上测算，则债券存续期门诊收入 308,809.22 万元。

2.住院收入

新医院大楼建成后，病床数达到 911 张，病人量参考现在近三年平均住院病人量 28,103.66 人每年，按年增长 2%进行测算。住院例均费用按近三年平均数 10,155.61 元/次计算，本项目住院收费参照近十年武汉市居民消费价格指数

（CPI）平均增长率，单价每年上涨2%住院例均费用在债券存续期保持不变；根据以上测算，则债券存续期住院收入610,621.74万元。

本项目收入预测详情如下表：

表4-1 项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030
1	门诊收入（万元）	8,512.12	17,364.77	17,712.18	18,066.48	18,427.69
	门诊量（万人次）	53.04	53.04	53.04	53.04	53.04
	门诊均次费用（元）	320.97	327.39	333.94	340.62	347.43
2	住院收入（万元）	14,270.49	29,694.03	30,893.65	32,141.76	33,440.28
	住院病人数（人次）	28,103.66	28,665.73	29,239.04	29,823.82	30,420.30
	住院例均费用（元）	10,155.61	10,358.72	10,565.89	10,777.21	10,992.75
收入总计		22,782.61	47,058.80	48,605.83	50,208.24	51,867.97

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035
1	门诊收入（万元）	18,796.32	19,172.37	19,555.85	19,946.75	20,345.61
	门诊量（万人次）	53.04	53.04	53.04	53.04	53.04
	门诊均次费用（元）	354.38	361.47	368.70	376.07	383.59
2	住院收入（万元）	34,791.28	36,196.84	37,659.20	39,180.64	40,763.54
	住院病人数（人次）	31,028.71	31,649.28	32,282.27	32,927.92	33,586.48
	住院例均费用（元）	11,212.61	11,436.86	11,665.60	11,898.91	12,136.89
收入总计		53,587.60	55,369.21	57,215.05	59,127.39	61,109.15

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040
1	门诊收入（万元）	20,752.43	21,167.73	21,590.99	22,022.74	22,462.97
	门诊量（万人次）	53.04	53.04	53.04	53.04	53.04
	门诊均次费用（元）	391.26	399.09	407.07	415.21	423.51
2	住院收入（万元）	42,410.40	44,123.76	45,906.35	47,760.98	49,690.53
	住院病人数（人次）	34,258.21	34,943.37	35,642.24	36,355.08	37,082.18
	住院例均费用（元）	12,379.63	12,627.22	12,879.76	13,137.36	13,400.11
收入总计		63,162.83	65,291.49	67,497.34	69,783.72	72,153.50

续表

序号	项目	2041	合计
1	门诊收入（万元）	22,912.22	308,809.22
	门诊量（万人次）	53.04	
	门诊均次费用（元）	431.98	
2	住院收入（万元）	51,698.01	610,621.74
	住院病人数（人次）	37,823.82	
	住院例均费用（元）	13,668.11	
收入总计		74,610.23	919,430.96

3.项目运营成本费用

（1）运营成本

业务运营成本包括人员薪酬、卫生材料费、水电费、办公费、管理费用等相关成本。武汉市第五医院近三年医疗成本在收入中的平均占比为74.21%，具体情况如下：

医院近三年成本在收入中占比情况如下：

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

本项目遵循谨慎性原则，按照90%进行计算。债券存续期间成本合计827,487.89万元。

（2）折旧费用

本项目总投资52,334.59万元，拟按照残值率5%，30年期进行折旧，即年折旧额为：1,657.26万元。

本项目成本预测情况如下。

表4-2 项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030
1	经营成本（不含税）	20,504.35	42,352.92	43,745.25	45,187.42	46,681.17
2	折旧和摊销	828.63	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26
成本总计		21,332.98	44,010.18	45,402.51	46,844.68	48,338.43

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035
1	经营成本（不含税）	48,228.84	49,832.29	51,493.55	53,214.65	54,998.24
2	折旧和摊销	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26
成本总计		49,886.10	51,489.55	53,150.81	54,871.91	56,655.50

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040
1	经营成本（不含税）	56,846.55	58,762.34	60,747.61	62,805.35	64,938.15
2	折旧和摊销	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26	1,657.26
成本总计		58,503.81	60,419.60	62,404.87	64,462.61	66,595.41

续表

序号	项目	2041	**合计**
1	经营成本（不含税）	67,149.21	827,487.89
2	折旧和摊销	1,657.26	25,687.53
成本总计		68,806.47	853,175.42

（二）融资还本付息情况

本项目计划发行专项债券25,000.00万元，2022年已发行债券利率3.22%，2023年2月已发行债券利率3.15%，2023年5月已发行债券利率2.97%，2025年11月已发行债券利率2.38%，拟发行利率参照2025年11月已发行利率，拟按2.38%计算，发行期限15年，债券存续期内每半年付息一次，采用分期还本，发行的专项债券采用分期还本的方式，从第11年起到第15年，每年偿还本金的20%。15年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 4-3 项目还本付息明细表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本	利息	期末专项债券余额
2022	-	8,000.00	128.80	-	128.80	8,000.00
2023	8,000.00	10,000.00	410.60	-	410.60	18,000.00
2024	18,000.00	-	563.60	-	563.60	18,000.00
2025	18,000.00	3,500.00	563.60	-	563.60	21,500.00
2026	21,500.00	3,500.00	688.55	-	688.55	25,000.00
2027	25,000.00	-	730.20	-	730.20	25,000.00
2028	25,000.00	-	730.20	-	730.20	25,000.00
2029	25,000.00	-	730.20	-	730.20	25,000.00
2030	25,000.00	-	730.20	-	730.20	25,000.00
2031	25,000.00	-	730.20	-	730.20	25,000.00
2032	25,000.00	-	730.20	-	730.20	25,000.00
2033	25,000.00	-	2,304.44	1,600.00	704.44	23,400.00
2034	23,400.00	-	4,222.32	3,600.00	622.32	19,800.00
2035	19,800.00	-	4,109.60	3,600.00	509.60	16,200.00
2036	16,200.00	-	4,696.88	4,300.00	396.88	11,900.00
2037	11,900.00	-	5,259.17	5,000.00	259.17	6,900.00
2038	6,900.00	-	3,538.89	3,400.00	138.89	3,500.00
2039	3,500.00	-	1,474.97	1,400.00	74.97	2,100.00
2040	2,100.00	-	1,441.65	1,400.00	41.65	700.00
2041	700.00	-	708.33	700.00	8.33	-
合计	-	25,000.00	34,492.60	25,000.00	9,492.60	-

（三）税费

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

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

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，

符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

本项目各子项目均为非营利性医疗机构取得的医疗服务收入，因此免征各项税收。

（四）资金平衡情况

经初步测算，在债券存续期（2026-2041 年）内，项目经营活动产生的净现金流入为 91,943.07 万元,还本付息后，期末现金结余 59,461.35 万元，累计支付本项目债券本金 25,000.00 万元，累计支付利息 9,492.60 万元，累计支付本息 34,492.60 万元，则本项目对整个债券本息的资金覆盖倍数为 2.67，覆盖倍数大于 1.1，满足还本付息要求。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量测算情况详见下表：

表 4-4 现金流量模拟测算表

单位：万元

年份		2020	2021	2022	2023	2024
现金流入	运营收入	-	-	-	-	-
	资本金	16,919.49	853.65	3,024.33	2,458.48	1,892.63
	债券资金	-	-	8,000.00	10,000.00	-
现金流入总额		**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**
现金流出	工程支出	16,919.49	853.65	10,887.53	12,037.88	1,329.03
	运营期资金流出	-	-	-	-	-
	债券发行费用	-	-	8.00	10.00	-
	债券付息	-	-	128.80	410.60	563.60
	债券还本	-	-	-	-	-
现金流出总额		**16,919.49**	**853.65**	**11,024.33**	**12,458.48**	**1,892.63**
当年现金净流量		-	-	-	-	-

年份	2020	2021	2022	2023	2024
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-
可用于专项债券还本付息的净收益	-	-	-	-	-

续表

年份		2025	2026	2027	2028	2029
现金流入	运营收入	-	22,782.61	47,058.80	48,605.83	50,208.24
	资本金	1,606.91	579.10	-	-	-
	债券资金	3,500.00	3,500.00	-	-	-
现金流入总额		**5,106.91**	**26,861.71**	**47,058.80**	**48,605.83**	**50,208.24**
现金流出	工程支出	4,539.81	3,731.33	-	-	-
	运营期资金流出	-	20,504.35	42,352.92	43,745.25	45,187.42
	债券发行费用	3.50	3.50	-	-	-
	债券付息	563.60	688.55	730.20	730.20	730.20
	债券还本	-	-	-	-	-
现金流出总额		**5,106.91**	**24,927.73**	**43,083.12**	**44,475.45**	**45,917.62**
当年现金净流量		-	1,933.99	3,975.68	4,130.38	4,290.62
期末项目累计现金结存额		-	1,933.99	5,909.67	10,040.05	14,330.67
可用于专项债券还本付息的净收益		-	2,278.26	4,705.88	4,860.58	5,020.82

续表

年份		2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	运营收入	51,867.97	53,587.60	55,369.21	57,215.05	59,127.39
	资本金	-	-	-	-	-
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**51,867.97**	**53,587.60**	**55,369.21**	**57,215.05**	**59,127.39**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	46,681.17	48,228.84	49,832.29	51,493.55	53,214.65
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	730.20	730.20	730.20	704.44	622.32
	债券还本	-	-	-	1,600.00	3,600.00
现金流出总额		**47,411.37**	**48,959.04**	**50,562.49**	**53,797.99**	**57,436.97**
当年现金净流量		4,456.60	4,628.56	4,806.72	3,417.06	1,690.42
期末项目累计现金结存额		18,787.27	23,415.83	28,222.55	31,639.61	33,330.03
可用于专项债券还本付息的净收益		5,186.80	5,358.76	5,536.92	5,721.50	5,912.74

续表

年份		2035	2036	2037	2038	2039
现金流入	运营收入	61,109.15	63,162.83	65,291.49	67,497.34	69,783.72
	资本金	-	-	-	-	-

年份		2035	2036	2037	2038	2039
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**61,109.15**	**63,162.83**	**65,291.49**	**67,497.34**	**69,783.72**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	54,998.24	56,846.55	58,762.34	60,747.61	62,805.35
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	509.60	396.88	259.17	138.89	74.97
	债券还本	3,600.00	4,300.00	5,000.00	3,400.00	1,400.00
现金流出总额		**59,107.84**	**61,543.43**	**64,021.51**	**64,286.50**	**64,280.32**
当年现金净流量		2,001.31	1,619.40	1,269.98	3,210.84	5,503.40
期末项目累计现金结存额		35,331.34	36,950.74	38,220.72	41,431.56	46,934.96
可用于专项债券还本付息的净收益		6,110.91	6,316.28	6,529.15	6,749.73	6,978.37

续表

年份		2040	2041	合计
现金流入	运营收入	72,153.50	74,610.23	919,430.96
	资本金	-	-	27,334.59
	债券资金	-	-	25,000.00
现金流入总额		**72,153.50**	**74,610.23**	**971,765.55**
现金流出	工程支出	-	-	50,298.72
	运营期资金流出	64,938.15	67,149.21	827,487.89
	债券发行费用	-	-	25.00
	债券付息	41.65	8.33	9,492.60
	债券还本	1,400.00	700.00	25,000.00
现金流出总额		**66,379.80**	**67,857.54**	**912,304.21**
当年现金净流量		5,773.70	6,752.69	59,461.35
期末项目累计现金结存额		52,708.66	59,461.35	59,461.35
可用于专项债券还本付息的净收益		7,215.35	7,461.02	91,943.07

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，武汉市第五医院改扩建项目（一期）专项债券发行信用级别为 AAA 级。在 2026 年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（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，如工程地质条件、水文地质条件以及外部配套设施、施工情况发生重大变化，导致工程量增加、投资增加。这些因素发生在项目实施过程中，过程的地质条件发生重大变化，导致工期延长。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且拖延将影响项目的现金流入，导致项目净收益减少。

风险控制措施：对当地的地理数据和自然环境做全面的掌握，充分预测出由于天气、地质等因素造成的工期拖延等情况，并将可能造成影响的工期时间计算在内，综合考虑，尽量减少不可抗力对项目造成的损失。组织严谨的施工计划，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，国内多个城市的建筑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：（1）由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；（2）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；（3）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.利率波动风险

在本期专项债券续存期内，受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。

2.国家和地区政策风险

本项目所处的医疗行业，从投资、建设、经营和管理等方面均受国家目前政策的大力支持，同时是湖北省城市规划和发展的重要组成部分以及湖北省政府重点支持的行业。但根据本项目投资计划及工程进度需求，债券存续期长达15年，因此结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国家宏观经济政策和产业政策调整将会影响医院的经营管理活动，不排除在一定时期内对医院经营环境和收入产生不利影响的可能性。

风险控制措施：由于国家宏观调控政策、对目前医疗项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取。有效方法，建议积极争取地方政府优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

3.政府定价风险

医院对医疗费收入无直接定价权，该类业务收费标准目前处于稳定并逐步增长状态，但政府相关政策的变化将影响医院的收入水平和盈利能力。

风险控制措施：医院改扩建完成后，要加强专业能力及人力投入，提升专业性，突出特色化经营，力求保证在规模

和实力上不断壮大，使其成为武汉医疗之都的一张国际名片，通过精湛的医疗技术保障医院的收入和盈利能力。

4.政府补贴政策变动风险

国家及湖北省政府重点支持医疗行业的发展，同时自新医改方案实行以来，我国公立医院政府补助制度逐渐落实，财政对于公立医院的补助投入逐渐增加，这在实现公立医院公益性方面发挥了重要作用。本项目所涉及的院区改扩建工程等资金来源于债券资金及资本金，其中政府补助是资本金的组成部分。项目建设期如国家及地方政府补贴政策发生变动，不能按预期落实，将影响工程进度及设备购买，因此对医院的正常经营将产生不利影响。

风险控制措施：项目有关各方可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，多做好项目的预判工作，及时制定相应的应对措施。

5.现金流测算不准确风险

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：政府的信用情况、医疗费政府定价及患者人数变化等，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。本项目现金流预测环节聘请专业团队进行预测，测算结果较为可靠。同时为了防止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，可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

七、主管部门责任

汉阳区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

汉阳区卫健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。

八、事前评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

（1）项目的建设是医院建设发展的需要

武汉市第五医院是汉阳地区唯一一所集医疗、教学、科研和预防保健为一体的三级甲等公立医院，是江汉大学第二附属医院，承担着区域内80万余人口的医疗健康保障。

长期以来，由于武汉市第五医院位于老城区，周边缺少系统规划，周围被旧城各类用地包围，医院发展受到严重限制。因为用地限制，相应的医疗用房严重不足，门急诊楼远离城市主干道，通行不便；住院部床位严重不足，甚至要靠租用冰川羽绒服装厂房屋来维持800床位的三甲医院硬性指标。内部道路狭窄，交通不畅，停车配套不足。五医院历史悠久，多数楼房为上世纪60年代所建，虽历经修缮，但难以达到现代化医院最基本功能需求，特别是楼房消防设施设置达不到消防规范要求，存在严重的消防隐患。

归元片重点功能区规划展开，为五医院与周边区域综合改造迎来了新的契机。结合归元片区规划，使五医院整体规划及升级改造变为可能。

通过本项目的建设，将极大改善医院基础设施条件，新建门急诊楼，方便病人就诊，新建住院楼、医技楼等，满足

三甲医院硬性标准，新建地下车库，解决停车难问题，引进先进设备、先进技术，提高病人就医条件，满足人民群众不断增长的医疗需求。项目建成后，医疗条件以及医护人员的工作环境将得到大大改善，对于扩大服务量，完善服务功能，逐步实现公共医疗卫生服务均等化，都将产生积极作用，有利推动医院的建设发展。

（2）项目建设有利于提高汉阳区医疗卫生服务水平

医疗卫生事业关系到人民群众的身体健康和生老病死，与人民群众切身利益密切相关，是贯彻落实科学发展观，实现经济和社会协调发展，构建社会主义和谐社会的重要内容。

武汉市第五医院将在一定时期内，仍然是汉阳区内唯一的三甲医院，本项目的建设，将使医院的硬件设施得到显著升级，布局更加合理，设施更加完善，显著提高医疗卫生服务水平，有利于改善和提高医疗卫生环境和条件。使人民群众享受到优质、高效的医疗卫生服务。项目的建设对全面提升汉阳区的医疗卫生水平、加快构建和谐社会具有重要的现实意义。

（3）项目建设为吸引人才提供基础保障

医院近年来虽然各方面取得了长足的进步，但对优秀人才的吸引力仍显不足。基础设施落后制约了医院科研和人才引进。医院目前较为缺乏优秀学科带头人；医院在各级学会、

各类协会中的任职较少，学术地位不够高，学科带头人出现青黄不接的现象。没有形成一个良好的学术人才梯队，科技人员群体在年龄结构、知识结构、学历结构等方面都不够合理，制约了学科的发展。本项目将建设现代化门急诊大楼，提升医院形象，为医院提供良好的医疗环境、工作环境、科研环境，为留住人才、吸引优秀人才提供基础保障。

（4）项目建设有利于智慧城市、智慧医疗建设，有利于提高医院社会影响力

2011 年国家“863 项目”将智慧城市试点放在武汉和深圳两个城市，2012 年中国工程院将武汉、北京、西安、杭州、宁波五个城市列为“中国智慧城市”试点城市，武汉市作为国家“智慧城市”建设的重点示范区。市委书记亲自挂帅成立“武汉市智慧城市建设领导小组”，聚集国家“千人计划”、物联网、城市规划以及投融资方向的人才和专家，指导武汉智慧城市的建设工作，在智慧城市建设关乎民生的重点医药卫生领域，当前“智慧医疗”概念的兴起与大行其道，通过打造健康档案区域医疗信息平台，利用最先进的物联网技术，实现患者与医务人员、医疗机构、医疗设备之间的互动，逐步达到信息化。项目的建设将打造智能医疗信息平台，促使医院在移动医疗、电子病历等方面提供更优的医疗服务，提高医院信息化水平，使社会医疗资源得以充分利用，进一步提高其社会影响力。

综上所述，本项目的建设是医院建设发展的需要；有利于提高汉阳区医疗卫生服务水平；为吸引人才提供基础保障；有利于智慧城市、智慧医疗建设，有利于提高医院社会影响力。因此，本项目的建设是十分必要的。

2.公益性

众所周知，医院除了应有的资本属性，还需具有天然的“公益性”的协同。同时，本项目得到市委、市政府的高度重视，要求各相关部门紧密配合，为该项目提供各种优惠政策。

3.收益性

本项目的建设有利于提高武汉市卫生服务水平，建成投产后它将本着保本微利的原则收取适当的住院费，维持自身的正常运转，产生一定的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28 号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 42 号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》（国土资发【2004】237 号）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。项目用地性质和程序合法合规.

2.本项目建设符合武汉市医疗卫生事业的实际工作需要

该项目的建设符合国家、湖北省有关政策和文件要求，符合武汉市医疗卫生事业发展规划，符合武汉市的社会经济发展状况，符合武汉市医疗卫生事业的实际工作需要。为武汉市医疗卫生事业开展的一项重要亮点工程，对于适应改革开放的新形势，提高人民群众的健康水平，促进武汉市经济社会事业的发展具有十分重要的意义。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

依据武汉市第五医院近三年财务报表资料，分析预测本项目门诊人次及出院病人量。收入有依据，收入合理本项目主要费用包括医疗业务成本，具体明细根据武汉市第五医院近三年财务报表资料、可研确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，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，收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于建设武汉市第五医院改扩建项目（一期），符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资47.77%，符合投资要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，分期还本和到期一次性还本相结合的方式。如果债券资金挪作他用，项目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，增加了还款风险。

（七）绩效目标合理性

目前，专业团队已针对人民就医需求，综合考虑汉阳区就医现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对武汉市第五医院改扩建项目内容及规模的可行性进行论证，确保满足人民的现实就医需求，为社会提供不同层次的医疗保健服务，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（武汉市）

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目

专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

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

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

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

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

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目	2022年	2023年	2024年

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元□亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元□亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元□亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-

（二）近三年政府性基金预算收支

政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00

（三）近三年国有资本经营预算收支

项目			2022 年	2023 年		2024 年
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额			18,587.00			
2023 年地方政府债务限额			16,398.00			
2024 年地方政府债务限额			21,373.00			

（二）武汉市概况

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

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

表 1-1 武汉市 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

（三）汉阳区概况

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

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

表 1-2 汉阳区 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	812.00	860.72	940.00
一般公共预算总收入	120.38	136.54	146.92
地方一般公共预算收入	103.01	94.30	114.78
其中：税收收入	86.58	87.32	78.5
一般公共预算总支出	120.38	136.54	146.92
一般公共预算支出	73.02	76.81	98.63
政府性基金预算收入	75	55.70	51.09
政府性基金预算支出	71.5	55.70	48.92
政府债务总额	162.22	208.52	231.22

武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表

单位：万元

级别	限额			余额		
	政府债务	**一般债券**	**专项债券**	**政府债券**	**一般债券**	**专项债券**
武汉市	80,710,592	21,403,921	59,306,671	78,063,649	20,446,089	57,617,560
武汉市本级	42,001,169	12,596,168	29,405,001	41,029,293	12,198,916	28,830,377

武汉市政府债券余额分年限情况表

单位：人民币亿元

年限	2023 年
1 年期	3.99
2 年期	65.31
3 年期	72.60
5 年期	1,280.92
7 年期	1,622.00
10 年期	1,398.01
15 年期	442.30
20 年期	917.38
30 年期	492.64

注：武汉市 2024 年专项债务期限结构数据暂未公开披露，待披露后将及时更新。汉阳区未公开以上数据。

二、债券情况

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目计划发行政府专项债券 7,000.00 万元。其中：2023 年已发行 1,000.00 万元，2025 年已发行 1,600.00 万元，2026 年拟发行 4,400.00 万元。发债期限为 15 年期，债券基本情况表见下表。

表 2-1 本期债券基本情况表

债券名称	武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目
债券发行规模	4,400.00 万元
债券期限	15 年期
债券利率	2.26%
还本付息方式	每半年付息，债券存续期第 11 年-15 年每年等额偿还发行金额的 20%

三、项目情况

（一）项目位置

武汉市汉阳区琴断口汉阳大道 639 号

（二）项目建设内容

该项目新建一栋医疗卫生大楼，总建筑面积 19249.78 平方米，其中地上 15 层，计容建筑面积 11224 平方米；地下 3 层（含仓储式停车库），不计容建筑面积 8025.78 平方米，配套建设给排水、供配电、暖通、消防、弱电信息化、道路绿化等公用工程，设置地下停车位 278 个。

（三）投资计划

根据项目可研报告，整体工期为 2020 年 10 月到 2026 年 12 月，项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

建设资金平衡表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资本金	5,500.00	500.00	1,500.00	514.85	1,000.00	1,381.30	806.19	11,202.34
其中：财政安排资金	5,500.00		1,000.00					6,500.00
其中：单位自筹	-	500.00	500.00	514.85	1,000.00	1,381.30	806.19	4,702.34
政府专项债	-	-	-	1,000.00	-	1,600.00	4,400.00	7,000.00
资金筹措小计	**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**	**2,981.30**	**5,206.19**	**18,202.34**
工程支出	5,500.00	500.00	1,500.00	1,499.00	970.30	2,950.00	5,086.21	18,005.51
债券发行费用	-	-	-	1.00	-	1.60	4.40	7.00
建设期利息	-	-	-	14.85	29.70	29.70	115.58	189.83
资金使用小计	**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**	**2,981.30**	**5,206.19**	**18,202.34**

（四）项目资金来源

1.项目资本金情况

本项目总投资18,202.34万元，其中资本金11,202.34万元，其中：财政拨款6,500.00万元，已全部到位，单位自筹资本金4,702.34万元，

已到位3,896.15万元，已到位资本金主要用于支付债券利息及二类费用等。

2.专项债券

本项目总投资18,202.34万元，其中38.46%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共7,000.00万元，2023年已发行1,000.00万元，2025年已发行1,600.00万元，2026年拟发行4,400.00万元。

债券利率：2023年已发行债券利率2.97%，2025年已发行债券利率2.26%，拟发行债券发行利率参照2025年已发行债券利率，拟按2.26%计算。

债券期限：15年

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

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行金额	发行利率	发行期限/年	付息频次	还本方式
1	2023	1,000.00	2.97%	15	每半年付息	第 11 年—15 年每年还本 20%
2	2025	1,600.00	2.26%	15	每半年付息	第 11 年—15 年每年还本 20%
3	2026	4,400.00	2.26%	15	每半年付息	第 11 年—15 年每年还本 20%
	合计	7,000.00				

3.已发行专项债券的使用情况

本项目 2023 年已使用专项债券资金 1,000.00 万元。形成实物工作量 1,000.00 万元；2025 年已使用专项债券资金 1,600.00 万元。形成实物工作量 1,600.00 万元。

4.市场化融资情况

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

四、资金平衡

（一）还款来源估算

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

1.项目运营收入

1）门诊收入

本项目建成后，可设置 1,600m^2 的发热门诊及中医门诊等，其产生的门诊收入可用于本项目的还本付息。根据武汉市第五医院西院综合大楼（全科医生临床培养基地）建设项目可研中确定的“项目拟建成年门诊量 20 万—25 万人次”（第 32 页建设内容），目前，武汉市第五医院西院区设有独立妇产医学部、儿童医学部；同步开设急诊、内科、外科、五官科、口腔科、皮肤科、中医康复科等共计 9 个综合门诊，发热和中医加进去，在门诊中占比达到 18.18%，同时，医院中发热门诊就诊人数通常占比较高，因此初步预计二期的发热门诊及中医门诊接诊人数在 23 万人次的基础上按照 20%计算，接诊率设定

