

东津城市新中心邻里中心 2

实施方案

襄阳城绣建设有限公司
二〇二六年九月

襄
4206083

目录

一、项目概况	1
(一) 区域基本情况	1
(二) 项目单位情况	3
(三) 项目基本信息	4
(四) 资产、收益权抵质押情况说明	9
(五) 项目运营方案	9
二、项目重大经济社会生态效益分析	9
(一) 经济效益分析	9
(二) 社会效益分析	10
(三) 生态效益分析	10
三、项目投资估算及资金筹措方案	11
(一) 项目投资估算	11
(二) 资金筹措方案	13
四、项目预期收入、成本及融资平衡情况	17
(一) 项目收入预测	17
(二) 项目预期成本预测	29
(三) 项目折旧摊销费预测	31
(四) 项目税费预测	34
(五) 项目财务费用预测	39
(六) 模拟利润表	42

五、项目预期收益与融资平衡情况	45
(一) 现金流模拟分析	45
(二) 项目融资平衡情况	50
(三) 压力测试	50
六、潜在风险评估及控制措施	51
(一) 主要风险	51
(二) 敏感性分析	54
七、投资者保护措施	54
八、主管部门责任	55
九、资产管理措施	55
十、事前绩效评估	56
(一) 总体结论	56
(二) 事前绩效评估情况	56
十一、编制文件依据	60

一、项目概况

（一）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，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 $108^{\circ} 21' 42'' \sim 116^{\circ} 07' 50''$ 、北纬 $29^{\circ} 01' 53'' \sim 33^{\circ} 6' 47''$ 。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1. 地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4. 地方财政总收入	6,336.93	7,233.60	6,981.00
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.00	4,134.00
其中：税收收入	2,672.62	2,652.00	未披露
非税收入	1,019.64	1,285.00	未披露
4.2 政府性基金收入	2,537.70	4,256.80	2,847.00
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	未披露	未披露
5. 地方财政总支出	11,833.49	11,490.40	14,245.00
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	7,233.60	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,256.80	3,872.00

2.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 2,800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万 km²，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表 1-2 襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	191.50	205.85	未披露
非税收入	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	287.4

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.地方财政总支出	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	350.60	332.40	323.39

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

债务期限	债务余额
1 年	352,352.00
2 年	29,336.00
3 年	310,363.00
5 年	559,657.00
7 年	1,731,870.00
10 年	1,772,945.00
15 年	1,695,157.00
20 年	2,331,765.00
30 年	3,273,700.00
总计	12,057,145.00

（二）项目单位情况

表 1-5 项目单位情况表

项目单位名称：	襄阳城绣建设有限公司
法定代表人/负责人：	刘一楠
注册资本：	1,000（万元）
地址：	湖北省襄阳市东津新区（经开区）汉水路 1 号（东津商务大楼）A 座
统一社会信用代码：	91420600MAD06YJC5J
单位性质：	国有企业

业务范围:	许可项目: 房地产开发经营,建设工程施工,供暖服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 土地使用权租赁,住房租赁,非居住房地产租赁,土地整治服务,房屋拆迁服务,商业综合体管理服务,物业管理,酒店管理,园区管理服务,园林绿化工程施工,工程管理服务,市政设施管理,停车场服务,广告发布,广告设计、代理,广告制作,城市绿化管理,城市公园管理,机动车充电销售,热力生产和供应,供冷服务,太阳能发电技术服务,储能技术服务,文物文化遗址保护服务,游览景区管理,休闲观光活动,会议及展览服务,公园、景区小型设施娱乐活动,文化场馆管理服务,数字文化创意内容应用服务,市场营销策划,组织文化艺术交流活动,环保咨询服务,环境应急治理服务,水污染治理。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
行业主管部门:	襄阳市住房和城乡建设局
建设单位名称	襄阳城绣建设有限公司

(三) 项目基本信息

1.项目名称

东津城市新中心邻里中心 2

2.项目建设地点与内容

建设地点: 项目位于东津新区。

建设规模与内容: 本项目建设内容包括社区综合服务设施、社区居家养老服务中心、文化活动中心、社区卫生服务中心、托儿所、中心级菜市场、配套商业等。本项目规划建设用地面积 13245.83 平方米,总建筑面积 29322.78 平方米,其中计容建筑面积约 19775.14 平方米,不计容建筑面积约

9547.64 平方米：机动车停车位 193 个，机动车充电桩 19 个，非机动车 364 个。

3.项目建设期

本项目建设期 24 个月（2025 年 1 月-2026 年 12 月）。

4.项目属性

本项目属于新型基础设施领域，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. 项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未申请成功增发国债和超长期国债，未使用增发国债或超长期国债。