第一年 80%，第二年 85%，第三年以后达到 90%，出于谨慎性原则，后期病人人数在债券存续期保持不变，则第一年接诊人数为 3.68 万人，第二年接诊人数为 3.91 万人，第三年及以后接诊人数为 4.14 万人。门诊均次费用按近五年平均数 323.39 元/次计算，根据武汉市近 5 年 CPI 增长率的基础上，人均门诊费用按每三年增加 5%进行测算。

2）停车位收入

根据建设项目可行性研究报告，项目停车位数量 278 个，由于一期已建设 129 个，假设一期停车位全部用于医院用车，本项目可对外停车位个数 278 个，项目停车费参照《市发展改革委关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改价格〔2017〕51 号）和《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117 号）文件要求执行，运营期按照 3.00 元/小时估算，时长 10 小时/天；根据武汉市近 5 年 CPI 增长率基础上，停车费按照每三年增长 5%。停车位使用率拟按照 80%计算。

3）充电桩收入

项目充电桩车位 21 个，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153 号）和《湖北省定价目录》的规定：电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。根据武汉市政府出台电动汽车充电服务费价格政策《市发展改革

委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2015〕240 号），根据调查了解，目前武汉市充电价格收费标准不一，其中一部分经营企业采用分时波动价格，高峰期充电价格为每千瓦时 1.6 元（电费加服务费），低谷期每千瓦时 0.9 元（电费加服务费）。部分企业采用固定价格，价格水平在每千瓦时 1-1.6 元（电费加服务费），根据充电桩所在区域和经营方式有所不同。汉阳区类似区域充电桩充电收费情况具体如下：



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

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

据《武汉市新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》“（二）单位内部停车场所。公共机构、在汉省、市属企业的内部停车场按照不低于停车位总数量 10%的比例改造安装、建设配备充电基础设施或预留安装条件。鼓励其他社会企业参照以上标准开展内部停车场充电基础设施建设改造。”本项目建设停车位 355 个，充电桩只建设了 21 个，占比 6%不到。同时，武汉市目前机动车保有量 400

多万辆，电动车约 39.6 万辆，随着电动车逐渐替代燃油车，且预测本项目充电桩利用率 65%，每 3 年上涨 5%，上涨到 80%后保持不变。

4）食堂餐饮收入

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

本项目收入预测详情如下表：

表 4-1 项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	门诊收入（万元）	1,181.17	1,254.99	1,328.82	1,395.26
	门诊量（万人次）	3.68	3.91	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	320.97	320.97	320.97	337.02
2	停车位收入	243.53	243.53	243.53	255.70
	单价（元/小时）	3	3	3	3.15
	时长（小时）	10	10	10	10
	数量（个）	278	278	278	278
	使用率	0.8	0.8	0.8	0.8
3	充电桩收入	49.32	49.32	49.32	55.95
	单价（元/kW）	1.5	1.5	1.5	1.58
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.65	0.65	0.65	0.7
4	餐饮收入	1,182.60	1,182.60	1,182.60	1,241.73
	单价（元/人）	20	20	20	21

序号	项目	2027	2028	2029	2030
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	65.7
	利用率	0.9	0.9	0.9	0.9
收入总计		2,656.62	2,730.44	2,804.27	2,948.64

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	门诊收入（万元）	1,395.26	1,395.26	1,465.02	1,465.02
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	337.02	337.02	353.87	353.87
2	停车位收入	255.70	255.70	268.69	268.69
	单价（元/小时）	3.15	3.15	3.31	3.31
	时长（小时）	10	10	10	10
	数量（个）	278	278	278	278
	使用率	0.8	0.8	0.8	0.8
3	充电桩收入	55.95	55.95	62.98	62.98
	单价（元/kW）	1.58	1.58	1.66	1.66
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.7	0.7	0.75	0.75
4	餐饮收入	1,241.73	1,241.73	1,303.82	1,303.82
	单价（元/人）	21	21	22.05	22.05
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	65.7
	利用率	0.9	0.9	0.9	0.9
收入总计		2,948.64	2,948.64	3,100.51	3,100.51

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	门诊收入（万元）	1,465.02	1,538.26	1,538.26	1,538.26
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	353.87	371.56	371.56	371.56
2	停车位收入	268.69	282.49	282.49	282.49
	单价（元/小时）	3.31	3.48	3.48	3.48
	时长（小时）	10	10	10	10
	数量（个）	278	278	278	278
	使用率	0.8	0.8	0.8	0.8

序号	项目	2035	2036	2037	2038
3	充电桩收入	62.98	70.42	70.42	70.42
	单价（元/kW）	1.66	1.74	1.74	1.74
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.75	0.8	0.8	0.8
4	餐饮收入	1,303.82	1,368.86	1,368.86	1,368.86
	单价（元/人）	22.05	23.15	23.15	23.15
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	65.7
	利用率	0.9	0.9	0.9	0.9
收入总计		3,100.51	3,260.03	3,260.03	3,260.03

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	门诊收入（万元）	1,615.18	1,615.18	1,615.18	21,806.14
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	
	门诊均次费用（元）	390.14	390.14	390.14	
2	停车位收入	296.29	296.29	296.29	4,040.10
	单价（元/小时）	3.65	3.65	3.65	
	时长（小时）	10	10	10	
	数量（个）	278	278	278	
	使用率	0.8	0.8	0.8	
3	充电桩收入	74.06	74.06	74.06	938.19
	单价（元/kW）	1.83	1.83	1.83	
	时长（小时）	10	10	10	
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	
	数量（个）	21	21	21	
	使用率	0.8	0.8	0.8	
4	餐饮收入	1,437.45	1,437.45	1,437.45	19,603.38
	单价（元/人）	24.31	24.31	24.31	
	就餐人数（万人）	65.7	65.7	65.7	
	利用率	0.9	0.9	0.9	
收入总计		3,422.98	3,422.98	3,422.98	46,387.81

2.项目运营成本费用

本项目债券存续期内运营成本共计 34,897.25 万元，其中医疗成

本为 16,354.67 万元，动力成本为 2,761.56 万元，修理费为 1,620.45 万元，其他管理费用 438.21 万元，餐饮成本 13,722.36 万元，具体测算如下：

（1）医疗成本

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

（2）动力成本

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

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

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

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

燃气管理条例》（武发改价格〔2025〕6 号），本项目天然气取 3.094 元/m3。

则年外购燃动力费 154.79 万元。

考虑充电桩用电成本，参考《省发改委关于第三监管周期湖北电网输配电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2023〕163 号）、《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）等文件，则用电成本为 0.783 元/kW，每个充电桩每小时充电 6.6kW。则一天 10 小时可充电 6.6×10=66 千瓦。充电桩利用率 65%，每 3 年上涨 5%，上涨到 80%后保持不变。

（3）修理费

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

（4）其他管理费用

包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参

数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的水电费、维修费等费用总和的 8%～12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按动力成本与维修费总和的 10%测算。

（5）餐饮成本

餐饮成本这里只考虑原材料购买成本，原材料成本拟按照餐饮收入的 70%计算。

本项目成本预测详情如下表：

表 4-2 项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	医疗成本	885.88	941.24	996.62	1,046.45
2	动力成本	180.54	180.54	180.54	182.52
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
	充电桩电费	25.75	25.75	25.75	27.73
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	0.783
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.65	0.65	0.65	0.7
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	28.86	28.86	28.86	29.06
5	餐饮成本	827.82	827.82	827.82	869.21
成本总计		2031.13	2086.49	2141.87	2235.27

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	医疗成本	1,046.45	1,046.45	1,098.77	1,098.77
2	动力成本	182.52	182.52	184.50	184.50
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
	充电桩电费	27.73	27.73	29.71	29.71
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	0.783
	时长（小时）	10	10	10	10

序号	项目	2031	2032	2033	2034
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.7	0.7	0.75	0.75
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	29.06	29.06	29.25	29.25
5	餐饮成本	869.21	869.21	912.67	912.67
成本总计		2235.27	2235.27	2333.22	2333.22

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	医疗成本	1,098.77	1,153.70	1,153.70	1,153.70
2	动力成本	184.50	186.48	186.48	186.48
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
	充电桩电费	29.71	31.69	31.69	31.69
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	0.783
	时长（小时）	10	10	10	10
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	6.6
	数量（个）	21	21	21	21
	使用率	0.75	0.8	0.8	0.8
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	29.25	29.45	29.45	29.45
5	餐饮成本	912.67	958.20	958.20	958.20
成本总计		2333.22	2435.86	2435.86	2435.86

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	医疗成本	1,211.39	1,211.39	1,211.39	16,354.67
2	动力成本	186.48	186.48	186.48	2,761.56
	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	2,321.85
	充电桩电费	31.69	31.69	31.69	439.71
	单价（元/kW）	0.783	0.783	0.783	
	时长（小时）	10	10	10	
	每小时充电（kW）	6.6	6.6	6.6	
	数量（个）	21	21	21	
	使用率	0.8	0.8	0.8	
3	修理费	108.03	108.03	108.03	1,620.45
4	其他管理费用	29.45	29.45	29.45	438.21
5	餐饮成本	1,006.22	1,006.22	1,006.22	13,722.36

序号	项目	2039	2040	2041	合计
成本总计		2,541.57	2,541.57	2,541.57	34,897.25

（二）融资还本付息情况

本项目计划发行专项债券7,000.00万元，2023年已发行1,000.00万元，2025年已发行1,600.00万元，2026年拟发行4,400.00万元。2023年已发行债券利率2.97%，2025年已发行债券利率2.26%，拟发行债券发行利率参照2025年已发行债券利率，拟按2.26%计算，发行期限15年，债券存续期内每半年付息一次，采用分期还本，发行的专项债券采用分期还本的方式，从第11年起到第15年，每年等额偿还发行金额的20%。15年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 4-3 还本付息计划表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本	利息	期末专项债券余额
2023	-	1,000.00	14.85	-	14.85	1,000.00
2024	1,000.00	-	29.70	-	29.70	1,000.00
2025	1,000.00	1,600.00	29.70	-	29.70	2,600.00
2026	2,600.00	4,400.00	115.58	-	115.58	7,000.00
2027	7,000.00	-	165.30	-	165.30	7,000.00
2028	7,000.00	-	165.30	-	165.30	7,000.00
2029	7,000.00	-	165.30	-	165.30	7,000.00
2030	7,000.00	-	165.30	-	165.30	7,000.00
2031	7,000.00	-	165.30	-	165.30	7,000.00
2032	7,000.00	-	165.30	-	165.30	7,000.00
2033	7,000.00	-	165.30	-	165.30	7,000.00
2034	7,000.00	-	362.33	200.00	162.33	6,800.00
2035	6,800.00	-	356.39	200.00	156.39	6,600.00
2036	6,600.00	-	670.45	520.00	150.45	6,080.00
2037	6,080.00	-	1,527.34	1,400.00	127.34	4,680.00
2038	4,680.00	-	1,494.28	1,400.00	94.28	3,280.00
2039	3,280.00	-	1,264.18	1,200.00	64.18	2,080.00
2040	2,080.00	-	1,237.06	1,200.00	37.06	880.00
2041	880.00	-	889.94	880.00	9.94	-
合计	-	7,000.00	9,148.90	7,000.00	2,148.90	-

（三）税费

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

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

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

本项目各子项目均为非营利性医疗机构取得的医疗服务收入，因此免征各项税收。

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》〔财税〔2018〕32 号〕文件规定，增值税计算中，项目销项税额计税基数停车位收入适用税率为 9%，充电桩收入适用税率为 13%，餐饮税率适用 6%。项目进项税额计税基数为动力成本适用税率为 13.00%；维修成本适用税率为 6.00%，餐饮成本按照 6%计算，其他管理费用按照 6%计算。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，城市维护建设税税率为 7.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令〔2005〕448 号），教育费附加率为 3.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令〔2005〕448 号），地方教育附加征收率为 2.0%。

表 4-4 税费明细表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	销项增值税	92.72	92.72	92.72	97.84
	停车位收入 9.00%	20.11	20.11	20.11	21.11
	充电桩收入 13.00%	5.67	5.67	5.67	6.44
	餐饮收入 6.00%	66.94	66.94	66.94	70.29
2	可抵扣	75.37	75.37	75.37	77.95
	动力成本 13.00%	20.77	20.77	20.77	21
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	6.11
	其他管理费用 6.00%	1.63	1.63	1.63	1.64
	餐饮成本 6.00%	46.86	46.86	46.86	49.2
3	应纳增值税	17.35	17.35	17.35	19.89
4	城建税 7.00%	1.21	1.21	1.21	1.39
5	教育附加税 3.00%	0.52	0.52	0.52	0.6
6	地方教育附加 2.00%	0.35	0.35	0.35	0.4
7	增值税及附加应纳税额合计	19.43	19.43	19.43	22.28

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	销项增值税	97.84	97.84	103.24	103.24
	停车位收入 9.00%	21.11	21.11	22.19	22.19
	充电桩收入 13.00%	6.44	6.44	7.25	7.25
	餐饮收入 6.00%	70.29	70.29	73.8	73.8
2	可抵扣	77.95	77.95	80.66	80.66
	动力成本 13.00%	21	21	21.23	21.23
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	6.11
	其他管理费用 6.00%	1.64	1.64	1.66	1.66
	餐饮成本 6.00%	49.2	49.2	51.66	51.66
3	应纳增值税	19.89	19.89	22.58	22.58
4	城建税 7.00%	1.39	1.39	1.58	1.58
5	教育附加税 3.00%	0.6	0.6	0.68	0.68
6	地方教育附加 2.00%	0.4	0.4	0.45	0.45
7	增值税及附加应纳税额合计	22.28	22.28	25.29	25.29

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	销项增值税	103.24	108.9	108.9	108.9
	停车位收入 9.00%	22.19	23.32	23.32	23.32
	充电桩收入 13.00%	7.25	8.1	8.1	8.1
	餐饮收入 6.00%	73.8	77.48	77.48	77.48
2	可抵扣	80.66	83.47	83.47	83.47
	动力成本 13.00%	21.23	21.45	21.45	21.45
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	6.11
	其他管理费用 6.00%	1.66	1.67	1.67	1.67
	餐饮成本 6.00%	51.66	54.24	54.24	54.24
3	应纳增值税	22.58	25.43	25.43	25.43
4	城建税 7.00%	1.58	1.78	1.78	1.78
5	教育附加税 3.00%	0.68	0.76	0.76	0.76
6	地方教育附加 2.00%	0.45	0.51	0.51	0.51
7	增值税及附加应纳税额合计	25.29	28.48	28.48	28.48

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	销项增值税	114.35	114.35	114.35	1551.15
	停车位收入 9.00%	24.46	24.46	24.46	333.57
	充电桩收入 13.00%	8.52	8.52	8.52	107.94
	餐饮收入 6.00%	81.37	81.37	81.37	1109.64
2	可抵扣	86.19	86.19	86.19	/
	动力成本 13.00%	21.45	21.45	21.45	317.7
	修理费 6.00%	6.11	6.11	6.11	91.65
	其他管理费用 6.00%	1.67	1.67	1.67	24.81
	餐饮成本 6.00%	56.96	56.96	56.96	776.76
3	应纳增值税	28.16	28.16	28.16	340.23
4	城建税 7.00%	1.97	1.97	1.97	23.79
5	教育附加税 3.00%	0.84	0.84	0.84	10.2
6	地方教育附加 2.00%	0.56	0.56	0.56	6.81
7	增值税及附加应纳税额合计	31.53	31.53	31.53	381.03

（四）折旧费

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

（五）项目利润表

表 4-5 模拟利润表

序号	项目	2027	2028	2029	2030
1	收入（含税）	2,656.62	2,730.44	2,804.27	2,948.64
2	收入（不含税）	2,563.90	2,637.72	2,711.55	2,850.80
3	经营成本（含税）	2,031.13	2,086.49	2,141.87	2,235.27
4	经营成本（不含税）	1,955.76	2,011.12	2,066.50	2,157.32
5	税金及附加	19.43	19.43	19.43	22.28
6	财务费用	165.30	165.30	165.30	165.30
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	570.17
8	利润总额	-146.76	-128.30	-109.85	-64.27
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	-146.76	-128.30	-109.85	-64.27

续表

序号	项目	2031	2032	2033	2034
1	收入（含税）	2,948.64	2,948.64	3,100.51	3,100.51
2	收入（不含税）	2,850.80	2,850.80	2,997.27	2,997.27
3	经营成本（含税）	2,235.27	2,235.27	2,333.22	2,333.22
4	经营成本（不含税）	2,157.32	2,157.32	2,252.56	2,252.56
5	税金及附加	22.28	22.28	25.29	25.29
6	财务费用	165.30	165.30	165.30	162.33
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	570.17
8	利润总额	-64.27	-64.27	-16.05	-13.08
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	-64.27	-64.27	-16.05	-13.08

续表

序号	项目	2035	2036	2037	2038
1	收入（含税）	3,100.51	3,260.03	3,260.03	3,260.03
2	收入（不含税）	2,997.27	3,151.13	3,151.13	3,151.13
3	经营成本（含税）	2,333.22	2,435.86	2,435.86	2,435.86
4	经营成本（不含税）	2,252.56	2,352.39	2,352.39	2,352.39
5	税金及附加	25.29	28.48	28.48	28.48
6	财务费用	156.39	150.45	127.34	94.28
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	570.17
8	利润总额	-7.14	49.64	72.75	105.81
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	-7.14	49.64	72.75	105.81

续表

序号	项目	2039	2040	2041	合计
1	收入（含税）	3,422.98	3,422.98	3,422.98	46,387.81
2	收入（不含税）	3,308.63	3,308.63	3,308.63	44,836.66
3	经营成本（含税）	2,541.57	2,541.57	2,541.57	34,897.25
4	经营成本（不含税）	2,455.38	2,455.38	2,455.38	33,686.33
5	税金及附加	31.53	31.53	31.53	381.03
6	财务费用	64.18	37.06	9.94	1,959.07
7	折旧和摊销	570.17	570.17	570.17	8,552.55
8	利润总额	187.37	214.49	241.61	257.68
9	所得税费用	-	-	-	-
10	净利润	187.37	214.49	241.61	257.68

（六）资金平衡情况

经初步测算，在债券存续期（2027—2041 年）内，项目经营活动产生的净现金流入为 46,387.81 万元，还本付息后，期末现金结余 2,150.46 万元，累计支付债券本金 7,000.00 万元，累计支付利息 2,148.90 万元，本项目本息合计 9,148.90 万元，则本项目对债券本息的覆盖倍数为 1.21，覆盖倍数大于 1.1，满足还本付息要求。若项目建设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量测算情况详见下表：

表 4-6 现金流量模拟测算表

年份		2020	2021	2022	2023	2024
现金流入	运营收入	-	-	-	-	-
	资本金	5,500.00	500.00	1,500.00	514.85	1,000.00
	债券资金	-	-	-	1,000.00	-
现金流入总额		**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**
现金流出	工程支出	5,500.00	500.00	1,500.00	1,499.00	970.30
	运营期资金流出	-	-	-	-	-
	债券发行费用	-	-	-	1.00	-
	债券付息	-	-	-	14.85	29.70
	债券还本	-	-	-	-	-

年份	2020	2021	2022	2023	2024
现金流出总额	**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,514.85**	**1,000.00**
当年现金净流量	-	-	-	-	-
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-
可用于专项债券还本付息的净收益	-	-	-	-	-

续表

年份		2025	2026	2027	2028	2029
现金流入	运营收入	-	-	2,656.62	2,730.44	2,804.27
	资本金	1,381.30	806.19	-	-	-
	债券资金	1,600.00	4,400.00	-	-	-
现金流入总额		**2,981.30**	**5,206.19**	**2,656.62**	**2,730.44**	**2,804.27**
现金流出	工程支出	2,950.00	5,086.21	-	-	-
	运营期资金流出	-	-	2,050.56	2,105.92	2,161.30
	债券发行费用	1.60	4.40	-	-	-
	债券付息	29.70	115.58	165.30	165.30	165.30
	债券还本	-	-	-	-	-
现金流出总额		**2,981.30**	**5,206.19**	**2,215.86**	**2,271.22**	**2,326.60**
当年现金净流量		-	-	440.76	459.22	477.67
期末项目累计现金结存额		-	-	440.76	899.98	1,377.65
可用于专项债券还本付息的净收益		-	-	606.06	624.52	642.97

续表

年份		2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	运营收入	2,948.64	2,948.64	2,948.64	3,100.51	3,100.51
	资本金	-	-	-	-	-
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**2,948.64**	**2,948.64**	**2,948.64**	**3,100.51**	**3,100.51**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	2,257.55	2,257.55	2,257.55	2,358.51	2,358.51
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	165.30	165.30	165.30	165.30	162.33
	债券还本	-	-	-	-	200.00
现金流出总额		**2,422.85**	**2,422.85**	**2,422.85**	**2,523.81**	**2,720.84**
当年现金净流量		525.79	525.79	525.79	576.70	379.67
期末项目累计现金结存额		1,903.44	2,429.23	2,955.02	3,531.72	3,911.39
可用于专项债券还本付息的净收益		691.09	691.09	691.09	742.00	742.00

续表

年份	2035	2036	2037	2038	2039

年份		2035	2036	2037	2038	2039
现金流入	运营收入	3,100.51	3,260.03	3,260.03	3,260.03	3,422.98
	资本金	-	-	-	-	-
	债券资金	-	-	-	-	-
现金流入总额		**3,100.51**	**3,260.03**	**3,260.03**	**3,260.03**	**3,422.98**
现金流出	工程支出	-	-	-	-	-
	运营期资金流出	2,358.51	2,464.34	2,464.34	2,464.34	2,573.10
	债券发行费用	-	-	-	-	-
	债券付息	156.39	150.45	127.34	94.28	64.18
	债券还本	200.00	520.00	1,400.00	1,400.00	1,200.00
现金流出总额		**2,714.90**	**3,134.79**	**3,991.68**	**3,958.62**	**3,837.28**
当年现金净流量		385.61	125.24	-731.65	-698.59	-414.30
期末项目累计现金结存额		4,297.00	4,422.24	3,690.59	2,992.00	2,577.70
可用于专项债券还本付息的净收益		742.00	795.69	795.69	795.69	849.88

续表

年份		2040	2041	合计
现金流入	运营收入	3,422.98	3,422.98	46,387.81
	资本金	-	-	11,202.34
	债券资金	-	-	7,000.00
现金流入总额		**3,422.98**	**3,422.98**	**64,590.15**
现金流出	工程支出	-	-	18,005.51
	运营期资金流出	2,573.10	2,573.10	35,278.28
	债券发行费用	-	-	7.00
	债券付息	37.06	9.94	2,148.90
	债券还本	1,200.00	880.00	7,000.00
现金流出总额		**3,810.16**	**3,463.04**	**62,439.69**
当年现金净流量		-387.18	-40.06	2,150.46
期末项目累计现金结存额		2,190.52	2,150.46	2,150.46
可用于专项债券还本付息的净收益		849.88	849.88	11,109.53

（七）信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，武汉市武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目专项债券发行信用级别为 AAA 级。在 2026 年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

八、潜在风险评估

（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，如工程地质条件、水文地质条件以及外部配套设施、施工情况发生重大变化，导致工程量增加、投资增加。这些因素发生在项目实施过程中，过程的地质条件发生重大变化，导致工期延长。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且拖延将影响项目的现金流入，导致项目净收益减少。

风险控制措施：对当地的地理数据和自然环境做全面地掌握，充分预测出由于天气、地质等因素造成的工期拖延等情况，并将可能造成影响的工期时间计算在内，综合考虑，尽量减少不可抗力对项目造成的损失。组织严谨的施工计划，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，国内多个城市的建筑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：（1）由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；（2）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；（3）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、利率波动风险

在本期专项债券存续期内，受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。

2、国家和地区政策风险

本项目所处的医疗行业，从投资、建设、经营和管理等方面均受国家目前政策的大力支持，同时是湖北省城市规划和发展的重要组成部分以及湖北省政府重点支持的行业。但根据本项目投资计划及工程进度需求，债券存续期长达 15 年，因此结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国家宏观经济

政策和产业政策调整将会影响医院的经营管理活动，不排除在一定时期内对医院经营环境和收入产生不利影响的可能性。

风险控制措施：由于国家宏观调控政策、对目前医疗项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取。有效方法，建议积极争取地方政府优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

3、政府定价风险

医院对医疗费收入无直接定价权，该类业务收费标准目前处于稳定并逐步增长状态，但政府相关政策的变化将影响医院的收入水平和盈利能力。

风险控制措施：医院改扩建完成后，要加强专业能力及人力投入，提升专业性，突出特色化经营，力求保证在规模和实力上不断壮大，使其成为武汉医疗之都的一张国际名片，通过精湛的医疗技术保障医院的收入和盈利能力。

4、政府补贴政策变动风险

国家及湖北省政府重点支持医疗行业的发展，同时自新医改方案实行以来，我国公立医院政府补助制度逐渐落实，财政对于公立医院的补助投入逐渐增加，这在实现公立医院公益性方面发挥了重要作用。本项目所涉及的院区改扩建工程等资金来源于债券资金及资本金，其中政府补助是资本金的组成部分。项目建设期如国家及地方政府补贴

政策发生变动，不能按预期落实，将影响工程进度及设备购买，因此对医院的正常经营将产生不利影响。

风险控制措施：项目有关各方可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，多做好项目的预判工作，及时制定相应的应对措施。

5、现金流测算不准确风险

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：政府的信用情况、医疗费用政府定价及患者人数变化等，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。本项目现金流预测环节聘请专业团队进行预测，测算结果较为可靠。同时为了防止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，可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

九、主管部门责任

汉阳区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行

监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

汉阳区卫健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；确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

（1）项目建设是前期项目的必要配套设施

2015 年 6 月 13 日，汉阳区委召开专题会议并形成了《关于加快推进第五医院建设发展的专题会议纪要》，指出医疗卫生事业关系人民群众的切身利益，要全力支持市五医院的建设发展，大力提升市五医院的业务工作水平，加快推进西院建设，帮助市五医院早日形成自身造血能力，步入良性发展轨道。随后，汉阳区委、区政府在“关于明确武汉市第五医院西院综合大楼代建单位的专题会议”上明确了西院综合大楼的代建单位，力求在保质、保量、保安全、保进度、控成本的基础上完成大楼建设过程。

2017 年 4 月 6 日，汉阳区政府召开了“关于市五医院公立医院改革和西院项目建设工作调度的专题会议”，提出西院建设项目一期、

二期同步建设，按照同步规划、同步设计、分期建设的思路，专班运作，确保二期地下室与一期建设项目同时竣工验收及使用。目前武汉市第五医院西院综合大楼一期已开工建设，但是由于规划和场地限制等原因，该大楼的建设规模并不能完全满足前来就医和住院病人的需求。就医环境成了制约该院经济发展的瓶颈问题和当地居民看病难的难题。本项目的建设是一期项目的必要配套设施，要保证地下室、停车位等与一期项目同时竣工验收及使用。此外，本次第五医院西院二期建设项目拟在三层增加医疗连廊，联通一期与本项目建筑。因此项目的建设迫在眉睫。

（2）项目建设是发展汉阳区医疗健康事业的需要

公共医疗卫生事业关系到广大群众的身体健康和生老病死，与群众切身利益息息相关，必须从战略和全局的高度，深化认识，抓住机遇，统筹兼顾，推进卫生事业健康发展，不断满足人民群众日益增长的健康需求。汉阳区是武汉市的重要城区之一，具有突出的科技教育优势，医疗卫生事业的发展也是有声有色。近年来，全社会对于公共医疗卫生事业的关注度、敏感度、期望值空前提高，大力发展医疗卫生事业已经成为改善国计民生的重要内容。

随着城乡居民的生活水平和支付能力的持续大幅提高，人口老龄化、政策驱动、行业技术积累以及人们追求健康的需求，将推动汉阳区健康产业大发展，人民对健康服务的多元化需求将呈现“井喷”式增长。但汉阳区现阶段医疗卫生事业存在着一些较为重要的问题：卫生事业滞后于经济社会的发展，存在结构性缺乏、技术水平低、专业人

才不足、基层网络不完善、管理体制不顺等问题。因此，项目建设可改善附近的居民就医，有较强的市场优势和发展潜力，对于发展汉阳区医疗健康事业有着较强的推动作用。

（3）项目建设是提升汉阳区医疗卫生水平的需要

汉阳区现有的医疗机构规模较小，用地紧张，无法为患者提供一个良好的就医环境，并且现有医疗机构病床数、每千人口拥有床位数、每千人口拥有医师数等指标均大大低于《武汉市区域卫生规划（2016-2020）》的配置标准。

目前，五医院是汉阳区医疗技术水平比较高的唯一一所三级甲等综合医院，但受城市规划和场地条件的限制，现有的环境、设施难以满足该院的发展要求，致使病人无法得到及时有效医治，迫切需要扩建一个综合性医疗分部进行补充，提高汉阳区的医疗水平，造福地方百姓。本项目建成后，将以五医院的医疗技术力量为基础，集中其优势学科，保证新建综合医院学科建设的高起点，使其具有较强的技术实力，成为汉阳区医技一流、环境一流、服务一流的综合医院。

（4）项目建设是充实汉阳区医疗人才队伍的需要

近年来，我国基层医疗卫生机构设施条件得到了明显改善，但人才队伍建设相对滞后，数量不足、素质不高、队伍不稳定等问题比较突出，已成为制约基层医疗卫生机构进一步改善服务和提高水平的瓶颈。《以全科医生为重点的基层医疗卫生队伍建设规划》指出，加强以全科医生为重点的基层医疗卫生队伍建设，对改善城乡居民健康水平和降低医疗费用具有重要作用，是健全基层医疗卫生服务体系、提

高基层医疗卫生服务水平的基础工程，是缓解看病难、看病贵的基础环节，是实现人人享有基本医疗卫生服务的基本途径。

2010 年，原湖北省卫生厅以鄂卫函〔2010〕829 号文印发了《省卫生厅关于认定湖北省第一批住院医师规范化培训基地名单的通知》，《通知》将五医院列入了被认定建设湖北省第一批培训基地的名单。

本项目是五医院西院综合大楼的扩建项目，可以进一步充实汉阳区医院的人才队伍。

（5）总结

因此无论是国家及地方的政策支持，还是分析武汉市第五医院的现状问题，都急需加快本项目的建设。本项目正是在国家大力发展医疗卫生事业、汉阳区经济快速发展的背景下产生的。

2.公益性

众所周知，医院除了应有的资本属性，还需具有天然的“公益性”的协同。同时，本项目得到市委、市政府的高度重视，要求各相关部门紧密配合，为该项目提供各种优惠政策。

3.收益性

本项目的建设有利于提高武汉市卫生服务水平，建成投产后它将本着保本微利的原则收取适当的住院费，维持自身的正常运转，产生一定的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 42 号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》（国土资发〔2004〕237 号）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。项目用地性质和程序合法合规。

2.本项目建设符合武汉市医疗卫生事业的实际工作需要

该项目的建设符合国家、湖北省有关政策和文件要求，符合武汉市医疗卫生事业发展规划，符合武汉市的社会经济发展状况，符合武汉市医疗卫生事业的实际工作需要。为武汉市医疗卫生事业开展的一项重要亮点工程，对于适应改革开放的新形势，提高人民群众的健康水平，促进武汉市经济社会事业的发展具有十分重要的意义。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

依据武汉市第五医院近六年财务报表资料，分析预测本项目门诊人次及出院病人量。收入有依据，收入合理本项目主要费用包括医疗业务成本，具体明细根据武汉市第五医院近六年财务报表资料、可研确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，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，收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于建设武汉市第五医院西院综合大楼（全科医生临床培养基地）建设项目，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 61.27%，符合投资要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，分期还本和到期一次性还本相结合的方式。如果债券资金挪作他用，项目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，增加了还款风险。

（七）绩效目标合理性

目前，专业团队已针对人民就医需求，综合考虑汉阳区就医现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对武汉市第五医院改扩建项目内容及规模的可行性进行论证，确保满足人民的现实就医需求，

为社会提供不同层次的医疗保健服务，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省

武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心

实施方案

专项债券信息披露文件

一、地区概况

（一）武穴市概况

武穴市位于长江中游北岸，大别山南麓，鄂东边缘，地扼吴头楚尾，历来是鄂、皖、赣毗连地段的“三省七县通衢”，是武汉城市圈重要组成部分，是长江中游港口城市。全市版图面积1,246.00平方千米。武穴市拥有长江十大深水良港之一的武穴港，同时中国最长的铁路京九铁路和中国最长的高速沪渝高速出入口在此交汇。武穴市拥有中国园林绿化模范县市、中国油菜之乡、湖北省工业城市、湖北省文明城市，中国武术之乡、中国科技先进市、中华诗词之乡等荣誉称号。

表1-1 武穴市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区国内生产总值	378.35	401.05	467.49
2.居民人均可支配收入(元)	城镇：39,789	城镇42,017	城镇44,033
	农村：21,201	农村22,982	农村24,498
3.地方财政总收入	26.1	32.73	

3.1 地方一般公共预算收入	18.11	21.9	92.97
3.2 政府性基金收入	7.82	8.12	35.5
其中：国有土地使用权出让收入	6.43	7.39	8.63
4.地方财政总支出	67.36	65.96	
4.1 一般公共预算支出	48.67	59.04	92.97
4.2 政府性基金支出	13.28	9.16	35.5
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.11	3.74	8.63

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
黄冈市		
其中：市本级		
武穴市	86.76	82.35

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	4,000.00
5 年期	65,333.00
6 年期	12,130.00
7 年期	36,800.00
8 年期	12,130.00
9 年期	12,130.00
10 年期	56,060.00
11 年期	27,510.00
12 年期	27,510.00
13 年期	27,510.00
14 年期	27,510.00
15 年期	50,417.00
16 年期	15,660.00
17 年期	15,660.00

18 年期	15,660.00
19 年期	15,660.00
20 年期	42,870.00

二、债券情况

债券名称：武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心

发行规模：发行 20,000.00 万元。

发行期限：专项债券发行期限为 15 年期。

还本付息方式：利息按半年支付，第 11 年-15 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心。

三、项目情况

（一）项目概况

项目建设地点：武穴市明珠路西侧、十七号路北侧。

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

（二）投资估算与资金使用计划

本项目在初设批复的基础上，根据项目融资实际情况对建设期利息和债券发行费用进行了调整。本项目调整后的总投资为 39,358.55 万元。其中建安工程费 33,394.46 万元，工程建设其他费用 2,875.40

万元，基本预备费 1,813.49 万元，建设期利息 1,255.20 万元，债券发行费用 20.00 万元。

本项目总投资 39,358.55 万元，建设资金来源为企业单位自筹资金 19,358.55 万元、专项债券资金 20,000.00 万元。项目资金筹措计划如下表所示：

表 3-2：项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-7 月
1	**总投资使用计划**	**39,358.55**	**9,570.05**	**19,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
1.1	建设投资	38,083.35	9,520.85	19,041.68	8,462.97	1,057.86
1.2	建设期利息	1,255.20	45.20	484.00	484.00	242.00
1.3	债券发行费用	20.00	4.00	16.00	0.00	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**39,358.55**	**9,570.05**	**19,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
2.1	**自有资金**	**19,358.55**	**5,570.05**	**3,541.68**	**8,946.97**	**1,299.86**
2.1.1	用于建设投资	18,083.35	5,520.85	3,041.68	8,462.97	1,057.86
2.1.2	用于建设期利息	1,255.20	45.20	484.00	484.00	242.00
2.1.3	用于债券发行费用	20.00	4.00	16.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**20,000.00**	**4,000.00**	**16,000.00**	**0.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	20,000.00	4,000.00	16,000.00	0.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

四、资金平衡

（一）收入测算

l、项目收入来源

1）康复医疗收入。

2、收入估算

项目在运营期经营收入为康复医疗收入。本项目收益预测期间为

2028 年 8 月至 2041 年。债券存续期内项目总收入为 75,945.60 万元。

（二）成本测算

项目的运营成本主要为外购动力费、工资及福利费用、维护费用、管理费用等。项目债券存续期内运营成本共计 22,796.05 万元。

项目还本付息情况表

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	0.00	4,000.00	45.20	45.20		4,000.00
2026 年	4,000.00	16,000.00	484.00	484.00		20,000.00
2027 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2028 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2029 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2030 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2031 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2032 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2033 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2034 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2035 年	20,000.00		484.00	484.00		20,000.00
2036 年	20,000.00		1,274.96	474.96	800.00	19,200.00
2037 年	19,200.00		4,417.52	417.52	4,000.00	15,200.00
2038 年	15,200.00		4,320.72	320.72	4,000.00	11,200.00
2039 年	11,200.00		4,223.92	223.92	4,000.00	7,200.00
2040 年	7,200.00		4,127.12	127.12	4,000.00	3,200.00
2041 年	3,200.00		3,239.36	39.36	3,200.00	0.00
合计		20,000.00	26,488.80	6,488.80	20,000.00	

（三）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为项目经营收入。项目预期收入总额为 75,945.60 万元，付现成本 17,295.75 万元，预计用于资金平衡相关

收益为 58,649.85 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.21 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
武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心	58,649.85	26,488.80	20,000.00	2.21

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心”的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）主要风险

1.工期拖延风险

风险描述：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.工程事故风险

风险描述：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。

3.经营性风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为自来收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强管理服务意识，提升服务质量，严格控制运营成本。

4.利率波动风险

风险描述：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。

5.社会稳定性风险

风险描述：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，临时公交站点的布置等），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：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，文明施工，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。

6.现金流测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于运营收入及运营成本的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

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。为控制项目成本上升的风险，项目实施方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。

7.资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，分期还本。如果债券资金挪作他用，销售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。

（二）敏感性分析

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，本次利率参考湖北省已发行最近一期同期票面利率上浮 20 个 bp 即 2.46%测算，因此不再对债券利率做压力测试；当项目运营收益及运营成本在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。因此，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、主管部门责任

武穴市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武穴市卫生健康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。

八、资产管理措施

资产权属单位和资产运管单位均为武穴市卫生健康局，单位性质为事业单位。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

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。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。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

武穴市中医医院是二级甲等中医院,且正在申报三级中医院,现有的业务用房和条件等,既没有达到二级甲等医院(三级医院差距就更大)

的建设标准和要求,也不能满足武穴市人民就医的需要,尤其是医院整体布局、流程、院感等与规范标准相差甚远,更严重的是没有感染病区、环保设施、消防通道也达不到要求。由于现有门诊大楼、医技大楼建成时间较早、平面布局和功能不完善,门急诊量大大超出医院的设计容量,诊疗秩序极为混乱,看病难现象非常突出,群众意见很大,虽经多次改造、扩建,仍得不到实质性改善,且经过这次新冠肺炎疫情的检验,无法满足疫情防控流程的院感要求,因此为确保市民能在家门口方便、经济、有效地看病就医,需在异地建设一个新院区,启动本项目建设,十分必要,且迫在眉睫。

（2）公益性

十九大报告中指出,实施健康中国战略。健康是促进人的全面发展的必然要求,是经济社会发展的基础条件,是民族昌盛和国家富强的重要标志,也是广大人民群众的共同追求.武穴市中医医院将以不断提高广大人民群众的健康水平为目标,全力打造"健康武穴"。本项目建设将为实现这一宏伟目标迈出实质性一步，目前武穴市中医医院新院区(一期)建设已经纳入 2020 年湖北省重点项目,其中中医门诊康复大楼为国家"十三五"健康中国湖北省健康扶贫工程储备项目。

项目实施后，能进一步扩大武穴市疾病集中收治容量，有利于基础设施建设和设备升级，提高对危害人民健康的重大疾病的预防控制和对暴发疫情等突发公共卫生事件的处理和反应能力，构筑起保护人民群众健康和生命安全的屏障，提高人民群众健康水平，提高公共卫生服务质量与效率，促进经济和社会协调发展，保障国家公共卫生安全，维护社会稳定，实现社会的长治久安。

（3）收益性

本项目的建设有利于提高武穴市医疗卫生服务水平，建成投产后

它将本着保本微利的原则收取适当的住院及门诊费，维持自身的正常运转，产生一定的经济效益。

项目建成后，将为当地人提供就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进武穴市经济和谐健康发展，维护社会稳定，增加社会收入。项目的建设可带动施工、机械、装饰、人力资源等相关产业的发展。对于发展循环经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 42 号令）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。

（2）该项目成熟度

本项目规划设计方案系统完整；采用的技术方案先进、适用、经济、安全，技术上是可行的，经济与社会效益是可观的，项目的实施是节能的、环保的。

项目建设体现了建设与适用相结合的原则，投资合理。建设中所选用的新材料、新设备等遵从设计的整体要求，能更好地满足建筑使用功能要求。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

考虑资金成本及运营压力，结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据项目后

期实际情况，本项目资金争取中省预算资金及专项债券资金和本级财政资金。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源为康复医疗收入，收入有依据且合理。

本项目主要成本费用为外购动力费、工资及福利费用、维护费用、管理及其他费用等，具体明细根据可行性研究报告和武穴市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，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，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于建设武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心项目，该项目属于社会事业-养老托育领域，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目静态投资的 52.52%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。如果债券资金挪作他用，销售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，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性

项目前期，专业团队已针对建设需求、建设内容、建设规模等方案的可行性进行论证，提出本项目的建设，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2025年湖北省（宜昌市）

点军区城乡供水一体化项目

专项债券信息披露文件

一、经济社会概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交会地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15' ~ 112°04'、北纬29°56' ~ 31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.60公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

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

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

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	5502.69	5756.35	6191.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43943.00	46448	48543
3.农村居民人均可支配收入（元）	22571.00	24479	25982
4.地方财政总收入	363.59	392.74	暂无数据
4.1 地方公共预算收入	218.21	268.98	294.07
其中：税收收入	167.07	203.83	220.88
非税收入	51.14	65.15	73.19
4.2 政府性基金收入	215.5	123.76	暂无数据
5.地方财政总支出	563.22	679.49	721.2
5.1 一般公共预算支出	563.22	679.49	721.2
5.2 政府性基金支出	319.17	943.55	暂无数据

点军区财政经济数据

单位：万元

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

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.29	0.18	暂无数据

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
宜昌市	810.79	748.51
其中：市本级	368.28	329.89
点军区	12.77	12.76

截止 2025 年 12 月宜昌市点军区专项债限额 12.77 亿元，截止 2025 年 12 月宜昌市点军区政府专项债余额 12.76 万元，本期债券拟发行金额在前述专项债务限额内。

二、债券情况

债券名称：点军区城乡供水一体化项目专项债券

发行规模：2025 年已发行规模为 12,000.00 万元，2026 年 1 月拟发行 18,000.00 万元，2026 年后续拟发行 10000.00 万元。

发行期限：期限为 15 年

偿还方式：项目计划采取每半年付息，第 11 年-15 年每年等额偿还发行金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

1、项目名称：点军区城乡供水一体化项目

2、项目申报单位：宜昌润民水务有限公司

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

4、项目建设期：3 年。

5、项目建设内容及规模:

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

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

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

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

建设水务信息化智慧平台一套。

（二）投资计划及资金筹措

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。使用计划见下表：

项目总投资使用计划与资金筹措表　　单位：万元

序号	项目内容	合计	建设期		
			2025	2026	2027
一	分年计划				
	1、建设投资(含期间费用)	55637.01	14110.81	35814.41	5711.79
	2、建设期利息	1968.80	256.80	856.00	856.00
	3、发行费	40.00	12.00	28.00	0.00
	4、流动资金	0.00			
	5、项目投入总资金(1+2+3+4)	57645.81	14379.61	36698.41	6567.79
二	资金筹措	57645.81	14379.61	36698.41	6567.79
	1、自有资金	17645.81	2379.61	8698.41	6567.79
	1.1 自筹建设资金	17645.81	2379.61	8698.41	6567.79
	其中：借款利息	256.80	0.00	0.00	256.80
	1.2 自筹流动资金	0.00			
	2、借款	40000.00	12000.00	28000.00	0.00
	2.1 长期借款本金	40000.00	12000.00	28000.00	0.00
	2.2 流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00

四、资金平衡

项目融资还本付息情况

单位：万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
债券期初余额		12000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	37600.00	29600.00	21600.00	13600.00	5600.00	
债券发行	12000.00	28000.00															40000.00
当期需还利息	256.80	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	804.64	633.44	462.24	291.04	119.84	11128.00
25 年借款利息	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	205.44	154.08	102.72	51.36	0.00	3338.40
26 年借款利息		599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	599.20	479.36	359.52	239.68	119.84	7789.60
本期还款	256.80	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	3256.00	8804.64	8633.44	8462.24	8291.04	5719.84	51128.00
其中：利息	256.80	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	804.64	633.44	462.24	291.04	119.84	11128.00
其中：还本											2400.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	5600.00	40000.00
25 年借款还本											2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00		12000.00
26 年借款还本												5600.00	5600.00	5600.00	5600.00	5600.00	28000.00
债券期末余额	12000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	37600.00	29600.00	21600.00	13600.00	5600.00	0.00	

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
点军区城乡供水一体化项目	68496.80	51128.00	40000	1.34

结论：综上所述，预计本项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定点军区城乡供水一体化项目的信用等级为 AAA。

六、事前绩效评估

（一）评估方式

1、成本效益分析法，是指将政策和项目存续期内的支出与效益进行对比分析，以评估政策和项目的资金及管理效率。

2、比较法，是指通过对绩效目标与预期实施效果、历史与当期情况、不同部门与地区同类政策和项目安排的比较，综合分析政策和项目的绩效情况。

3、因素分析法，是指通过综合分析影响政策和项目绩效目标实现、实施效果的内外因素，对政策和项目进行评估。

（二）评估程序与安排

1.准备阶段

（1）确定评估对象

根据经济社会发展需求和当地重大部署确定评估对象。

（2）明确评估任务

下达事前绩效评估项目通知书。明确评估组织实施形式，确定评估目的、内容、任务、依据、评估时间及要求等。

（3）成立评估工作组

由评估工作组组织开展事前绩效评估各项工作。

2.实施阶段

（1）拟定工作方案

评估工作组按要求拟定具体工作方案。

（2）入户调研

评估工作组到项目实施单位进行入户调研。

（3）组建专家组

评估工作组依据项目内容遴选专家，组建专家组，并进行业务培训。

（4）现场调研

多渠道获取项目信息,手机审核项目资料,与专家现场调研。

（5）进行预评估

评估工作组与专家组、第三方机构对项目相关数据进行摘录、汇总、分析，完成预评估。资料不全或不符合要求的，项目单位进行补充。

（6）召开正式专家评估会

专家组通过审核项目资料和听取项目单位汇报,形成评估结论。

3.总结及应用阶段

（1）撰写报告

评估工作组根据各方意见按照规定格式撰写报告,整理评估资料。

（2）提交报告

评估工作组在专家评估会后 3 个工作日内提交评估报告。

（3）结果反馈与应用

预算部门组织实施的事前绩效评估结果连同项目预算申请一并报送财政部门，作为申请预算的必要条件；财政部门按程序进行审核后，将审核结果作为预算安排的重要参考依据。

（4）结果汇报

财政部门向本级政府提出预算安排建议时，将审核后的事前评估结果一并上报。

（三）评估内容与分项结论（附相关评分表）

1.项目实施必要性、可行性、公益性分析

①项目实施的必要性

为深入贯彻中央经济工作会议、中央农村工作会议及中央一号文件精神，推进乡村全面振兴水利保障工作不断取得实质性进展、阶段性成果，水利部印发《2024 年乡村振兴水利保障工作要点》。要求提升农村饮水安全保障水平。（1）巩固农村饮水安全脱贫攻坚成果。对脱贫地区、供水薄弱地区、自然灾害影响地区农村居民饮水状况开展动态监测，重点做好脱贫户、防止返贫监测对象饮水安全状况排查，健全农村供水问题快速发现和响应机制，保持问题动态清零，守住不发生规模性饮水安全问题底线。（2）优化农村供水工程布局。按照“建大、并中、减小”的原则，优先推进城乡供水一体化、集中供水规模化，积极创造条件实现城乡供水同源、同网、同质、同服务、同监管，无法纳入城乡一体化、规模化供水范围的地区，因地制宜推进小型供水工程规范化建设和改造，确保不落一户一人。到 2024 年底，力争全国农村自来水普及率达到 92%，规模化供水工程覆盖农村人口比例达到 63%。（3）强化农村供水工程运行管理。加快推进农村供水县域统一管理、统一运维、统一服务，建立县级专业化管

护平台，推行企业化经营、专业化管理。健全水价形成机制，强化水费收缴，推进标准化管理。深入实施农村供水水质提升专项行动，加强农村供水工程净化消毒管理，配合有关部门加快推进乡镇级农村供水工程水源地“划立治”工作，到2025年底，农村集中供水工程全部按要求配备净化消毒设施设备。强化规模化农村供水工程水质自检，加强小型农村供水工程水质巡检。

项目建设将推进实现点军区农村供水水质、水量、供水保证率、用水方便程度进一步提高，农村供水格局进一步优化，群众满意度进一步提高。

②项目实施的公益性

《宜昌市点军区农村供水规划》（2019-2030）规划至2025年，点军区农村自来水普及率达88%以上，规模化工程服务人口比例达到88%，水源地保护区全面划定；远期规划至2030年，点军区自来水普及率达95%以上，规模化工程服务人口比例达到95%以上，水源地保护区全面划定。

本项目以城乡供水一体化为引领，打破乡镇界的供水壁垒，整合区域水务资源、资产、资本要素，统筹城镇、乡村协调发展，重点推进大水源、大水厂、大管网建设，运用先进实用的水处理工艺与消毒技术，以及自动化控制与现代信息技术等，建立从源头到龙头的饮水安全保障体系，全面提高供水安全保障水平与管理水平，提升城乡特别是农村地区人民群众的生活质量，助力乡

村振兴，落实了民生实事。

③项目实施的收益性

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

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

①项目建设投资合规性

本项目前期将严格按照相关报建程序，完成立项、可研、初设等批复，并经过财评后编制控制价，每阶段将投资误差控制在10%以内，保证建设投资的合规性。

②项目成熟度

项目已完成前期立项工作，并取得立项批文、可研批复、用地预审等。目前，项目一期工程已取得开工令，正在进行开工前准备。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹及争取地方专项债两部分，无其他市

场化融资资金。自筹部分资金主要来源建设单位自身经营收入，目前建设单位经营情况良好，能够满足资本金需求；申请专项债部分由于项目符合2025年专项债项目储备库十大领域中“生态环保”类，因此具有一定的可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目收入的主要来源为供水收入。成本主要包括燃料动力费、原材料及辅料、人工费、其他费用、折旧费、财务费用等，经测算，项目债券期内营业收入为119915.66万元，减去经营成本38551.63万元、税金及附加431.71万元和所得税12435.51万元之后，收益为68496.80万元。项目以营业收入为还本付息来源，足够偿还51128.00万元的债券本息。经测算，本金资金覆盖率为1.48，本息资金覆盖率1.38，本息资金覆盖倍数1.34，均大于1.2。项目收益预测中使用的单价等数据，均参考项目所在地同类项目的收取价格，预测方法和结果较为合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目总投资57645.81万元，其中债券资金需求40000.00万元，自筹资金17645.81万元，资本金比例不低于20%，达到30.61%，较为合理。

偿债风险点主要为运营收入变动、经营成本变动及债券利率变动带来的风险，经压力测试，当项目运营净收益、经营成本和债券利率在±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，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目建设期绩效目标为形成质量合格的工程实体，助力乡村未来美好发展。

根据项目建设内容及规模，建成后将达成的绩效目标为：建成 2 个水厂、铺设覆盖点军区大部分区域的输水管网。随着项目实施，资金分步投入，绩效目标能够完全达成。

（2）项目运营期的绩效目标为实现预期运营收入，偿还债务资金。

项目运营期收益 9224.28 万元/年，需偿还债务本息资金共计 51128.00 万元。随着项目投入运营，实现以上运营期绩效目标是合理的。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

地方政府专项债券项目事前绩效评估表

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="2">点军区城乡供水一体化项目</td><td>评估时间</td><td>2026.1</td></tr>
<tr><td colspan="6">前置性评估</td></tr>
<tr><td>序号</td><td colspan="2">评估内容</td><td>评估标准</td><td>评估结论</td><td>通过</td></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="3">项目前置性评估</td><td>必要性评估</td><td>1.项目内容与国家相关法律法规、“十四五”国民经济和社会发展规划、城市总体规划和项目详细规划及相关行业专项规划情况相符；
2.项目实施内容与项目实施主体或委托单位职责、相关专项规划、重点工作等密切相关；
3.项目当年度有债券资金需求。</td><td rowspan="3">上述 3 项任意 1 项不符合，则前置性评估不通过，不再进行得分评估。</td><td rowspan="3">通过</td></tr>
<tr><td>2</td><td>可行性评估</td><td>1.项目立项依据充分，已完成项目立项且立项程序合规；
2.项目建设前期准备充分，已开工或年内具备开工条件，能够形成实物工作量和拉动有效投资；
2.举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>公益性评估</td><td>1.项目符合《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）规定要求（“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目）
2.项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施建设、能源、农田水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新型基础设施等十大领域。
3.项目符合《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），项目实施内容不属于专项债券负面清单（以主体项目建设内容为参考）；</td></tr>
</table>

			4.打捆项目中公益性项目投资额占比高于 50%或发债需求不超过公益性项目投资总额。				
基础性评估							
序号	一级指标	二级指标	评估内容	分值	评估标准	文件资料	得分
1	绩效目标合理性（20分）	目标完整性	绩效目标完整性	5	1.项目目标有对项目资金支出的目的、范围、对象、产出、结果等要素进行概括性的文字描述； 2.绩效指标三级指标内容齐全，指标值明确，项目完成指标中数量、质量、时效指标完整，可持续影响指标未填报应说明理由。 （上述 2 点全部符合得 5 分。第 1 点缺失扣 2 分；第 2 点缺失扣 3 分。）	项目绩效目标申报表	5
2		目标准确性	绩效目标准确性	5	1.绩效目标根据工作任务内容设定，工作内容全面体现在绩效目标中，目标具体细致； 2.目标围绕项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立； 3.所有项目绩效目标均有对应指标。 （上述 3 点全部符合得 5 分。第 1 点缺失扣 1 分；第 2、3 点缺失各扣 2 分。）	项目绩效目标申报表	5
3		目标量化	绩效目标可量化	5	1.产出指标中数量、时效、成本指标全部量化； 2.项目效益指标至少 1 个指标量化。 （上述 2 点全部符合得 5 分，否则，酌情扣分。）	项目绩效目标申报表	5
4		指标值测算	绩效指标科学性	5	1.有相关目标值测算标准； 2.标准科学合理，符合计划标准、固定标准、国家或行业标准、历史标准、其他标准等相关标准。	项目绩效目标申报表	5

					（上述 2 点全部符合得 5 分。第 1 点缺失扣 2 分、第 2 点缺失扣 3 分。）		
5	项目实施可行性（40 分）	项目论证	事前是否经过可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策。	10	1.项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估； 2.项目事前经过集体决策，决策程序符合项目管理相关要求。 （上述 2 点全部符合得 10 分。第 1 点缺失扣 6 分、第 2 点缺失扣 4 分。）	1.项目可行性研究报告、专家论证意见、风险评估报告； 2.项目建议书、项目论证、评估材料； 3.列入省、市重点项目清单的文件； 4.项目开展的地方政府或部门会议纪要。	10
6		项目计划	主要包括：项目范围、项目具体计划、启动时间、具体活动实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等。	5	1.项目编制了详细的建设运营方案； 2.计划完整详细，包括项目范围、项目具体计划内容、启动时间、具体实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等； 3.打包项目的子项目计划内容清晰。 （上述 3 点全部符合得 5 分。第 1、2 点缺失各扣 2 分；第 3 点缺失扣 1 分。）	1.项目组织架构及人员分工表； 2.项目实施方案； 3.项目进度计划。	5
7		项目成熟度	项目是否取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》，项目是否已开工建设，是否有招投标建设合同。	10	1.项目已开工建设，且具有中标通知书、项目建设合同等已开工建设证明；2.项目未开工但已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。（项目已开工建设得 10 分，未开工建设的，“四证”缺失一项扣 2.5 分。）	部门（单位）佐证材料	10

8		计划评估	评估已制定项目计划各项任务是否围绕项目绩效目标设计。	5	项目计划任务与项目预期绩效目标相关的任务数占全部任务数的比率高于 90%。（高于 90%的得 5 分，80%-90%得 3 分，小于 80%的得 0 分）	部门（单位）佐证材料	5
9			评估项目偿债计划可行性	5	1.项目偿债计划与项目收益匹配；2.如果项目预期收益无法覆盖债券本息，有其他资金来源实现总体收支平衡。（上述 2 点全部符合得 5 分。第 1 点缺失扣 2 分、第 2 点无法覆盖平衡扣 3 分。）	还本付息预测表及资金平衡测算表	5
10		项目资产管理	评估项目资产管理方案可行性	5	1.明确项目中拟涉及的政府资产和企业资产的产权归属、管理和移交方案。2.承诺债券项目形成的资产不进行违规融资或注入企业。（上述 2 点全部符合得 5 分。第 1 点缺失扣 3 分；第 2 点缺失扣 2 分。）	部门（单位）佐证材料	5
11	资金管理合理性（20 分）	资金来源评估	项目资金来源和到位可行性，包括项目单位自有资金、预算资金、市场化融资资金等；资金到位时间、条件是否能够落实。	5	1.其它渠道资金明确；2.到位时间、条件能够落实；3.市、县财政资金（项目单位资本金）配套方式和承受能力。（上述 3 点全部符合得 5 分。第 1、2 点缺失各扣 2 分；第 3 点缺失扣 1 分。）	财政部门资本金说明、项目单位资金证明、银行融资意向函等	5
12		专项债券资金需求评估	项目债券资金申报是否经过科学论证。	5	项目债券资金申报经过科学论证，申请规模明确。（符合得 5 分，否则，酌情扣分。）	部门（单位）佐证材料	5
13			专项债券发行规模是否合理，分年发行规模、期限与项目建设进度是否匹配。	5	发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。（符合得 5 分，否则，酌情扣分。）	部门（单位）佐证材料	5
14		投资成本测算	项目投资的合理性	5	项目投资估算经财政投资评审中心或专业评审机构评审，并取得相关批复或已编制正式项目投资概算报告。（符合得 5 分，否则，根据资料齐备程度酌情扣分。）	项目财评报告、概算报告、投资测算表等	5
15	收益	收入预测	项目进行了合理的收入预测	10	1.项目预期收入由项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；2.收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；3.收入预测取值有国家	项目收入预测说明及收入测算表	10

	预测合理性（20分）				标准、行业标准、地区标准的、或有市场询价材料支撑的、或有以往年度同性质项目运营收入作支撑；4.项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。（上述4点全部符合得10分。第1、2点缺失各扣3分、第3、4点缺失各扣2分。）		
16		运营成本预测	项目进行合理运营成本测算	5	1.具备运营成本测算；2.运营成本符合行业、市场标准；3.运营成本测算有明细构成且运营成本明细与项目运营情况密切相关。（上述3点全部符合得5分。第1、2点缺失扣1分、第3点缺失扣3分。）	项目成本预测说明及成本预测表	5
17		还本付息预测	融资规模和项目收益平衡情况	5	债券存续期内项目收益覆盖融资本息倍数高于1.2倍。（高于1.2倍得5分；低于1.2倍的0分。）	项目收支预测说明及收支预测表	5
合计				100			100
备注：综合评分为90分（含）以上的为“优”，80分（含）至90分的为“良”，60分（含）至80分的为“中”，60分以下的为“差”。评分结果为“优”（建议支持），“良”和“中”（建议支持并调整完善），“差”（不予支持）							

（四）有关建议

1、加强项目全流程的项目管理，制定风险管控措施，有序推进项目实施。

2、依据项目内容和管理要求，尽快建立相应的项目管理制度，完善相关业务管理办法，建立有效的质量管控。

3、细化预算内容，合理测算资金需求，明确项目单价标准，提高预算的可执行性；明确成本控制标准和措施，按照成本绩效管理要求，有效控制运营成本。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括:

（一）与项目建设相关的风险

1.政策风险

项目建设符合我国目前拉动内需、增加就业、提高人们健康生活水平，带动相关产业发展等各方面政策要求，当前我国社会稳定，经济走势良好，在可预见的将来不会有重大变化和调整，因此，项目不存在政策风险。

2.资金风险

建设资金额度大，短时间筹措有难度：本项目建设资金主要

来源为自筹，投资巨大，如果建设单位自筹资金难以按时到位，则项目的资金筹集存在较大困难。

建设期资金供应可能不足带来的风险:建设期主要是在项目建设过程中资金供应不足或者资金来源中断导致项目的建设工期拖延甚至被迫终止。

在市场经济条件下，应采取市场化筹资的手段，多种渠道吸收建设资金。如果出现建设资金不足，可以采取增加银行贷款或增加投资主体使项目得以实施，达到控制和降低风险。

3.社会风险

政府高度重视项目建设开发,把项目建设作为提高当地群众生活水平的一个契机,项目建设得到了政府和广大群众的广泛支持，项目建设社会风险较小。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营风险

若宏观经济环境发生较大变化或其他外部条件出现较大不利变化，可能导致项目未来经营不达预期，进而影响本期债券的偿付。

风险控制措施: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本项目专项债券用于周转偿还,进而在项目实现收益自平衡后进行偿还。

2.利率波动风险

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

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

3.财务风险

（1）资金周转风险

风险分析：本项目工程建设和设备及工器具投入资金较大，建设资金69.39%采取申请债券融资解决，30.61%采取自筹资金解决。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。债券方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差。项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期为较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的还是有一定的不确定性。

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

八、主管部门责任

点军区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

点军区住建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。

湖北省（武汉市）
光谷人民医院项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称“鄂”。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米，全省总面积18.59万平方千米，下辖12个地级市、1个自治州、4个省直辖县级行政单位，共有25个县级市、36个县、2个自治县、1个林区。

（二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖13个城区，3个国家级开发区，面积8,494平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

（三）东湖高新区概况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于1988年创建成立，1991年被国务院批准为首批国家高新区，2001年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积518平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道777号。

东湖高新技术区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）	2,662.00	2,643.81	3203.61
2.地方财政总收入	367.28	383.94	411.8
2.1地方公共预算收入	190.19	205.89	217.41
其中：税收收入		185.5	188.10
非税收入		20.4	29.32
2.2政府性基金收入	268.15	178.05	194.39
其中:国有土地使用权出让收益	188.73	149.99	-
3.地方财政总支出	486.82	439.24	471.16
3.1一般公共预算支出	232.07	207.11	215.35
3.2政府性基金支出	254.75	232.13	255.81
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出			

二、债券情况

专项债券融资 170,000.00 万元,其中 2022 年已发行专项债券 50,000.00 万元，2023 年已发行专项债券 20,000.00 万元，2024 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 58,500.00 万元,计划 2026 年发行 31,500.00 万元，债券期限均为 15 年。

债券名称	光谷人民医院项目专项债券
债券发行规模	170,000.00 万元
债券发行期限	15 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年偿还发行金额的 20%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

光谷人民医院项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
光谷人民医院	武汉市东湖高新技术开发区	主要建设内容包括场平工程、主体工程、装饰工程、安装工程、室外给排水、电力等相关配套设施建设	235,817.55	武汉市东湖高新技术开发区卫生健康局

（二）分年度投资计划

光谷人民医院项目

分年度投资计划

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计

一、各年资金来源（万元）	26,484.74	51,684.55	22,418.78	13,230.78	64,428.50	57,570.20	235,817.55
（一）自筹资金（万元）	26,484.74	1,684.55	2,418.78	3,230.78	5,928.50	26,070.20	65,817.55
（二）专项债券（万元）		50,000.00	20,000.00	10,000.00	58,500.00	31,500.00	170,000.00
二、各年资金使用（万元）	26,484.74	51,684.55	22,418.78	13,230.78	64,428.50	57,570.20	235,817.55
三、资金结余	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

（三）项目资金来源

光谷人民医院项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
光谷人民医院项目	2026 年 6 月	235,817.55	235,817.55	65,817.55	170,000.00	228,279.00

四、资金平衡

光谷人民医院项目

融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2022 年	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00	795.00	795.00
2023 年	50,000.00	20,000.00	0.00	70,000.00	1,886.50	1,886.50
2024 年	70,000.00	10,000.00	0.00	80,000.00	2,310.50	2,310.50
2025 年	80,000.00	58,500.00	0.00	138,500.00	3,054.15	3,054.15
2026 年	138,500.00	31,500.00	0.00	170,000.00	4,076.65	4,076.65
2027 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2028 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2029 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2030 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2031 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2032 年	170,000.00	0.00	0.00	170,000.00	4,483.00	4,483.00
2033 年	170,000.00	0.00	10,000.00	160,000.00	4,324.00	14,324.00
2034 年	160,000.00	0.00	14,000.00	146,000.00	3,946.70	17,946.70
2035 年	146,000.00	0.00	16,000.00	130,000.00	3,484.60	19,484.60
2036 年	130,000.00	0.00	27,700.00	102,300.00	2,873.77	30,573.77

2037 年	102,300.00	0.00	34,000.00	68,300.00	2,058.44	36,058.44
2038 年	68,300.00	0.00	24,000.00	44,300.00	1,320.84	25,320.84
2039 年	44,300.00	0.00	20,000.00	24,300.00	801.54	20,801.54
2040 年	24,300.00	0.00	18,000.00	6,300.00	367.04	18,367.04
2041 年	6,300.00	0.00	6,300.00	0.00	81.27	6,381.27
合计	-	170,000.00	170,000.00	0.00	58,279.00	228,279.00

光谷人民医院项目专项债券

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
光谷人民医院项目	969,016.48	621,622.70	235,817.55	170,000.00	58,279.00	1.52

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.52，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉鑫源会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定光谷人民医院项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（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。

风险措施：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。

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。

风险措施：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）投资收益风险

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、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。

风险控制措施：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。

七、主管部门责任

东湖高新财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉东湖新技术开发区卫生健康局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专

项收入。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

（1）项目建设符合武汉市卫生事业发展规划，是调整优化医疗卫生资源布局和结构的需要。

《武汉市卫生事业发展规划》提出要求调整优化医疗卫生资源布局和结构，对于医疗资源相对薄弱的新区，要加快发展，增加供给，通过改扩建或新建区级人民医院、三级医院兴办分院等形式，快速复制优质医疗资源，提高区域医疗服务能力。

武汉市人民政府发布了《武汉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》，文中指出：健全医疗救治体系，加快在资源薄弱区及新城区新建三甲医院。

光谷花山片区位于光谷北部片区,花山片区目前区域医疗资源非常匮乏，尚无三甲医院。光谷地区已建好的三甲医院距花山片区较近主要是同济医院（光谷院区）和武汉市第三医院（光谷院区）。且花山片区对外交通尚无地铁，目前主要靠公交和自驾等通行方式。其中从花山中心区域乘坐公交汽车前往同济医院（光谷院区）约需1个小时，自驾前往约需23分钟，就医极为不便，具体如下所示。项目的建设可以完善东湖高新区医疗卫生设施空间布局，填补区属公立医院空白，对于改善当地片区医疗

资源有着重大意义，同时也完全契合政府规划中调整优化医疗资源布局和结构的要求。

(2)项目建设是健全地区公共卫生应急管理体系，提高应对突发重大公共卫生事件能力水平的需要

新冠肺炎疫情发生以来，以习近平同志为核心的党中央始终把人民群众生命安全和身体健康放在第一位，采取了一系列行之有效的防控举措。全国上下齐心协力、顽强奋战，经过艰苦努力，防控工作取得积极成效。习近平总书记在2020年2月14日主持召开的中央全面深化改革委员会第十二次会议上指出，这次抗击新冠肺炎疫情，是对国家治理体系和治理能力的一次大考。要研究和加强疫情防控工作，从体制机制上创新和完善重大疫情防控举措，健全国家公共卫生应急管理体系，提高应对突发重大公共卫生事件的能力水平。2020年5月9日，国家发展改革委、国家卫生健康委、国家中医药管理局联合发布了《关于印发公共卫生防控救治能力建设方案的通知》（发改社会〔2020〕0735号），《通知》指出：随着国际疫情快速扩散蔓延，未来一段时间，我国仍将面临较为严峻的国内外疫情风险挑战。全面做好公共卫生特别是重大疫情防控救治的补短板、堵漏洞、强弱项工作，加强公立医疗卫生机构建设，已经成为当前保障人民群众生命安全和身体健康、促进经济社会平稳发展、维护国家公共卫生安全的一项紧迫任务。

本项目主要位于花山片区，考虑该地区当前医疗资源的匮乏

现状，项目建设完成后对于提高该地区应对突发重大公共卫生事件能力水平有着重大意义。

(3)项目建设是提高市民健康水平、实现可持续发展的需要

城市医疗卫生资源是城市经济与社会发展的重要组成部分，同时也是促进城市经济发展和维持社会稳定的重要保障。做好城市医疗卫生资源配置工作是提高市民健康水平、发展社会生产力的重要内涵。

发展是硬道理，发展是永恒的主题。发展的最终目的是提高人们的生活质量，其中健康排在首位。人们从事任何活动都要以健康为前提，健康是人们生存与发展社会生产力的基础，是评价一个国家地区经济发展和社会进步的重要标志。随着东湖高新区经济的快速发展，各项城市基础配套设施也需要不断地更新和完善，医疗服务水平作为城市发展水平的重要指标，也急需迅速提高。

(4)项目建设可以加强区域配套设施水平，促进区域经济的均衡优质发展

武汉东湖新技术开发区作为武汉市、湖北省乃至全国范围内的高新技术开发区的排头兵，其发展规划对于区域和国家起着改革示范、带头引领和风向标的作用。医疗健康是社会经济体系中的重要分支之一，医疗卫生水平和经济发展具有密切的联系。

本项目的建设有助于围绕东湖科学城着力打造国际化、优质化医疗卫生服务设施，可以进一步提高区域范围内的医疗卫生领

域的配套服务水平，增强高新区对企业和资本的吸引力，有利于招商引资。同时本项目的建设也可以进一步带动医疗卫生领域相关的下游经济发展，促进区域经济的均衡优质的发展。

2.项目实施的公益性

项目投向领域符合地方政府专项债券支持的医疗基础设施建设、交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。所以本项目具有典型的社会公益性特征。

3.项目实施的收益性

项目预期收入由项目产生,项目收入与项目建设内容密切匹配；收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；收入预测有以往年度同性质项目运营收入作支撑；项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资的合规性

（1）本项目为新建项目，其建设符合武汉市总体规划，并得到了政府各职能部门的大力支持。

（2）该项目土地使用合法，土地性质为医疗卫生用地，符合国家相关土地政策要求。

（3）该项目场地内水电等基础配套设施齐全，建设条件良好，能够保证项目建设需要。

2.项目成熟度

本项目已取得《关于武汉市东湖高新技术开发区光谷人民医院项目建议书的批复》（武新管政务【2021】152号）、《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规（东开）用[2021]049号）等资料，且属于东湖高新区“拿地即开工项目”。本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

项目资金来源分为资本金65,817.55万元，占项目总投资额的27.91%，已到位资金39747.35万元，主要用于支付前期费用、土地款以及部分工程费用。发行专项债券170,000.00万元，其中2022年发行专项债券50,000.00万元，2023年发行专项债券20,000.00万元，2024年已发行10,000.00万元，2025年发行58,500.00万元，2025年拟发行31,500.00万元，债券期限均为15年，专项债券资金计划用于工程建设。

2.项目资金到位可行性

2021年到位资本金26,484.74万元用于支付土地费用，2022年到位1,684.55万元，2023年到位2,418.78万元、2024年到位3,230.78万元，2025年到位5,928.50万元，2026年预计到位26,070.20万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入

项目运营期收入以可行性研究报告为依托，参照《武汉市武昌医院综合病房楼及配套项目收入与融资资金平衡财务评估报告》中武昌医院数据。本项目收入主要来源于住院收入及门诊收入，项目建成后 2026-2041 年预期运营收入总额为 969,016.48 万元。

2.项目成本

项目运营期成本参照《武汉市武昌医院综合病房楼及配套项目收入与融资资金平衡财务评估报告》中武昌医院数据,使用“固定值+分段计算”进行预测，项目建成后 2026-2041 年预期付现运营成本为 621,622.70 万元。

3.项目收益预测的合理性

本项目从资金平衡角度分析，累计结余资金为 131,237.58 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.52。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

（五）债券资金需求合理性

本项目投资估算经专业评审机构评审，故需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划的可行性

本项目在 2026 年资产负债率较高，但由于运营收入超出成本额，专项债券本息覆盖倍数为 1.52，说明项目在偿债能力方面有较强的实力。2026 年以后，随着项目盈利能力的提升，资产负债率逐年下降,本项目的偿债能力逐年上升,偿债计划可行。

2.项目偿债风险

根据专项债券的特点和发行条款，偿债风险主要体现为:专项债券按时付息还本时临时面临的流动性压力。为此，我们认为，凭借自身良好的流动风险管理能力、较强的盈利能力和融资能力能够为本期债券的按时偿付提供进一步保证。

（七）绩效目标合理性

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配;绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性;绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

（八）项目绩效目标情况

项目绩效目标。主要描述项目决策指标、管理目标、经济效益等产出和效果。包括长期目标和年度目标。

1 项目长期绩效目标。主要描述项目决策指标、社会效益等产出和效果。

1.1 决策指标：

（1）项目立项：“立项、可研、初设批复”；

1.2 产出指标：

（1）数量指标：“总建筑面积 244,175 平方米”；

（2）质量指标：如“债券资金使用合规率”、“验收通过率”；

（3）时效指标：“是否及时足额还本付息”、“完成项目进度”；

（4）成本指标：“初设批复投资偏离度”；

1.3 产出指标：

（1）经济效益指标：“拉动区域经济”；

（2）社会效益指标：“带动就业增长率”；

1.4 服务对象满意度指标：“社会公众满意度”。

2 项目年度绩效目标。主要描述项目决策指标、社会效益等产出和效果，本项目处于项目期第五年的项目。

2.1 决策指标：

决策指标：“立项、可研、初设批复”；

2.2 产出指标：

时效指标：“开工时效”；

2.3 效益指标：

经济效益指标：“拉动区域经济”；

2.4 服务对象满意度指标：“社会公众满意度”。

光谷人民医院项目绩效总目标				
长期绩效目标		促进光谷地区医疗卫生事业发展，提高光谷地区应对公共卫生事件能力，完善重大疫情防控体制机制，健全公共卫生应急管理体系，满足人民群众日益增长的医疗需求。		
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
决策指标	项目立项	立项批复	项目是否立项	立项、可研、初设批复
产出指标	数量指标	总建筑面积	244,175 平方米	验收报告
	质量指标	债券资金使用合规率	合规	债券资金管理办法

		验收通过率	100%	验收报告
	时效指标	是否及时足额还本付息	及时	支付凭据
		完成项目进度	按时完成	符合计划进度要求
	成本指标	初设批复投资偏离度	≤5%	验收报告
效益指标	社会效益指标	带动就业增长率	>0%	工作总结
	经济效益指标	拉动区域经济	>0%	工作总结
满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥90%	问卷调查

2024 年度绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
			前年	上年	预计当年实现	
决策指标	项目立项	立项批复	合规	合规	合规	立项、可研、初设批复
产出指标	数量指标	总建筑面积	20%	35%	50%	验收报告
	质量指标	债券资金使用合规率	合规	合规	合规	债券资金管理办法
		验收通过率	100%	100%	100%	验收报告
	时效指标	是否及时足额还本付息	及时	及时	及时	支付凭据
		完成项目进度	100%	100%	100%	符合计划进度要求
	成本指标	初设批复投资偏离度	≤5%	≤5%	≤5%	验收报告
效益指标	社会效益指标	带动就业增长率	>0%	>0%	>0%	工作总结
	经济效益指标	拉动区域经济	>0%	>0%	>0%	工作总结
满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥90%	≥90%	≥90%	问卷调查

2025 年度绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
			前年	上年	预计当年实现	

决策指标	项目立项	立项批复	合规	合规	合规	立项、可研、初设批复
产出指标	数量指标	总建筑面积	35%	50%	75%	验收报告
	质量指标	债券资金使用合规率	合规	合规	合规	债券资金管理办法
		验收通过率	100%	100%	100%	验收报告
	时效指标	是否及时足额还本付息	及时	及时	及时	支付凭据
		完成项目进度	100%	100%	100%	符合计划进度要求
	成本指标	初设批复投资偏离度	≤5%	≤5%	≤5%	验收报告
效益指标	社会效益指标	带动就业增长率	>0%	>0%	>0%	工作总结
	经济效益指标	拉动区域经济	>0%	>0%	>0%	工作总结
满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥90%	≥90%	≥90%	问卷调查

2026 年度绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
			前年	上年	预计当年实现	
决策指标	项目立项	立项批复	合规	合规	合规	立项、可研、初设批复
产出指标	数量指标	总建筑面积	50%	75%	100%	验收报告
	质量指标	债券资金使用合规率	合规	合规	合规	债券资金管理办法
		验收通过率	100%	100%	100%	验收报告
	时效指标	是否及时足额还本付息	及时	及时	及时	支付凭据
		完成项目进度	100%	100%	100%	符合计划进度要求
	成本指标	初设批复投资偏离度	≤5%	≤5%	≤5%	验收报告
效益指标	社会效益指标	带动就业增长率	>0%	>0%	>0%	工作总结
	经济效益指标	拉动区域经济	>0%	>0%	>0%	工作总结

满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥90%	≥90%	≥90%	问卷调查

（九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（咸宁市）
通城县二次供水设施改造工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

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、嘉鱼县、通山县、通城县、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	115.68
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
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、债券情况

2026 年债券情况：通城县二次供水设施改造工程计划发行专项债券 2,000.00 万元。

债券名称	通城县二次供水设施改造工程专项债券
债券发行规模	2,000.00 万元
债券发行期限	15 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

通城县二次供水设施改造工程

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
通城县二次供水设施改造工程	通城县	该项目涉及升级改造通城县二次供水泵房及设备设施约110套(其中：改扩建二次供水泵房12座及改造其他泵房，改造4.5KW一用一备供水增压泵组32套、5.5KW两用一备供水增压泵组17套、7.5KW两用一备供水增压泵组24套、7.5KW三用一备供水增压泵组1套、11KW三用一备供水增压泵组1套、11KW二用一备供水增压泵组20套、15KW两用一备供水增压泵组10套、30KW两用一备供水增压泵组3套、37KW两用一备供水增压泵组2套、SUS304不锈钢生活水箱5300m³)，并建立安防监控系统、水质检测系统、远程控制系统以及综合管理平台。	5,161.12	通城城发水务集团有限公司

（二）分年度投资计划

通城县二次供水设施改造工程分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2024年	2025年	2026年	合计
通城县二次供水设施改造工程	2,100.00	200.00	2,861.12	5,161.12

（三）项目资金来源

通城县二次供水设施改造工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
通城县二次供水设施改造工程	2026年12月	5,161.12	5,161.12	1,161.12	4,000.00	5,034.80

四、资金平衡

通城县二次供水设施改造工程融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024年		2,000.00		2,000.00		0.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	2,000.00			2,000.00	44.20	44.20
2026 年	2,000.00	2,000.00		4,000.00	70.40	70.40
2027 年	4,000.00			4,000.00	96.60	96.60
2028 年	4,000.00			4,000.00	96.60	96.60
2029 年	4,000.00			4,000.00	96.60	96.60
2030 年	4,000.00		400.00	3,600.00	96.60	496.60
2031 年	3,600.00		400.00	3,200.00	87.76	487.76
2032 年	3,200.00		400.00	2,800.00	78.92	478.92
2033 年	2,800.00		400.00	2,400.00	70.08	470.08
2034 年	2,400.00		400.00	2,000.00	61.24	461.24
2035 年	2,000.00			2,000.00	52.40	52.40
2036 年	2,000.00			2,000.00	52.40	52.40
2037 年	2,000.00		400.00	1,600.00	47.16	447.16
2038 年	1,600.00		400.00	1,200.00	36.68	436.68
2039 年	1,200.00		400.00	800.00	26.20	426.20
2040 年	800.00		400.00	400.00	15.72	415.72
2041 年	400.00		400.00	0.00	5.24	405.24
合计		4,000.00	4,000.00		1,034.80	5,034.80

通城县二次供水设施改造工程

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
通城县二次供水设施改造工程	7,628.60	1,470.95	5,161.12	4,000.00	1,034.80	1.22

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.22，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定通城县二次供水设施改造工程的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（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；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。

七、主管部门责任

通城县财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

通城县水利和湖泊局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

（1）保障高层居民用水的水量、水质与水压的需要

本项目通过更换能耗超标、故障频繁、功率不足、功能不全等问题泵组，能保障二供设备节能高效的稳定运行，保障高层居民用水的水量、水质与水压，从而提高居民生活水平。

（2）降低供水漏损率，改善城市供水运行状况的需要

本项目通过增加建设泵房内监控系统、远程控制系统、水质检测系统以及综合管理平台，加强水质监测，使二次供水系统更安全可靠，便于集中化、专业化管理。能降低供水系统漏损率、从而降低供水生成成本、增加供水系统调控能力、提高城市水资源利用率和供水系统的应急响应能力，使二次供水系统管理工作走上一个新的台阶。

本项目的建设符合《湖北省城镇供水条例》中关于“湖北省城镇二次供水管理办法”建设的要求，集中统一管理城镇二次供水设备设施。保证通城县城镇供水工作水平与快速发展的社会和经济水平相适应。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

项目公益性：本项目投向领域为市政基础设施-供排水，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《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》领域；本项目属于政府投资范围，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）、《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》相关规定。

项目收益性：主要来源于供水收入，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设内容及规模：该项目涉及升级改造通城县二次供水泵房及设备设施约 110 套(其中：改扩建二次供水泵房 12 座及改造其他泵房，改造 4.5KW 一用一备供水增压泵组 32 套、5.5KW 两用一备供水增压泵组 17 套、7.5KW 两用一备供水增压泵组 24 套、7.5KW 三用一备供水增压泵组 1 套、11KW 三用一备供水增压

泵组 1 套、11KW 二用一备供水增压泵组 20 套、15KW 两用一备供水增压泵组 10 套、30KW 两用一备供水增压泵组 3 套、37KW 两用一备供水增压泵组 2 套、SUS304 不锈钢生活水箱 5300m³），并建立安防监控系统、水质检测系统、远程控制系统以及综合管理平台。

项目取得立项、可研、初设、用地预审等相关证件或批复文件，项目建设必须的技术准备等情况，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金 1,161.12 万元，占项目总投资 22.50%，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。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目调整后总投资 5,161.12 万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金 1,161.12 万元,发行专项债券融资 4,000.00 万元。

项目资本金计划用于前期费用、设备款项。截至目前，项目资本金已到位 300.00 万元，已使用资金 300.00 万元，主要用于前期费用。剩余项目资本金根据工程进度逐步落实。

本项目单位自筹资金均来源于项目单位自有资金，未发行增发国债和超长期特别国债，未使用过增发国债和超长期特别国债资金。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项

假设进行分析，本项目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，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。

5.债券资金需要合理性

根据初设批复，项目总投资 5,186.27 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 5,161.12 万元，其中工程费用 4,588.90 万元，占比 88.91%；工程建设其他费用 306.75 万元，占比 5.94%；预备费 146.87 万元，占比 2.85%；静态总投资 5,042.52 万元，建设期利息 114.60 万元，占比 2.22%；债券发行兑付费用 4.00 万元，占比 0.08%。

本项目资本金 1,161.12 万元，占项目总投资 22.50%，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；发行专项债券 4,000.00 万元，占项目总投资 77.50%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。本项目收入归属部门为通城城发水务集团有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

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；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：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。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果

预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（武汉市）武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

表1-1 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	18,866	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61,693	64,346
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	2,690.23	2,961.42	2,995.45
4.1地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56
非税收入	265.18	302.85	443.75
4.2政府性基金收入	1,330.41	1,288.77	1,005.24
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	2,465.46

表1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2023年限额	2023年余额
武汉市	5,061.52	4,918.53
其中：市本级	2,463.89	2,403.31

二、债券情况

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程计划发行 15 年期专项债券 90,000 万元，2023 年已发行 25,000.00 万元，2024 年已发行 10,000.00 万元，2025 年已发行 20,000.00 万元，2026 年拟发行 35,000.00 万元。

债券名称	武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程专项债券
债券发行规模	90,000.00 万元
债券发行期限	15 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北衡权律师事务所合法性审核。

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程	武汉东湖新技术开发区	（1）豹澥二厂工程 项目位于东湖高新区内，高新三路以北，光谷七路以东。拟建豹澥污水处理厂二厂项目，处理规模为11万立方米/日，总用地面积约7.12公顷，辅助建筑物总面积约8744平方米。工程主要建设内容包括污水处理厂相关建构筑物、厂区管线、土方工程、电气工程、仪表及自控系统、厂区绿化及其他配套工程等。 （2）王家店工程 该项目位于东湖高新区内，北起王家店污水处理厂、南至豹澥污水处理厂，总长度约9.5km。工程设计新建王家店污水泵站1座及其配套进出水管道。其中王家店污水提升泵站设计规模为0.55m³/s，拟用地面积约912㎡，建筑面积约122㎡;配套进出水管道工程包括进站重力流管道、泵站出水压力管道等。工程主要建设内容包括污水泵站以及配电间(含休息室、电缆沟等)、闸阀井、管道、站区电气照明、道路破除恢复、配套地下管线、绿化等工程。 （3）九峰渠工程 项目位于东湖高新区内,建设内容主要包括对东湖高新区内九峰明渠汇水区7个地块和市政道路进行雨污分流改造;九峰的渠排口截污;污水处理，敷设污水管道，同时配套有接户管、化粪池、接户井等排水设施;渍水改造,沿森林大道新建雨水管道.在青王路九峰明渠支渠新建一体化泵闸设备;在花山大道现状d1500mm管道北侧新增一排管道，承接上游管道来水，排往现状沟渠,同时对现状沟渠进行清淤疏浚等。 （4）九峰渠工程（二期） 项目位于东湖高新区内，工程主要建设内容包括雨污分流工程、污水管网完善工程、农村污水收集处理工程、支渠整治工程等。	119,589.33	武汉光谷建设投资有限公司

（二）分年度投资计划

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	总投资
武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程	30,613.00	13,976.00	27,200.00	47,800.33	119,589.33

（三）项目资金来源

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	抗疫特别国债资金	
武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程	2026 年 12 月	119,589.33	119,589.33	29,589.33	90,000.00		120,374.50

四、资金平衡

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2023 年	0.00	25,000.00	0.00	25,000.00	391.25	391.25
2024 年	25,000.00	10,000.00	0.00	35,000.00	902.00	902.00
2025 年	35,000.00	20,000.00	0.00	55,000.00	1,227.50	1,227.50
2026 年	55,000.00	35,000.00	0.00	90,000.00	1,885.00	1,885.00
2027 年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2028 年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2029 年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2030 年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2031 年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2032 年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2033 年	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	2,336.50	2,336.50
2034 年	90,000.00	0.00	5,000.00	85,000.00	2,258.25	7,258.25

2035 年	85,000.00	0.00	7,000.00	78,000.00	2,077.85	9,077.85
2036 年	78,000.00	0.00	11,000.00	67,000.00	1,832.35	12,832.35
2037 年	67,000.00	0.00	18,000.00	49,000.00	1,455.35	19,455.35
2038 年	49,000.00	0.00	18,000.00	31,000.00	988.05	18,988.05
2039 年	31,000.00	0.00	13,000.00	18,000.00	599.00	13,599.00
2040 年	18,000.00	0.00	11,000.00	7,000.00	312.10	11,312.10
2041 年	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	90.30	7,090.30
合计	0.00	90,000.00	90,000.00	0.00	30,374.50	120,374.50

武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程	256,558.50	89,024.73	119,589.33	90,000.00	30,374.50	1.38

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.38，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉东湖国家自主创新示范区豹澥片区城镇污水处理及配套管网工程的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（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。

风险措施：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。

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。

风险措施：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）投资收益风险

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、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。

风险控制措施：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。

七、主管部门责任

武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊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；督办收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、资产管理措施

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，本项目资金管理遵循以下原则：

（1）专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

（2）资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变。

（3）严格执行专项资金初审、复审制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序以该专项资金审批表所列资料和文件要求为准。

（4）专项资金报账拨付要附真实、有效合法的凭证。

（5）加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度直接收支审计。

（6）对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目交接。

（7）对工程类项目专项资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须到现场签证认可。

（8）执行项目投资控制，确保项目投资控制在中标限额以内，以保证投资控制目标的实现；合理支付工程合同价款，保证项目资金安全；完善项目执行的内部监督制度，尤其是项目财务管理中的差错与漏洞，提高资金使用效益。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

随着豹澥片区管网混错接整治工程的逐步实施和片区内工业企业的陆续入驻，现状豹澥污水处理一厂的水量从2020年7月开始逐步增加，晴天从之前的2万m3/d增长至目前的4~6万m3/d，雨季甚至出现超负荷运行的情况。片区内的王家店污水提升泵站配套管线工程及光谷三路污水厂转输工程正在建设中，项目建成后，王家店临时处理设施的2万m3/d的污水和光谷三路污水厂的0.8万m3/d的污水将转输至豹澥污水处理厂处理，进一步加重豹澥水厂运行压力。生物城、中芯城中大型工业企业扩建完成后，豹澥污水处理厂来水量势必会大幅度增加。因而，加快豹澥污水处理厂二厂及配套设施新建工程的实施是有必要的。

（1）是持续改善环境质量的需要

豹澥污水处理厂二厂工程的实施有利于城乡生活环境的治理，推进城镇污水管网全覆盖，消除城市黑臭水体，符合国家“推动绿色发展，促进人与自然和谐共生”的发展思路。

（2）是武汉市水环境保护的需要

本项目的建设是践行“绿水青山就是金山银山”理念，完善全链条生态环境管理制度的关键一环；是武汉市城市发展的需要；是落实武汉市城市污水治理规划、治理水环境污染、实现水环境保护目标的需要。

（3）是高新区蓬勃发展的需要

随着东湖高新区四次扩张，城市开发建设不断推进，水生态环境压力和风险不断增大。城市湖泊南湖、汤逊湖以及部分城区港渠水基本丧失使用功能，地处高新区生态大走廊核心区位的豹澥湖水质也在持续恶化，水葫芦频发。本项目的建设对开发区湖泊、河流的保护具有重要意义，有利于开发区的发展建设，有利于彻底解决区域内进驻企业的污水排放问题，为众多企业的发展提供了必要条件。

综上所述，为了完善基础设施建设，治理污染，保护水资源以及湖泊水环境质量，改善投资环境，实现可持续发展目标，实施本工程是非常迫切的、必要的。

2、项目实施的公益性

项目投向领域符合地方政府专项债券支持的医疗基础设施建设、交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。所以本项目具有典型的社会公益性特征。

3、项目实施的收益性

项目预期收入由项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；收入预测有以往年度同性质项目运营收入作支撑；项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资的合规性

（1）本项目为新建项目，其建设符合武汉市总体规划，并得到了政府各职能部门的大力支持。

（2）该项目土地使用合法，符合国家相关土地政策要求。

（3）该项目场地内水电等基础配套设施齐全，建设条件良好，能够保证项目建设需要。

2、项目成熟度

本项目已取得可研性研究报告的批复等资料。本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于污水处理，其来源是国家投资鼓励方向。本项目总投资 119,589.33 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 29,589.33 万元，拟申报发行专项债券资金 90,000.00 万元。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要为污水处理费收入，成本测算采用要素估算法，根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、

政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，税费一致，故收益测算合理。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资为 119,589.33 万元，资金筹措方式为自有资金29,589.33 万元，占比 24.74%，拟申报发行专项债券 90,000.00 万元，占比 75.26%。项目资本金符合《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；专项债券比例为 75.26%，未超过 80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目拟发行 90,000.00 万元的专项债券，发行期限 15 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年还本 20%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有节余，偿债计划具可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7.绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核，本项目的绩效目标是合规合理的。

（三）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（武汉市）
武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）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。

（二）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。

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.地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入（亿元）	1,239.56	1,298.35	1,223.56
非税收入（亿元）	265.18	302.85	443.75
5.政府性基金收入	2,028.26	1,288.77	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,035.38	1,224.71
6.一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
7.政府性基金支出	2,028.26	1,627.56	1,934.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	/	/	/

（三）江夏区概况

江夏区位于武汉市南部，北与洪山区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与蔡甸区、汉南区隔江相望。

江夏区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	1,080.76	1,170.33	1,327.39
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,128	46,799	48,811
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,872	31,369	33,471
4.地方公共预算收入（亿元）	76.68	79.80	83.80
其中：税收收入（亿元）	58.87	62.25	58.70
非税收入（亿元）	17.13	17.55	25.10
5.政府性基金收入（亿元）	58.29	53.03	86.85
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	54.20	49.84	81.65
6.一般公共预算支出（亿元）	172.19	170.24	177.74
7.政府性基金支出（亿元）	119.09	101.47	109.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	48.665	42.6356	-

（四）专项债务情况

本地区专项债务情况表

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市	5,930.67	5,761.76
其中：市本级（亿元）	2,940.50	2,883.04
江夏区（亿元）	314.19	282.84

二、债券情况

项目总投资为 103,305.27 万元，其中工程费用 74,196.40 万元，工程建设其他费 10,432.46 万元，预备费 6,770.31 万元，土地费用 4,897.91 万元，建设期债券发行费用及利息 7,008.20 万元。

本项目拟发行专项债券 79,000.00 万元，其中：项目 2020 年已发行 2,000.00 万元专项债券，2021 年已发行 10,000.00 万元专项债券，2022 年已发行 18,000.00 万元专项债券，2023 年已发行 20,000.00 万元专项债券，2025 年已发行 3,000.00 万元专项债券，2026 年拟发行 26,000.00 万元专项债券。债券期限均为 15 年，2020 年债券发行利率为实际发行利率 3.88%，2021 年债券发行利率为实际发行利率 3.45%，2022 年债券发行利率为实际发行利率 3.18%，2023 年债券发行利率为实际发行利率 2.97%，2025 年债券发行利率为实际发行利率 2.38%，2026 年债券发行利率参考中国债券信息网近期 15 年期债券发行利率，暂按 2.38%进行测算。债券偿还方式为每半年付一次息，第 11-15 年每年还本 20%。

专项债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2020 年	2,000.00	15 年期
2	2021 年	10,000.00	15 年期

3	2022 年	18,000.00	15 年期
4	2023 年	20,000.00	15 年期
5	2025 年	3,000.00	15 年期
6	2026 年	26,000.00	15 年期

三、项目情况

（一）项目概况

项目规划总用地面积为 151139.97 平方米，规划净用地面积 131217.12 平方米，总建筑面积为 263,135.06 平方米，其中厂房建筑面积 206,115.66 平方米，倒班楼建筑面积 25,908.45 平方米，食堂建筑面积 2,770.95 平方米，办公楼建筑面积 8,814.17 平方米，开闭所、配电房建筑面积 510.38 平方米，门卫建筑面积 228.55 平方米，人防楼梯建筑面积 28.59 平方米，地下室建筑面积 18,758.31 平方米。新建汽车停车位 1,131 个。建设的厂房主要为光电子软件开发车间、光电子信息集成车间和光电子信息制造车间等；同时建设道路、绿化、供配电、给排水、消防、暖通等配套设施。

（二）分年度投资计划

项目投资计划

单位：万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	总投资
武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）	8,365.00	18,475.24	19,500.00	21,500.00	2,000.00	5,000.00	28,465.03	103,305.27

（三）项目资金来源

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	预算资金安排	
武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）	103,305.27	103,305.27	24,305.27	0.00	79,000.00	0.00	108,629.60

四、资金平衡

项目融资还本付息情况

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2020 年	0.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00
2021 年	2,000.00	10,000.00	77.60	0.00	77.60	12,000.00
2022 年	12,000.00	18,000.00	708.80	0.00	708.80	30,000.00
2023 年	30,000.00	20,000.00	995.00	0.00	995.00	50,000.00
2024 年	50,000.00	0.00	1,589.00	0.00	1,589.00	50,000.00
2025 年	50,000.00	3,000.00	1,589.00	0.00	1,589.00	53,000.00
2026 年	53,000.00	26,000.00	1,969.80	0.00	1,969.80	79,000.00
2027 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2028 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2029 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2030 年	79,000.00	0.00	2,279.20	0.00	2,279.20	79,000.00
2031 年	79,000.00	0.00	2,279.20	400.00	2,679.20	78,600.00
2032 年	78,600.00	0.00	2,263.68	2,400.00	4,663.68	76,200.00
2033 年	76,200.00	0.00	2,121.92	6,000.00	8,121.92	70,200.00
2034 年	70,200.00	0.00	1,922.92	10,000.00	11,922.92	60,200.00
2035 年	60,200.00	0.00	1,605.12	10,000.00	11,605.12	50,200.00
2036 年	50,200.00	0.00	1,287.32	10,200.00	11,487.32	40,000.00
2037 年	40,000.00	0.00	908.88	13,400.00	14,308.88	26,600.00
2038 年	26,600.00	0.00	594.80	9,800.00	10,394.80	16,800.00
2039 年	16,800.00	0.00	337.96	5,800.00	6,137.96	11,000.00
2040 年	11,000.00	0.00	199.92	5,800.00	5,999.92	5,200.00
2041 年	5,200.00	0.00	61.88	5,200.00	5,261.88	0.00
合计		79,000.00	29,629.60	79,000.00	108,629.60	

项目专项债券项目平衡情况

单位：万元

项目名称	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）	129,167.62	103,305.27	79,000.00	29,629.60	1.19

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.19，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，项目融资平衡情况已经通过武汉俊功会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“武汉市江夏区光电子信息产业园（二期）”的信用等级为AAA。

六、法律意见

北京仁人德赛（武汉）律师事务所认为：

1、本期债券发行人、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是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合发改投资〔2024〕195号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文、发改投资〔2024〕195号文所列负面或禁止投向领域的建设内容。

3、项目已取得备案证、环评批复、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、土地证、施工许可证等必要合规性手续，属于在建工程；

4、项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响；

5、根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，项目对应的收入来源合法、收入较合理，收益权归属于武汉庙山投资集团有限公司，可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本金和利息，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 1.19；

6、本期专项债券存续期内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；

7、债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

8、根据《实施方案》，债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析基本合理，风险控制措施基本可行。

9、为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期风险

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、市场风险

市场风险指的是项目出租价格与出租数量存在变动，导致项目租赁出现问题，影响企业的利润。市场风险普遍存在，由于市场经常出现供求不平衡。供求决定价格，因此价格的变动也会不小。项目也存在市场风险，当出现供求不平衡时，供大于求导致租赁价格普遍降低，租赁数量也在下降；当出现供不应求时，会出现价格攀升，租赁数量激增的局面。一旦供不应求，又会出现大量的产品竞相投入市场，导致竞争激烈，会使建设单位的利润受到损失。

风险控制措施：为有效控制项目的市场风险，促进项目的顺利租

赁，完成项目投资资金的回收，避免资金回收问题，导致资金紧张，甚至导致资金链断裂。在控制项目市场风险时，实施单位通过对电子信息行业的净化厂房等进行市场定位和充分的分析，明晰市场的供求，在适合的时机推出项目产品，以此来保证项目的租赁价格和租赁数量；另外，不仅要在设计中注重项目品质，还要加大宣传，进行强力造势，推动项目租赁。

2、商业风险

商业风险是指项目投入的总金额大于运营收益的金额而引起的损失风险。项目的投入主要取决于项目的成本，主要受土建安装费用、人工成本、政府调控等的影响。项目收入受租赁面积与租赁价格的影响。

风险控制措施：在项目投入方面，项目开发时适度预留自有资金，减少项目融资风险；加快项目建设，合理缩短工期，从而减少相关投入；发挥建设单位优势，充分利用人力，减少成本投入。

在项目收益方面，由于项目不确定因素较多，项目接受度等待市场确认，项目可采用分阶段进行建设和租赁，避免项目投入失误带来损失。

3、利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，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。对项目进度错判将导致融资节奏乱，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衡的结果。

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

2、存续债券置换不畅风险

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

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，定期还本。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。

八、责任主管部门

江夏区财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行专项债券项目以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理，预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

江夏区住建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。

项目单位武汉庙山投资集团有限公司要做好本项目专项债券发

行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，切实履行项目实施主体责任，确保项目建设进度和质量安全，如期实现专项收入。

九、事前绩效评估情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

项目的建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中国制造 2025》、《中国制造 2025 湖北行动纲要》、《武汉市实施“万千百工程”推进制造业高质量发展行动方案》的政策要求，项目建成后，拟引进一批能够为园区经济发展起到支撑作用的电子信息制造业龙头企业和配套的生产性服务企业，形成相对完善的公共基础服务设施平台，建成具有较强市场竞争力的电子信息产业聚集发展区，实现区域产业转型升级，推动经济健康快速发展。因此项目的建设是必要的。

本项目规划建设符合项目地周边的整体发展定位，符合经济发展的总体战略，有利于当地经济的发展。能吸引新兴产业入住，带动我区产业升级，发挥区域增长极的作用，同时产业园区在促进社会进步，增加就业也发挥着不容忽视的作用。因此，项目具备公益性。

项目预期收益主要来源于厂房及配套用房以及停车位出租收入。

在满足假设条件的前提下，项目收益对债务本息覆盖倍数为 1.19。综上，本项目具备收益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得备案证、环评批复、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、土地证、施工许可证等必要合规性手续，属于在建工程，前期已投入建设，属于成熟项目。

3、资金到位的可行性

项目总投资为 103,305.27 万元，申请地方专项债券资金 79,000.00 万元，剩余部分由企业自筹解决，并按工程进度逐期到位。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收益主要来源于厂房及配套用房租赁收入和停车位租赁收入。本项目运营期内收入预测为 186,679.66 元，相关成本、税费成本预测为 57,512.04 万元，能实现可偿债收益 129,167.62 万元。项目的相关收入测算和成本测算均参照目前市场调研和互联网公开渠道查询得出，与市场情况相符，整体较为合理。

5、债券资金需求合理性

项目计划发行地方政府专项债券融资 79,000.00 万元，项目法人自筹资金 24,305.27 万元（项目资本金）。计划发行专项债券融资金额占比 76.47%，资金需求合理，未超过实际资金需求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划

专项债券偿还方式为半年付息一次，到期前 5 年每年偿还 20%

本金。专项债利率设定为结合近期已发行政府专项债实际利率情况，以谨慎性原则确定。

根据《实施方案》及《财评报告》预测情况，项目各年现金结存额均为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

（2）偿债风险点及保障措施

《实施方案》从工期延期、项目收益、利率波动等方面对项目偿债风险进行了分析，并制定了对应的防范措施。

另外，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》（国办函【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<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财政【2016】155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

同时，建立债务风险处置组织指挥体系。建立本级政府性债务管理领导小组加强对债务工作统一领导。制定债务风险应急预案。以国务院办公厅《地方政府性债务风险应急处置预案》为基础制定应急预案。明确有关政府和部门级次、职能等，构建政府性债务风险防控体系，牢牢守住不发生区域性和系统性风险的底线。健全债务管理制度。

按照严控增量，清理存量，化解风险，确保平稳的原则，研究出台进一步加强政府性债务和隐性债务管理的意见，规范整体管理，防范局部风险。当项目出现严重违约、不可抗力等提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，可提前清偿部分或全部债券本金。

综上所述项目偿债计划是可行的，偿债风险是可控的。

7、绩效目标合理性

设置的绩效指标与项目计划数、目标任务数相对应，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

2026年湖北省（恩施州）
宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）中长期经济规划情况

经济发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须坚持新发展理念，在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内生产总值年均增长保持在合理区间、各年度视情提出，全员劳动生产率增长高于国内生产总值增长，国内市场更加强大，经济结构更加优化，创新能力显著提升，全社会研发经费投入年均增长7%以上、力争投入强度高于“十三五”时期实际，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，常住人口城镇化率提高到65%，现代化经济体系建设取得重大进展。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

恩施州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）	1,400.00	1,481.35	1661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40015
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	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	/
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	29.9

2021-2023 年，宣恩县分别实现一般公共预算收入 3.63 亿元、4.23 亿元、5.46 亿元，政府性基金收入分别为 2.78 亿元、4.46 亿元、2.32 亿元。

宣恩县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	100.37	107.22	125.11
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,675.00	35,911.00	37,685.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,198.00	15,439.00	16,398.00
4.地方财政总收入	5.31	6.33	7.78
4.1 地方公共预算收入	3.63	4.23	5.46
其中：税收收入	2.62	3.24	3.66
非税收入	1.01	0.99	1.80
4.2 政府性基金收入	2.78	4.46	2.32
其中：国有土地使用权出让收益	2.53	3.86	1.58
5.地方财政总支出	45.45	43.65	50.27
5.1 一般公共预算支出	36.52	37.42	38.03
5.2 政府性基金支出	8.93	6.22	12.24
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.72	2.21	0.89

（三）专项债务情况

2022-2024 年，宣恩县政府专项债债务限额、债务余额明细如下：

地区	2022 年		2023 年		2024 年	
	专项债务限额	专项债务余额	专项债务限额	专项债务余额	专项债务限额	专项债务余额
宣恩县	16.35	16.35	24.74	23.30	43.07	39.97

二、债券情况

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.7
其中：宣恩县	43.07	39.97

三、项目情况

（一）项目概况

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容
宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目	位于宣恩县城区	1.对黄河沟片区、芋头沟片区、莲花坝片区、上湖塘片区、三河沟片区共 5 个片区老旧支管进行改造，改建支管 20994m;2.对城区内 52 个小区的二次供水泵房进行成套设备改造升级，配套改造现状庭院管道 30565m，更换住户水表 220476 套

（二）分年度投资计划

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	资本金	**1,382.96**	**1,382.95**	**2,765.91**
1.1	财政安排资金	1,382.96	1,382.95	2,765.91
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			

2	融资资金	**5,000.00**	**5,000.00**	**10,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	5,000.00	10,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	**6,382.96**	**6,382.95**	**12,765.91**

（三）项目资金来源

本项目总投资为12,748.41万元，拟申请地方政府专项债券资金10,000.00万元（2025年已发行5,000.00万元，本次发行5,000.00万元），地方政府配套资金2,748.41万元。

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目

项目投资资金来源

单位：万元

年份	拟发行金额（万元）	发行期限	利率（%）
2025	5,000.00	15	2.26%
2026	5,000.00	15	2.26%

四、资金平衡

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		5,000.00		5,000.00	56.50	56.50
2026年	5,000.00	5,000.00		10,000.00	169.50	169.50
2027年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2028年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2029年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2030年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2031年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2032年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00

2033 年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	226.00	226.00
2036 年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	214.70	1,214.70
2037 年	9,000.00		2,000.00	7,000.00	180.80	2,180.80
2038 年	7,000.00		2,000.00	5,000.00	135.60	2,135.60
2039 年	5,000.00		2,000.00	3,000.00	90.40	2,090.40
2040 年	3,000.00		2,000.00	1,000.00	45.20	2,045.20
2041 年	1,000.00		1,000.00	-	11.30	1,011.30
合计			10,000.00		2,938.00	12,938.00

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券	23,352.81	10,000.00	12,938.00	1.80

结论：综上所述，宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目收益对融资本息覆盖倍数为1.80，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目融资平衡情况已经被北京政德会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：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。

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，正式施工之前各方主体做好充分的交底。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、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）运营管理风险

风险：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。

措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以

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。

（三）资金管控风险

风险：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。

措施：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。

（四）投资收益风险

风险：本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

（五）逾期还款风险

风险：逾期还款，大部分指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的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。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承

诺要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的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。

七、主管部门责任

宣恩县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（宣恩县住房和城乡建设局）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宣恩县住房和城乡建设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。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①项目建设是提高供水能力，改善水质的需要

由于中心城区管网敷设时间长，再加上过去无完善防腐措施，管道内外腐蚀严重，管道内壁结垢，使管网水的浊度、色度、含铁量、含锰量等持续劣于出厂水，有时管网内余氯消失又使细菌指标明显恶化，管网水质受到严重影响，尤其在夏季用水高峰期，水压、水量不足的矛盾尤为突出，用户反映强烈，同时由于管道内壁锈垢的脱落常堵塞用户的水表，时常造成用户用水困难。

而二次供水设施设备也存在老化严重、管理不到位、管材不合规、管道漏损严重等突出问题。若对设施老旧问题及安全隐患不及时进行改造和处置，随时可能会发生二次供水水质污染、部分居民无水可用的事故状况，处置不当将直接威胁到广大城区居民的正常生活和身体健康。

本项目通过对城市老化、漏损严重的管道和二次供水设施进行改造，能大幅度降低漏损率、降低产销差率，减少水资源的流失。管网的改造使管网运行更为经济合理，能够最大限度地满足居民生活正常用水。

②项目建设是减少爆管和漏水频率，提高供水安全可靠性的需要

由于原来的管道材质差、强度低、韧性差，管道大部分采用容易受气温变化、不均匀沉降而引起管道破裂的石棉水泥刚性接口，每年都需投入一笔不小的费用用于管道查漏、抢修和维修。

同时，由于城市规模不断扩大，老城区人口增长迅速，相应的用水量也大幅度提高，为满足用户的正常用水，水厂不得不提高供水压力，导致与之配套的供水主干管爆管率、漏损率急剧增加。为提高供水安全可靠性，亟须对老化易爆、漏损严重经常引起交通严重堵塞和建筑物安全的管道进行改造。

③项目建设是优化管网配置，实现节能降耗的需要

随着城市发展，用水量的增加，管网布局的不合理性便暴露无遗，水厂供水压力尽管已较高，但某些区域的水压、水量仍然很低。这些都得通过管网改造优化管网配置，才能达到合理供水调度，满足用户的用水需求。同时也能提高老城区的配水能力和新建城区的转输水能力，从而可在满足用户水压、水量的条件下，降低出厂水压力，降低电耗，达到节能的目的。

综合以上分析，为全面提升输供水保障能力，优化管网系统，减少爆管和漏水频率，改善管网水质，满足宣恩城区供水安全的需求，提高居民生活质量及供水设施管理效率，

加快推进供水管网及二次供水改造，实行规范管理，是解决宣恩县城区居民供水问题的根本出路，已势在必行。

（2）公益性

本项目建成后能够提供更加可靠、稳定的供水服务，减少供水中断和水质问题的发生，有效解决居民生活中的基本需求。新的管网和设备使得供水系统更加高效，减少水资源的浪费和能源的消耗，有利于环境保护和可持续发展。此外，还能够提高供水的覆盖率和水压力，满足城市发展和人口增长的需求，促进经济发展和社会稳定。项目建设具有一定公益性。

（3）收益性

项目建成后形成固定资产投资 12,748.41 万元。项目建设完成后，债券存续期内项目总收入 46,092.00 万元；项目运营成本 13,083.68 万元；累计利润总额 31,137.12 万元，上缴所得税 7,784.31 万元，间接提供社会职位上百个。

因此，本项目建设具有较好的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2022〕120 号）中提到，专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础

设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目及新型基础设施等十一大领域。本项目是市政和产业园区基础设施-市政基础设施，属于专项债券支持的领域。

（2）项目成熟度

项目目前已取得宣恩县发展和改革局《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目立项的批复》（宣发改审〔2024〕337号）；《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目可行性研究报告的批复》（宣发改审〔2024〕391号）；《县发改局关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目初步设计的批复》（宣发改审〔2024〕462号）。同时，宣恩县自然资源和规划局出具了《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目不需要用地预审和选址的说明》《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目免于办理用地规划许可的说明》；恩施州生态环境局宣恩县分局出具了《宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目环保说明》；宣恩县住房和城乡建设局出具了《关于宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目不需要节能审查的说明》。本项目无需办理用地预审和选址、用地规划许可、环境评价、节能审查等手续。2025年10月17日，宣恩县住房和城乡建设局取得了《建筑工程施工许可证》（编号：422825202510170202）。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资12748.41万元，其中项目资本金2748.41万元，占总投资的比例约为21.67%；剩余约78.33%的资金需求由发行专项债券进行筹集，计划发行共10000.00万元，其中2025年已发行5,000.00万元，本次发行5,000.00万元。本次发行期限为15年（2026年3月-2041年2月）；项目资本金来源于地方政府资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内主要收入来源为供水收入，预计收入约为46,092.00万元。运营成本主要包括药剂费、外购燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、管理及其他费用，预计运营成本约为13,083.68万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计12,938.00万元，可用于资金平衡的项目收益预计为23,352.81万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.80，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目拟申请专项债券10,000.00万元（2025年已发行5,000.00万元，本次发行5,000.00万元），本次发行期限为

15 年（2026 年 3 月-2041 年 2 月）。债券利率以本项目 2025 年湖北省专项债券四十七期(普通专项债)发行 15 年利率 2.26%计算。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第 1 年-第 10 年，每年只偿还利息；第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额的 20%及利息。其中建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及恩施州调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地区政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

3）利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，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。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目绩效总目标表

<table>
<tr><td colspan="6">项目绩效总目标</td></tr>
<tr><td>名称</td><td colspan="5">目标说明</td></tr>
<tr><td>长期绩效目标</td><td colspan="5">通过项目建设，提高城区供水效率，最小化供水过程中能量损失；增强供水系统安全性和可靠性，确保无重大水质污染事件发生。同时通过整合物联网技术，实现自动化和智能化管理，提升系统的自适应和自我优化能力。通过增加远程监控和数据分析功能，实时掌握系统运行状态，提前预防和诊断潜在问题，并建立快速反应机制，确保在突发事件发生时能迅速恢复正常供水。通过优化运行参数和定期维护，延长主要设备的平均使用寿命。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标1</td><td colspan="5">确保项目按期完成，预算内完成改造，达到预期的供水效率和水质标准。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标2</td><td colspan="5">提升城市供水系统的效率和可靠性，确保居民用水安全</td></tr>
<tr><td colspan="6">长期绩效目标表</td></tr>
<tr><td>目标名称</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>指标值确定依据</td></tr>
<tr><td rowspan="5">长期绩效目标表</td><td rowspan="5">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>改建城区老旧供水支管</td><td>20994m</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>小区二次供水泵房设备改造升级</td><td>52处</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>配套改造现状庭院管道</td><td>30565m</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>更换住户水表</td><td>220476套</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>项目资本金到位率（%）</td><td>100</td><td>项目财务凭证</td></tr>
</table>

			项目建成合格率（%）	100	验收记录及竣工验收报告
			工程验收合格率（%）	100	竣工验收报告
		时效指标	项目债券资金投入使用时间（一年）	2025	资金支出凭证
			是否按规定及时、规范披露信息	是	债券信息网
			债券资金使用百分比（%）	100	项目财务凭证
			项目完成及时率（%）	100	竣工验收报告
		成本指标	专款专用率（%）	100	财务凭证
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目净收益（万元）	23,352.81	专项债券实施方案
			偿债覆盖倍数	1.80	专项债券实施方案
		社会效益指标	防止债务违约（%）	100	实施效果
			本项目带动就业人数	≥10	实施效果
		生态效益指标	对生态环境的不利影响（%）	0	项目可研报告
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限（年）	≥20	项目可研报告
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益人满意度（≥%）	95%	问卷调查

根据项目申报材料和债券资金项目支出绩效目标申报表的内容，本项目总体目标制定科学合理。

绩效指标一级指标分为项目成本、产出、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理。

2026 年湖北省（襄阳市）
襄州区城区供水管网改扩建项目
专项债券信息披露文件

一、 区域情况

（一）湖北省概况

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

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
4.地方财政总收入	5,682.49	6,336.93	7,233.60
4.1 地方公共预算收入	3,281.13	3,692.26	3,937.00
其中：税收收入	2,411.64	2,672.62	2,652.00
非税收入	869.50	1,019.64	1,285.00

4.2 政府性基金收入	2,413.20	2,537.70	4,256.80
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	未披露	未披露
5.地方财政总支出	11,037.07	11,833.49	11,490.40
5.1 一般公共预算支出	8,623.87	9,295.79	7,233.60
5.2 政府性基金支出	2,413.20	2,537.70	4,256.80

（二）襄阳市概况

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

表 1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,893.00	46,526.58	48,194.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,496.00	24,070.72	25,583.00
4.地方财政总收入	366.70	476.60	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50
其中：税收收入	167.66	191.50	209.48
非税收入	53.24	74.10	74.68
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10
其中：国有土地使用权出让收益	914.10	1,055.40	1,135.10
5.地方财政总支出	630.50	704.80	802.70
5.1 一般公共预算支出	283.60	350.60	332.40
5.2 政府性基金支出	5,827.80	5,843.00	6,102.41
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	43,893.00	46,526.58	未披露

（三）襄阳市襄州区概况

襄阳市襄州区地处鄂西北部、居汉江中游，介于东经 111°44′-112°23′、北纬 31°46′-32°28′之间，西与老河口市、谷城县接壤，东与襄阳市襄州区为邻，南与宜城市隔汉江相望，北与河南省邓州市、新野县、唐河县交界，总面积为2,306.00km²。襄州区交通便利，自汉晋素有“南船北马，七省通衢”之称。另外境内有襄阳火车东站、襄阳市襄州汽车客运中心站，境内形成铁路、公路、水运、航空和地下管道五大交通运输网络。

表 1-3 襄阳市襄州区财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	9,001,600.00	8,301,500.00	未公示
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,513.00	43,589.00	45,507.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	25,237.00	27,079.00	28,623.00
4.地方财政总收入	647,868.00	812,931.00	872,369.00
4.1 地方公共预算收入	190,009.00	235,900.00	274,588.00
其中：税收收入	152,007.00	185,310.00	207,589.00
非税收入	38,002.00	50,590.00	88,966.00
4.2 政府性基金收入	227,689.00	239,517.00	323,394.00
其中：国有土地使用权出让收益	80,683.00	87,120.00	124,000.00
5.地方财政总支出	606,883.00	812,931.00	872,369.00
5.1 一般公共预算支出	552,914.00	638,419.00	767,541.00
5.2 政府性基金支出	227,689.00	239,517.00	323,394.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	55,805.00	90,084.00	99,000.00

（四）专项债务情况

根据省财政厅关于下达 2024 年政府债务限额的通知（鄂财债发〔2024〕7 号），湖北省财政厅下达了 2024 年部分新增专项债限额，其中襄阳市限额情况如下表所示：

表 1-4 拟提前下达 2024 年部分新增债务限额表

金额单位：万元

地区	金额
襄阳市	1,012,567.00
襄阳市本级	576,221.00
襄州区	70,356.00
南漳县	82,589.00
谷城县	62,374.00
保康县	42,460.00
老河口市	38,142.00
枣阳市	84,980.00
宜城市	55,445.00

二、债券情况

债券名称：襄州区城区供水管网改扩建项目。

发行规模：本项目拟发行专项债 5,800.00 万元。本项目已于 2025 年 4 月 17 日发行的 2025 年湖北省政府专项债券(二十三期)，成功发行 2,000.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率为 2.09%，起息日为 2025 年 4 月 18 日，每年 4 月 18 日、10 月 18 日支付利息，并从发行债券的第 11 年-15 年平均每年还本 20%。

本项目拟于 2026 年继续申请发行地方政府专项债 3,800.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率以 2025 年 12 月 18 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（15 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.56%,，每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：本项目建设地点位于襄阳市襄州区主城区。

建设规模:该项目更新改造 32 条道路给水管网，总长 33974m.其中:

(1)襄州区古渡一路(航空路-凤鸣大道)321m;(2)楚英社区(东襄华府配套)路400m;(3)肖湾路(航空路-永安南路)458m;(4)罐头厂路(航空路-永安南路)384m；(5)公园 1873 配套道路(清水路(交通路-东升路)东西向)494m;(6)公园 1873 配套道路(嘉莞路(钻石大道-卧龙中路)南北向)494m;(7)阳光*四季襄郡配套规划路南北向 351m;(8)阳光*四季襄郡配套东西向规划路 482m;(9)青云路 1360m；(10)荣华路(航空路钻石大道)988m;(11)洪山路西侧(航空路北(过航空路)-凤鸣大道南侧)914m;(12)凤鸣大道南侧(洪山路口-宁康路)1017m;(13)交通路(航空路-钻石大道)1819m;(14)航空路(八一路-荣华路，园林大道-五洲)4529m;(15)市场路(航空路供电公司-永安南路)506m;(16)八一路(航空路-永安南路)红星路(黄湾-航空路)1078m;(17)洪山路(航空路-永安南路)506m;(18)钻石大道(车城南路-南车路)3338m;(19)荣华路(航空路-永安南路)739m;(20)永安南路(西湾路-八一路)2082m;(21)南车路(钻石大道-卧龙路)235m;(22)永安南路(八一路-园林大道)2017m;(23)台湾街(红星路-王营街)433m;(24)滨湖路(航空路-凤鸣大道)309m;(25)育红路(航空路-荣华路)1050m;(26)潘台片区 950m;(27)红星片区974m;(28)金富士路(中南 605 队-滨江花园)2988m(29)金华路(车城南路-金富士路)1493m；(30)柴荣路(金富士路-金华路)340m(31)光荣路(航空路-永安南路)530m;(32)黄湾路(园林路-站前西路)395m。

建设内容:供水管网改造工程等。

本项目建设期为 2025 年 9 月-2026 年 12 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
资本金	321.76	1,794.24	**2,116.00**
专项债券资金	2,000.00	3,800.00	**5,800.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**2,321.76**	**5,594.24**	**7,916.00**
资金使用			**0**
静态投资	2,298.86	5,500.00	**7,798.86**
建设期利息	20.90	90.44	**111.34**
发行费用	2.00	3.80	**5.80**
合计	**2,321.76**	**5,594.24**	**7,916.00**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）			

（三）项目绩效目标情况

项目绩效总目标表

<table>
<tr><td colspan="6">项目绩效总目标</td></tr>
<tr><td>名称</td><td colspan="5">目标说明</td></tr>
<tr><td>长期绩效目标</td><td colspan="5">解决襄州区居民用水矛盾，提高供水安全可靠性，改善居民居住环境提高居民生活品质。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标（2025）</td><td colspan="5">本项目供水规模为 5 万 m3/d，完成项目总体建设工程的 30%。项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标（2026）</td><td colspan="5">本项目供水规模为 5 万 m3/d，完成项目总体建设工程的 100%。项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="6">长期绩效目标表</td></tr>
<tr><td>目标名称</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>指标值确定依据</td></tr>
<tr><td rowspan="3">长期绩效目标</td><td rowspan="3">产出指标</td><td>数量指标</td><td>供水规模为 5 万 m3/d</td><td>100%</td><td>计划数据</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>项目竣工质量合格率</td><td>100%</td><td>行业标准 ,项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目按期完成率</td><td>100%</td><td>计划数据 ,按期完成的工程进度量/全部</td></tr>
</table>

					工程量
		成本指标	成本控制率	≤100%	计划数据，(决算数-预算数)/预算数

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
				前年	上年	预计当年实现	
年度绩效目标（2025）	产出指标	数量指标	完成项目总体建设工程	0	0	30%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
				前年	上年	预计当年实现	
年度绩效	产	数量	完成项目总体建	0	30%	100%	计划数

目标（2026）	出指标	指标设工程					据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据

四、 项目事前绩效评价情况

(一)项目实施的必要性、公益性、收益性

基础设施建设是居民居住环境的基础和必备条件，随着襄州区城市化进程的加快，人们越来越重视基础性设施的建设，这也是社会现阶段的必然需求。

（1）是解决居民用水矛盾，提高供水安全可靠性的切实需求

项目实施时解决襄州区居民用水矛盾，提高供水安全可靠性，改善居民居住环境提高居民生活品质的切实需求。襄州区居民用水问题较为突出，居民投诉情况较多，夏季高峰期居民用水无法得到切实保障，通过优化完善襄州居民住宅二次供水设施，将有利于解决居民用水矛盾，提高供水的安全可靠性，保障了居民的生活品质。

（2）是贯彻落实《关于进一步加强城镇供水水质管理确保供水安全的通知》的需要

项目实施是贯彻落实《关于进一步加强城镇供水水质管理确保供水安全的通知》（鄂建办〔2019〕154 号）的需要。襄州区已建成城区面积 30 余平方公里，城区人口达 30 多万，用水高峰期每日用水量达 11 万吨，现只有市五水厂经樊

城区跨清河沿航空路、车城南路铺设的一条供水管道供水，抗风险能力较低。另外，供水管网年久陈旧，不能承受中高压供水输水，若提供高压就会增加爆管频率，频繁造成大面积停水，严重影响居民生产生活。

因此，为了解决现有供水问题，必须对现有管网进行改造，提高供水质量，满足襄州区居民对供水的需求，同时由于原襄州区由四家供水公司共同管理，供水服务参差不齐，需要对供水单位进行协调、统一管理，提高管理服务水平。通过本项目的实施时贯彻落实该办法的需要，也是确保居民的用水安全、加强住宅的供水安全的需求。

（3）是促进社会和谐发展和维护社会稳定的必然需求

项目实施是促进社会和谐发展和维护社会稳定的必然需求。为使襄州区居民群众不断增强认同感、归属感、满足感、幸福感，促进社会和谐，必须树立以人为本、服务群众的公共设施服务理念，着眼于改善居民基本环境条件，密切党和政府同人民群众的关系，为维护社会稳定和群众安居乐业发挥作用，提升城市品位和形象，为创造富裕、文明、和谐新区奠定好的基础。

（4）是落实襄阳市经济发展战略，建设美丽襄州的重要举措

《襄阳市城市总体规划》中对全市实施全域规划，着力构建中心城市、卫星城市、特色镇、新型社区“四位一体”的都市襄阳城镇体系。按照“新城东进、旧城更新、一心四成、组群发展”的总体思路，统筹考虑城市未来发展整体需要。而襄州区居民供水改造工程是构建襄州区和谐居民环境的需求所在，本项目的实施对落实襄阳市经济发展战略，建设美丽襄州具有积极意义。

综上，本项目建设必要性较强。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目名称：襄州区城区供水管网改扩建项目项目

项目代码：2202-420607-04-01-522069

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

（1）2022 年 4 月 6 日，项目取得襄阳市襄州区自然资源和规划局文件《关于襄州区城区供水管网改造项目工程规划及用地情况的说明》,明确说明本项目无需另行规划选址和用地预审；

（2）2022 年 5 月 19 日，项目取得襄阳市襄州区发展和改革局文件《关于襄州区城区供水管网改扩建项目可行性研究报告的批复》（襄区发改审批[2022]59 号）；

（3）2022 年 7 月 25 日，项目取得襄阳市襄州区住房和城乡建设局文件《关于申请襄州区城区供水管网改扩建工程项目初步设计的函》（襄州住建字[2022]151 号）；

（4）2022 年 12 月 01 日，项目取得襄阳市襄州区住房和城乡建设局文件《关于申请襄州区城区供水管网改扩建工程初步设计批复的函》（襄州住建字[2022]232 号）；

（5）2024 年 7 月 29 日，项目取得襄阳市襄州区发展和改革局文件《关于襄州区城区供水管网改扩建项目初步设计变更的批复》(襄区发改审批[2024]113 号）。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 7,916.00 万元，其中项目资本金金额为 2,116.00 万元，占比 26.73%。满足《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）的要求，剩余的 5,800.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 5,800.00 万元，占总投资比例的 73.27%，资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.30，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目拟发行专项债5,800.00万元。本项目已于2025年4月17日发行的2025年湖北省政府专项债券(二十三期)，成功发行2,000.00万元，发行期限为15年，发行利率为2.09%，起息日为2025年4月18日，每年4月18日、10月18日支付利息，并从发行债券的第11年-15年平均每年还本20%。

本项目拟于2026年继续申请发行地方政府专项债3,800.00万元，发行期限为15年，发行利率以2025年12月18日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（15年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.56%,，每半年付息一次，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

具体测算详见下表；

表 3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	-	-	2,000.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00
本期发行金额	**5,800.00**	2,000.00	3,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**7,608.04**	20.90	90.44	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08
其中：付息	**1,808.04**	20.90	90.44	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08	139.08
还本	**5,800.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	-	2,000.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
期初专项债券余额	5,800.00	5,400.00	4,240.00	3,080.00	1,920.00	760.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
本期还本付息	534.90	1,276.81	1,249.00	1,221.18	1,193.36	769.73
其中：付息	134.90	116.81	89.00	61.18	33.36	9.73
还本	400.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	760.00
期末专项债券余额	5,400.00	4,240.00	3,080.00	1,920.00	760.00	-

（二）收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
襄州区城区供水管网改扩建项目	58,217.50	48,332.90	7,916.00	7,608.04	0.00	1.30

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

经测算，债券存续期内，项目在专项债券存续期间累计现金结余为 2,387.90 万元，债券本金 5,800.00 万元，付息 1,808.04 万元，本息合计 7,608.04 万元，则本项目对债券本息的资金覆盖倍数为 1.30，覆盖倍数大于 1，因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定襄州区城区供水管网改扩建项目的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（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。

八、主管部门责任

襄阳市襄州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

襄阳市襄州区住房和城乡建设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。

2026 年湖北省（仙桃市）
仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

仙桃是湖北省直管县级市，为武汉城市圈西翼中心城市、亚洲体操之乡，江汉平原中心城市。仙桃原名沔阳，拥有 1,500 多年的建制历史，是荆楚文化的发祥地之一，为冲积平原，西北高而东南低，地势平坦。属于亚热带季风气候区，全年气候温和，雨量充沛。总面积 2,538.00 平方千米，现辖 1 个国家级高新技术产业开发区、3 个市属街道办事处、15 个建制镇、2 个农场。2019 年总人口 152.92 万人。

仙桃北依汉水，南靠长江，东临武汉，318 国道、汉宜高速铁路、沪渝高速横贯东西，随岳高速公路和武汉城市圈环线高速（武汉六环线）纵穿南北。仙桃南到广州、北到北京、东到上海、西到成都等特大城市均在 1,000.00 公里半径之内。仙桃也是国家园林城市、首批国家全域旅游示范区、国家卫生城市、国家新型城镇化试点、国家智慧城市试点。

2022 年，仙桃市地区生产总值为 1013.14 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.3%。分产业看，第一产业增加值 122.6 亿元，增长 3.3%;第二产业增加值 461.64 亿元，增长 8.3%;第三产业增加值 428.9 亿元，同比增长 3.0%。三次产业结构由 2021 年的 12.8:42.7:44.5 调整为 12.1:45.6:42.3。仙桃市地方财政

总收入为70.61亿元，其中地方公共预算收入为34.51亿元，政府性基金收入36.1亿元，地方财政总支出为151.91亿元，其中一般公共预算支出为101.42亿元，政府性基金支出为50.49亿元。

2023年仙桃市地区生产总值为1014.33亿元，按不变价计算，增长4.6%。分产业看，第一产业增加值为117.44亿元，增长2.6%;第二产业增加值为435.66亿元增长4.1%;第三产业增加值为461.23亿元,增长5.8%。三次产业占比为11.6:43.0:45.4。仙桃市地方财政总收入为72.85亿元,其中地方公共预算收入为38.1亿元，政府性基金收入34.75亿元，地方财政总支出为145.14亿元，其中一般公共预算支出为104.77亿元，政府性基金支出为40.37亿元。

2024年仙桃市地区生产总值为1,125.13亿元,2024年全市地区生产总值同比增长5.9%。其中，第一产业增加值为137.93亿元，同比增长4.0%；第二产业增加值为483.17亿元，同比增长6.6%；第三产业增加值为504.04亿元，同比增长5.6%。三次产业结构由2023年的11.1:44.1:44.8调整为12.3:42.9:44.8。仙桃市地方财政总收入为60.85亿元,其中地方公共预算收入为40.03亿元，政府性基金收入20.82亿元，地方财政总支出为132.72亿元，其中一般公共预算支出为105.69亿元，政府性基金支出为27.03亿元。

表 1-1 仙桃市财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,013.14	1,014.33	1,125.13
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,079.00	43,114.00	44,895.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,620.00	26,578.00	28,173.00
4.地方财政总收入	70.61	72.85	60.85
4.1 地方公共预算收入	34.51	38.1	40.03
其中：税收收入	28.72	30.49	29.03
非税收入	5.79	7.61	11.02
4.2 政府性基金收入	36.1	34.75	20.82
其中：国有土地使用权出让收益	35.34	30	19.44
5.地方财政总支出	151.91	145.14	132.72
5.1 一般公共预算支出	101.42	104.77	105.69
5.2 政府性基金支出	50.49	40.37	27.03
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	32.08	28.54	13.73

仙桃市预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

表 1-3 仙桃市专项债务情况表

区划	2024 年限额	2024 年余额
仙桃市	111.24	94.03

仙桃市专项债务期限结构表如下：

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
3 年期	0.37
5 年期	5.87
7 年期	9.64
10 年期	22.14
15 年期	17.57
20 年期	27.57
30 年期	10.87

二、债券情况

本项目共发行专项债券14,500.00万元，已于2024年发行7,500.00万元，2025年发行3,000.00万元，现计划于2026年发行4,000.00万元。2024年已发债的7,500万元，债券年利率按照实际发行15年期利率2.55%测算；2025年已发债的3,000万元，债券年利率按照实际发行15年期利率2.26%测算，2026年发行4,000.00万元按照当前15年国债利率上浮30%即2.42%进行测算，利息按半年支付，第11-15年每年偿还发行金额的20%。。

三、项目情况

（一）项目概况

湖北是全国淡水水产养殖第一大省。一直以来，省委、省政府坚持把水产养殖业作为农业结构调整和提质增效的重要抓手，推动水产养殖业健康发展,湖北省农业产业化工作联席会议办公室发布的《2021年十大重点农业产业链发展报告》中提到“打造品牌聚效益。做大做强区域公用品牌，提升农产品增值收益。通过标准化生产、区域公用品牌打造，直接带动农民增收。小龙虾产业链推行标准化生产，鼓励使用区域公用品牌，每斤虾稻可增收3元，每亩虾稻可增收1200元，全省现有730万亩虾稻，共计可增收87.6亿元。”与此同时，根据仙桃市商务局提出的《仙桃市商务发展“十四五”规划》，支持企业构建智慧物流平台，鼓励企业、行业、区域的智慧物流平台间实现信息共享和互联互通，提升物流资源利用效率。加快发展冷链物流，鼓励各类

冷链物流主体整合低温加工、冷藏冷冻、运输配送、检验检疫等功能，构建运输、分销、零售环节的全程冷链。大力推进国家级电子商务进农村综合示范市项目建设,引导农村电子商务集聚化、基地化发展，提高农产品标准化率和电商销售比例。为集聚要素合力推动仙桃水产品以及冷链产业做大做优做强,促进全产业链融合发展，推进品牌战略，本项目正是在这样的背景下开展实施。

本项目已经通过湖北楚德律师事务所合法性审核。

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目	湖北省仙桃市郭河镇东区工业园，项目选址靠近古河大道，东距S214省道约6.0公里，北距S215省道约400米。	项目建设内容包括3万吨储存能力冷库，智慧物流调度中心、水产品安全检查中心、低温仓库以及物流停车区。	项目总建筑面积39429.79㎡,其中3栋冷库总建筑面积18286.5m㎡(冷库储存量为3万吨)，智慧物流调度中心 5565.68㎡、仓库建筑面积为14693.76㎡、其他配套设施873.85㎡

（二）分年度投资计划

项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2024	2025	2026	合计
1	**资本金**				
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,712.07	2,169.65	542.41	5,424.13

1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**				
2.1	专项债券资金	7,500.00	3,000.00	4,000.00	14,500.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	10,212.07	5,169.65	4,542.41	19,924.13

（三）项目资金来源

项目投资资金来源

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）	资金来源	
		合计	资本金	专项债券
1	**工程费用**	**14,977.44**	**477.44**	14,500
1.1	**仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目**	14,977.44	477.44	14,500
1.1.1	智慧物流调度中心	2,148.34	477.44	1,670.90
1.1.2	2-1#冷库	2,482.88		2,482.88
1.1.3	2-2#冷库	2,232.88		2,232.88
1.1.4	2-3#冷库	2,232.88		2,232.88
1.1.5	3#仓库	1,693.26		1,693.26
1.1.6	4#仓库	1,686.39		1,686.39
1.1.7	消防水池及泵房	435.80		435.80
1.1.8	变配电间、柴油发电机房	237.88		237.88
1.1.9	门卫房	23.93		23.93
1.1.10	室外工程	1,803.21		1,803.21
2	**工程建设其他费**	**3,385.80**	**3,385.80**	
3	**预备费**	**918.16**	**918.16**	
4	**建设投资**	**19,281.40**	**4781.40**	**14,500**
5	**债券发行费**	**14.50**	**14.50**	
6	**建设期利息**	**628.23**	**628.23**	
7	**合计**	**19,924.13**	**5,424.13**	**14,500**

四、资金平衡

项目专项债券还本付息情况

单位：万元

债券存续期	当期专项债（15 年）	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息（15 年）	当年偿还本金	当年还本付息合计	期末专项债余额
2024 年	7,500.00	2.55%	0.00	95.63	0.00	95.63	7,500.00
2025 年	3,000.00	2.26%	7,500.00	225.15	0.00	225.15	10,500.00
2026 年	4,000.00	2.42%	10,500.00	307.45	0.00	307.45	14,500.00
2027 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2028 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2029 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2030 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2031 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2032 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2033 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2034 年			14,500.00	355.85	0.00	355.85	14,500.00
2035 年			14,500.00	336.73	1,500.00	1836.73	13,000.00
2036 年			13,000.00	291.70	2,100.00	2391.7	10,900.00
2037 年			10,900.00	230.21	2,900.00	3130.21	8,000.00
2038 年			8,000.00	159.04	2,900.00	3059.04	5,100.00
2039 年			5,100.00	87.87	2,900.00	2987.87	2,200.00
2040 年			2,200.00	36.69	1,400.00	1436.69	800.00

债券存续期	当期专项债（15 年）	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息（15 年）	当年偿还本金	当年还本付息合计	期末专项债余额
2041 年			800.00	9.68	800.00	809.68	0.00
合计	14,500.00		188,500.00	4,626.95	14,500.00	19,126.95	188,500.00

项目还本付息情况表（1）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2024 年	7,500.00	2.550%	0.00	95.63	0.00	7,500.00
2025 年	0.00		7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2026 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2027 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2028 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2029 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2030 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2031 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2032 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2033 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2034 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2035 年			7,500.00	172.13	1,500.00	6,000.00
2036 年			6,000.00	133.88	1,500.00	4,500.00
2037 年			4,500.00	95.63	1,500.00	3,000.00
2038 年			3,000.00	57.38	1,500.00	1,500.00
2039 年			1,500.00	19.13	1,500.00	0.00
合计	7,500.00		97,500.00	2,486.28	7,500.00	97,500.00

项目还本付息情况表（2）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2024 年	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	3,000.00	2.26%	0	33.90	0.00	3,000.00
2026 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2027 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2028 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2029 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2030 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2031 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2032 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2033 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2034 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2035 年			3,000.00	67.80	0.00	3,000.00
2036 年			3,000.00	61.02	600.00	2,400.00
2037 年			2400.00	47.46	600.00	1,800.00
2038 年			1,800.00	33.90	600.00	1,200.00
2039 年			1,200.00	20.34	600.00	600.00
2040 年			600.00	7.65	600.00	0.00

合计	3,000.00		39,000.00	882.27	3,000.00	39,000.00

项目还本付息情况表（3）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2026 年	4,000.00	2.4200%	0	48.40	0.00	4,000.00
2027 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2028 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2029 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2030 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2031 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2032 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2033 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2034 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2035 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2036 年			4,000.00	96.80	0.00	4,000.00
2037 年			4,000.00	87.12	800.00	3,200.00
2038 年			3,200.00	67.76	800.00	2,400.00
2039 年			2,400.00	48.40	800.00	1,600.00
2040 年			1,600.00	29.04	800.00	800.00
2041 年			800.00	9.68	800.00	0.00
合计	4,000.00		12,000.00	1,258.40	4,000.00	52,000.00

项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	运营成本及税费	项目总投资	项目融资本息合计	收益对融资成本覆盖倍数
仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目	33,318.84	9,786.05	19,924.13	19,126.95	1.23

结论：综上所述，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.23，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（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，如供地的及时性、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，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：

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。

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，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：

将安全作为考量施工方案和施工组织的第一准绳，严格现场管理，精心组织，确保施工安全进行。严格执行施工组织计划，关键要坚持规范施工、科学施工、合法施工，做到事事有计划，事事有依据。大力加强队伍建设，为了防止外部劳务队伍不服从组织指挥，在安全技术措施上偷工减料，甚至野蛮施工，项目部可以组建生产管理型安全施工队伍，对外部劳务队伍进行指导和监督。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及仙桃市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

风险控制措施：聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，抽象出较为可靠的预测模型，此外密切关注运营收入的增长情况，争取精准可靠的预测结果。

2.利率波动风险

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

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，

加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险

（1）资金周转风险

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

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

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衡的结果。

风险控制措施:委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可

预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.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。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好2019年地方政府债券发行工作的通知》（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。

七、主管部门责任

仙桃市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（仙桃市郭河镇人民政府）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

仙桃市郭河镇人民政府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。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①项目建设符合国家产业政策及相关规划的要求

在《产业结构调整指导目录》(2019 年本)中，农林牧渔产品储运、保鲜、加工及综合利用属于国家鼓励类发展产业。为落实党中央、国务院保增长、扩内需、调结构的总体要求，促进物流业平稳较快发展，培育新的经济增长点，国家出台了《物流业调整和振兴规划》。《物流业调整和振兴规划》指出，针对我国物流业产业现状和落实党中央国务院保增长、扩内需、调结构的总体要求，要加快完善农产品流通网络，健全农业市场信息服务体系，完善农产品运输绿色通道政策，着力解决农产品“卖难”问题，促进农民增收。在重点产区和销区再新建或改造一批农产品批发市场和农贸市场，加强冷藏保鲜、卫生、质量安全可追溯、检验检测、物流等设施建设。建设从鲜活农产品生产基地到超市的冷链系统、物流配送系统和快速检测系统，提高流通效率，保证产品质量安全。

《湖北省十四五发展规划》明确指出:“建设现代流通体系。打破行业垄断和地方保护，建设高标准市场体系，促进商品和服务跨区域流通。”，“加强物流基础设施网络体系建设，完善航空铁路公路水运多式联运体系，推进交通枢纽集疏运体系建设，构筑畅通国内国际的物流大通道。”“加快建设农业产业强省。

大力推进农业产业化发展，延长农业产业链价值链，推动农业从以单一的农副产品生产为主向科研、生产、加工、贸易、观光休闲旅游等全产业链拓展，加快由农业产量大省向农业产业强省转变。”

②是大力推进仙桃市民生工程建设的需要

“三农”问题已经成为我国急需解决的重中之重的问题，项目的建设，将极大的提高农副产品的安全性，确保市民吃上“放心米、放心菜、放心肉、放心水产品”，同时由于物流配送业的发展，可进一步形成可靠的水产品需求等信息系统，将带动农户的养殖方式、时间等，从而推动水产品产业化的进程。

水产品产业园冷链物流项目的建设不仅给予了低温冷链储存空间，更规划扩充物流配送中心的仓储容量，为相关企业提供标准，高效，高质的冷链储藏平台。

③项目的建设是促进青年回乡创业的需要

建设小康社会、农民增收是关键。农民收入长期上不去，不仅影响农民生活水平的提高，而且影响着工业发展的基础和全社会消费能力的提高，进而影响国民经济的增速。因此，农民增收不仅关系着农村社会进步，而且关系全面建设小康社会目标的顺利实施。本项目的建设，能够吸引大批客商和经纪人、专业合作社前来开展营销业务，并且缓解农产品的集中生产销售引发的价格大起大落问题，稳定收购价格，保护农民利益。同时完善的信息系统为当地农民提供了准确的市场信息，确保农民收入的增加，

预防产品的积压和卖难问题的出现。江汉平原农产品采收季节主要集中在6-10月份，由于种植面积大、产量高、集中产出和集中销售非常明显，--部分精细蔬菜和瓜果未经预冷直接进入市场，蔬菜的保鲜时间短，新鲜度下降快，缺乏市场竞争力，潜在价值大打折扣，有时甚至造成变质腐烂，严重影响效益;其次，由于缺乏贮藏设施，产品无法满足市场的长期需求，往往造成后期市场缺货价高的局面，应有的效益无法收取。因此，建设农产品保鲜设施可有效延长果蔬的市场销售周期和加工时间，并保持产品的新鲜度，提高产品的市场竞争力。贮藏设施的建设可将--部分农产品贮藏入库，有效缓解农产品集中产出、集中销售的难题，防止采收季节价格的暴跌，稳定市场收购价，保证农民收入的稳定。

冷链物流建设是关联度较高的产业领域。本项目建成后将带动本地区果蔬种植、化肥、农药、运输、育种、加工、仓储、餐饮、住宿、娱乐、信息处理、土地开发、电子商务、金融、技术咨询、房地产等关联产业的发展，进而增加地方财政收入，加快当地经济发展，辐射带动全市果蔬产业的发展，振兴地方经济。

④项目建设符合国家节能减排和可持续发展的要求

湖北是农产品生产大省，每年有大量产品需要运销全国。但是由于冷链物流技术和设施落后，在储存运输中的损失-般都超过20%。而冷藏保鲜可以减少损失80%以上，无形中获得了15%以上的额外产出，这些产出不仅节约了有效耕地，也使投入电、

水、化肥等资源与农产品总产量之比大大下降，从而间接地节约了社会资源，实现了资源的最大化利用。

由此可见，本项目建设是十分必要的。

（2）公益性

本项目建成后,将会全面提升当地居民的生活水平和生活质量。首先，项目建成后，解决了居民就业问题，居民的居住环境得到彻底改善。带来就业机会增多和收入增加，为居民提高生活水平提供了物质可能性。项目完成后，项目大量引进的同时还会引入大量具有新思想、新观念的外来人群，这将在一定程度上改变当地居民的思维方式和生活方式,并从思维导入过程中使生活质量得到提升。

（3）收益性

有利于提高人民群众的生活水平。项目的实施会提供相当数量的直接就业机会，也使人口的流动性显著增加；随着交流的机会和频率不断增加,将给区域绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，居民收入和生活水平与质量将会获得提升，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

目前已编制可行性研究报告并取得了仙桃市发展和改革委员会的批复文件，现已办理建设用地规划许可证，环评批复，下一步将取得国有土地使用证，建设工程规划许可证以及建筑

工程施工许可证，按要求办理项目施工前的报建手续，推进项目开工。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 19,924.13 万元，其中项目资本金 5,424.13 万元，占总投资的比例约为 27.22%；剩余约 72.78%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 14,500.00 万元，已于 2024 年发行 7,500.00 万元，2025 年发行 3,000.00 万元，现计划于 2026 年发行 4,000.00 万元，发行期限为 15 年；项目资本金来源于单位自筹解决，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为冷库收入、低温仓库、停车收入，预计约为 33,318.84 万元。运营成本主要构成为外购燃料及动力费、职工薪酬、维护费、其他管理费用、其他销售费用，预计约 1,796.15 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计 19,126.95 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 23,532.78 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.23，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为15年期债券，利息按半年支付，第11-15年每年等额偿还发行金额20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及仙桃市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③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。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省（宜昌市）
伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目
专项债券信息披露文件

一、宜昌市概况

宜昌市位于湖北西南部，地处长江上游与中游的结合部，鄂西山区向江汉平原的过渡地带，上控巴蜀，下引荆襄。地跨东经110°15′～112°04′、北纬29°56′～31°34′之间，东西最大横距174.08km，南北最大纵距180.6km。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。城市面积540km^2，水能、矿产、旅游资源丰富，是湖北乃至华中地区最具发展潜质的地区之一。宜昌市城市区位条件优越，现状城区位于长江三峡西陵峡东口，长江穿城而过，对外交通便利，318国道、荆宜高速公路和焦柳铁路纵贯南北，沪蓉高速公路及在建的宜万铁路横贯东西，西距重庆市水路648km。宜昌市财政经济数据详见下表：

表1-1 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值(GDP)	5,502.69	5,915.39	6,191.12
2.城镇居民人均可支配收入(元)	43,943.00	46,448.00	48,543.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	22,571.00	24,479.00	25,982.00
4.地方财政总收入	363.59	447.46	/
4.1地方公共预算收入	218.27	268.99	294.07
其中:税收收入	167.04	203.84	220.88
非税收入	51.23	65.15	73.19
4.2政府性基金收入	96.26	123.76	/
其中:国有土地使用权出让收益	93.18	90.45	/
5.地方财政总支出	707.53	861.31	/

项目	2022 年	2023 年	2024 年
5.1 一般公共预算支出	559.51	679.49	721.23
5.2 政府性基金支出	148.02	181.77	/
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	93.18	56.95	/

二、伍家岗区财政数据概况

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10 公里，距三峡水利枢纽约 38 公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与伍家岗区接壤，全区国土面积 84.77 平方公里，辖 4 个街道（40 个社区）、1 个乡（8 个社区、16 个村）和 1 个省级开发区（湖北伍家岗工业园区）。2023 年公安户籍年末总户数 88908 户，年末户籍总人口 217657 人，城镇化率 100%。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。

宜昌市伍家岗区近三年财政经济数据具体数据见下表：

表 1-2 伍家岗区 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	410.07	445.41	464.70
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47369	49927	52473
3.农村居民人均可支配收入（元）	-	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	16.21	18.67	20.11
4.1 地方公共预算收入（亿元）	15.23	18.24	20.07
其中：税收收入（亿元）	13.87	15.77	15.86
非税收入（亿元）	1.47	2.47	4.21
4.2 政府性基金收入（亿元）	0.98	0.43	0.04
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	0.29	0.00	0.00
5.地方财政总支出（亿元）	20.18	19.65	24.47
5.1 一般公共预算支出（亿元）	19.23	19.32	22.59
5.2 政府性基金支出（亿元）	0.90	0.33	1.88

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
宜昌市	495.06	466.41
伍家岗区	7.3753	4.9865

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年 1 月-9 月
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	
7 年期	
10 年期	0.50
15 年期	0.34
20 年期	0.80
25 年期	
30 年期	

根据相关文件，湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区 2025 年政府专项债限额为 126455 万元，伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目专项债券 2025 年已发行金额为 500.00 万元，债券存续期 15 年；2026 年计划申请发行金额为 3500.00 万元，债券存续期 15 年。发行期限为 15 年期，本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区 2026 年政府专项债限额余额 104155 万元之内。

三、债券情况

债券名称：伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目专项债券

发行规模：本项目预计发行专项债券规模共 4000.00 万元，其中，2025 年已发行金额为 500.00 万元 2026 年计划发行金额为 3500.00 万元。

发行期限：2025 年发行一期，期限 15 年，2026 年发行一期，期限 15 年。

偿还方式：按每半年支付利息，第 11-15 年每年偿还 20%本金。

依据项目实施计划，本项目 2025 年已发行金额为 500.00 万元，债券存续期 15 年；2026 年计划申请发行金额为 3500.00 万元，债券存续期 15 年。调整后续债券具体发行计划如下表：

项目名称	发行年份	计划发行额度（万元）	发行期限（年）
伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目	2025 年	500.00	15
	2026 年	3500.00	15
合计		4000.00	

四、项目情况

（一）项目概况

1.参与主体

项目名称：伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目

建设单位：宜昌伍投房地产开发有限公司

2.项目概况

本项目对港务及隆中后岭B、C片区居住区内的基础设施及公共服务设施进行配套完善，其中:

1、港务片区危旧房改造。共涉及片区内房屋11栋，居民户数130户。其中拆除8栋，保留3栋，涉及改造面积6720平方米。原址还建1栋，新建总建筑面积2741.93平方米(地上建筑面积 2505.99平方米，地下建筑面积235.94平方米)。配套建设新建停车场2000平方米，增设停车位68个，充电14个。

2、港务片区连接道路改造。改造连接道路920米，其中石马横路580米，车行道面积4200平方米，人行道3000平方米；万达路 340米，车行道面积4080平方米，人行道面积1200平方米。

3、隆中后岭B片区。隆中后岭B片区涉及拆除房屋1栋，居民户数26户。原址重建1栋公共服务用房，总建筑面积705.15平方米。

4、隆中后岭C片区。隆中后岭C片区涉及拆除房屋4栋:居民户数18户。原址重建2栋安置住房，总建筑面积2850平方米。

配套建设道路、燃气、给排水、供电、绿化、照明、环卫、消防、安防等基础配套设施。

（二）分年度投资计划

依据项目的可行性研究报告批复文件，工程估算总投资10,350.82万元。其中：工程费用6,648.81万元，工程建设其他费用1,329.76万元，基本预备费用638.29万元，建设用地费1,733.96万元，增加债券发行费及建设期利息后，项目总投资为10,450.02万元

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	名称	合计	2025 年	2026 年
1	**总投资**	**10,450.02**	**6,239.70**	**4,210.33**
1.1	**工程费用**	6,648.81	3,324.41	3,324.41
1.2	**工程建设其它费用**	1,329.76	797.86	531.90
1.3	**基本预备费**	638.29	382.97	255.32
1.4	**建设用地费**	1,733.96	1,733.96	-
1.5	**建设期利息**	95.20	-	95.20
1.6	**债券发行费用**	4.00	0.50	3.50

（三）项目资金来源

1.建设资金筹措情况

本项目总投资 10,450.02 万元，其中拟申请发行地方政府专项债券 4000.00 万元，其余部分为宜昌伍投房地产开发有限公司自筹资金。

2.专项债券

依据项目实施计划，本项目 2025 年已发行金额为 500.00 万元，2026 年计划申请发行 3500.00 万元。本次计划于 2026 年发行总额 3500.00 万元的专项债，债券存续期 15 年。

按 2025 年湖北省政府专项债券（五十九期）票面利率 2.38%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第 11-15 年每年等额偿还本金的 20%。

综上所述，债券存续期内，本项目专项债券利息总支出 1,279.25 万元，其中建设期利息为 95.20 万元，运营期利息为 1,175.72 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。

伍家岗区港务及隆中后岭 B、C 片区危旧房改造示范项目概况表

单位：万元

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
伍家岗区港务及隆中后岭B、C 片区危旧房改造示范项目	宜昌市伍家岗区万寿桥街道港务新村及隆中后岭	本项目对港务及隆中后岭 B、C 片区居住区内的基础设施及公共服务设施进行配套完善，其中: 1、港务片区危旧房改造。共涉及片区内房屋 11 栋，居民户数 130 户。其中拆除 8 栋,保留 3 栋,涉及改造面积 6720 平方米。原址还建 1 栋，新建总建筑面积 2741.93 平方米(地上建筑面积 2505.99 平方米，地下建筑面积 235.94 平方米)。配套建设新建停车场 2000 平方米，增设停车位 68 个，充电 14 个。 2、港务片区连接道路改造。改造连接道路 920 米，其中石马横路 580 米，车行道面积 4200 平方米，人行道 3000 平方米；万达路 340 米，车行道面积 4080 平方米，人行道面积 1200 平方米。 3、隆中后岭 B 片区。隆中后岭 B 片区涉及拆除房屋 1 栋，居民户数 26 户。原址重建 1 栋公共服务用房，总建筑面积 705.15 平方米。 4、隆中后岭 C 片区。隆中后岭 C 片区涉及拆除房屋 4 栋:居民户数 18 户。原址重建 2 栋安置住房，总建筑面积 2850 平方米。 配套建设道路、燃气、给排水、供电、绿化、照明、环卫、消防、安防等基础配套设施。	该项目规划设计总建筑面积为15017.08平方米，其中住宅建筑面积 12781.14 平方米，地下室及停车场等不计容建筑面积 2235.94 平方米。

五、资金平衡

本项目偿债资金来源为商铺出租收入、物业费收入、广告收入（电梯）、停车场收入（包括停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩收入）。债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

表 5-1：债券现金流量表

单位：除注明外均为万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期		经营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**经营活动产生的现金**									
1	现金流入	9,028.02			439.04	494.03	532.23	573.20	611.57	616.84
1.1	营业收入	9,028.02			439.04	494.03	532.23	573.20	611.57	616.84
1.2	其他收入	-			-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-			-	-	-	-	-	-
2	现金流出	2,106.10			124.34	124.39	124.44	124.50	124.55	124.76
2.1	经营成本	1,941.08			121.41	121.41	121.41	121.41	121.41	121.41
2.2	增值税	100.70			-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	64.32			2.93	2.99	3.04	3.09	3.15	3.36
2.4	所得税	-			-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**6,921.93**			**314.70**	**369.64**	**407.78**	**448.70**	**487.02**	**492.08**
二	**投资活动产生的现金**									
1	购建固定资产支付的现金	10,350.82	6,239.20	4,111.63						
	投资活动现金净流量	**-10,350.82**	**-6,239.20**	**-4,111.63**						
三	**融资活动产生的现金**									
1	融资活动现金流入	4,000.00	500.00	3,500.00						
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	-	-	-						
1.2	专项债融资	4,000.00	500.00	3,500.00						
2	融资活动现金流出	5,283.25	0.50	98.70	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20

2.1	支付利息（专项债融资）	1,279.25	-	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
2.2	偿还本金（专项债融资）	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	债券发行费用	4.00	0.50	3.50						
	融资活动现金净流量	**-1,283.25**	**499.50**	**3,401.30**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**
四	**本年现金净流入**	**-4,712.14**	**-5,739.70**	**-710.33**	**219.50**	**274.44**	**312.58**	**353.50**	**391.82**	**396.88**
五	**累计现金净流量**		**-5,739.70**	**-6,450.02**	**-6,230.52**	**-5,956.08**	**-5,643.49**	**-5,289.99**	**-4,898.18**	**-4,501.30**
六	**专项债融资本息**	**5,279.25**								
七	**本息覆盖倍数**	**1.31**								

表 5-1：债券现金流量表（续）

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	经营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**经营活动产生的现金**									
1	现金流入	623.90	627.94	631.80	638.97	644.22	644.77	648.96	649.50	651.05
1.1	营业收入	623.90	627.94	631.80	638.97	644.22	644.77	648.96	649.50	651.05
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	124.82	124.88	124.93	244.99	125.23	125.28	125.34	174.91	188.73
2.1	经营成本	121.41	121.41	121.41	241.41	121.41	121.41	121.41	121.41	121.41
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	44.20	56.49
2.3	附加税	3.41	3.47	3.53	3.58	3.82	3.88	3.94	9.30	10.83
2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**499.08**	**503.06**	**506.87**	**393.99**	**519.00**	**519.49**	**523.61**	**474.59**	**462.32**

二	**投资活动产生的现金**									
1	购建固定资产支付的现金									
	投资活动现金净流量									
三	**融资活动产生的现金**									
1	融资活动现金流入									
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入									
1.2	专项债融资									
2	融资活动现金流出	95.20	95.20	95.20	195.20	884.49	865.45	846.41	827.37	708.33
2.1	支付利息（专项债融资）	95.20	95.20	95.20	95.20	84.49	65.45	46.41	27.37	8.33
2.2	偿还本金（专项债融资）	-	-	-	100.00	800.00	800.00	800.00	800.00	700.00
2.3	债券发行费用									
	融资活动现金净流量	**-95.20**	**-95.20**	**-95.20**	**-195.20**	**-884.49**	**-865.45**	**-846.41**	**-827.37**	**-708.33**
四	**本年现金净流入**	**403.88**	**407.86**	**411.67**	**198.79**	**-365.49**	**-345.96**	**-322.80**	**-352.78**	**-246.01**
五	**累计现金净流量**	**-4,097.42**	**-3,689.56**	**-3,277.89**	**-3,079.10**	**-3,444.59**	**-3,790.56**	**-4,113.35**	**-4,466.13**	**-4,712.14**
六	**专项债融资本息**	**5,279.25**								
七	**本息覆盖倍数**	**1.31**								

结论：如上表格，债券存续期内，项目预期项目总营业收入预计为9,028.02万元，经营成本1,941.08万元，税费165.02万元，可用资金平衡的项目6921.93万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.31，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已由武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）评估通过。

六、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定伍家岗区港务及隆中后岭B、C 片区危旧房改造示范项目的信用等级为AAA。

七、潜在风险评估

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（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。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此

外，本项目收入来源有保障，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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衡的结果。

风险控制措施：本项目建设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。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

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

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

确认施工质量，并对已确认的施工质量负责（但并不免除施工单位对施工质量的责任）。

八、主管部门责任

宜昌市伍家岗区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（宜昌伍投房地产开发有限公司）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜昌市伍家岗区人民政府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。

九、事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

①必要性

一、本项目的建设是提升城市形象，改善区域内人居环境的必要举措；

在经济高速发展和城镇化快速推进过程中，我国城市发展注重追求速度和规模，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高。项目区内生活成本低，外来人员高度聚集，居住场所空间狭小、杂物乱堆乱放、内街小巷垃圾众多，公共配套设施不完善，居住条件较为恶劣，严重影响了居民的生活质量和城市形象。同时私拉乱接电线、违章加盖、挤占公路现象严重，采用的建筑材料低劣，建筑整体粗糙简陋，建筑质量不合要求，严重威胁到了居民的生命财产安全，产生了很大的安全隐患，亟待整治。本项目实施后将使区域城市面貌产生变化，能为居民创造一个安全、舒适、的生活环境，有效改善居住条件，促进基本公共服务均等化，增进民生，让人民群众真切感受到共同富裕，共享城市发展红利。

二、项目的建设是拉动有效投资、扩大内需，促进伍家岗区高质量发展的重要抓手；

省第十二次党代会明确提出要大力发展宜荆荆都市圈，实施强县工程，加快推进以县城为重要载体的就地城镇化。伍家岗区是宜昌是核心区域，

是宜荆荆都市圈的重要节点，但因老城区兴建于20世纪80 年代，距今已40余年，城区建成年代较早（30年以上）、结构较差、功能不全等建筑较多，城市能级较低，近年来户籍人口持续下降，如何发挥好宜昌辐射荆门、荆州的重要纽带作用，是现实的“必答题”。实施危旧房改造对极大地增加投资、促进消费、提升伍家岗区城市形象、改善城市品质、提高城市能级意义重大，是城市发展的必然选择。

三、项目建设是促进宜昌市伍家岗区经济社会生态建设可持续发展的需要。

随着本项目的建成，可全面改善项目区域的人居环境，逐步实现宜居目标，改善居民的生产生活环境，达到经济与生态协调发展，体现生态文明建设的理念和可持续发展的要求；同时随着本项目配套设施的建设，可进一步补足设施短板，将有效改善城市面貌，满足市民休闲、运动娱乐等需求，促进社会可持续发展；通过本项目的实施，可以有效地解决长期困扰城镇的环境问题，提升周围地块价值，进一步繁荣地方经济，增加经济活力。

综上所述，本项目是一项重大的民生工程、德政工程和安居工程，推进本项目是党和政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施。实施本项目既可以带动社会投资，促进居民消费，促进新型城镇化建设、扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，是扩内需、惠民生、保稳定、既利当前、又利长远的利国利民的民生工程，同时可以提高城市的公共福利，促进经济社会协调发展。因此，本项目的建设是十分必要的。

②公益性

原住房拆迁区域是城镇危旧房且城镇基础设施配套及卫生条件较差的地区。在城镇不断发展和建设的过程中，完善的城镇基础设施配套与生活条件恶劣的原住房形成了鲜明的对比，它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。原住房分布比较分散，土地利用混乱、无序和低效率，城乡规划不能很好的实施，造成了城镇功能及景观上极度的不协调现象，不但影响城镇环境面貌的改善，也给城镇功能的正常运转造成障碍。因此，城镇危旧房改造的建设在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程。

③收益性

项目建设不但要解决居民的住房条件问题，还应当对基础设施、服务配套、居住环境等各方面予以成功的解决。该项目的建设可以有力地拉动当地经济增长，在扩大投资的同时，通过安置房的配售，还能扩大居民住房消费。项目的建设不仅直接拉动了建筑业、建材业发展，也带动了运输业、服务业等 30 多个相关产业发展。同时也为从事建筑施工、社区服务等方面的人员提供了就业机会。

原住房居民的居住混乱，管理困难，配套不齐全，居住环境差，这成为社会稳定转型过程中的隐患。而该项目建设，利用政府补贴形式，改善住房居民的居住条件，使住房居民花较少的钱就能住进居住条件相对较好房屋，生活环境和生活状态可以得到很大改善。作为政府主导的一项安置房工程，安置房可以显著提高居民的生活质量，使住房管理变无序为有序，缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，维护社会稳定与和谐。加快健全房地产市场调控的长效机制，重点解决城镇危旧房改造问题，进一步解

决城镇中低收入家庭住房困难，切实稳定房地产市场价格，满足居民合理住房需求。该项目安置工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目已完成了项目立项，办理了建设项目用地预审与选址意见书、可行性研究报告等报批手续，并且已办理了环评、节能等批复，项目 2025 年 12 月已开工，计划 2026 年 12 月完工。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 10,450.02 万元，其中项目资本金 6,450.02 万元，占总投资的比例约为 61.72%；约 38.28%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 4,000.00 万元。依据项目实施计划，本项目 2025 年已发行金额为 500.00 万元，2026 年计划申请发行 3500.00 万元。本次计划于 2026 年发行总额 3500.00 万元的专项债，债券存续期 15 年。项目资本金来源于业主自筹，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为商铺出租收入、物业费收入、广告收入（电梯）、停车场收入（包括停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩收入），预计约为 9,028.02 万元。运营成本主要包括人工及福利费用、外购燃料及动力费、修理费、管理费用等。债券存续期内，经营成本合计为 1,941.08 万元，债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计5,279.25万元，预计用于资金平衡相关收益为6921.93万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.31，大于1.2，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

①可行性

项目债券为15年期债券，在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

②项目偿债风险

⑴收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

⑵政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

⑶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。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预[2021]61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）十堰市概况

十堰市位于中国版图雄鸡心脏部位秦巴山区汉水谷地，湖北西北部，汉江中上游，东经110°47′、北纬32°39′。四季分明，气候宜人，于鄂、豫、陕、渝四省市交界，属广义的亚热带季风气候，是鄂、豫、陕、渝毗邻地区唯一的区域性中心城市，位于华中、西南、西北三大经济板块的结合部。独特的地理位置，使十堰拥有“南船北马、川陕咽喉、四省通衢”之称。十堰市辖三区四县一市及两个市政府派出机构区，是毗邻地区最大的汽车制造、汽车科研、医疗卫生、商业集散、交通枢纽、旅游文化及生态控制中心，是鄂西生态文化旅游圈的核心城市。十堰是世界著名道教圣地武当山、南水北调中线工程调水源头丹江口水库、中国第一世界前三的东风商用车公司总部的所在地，“武当山”“丹江水”“汽车城”三张世界级名片闪耀全球。十堰市总面积23680平方公里，截至2023年末全市户籍人口339.21万人，常住人口316.62万人。

2021年十堰市实现地区生产总值（GDP）2163.98亿元，按可比价格计算，比上年增长11.5%。其中，第一产业增加值208.5亿元，增长11.0%；第二产业增加值838.45亿元，增长8.2%；第三产业增

加值 1117.04 亿元，增长 14.1%。

2022 年十堰市实现地区生产总值（GDP）2304.68 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.6%。分产业看，第一产业增加值 225.01 亿元，比上年增长 3%；第二产业增加值 923.7 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 1155.97 亿元，增长 2.9%。2022 年十堰市固定资产投资同比增长 19.3%；全市社会消费品零售总额 1294.5 亿元，增长 3.1%；全市一般公共预算收入累计完成 115.66 亿元，剔除增值税留抵退税因素影响，可比增长 10.5%，其中，地方税收收入累计完成 79.33 亿元，可比增长 6.2%。

2023 年全市经济呈现平稳向好、稳中提质的发展态势。统计数据显示，全年全市地区生产总值（GDP）2359.03 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。全年全市居民人均可支配收入 30551 元，比上年增长 5.9%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 39851 元，增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 15354 元，增长 8.2%。全年全市规模以上工业增加值比上年增长 6.8%。十堰市数据显示全市经济规模持续增长，消费市场持续恢复，政府财政平稳运行。

2024 年全市地区生产总值 2,565.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.5%。其中，第一产业增加值 247.3 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 925.4 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 1,393.1 亿元，增长 5.5%。

表 1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2304.68	2359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37827	39851.00	41,529
3.农村居民人均可支配收入（元）	14190	15354.00	16,294
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：（国有土地收益基金）	104.01	108.56	/
5.地方财政总支出	589.96	599.71	718.05
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：国有土地出让支出	95.83	87.41	/

（二）张湾区概况

张湾区地处十堰地区中部，东起十堰市区四方山—笔架山—牛头山东北西南一线，与茅箭区相邻；西至黄龙镇，与郧县的鲍峡镇相连；南达西沟乡与叶大毗邻；北到花果街道、汉江路街道，与郧县的柳陂镇相邻。依堵河，临汉水，是国家南水北调中线工程核心水源区，中国第二汽车制造厂发祥地，东风商用车公司总部所在地，称为中国“卡车之都”，是十堰市最大经济体。辖 2 乡 2 镇 4 街道和 1 个省管经济开发区，面积 657 平方公里，2023 年人口 41.5 万人。张湾区环境优美，南部大西沟瀑布景区，牛头山国家森林公园横贯东西。堵河、犁河、镜潭沟、张湾河、神定河从南部山区内流出自南向北平行穿过张湾区，一路向汉江奔去。汉江在十堰的最大支流堵河，在黄龙镇被黄

龙大坝拦腰截断，形成美丽的黄龙滩水库。黄龙滩水电站区内自然植被覆盖率达80%以上，其中森林覆盖率70%以上，城市建成区绿化率居全省首位、全国前列，是全国内陆地区唯一的国家园林城市。

2024年全区实现地区生产总值（GDP）579.8亿元，按可比价格计算，比上年增长7.0%。分产业看，第一产业同比增长4.2%；第二产业同比增长8.5%；第三产业同比增长5.5%。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、其他服务业增加值增速分别为3.0%、6.2%、6.9%、5.5%、3.5%、5.9%。三次产业结构调整为0.9:45:54.1。人均地区生产总值为141030.7元。

全区农林牧渔业总产值同比增长（按可比价计算，同下）4.2%。其中农林牧渔四个行业，牧业下降3.6%，其余三个行业农、林、渔业分别增长2.3%、20.9%、5.5%，农林牧渔服务业增长5.5%。

全区规模以上工业总产值同比增长11.8%；规模以上工业增加值同比增长14.8%。其中：汽车制造业产值同比下降4.2%；东风板块产值同比下降19%，地方企业产值同比增长56.9%。

全区固定资产投资同比增长7.1%；民间投资同比下降2.7%,占全部投资比重64.5%;工业投资同比下降23.3%,占全部投资比重25.1%;工业技改投资同比下降57.4%，占工业投资比重32.1%。

全区完成社会消费品零售总额234.9亿元，同比增长5%。其中限额以上批发零售业销售额同比增6.8%，住宿餐饮业同比增长15.5%。

表 1-2 张湾区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	548.4	552.85	579.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43299	45594	47609.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	-	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	17.6618	24.3838	
4.1 地方公共预算收入（亿元）	13.09	15.32	16.75
其中：税收收入（亿元）	10.69	14.387	13.64
非税收入（亿元）	2.4	0.933	3.14
4.2 政府性基金收入（亿元）		2.8	6.90
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	-	-	-
5.地方财政总支出（亿元）	23.27	26.7434	26.67
5.1 一般公共预算支出（亿元）	23.2652	23.8134	5.01
5.2 政府性基金支出（亿元）	0.0048	2.93	

二、债券情况

（一）债券名称：十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目专项债券

（二）发行计划：十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目专项债券计划 2025 年发行规模 8,000.00 万元，期限 15 年。

（三）兑付安排：专项债券利息按半年支付，第 11-15 年每年等额偿还发行金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：十堰市远泽商业发展有限公司

3.项目概况：

本次投资估算范围为十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目建设过程中所需投入的资金，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、债券发行费用等。具体为：

序号	项目名称	费用（万元）	占总投资比例（%）
一	工程费用	13,836.92	55.805%
1	建筑工程费用	9,010.99	36.342%
2	安装工程费用	3,035.93	12.244%
3	设备购置费	1,790.00	7.219%
4	其他		0.00%
二	工程建设其他费用	9,945.83	40.112%
三	工程预备费	715.79	2.887%
四	专项费用	-	0.00%
五	项目建设投资	24,498.54	98.804%
六	建设期利息	288.15	1.162%
七	债券发行费	8.50	0.034%
九	项目总投资	24,795.19	100.00%

（二）投资计划

本项目建设期为24个月。具体投资计划见下表：

项目	合计（万元）	2025年	2026年	2027年
投资估算	24,795.19	12,257.27	9,986.37	2,551.55
工程费用	13,836.92	6,918.45	5,534.77	1,383.70
工程建设其他费用	9,945.83	4,972.92	3,978.33	994.58
预备费用	715.79	357.90	286.32	71.57
专项费用	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期利息	288.15	0.00	186.45	101.70
债券发行费用	8.50	8.00	0.50	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资为24,768.14万元。资金来源为自有资金和发行专项债券，其中自有资金16,768.14万元，占总投资的67.70%，拟申请发行专项债券8,000.00万元，占总投资32.30%。

序号	**资金来源**	**2025**	**2026**	**2027**	合计
1	**资本金**	**4,257.27**	**9,486.37**	**2,551.55**	**16,295.19**
1.1	财政安排资金	-	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	4,257.27	9,486.37	2,551.55	16,295.19
1.3	其他资金	-	-	-	-
2	**融资资金**	**8,000.00**	**500.00**	**0.00**	**8,500.00**
2.1	专项债券资金	8,000.00	500.00	0.00	8,500.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-

	合计	12,257.27	9,986.37	2,551.55	24,795.19

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 8,500.00 万元，2025 年已发行 8,000 万元，发行期限 15 年，计划 2026 年发行 500.00 万元，期限为 15 年；债券到期后，本息和合计 10,997.30 万元。

债券存续期间运营总收入 28,793.02 万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）6,544.23 万元，税费（含增值税、税金及附加及所得税）4,041.69 万元，专项债本息合计 10,997.30 万元，偿债资金（收入-运营成本-税费）18,207.10 万元，债券本息覆盖倍数为 1.66。

五、财评结果

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所认为：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测，对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目实际情况相符。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目建成后的还本付息要求。六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

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）项目已取得可研、初步设计、环评、不动产权证批复，项目合法合规，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，项目建成后资产产权归属及运营

单位为十堰市远泽商业发展有限公司，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》《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。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

主要是项目施工进度的风险、影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及

职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

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

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

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

3.来源于供应商的风险因素

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

风险控制措施：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。

4.资金落实风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，主要部分来源于自有资金。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。地方监管部门要加强对建设单位的监管，强化建设单位主体责任，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。

5.工程事故风险

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

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项

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。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及十堰市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）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。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入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衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，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，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地

方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

九、主管部门责任

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金

的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

项目地张湾区是湖北省十堰主城区，发展主阵地，这是历史赋予张湾区的定位，也是时代给予张湾区的优势。近年来，随着张湾区商贸经济的发展、综合交通运输体系建设的不断完善，四通八达的物流通道基本形成，张湾区交通物流充分利用和发挥现有交通条件，以现代物流理念整合现有物流资源，加快物流基础建设和重点物流园区建设，在交通物流+电商+快递等融合发展、甩挂运输的应用、城市绿色货运配送、信息化发展、农村交通物流体系构建等方面取得了一定成效，交通物流业对经济社会发展的服务支撑能力不断增强。但目前也存在着物流产业的专业化程度相对较低，物流资源分散、资源难以有效整合，物流基础设施配套性较差，集约化程度低等顽固性难题，已成为当地物流业发展的薄弱环节。尤其是

随着互联网技术和电子商务的快速发展，市场对物流仓储中心的需求不断增长，消费者对物流速度和准确性的要求也越来越高，张湾区区域物流能力的滞后对其发展的制约越来越明显。

在此背景下，为有效解决上述问题，落实国家、省以及市关于物流发展策略，构建布局合理、技术先进、便捷高效的现代物流服务体系，推动电子商务与物流行业协同快速发展，张湾区委、区政府依照国家、省、市的文件精神特提出实施十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目，并授权委托项目单位负责该项目的实施，欲通过对十堰市张湾区人民法院拟处置的原湖北天喜达生物科技有限公司的闲置房屋及土地资产进行改造利用，积极服务张湾电商物流产业发展，全力推动区域低效产业转型升级、高效利用，促进区域经济社会发展。该项目按照“资源共享、功能集约、便利高效”的原则，以多业融合发展为方向，以现代化物流信息为支撑，打造集“互联网+”电商服务中心、快递分拣集散中心、城市仓储配送中心等为一体的多功能物流园。项目的实施，有利于完善张湾区物流流通体系，推动电商、网仓、快递和特色农产品的产销合作，打通农产品“上行”渠道，发展“生鲜电商+冷链宅配”的冷链快递新模式，实现物流降本增效，进而推动乡村振兴；有利于增强物流行业对电子商务产业发展的支撑能力，从而吸引更多的电商企业和物流企业入驻张湾区，形成产业集聚效应，推动区域经济的协调发展；有利于盘活企业房屋及土地资产，促进低效产业用地转型升级、高效利用和区域经

济结构的优化升级；有利于加快构建现代物流体系，便捷跨区域农副产品、工业品流通，提高运输效率，助力十堰打造绿色货运配送示范城市、农村物流融合发展示范区及中西部地区商贸物流中心；有利于充分发挥物流行业的经济社会统筹作用，扩大就业机会，推动可持续发展，促进张湾区区域经济高质量发展。

（2）项目实施的公益性

项目建设期能够提供部分就业机会，促进地方经济发展，因此项目实施有利于居民收入的提高。一定程度改善居住环境和生活环境，有利于提高所在地居民的生活水平和生活质量，居住、出行环境大幅提升。项目建设设计政府、项目公司、设计单位、工程承包商、建材制造、销售企业、其他企业、居民、事业单位等不同利益群体，都是项目的受益人。项目建成后，不仅能进一步完善张湾区物流枢纽功能，提升物流及供应链的供给服务能力，加快农业农村产业发展，促进一二三产业深度融合。同时，项目的实施能给当地创造多个就业岗位，对于维护社会稳定、促进地方经济繁荣发展也具有很深远的意义。

（3）项目实施的收益性

项目在计算期内，可实现综合收入合计 28,793.02 万元，累计实现利润总额 3,288.88 万元，净利润 2,466.65 万元，本息覆盖倍数 1.66。项目财务经济指标、盈利能力、财务生存能力较好。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目已取得可研批复。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

项目已经取得环评批复、可研批复、初步设计批复，其余证件包括建设用地规划许可证、建设工程施工许可证等手续正在办理中。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的 65.72%以资本金形式注入，剩余资金通过发行专项债券筹集。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要来源于全部为自营收益，包括装卸费、一般货物仓储费、冷冻货物仓储费、一般货物配送费、冷冻货物配送费、电商基地租赁收入及充电桩服务费。符合相关国家政策法律，且具有较大

的常规性、普遍性，是完全合理合规的。

本项目成本主要包括人工工资及福利费、维修保养费、折旧费和利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目计划发行债券资金为 8,500.00 万元进行筹集，其中 2025 年已发行 8,000 万元，发行债券资金占总投资的 34.28%符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目利息按年支付，债券发行的第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。能够实现较好的现金流和经营性。本项目风险主要来源于收入的增长持续性，随市场需求的变化会有波动性。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目资金安排合理，严格执行成本控制措施，项目超支风险较小。