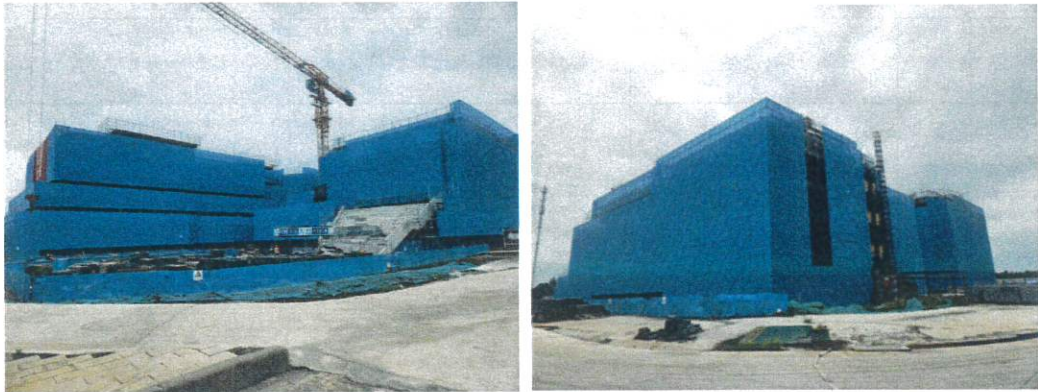
7.项目批复情况

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2024.4.24	襄阳市发展和改革委员会	《关于东津城市新中心邻里中心2可行性研究报告的批复》	襄发改审批[2024]156号
环评批复	2025.3.7	襄阳市生态环境局	《关于东津城市新中心邻里中心2项目无需办理环境影响评价手续的函》	
建设用地规划许可证	2024.9.24	襄阳市自然资源和城乡建设局	《建设用地规划许可证》	地字第420608202400040号
建设工程规划许可证	2024.12.12	襄阳市自然资源和城乡建设局	《建设工程规划许可证》	建字第420600202400164号
国有土地使用证	2024.11.21	襄阳市自然资源和城乡建设局	不动产权证书	鄂（2024）襄阳市不动产权第0062678号
建筑工程施工许可证	2024.8.5	襄阳东津新区（襄阳经济技术开发区）行政审批局	施工许可证	420697202408050101

8.项目现状

项目已开工，截至目前，本项目总体形象进度 54%。主体结构封顶，砌体完成 20%，外立面龙骨完成 20%。





9.项目绩效目标情况

项目绩效目标表 (2025 年度)						
项目名称		东津城市新中心邻里中心 2				
项目单位		襄阳城绣建设有限公司	主管部门	襄阳市住房和城乡建设局		
项目建设期限		2025 年-2026 年	项目领域	新型基础设施		
项目总投资（万元）		21,802.76				
项目债券资金总需求		15,800.00	本年度债券资金需求	15,800.00		
总体目标	总目标（2025 年-2056 年）					
	目标 1：项目按计划实施					
本年度目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	$\geq 80\%$	工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量） $\times 100\%$ ，此项分值最高 5 分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
			设计功能实现率	$\geq 80\%$	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=

						(实际工程实现功能数量/计划实现功能数量)×100%，此项分值最高 5 分
			项目设计变更率	≤10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10% 不得分；设计变更率=(设计变更工程量/预算工程量)×100%，此项分值最高 8 分
			竣工后验收合格率	≥80%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于 80% 不得分；验收合格率=(竣工验收合格工程量/结算总工程量)×100%，此项分值最高 5 分
		时效指标	项目按计划开工率	≥80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=(实际开工工程量/计划开工工程量)×100%，此项分值最高 5 分
			工程进度达标率	≥80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=(当期实际完成工程量/当期计划完成工程量)×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	≥80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=(建设期内实际完成工程量/建设期计划完成工程量)×100%，此项分值最高 5 分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 5 分
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	≥80%	考核项目收益情况	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于 80%不得分，此项分值最高 10 分
		社会效益	居民生活质量	居民生活质量得到有效提升	考核本项目对居民生活质量的提升情况	定性指标，项目对居民生活质量的提升情况，此项分值最高 10 分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高 10 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 10 分

					建设带来的地区公共要素提升等	
	满意度指标	服务对象	群众、企业满意度	≥80%	考核群众和企业对项目实施的满意度	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分

（四）资产、收益权抵质押情况说明

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，权属清晰。

（五）项目运营方案

襄阳城绣建设有限公司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便民市场租赁收入、充电桩收入、停车位收入，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，由襄阳城绣建设有限公司负责项目收益归集，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。

二、项目重大经济社会生态效益分析

（一）社会效益分析

生活便利性：邻里中心通常集购物、餐饮、休闲、娱乐、教育等多种功能于一体，为社区居民提供了极大的便利。这

种一站式服务不仅节省了居民的时间成本，还提高了生活效率。

服务多样化：邻里中心内的业态丰富多样，包括超市、菜场、银行、卫生所、洗衣房、理发店等，满足了居民日常生活的各种需求。这种多样化的服务提升了居民的生活品质。

增强社区凝聚力：邻里中心不仅是居民购物、休闲的场所，还是社区居民交流互动的重要平台。通过参与邻里中心的各种活动，居民之间的交流和互动增多，有助于增强社区的凝聚力。

传承和弘扬文化：邻里中心往往注重文化建设，通过举办各种文化活动来传承和弘扬当地的文化。这种文化传承和弘扬不仅有助于提升居民的文化素养，还有助于增强社区的文化软实力。

（二）经济效益分析

项目的建设和运营需要大量的人力资源，可直接提供就业机会千余人，同时，还可辐射带动相关产业的发展，间接带动就业上千人，从而增加地区生产总值和地方财政收入。

（三）生态效益分析

项目不在环境敏感区，也不属于高耗能、高排放的项目，水资源、能源等均在可承载能力范围内。项目将注重环境保护和资源利用的可持续发展，采取绿色建筑、节能减排等措施，降低对环境的影响。这将有助于推动地区的可持续发展

战略的实施。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1.项目投资估算依据

（1）国家发展改革委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 版）；

（3）《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 版）；

（4）《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 版）；

（5）《湖北省施工机具使用费定额》（2018 版）；

（6）《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018 版）；

（7）《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）；

（8）湖北省住房和城乡建设厅《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》（鄂建办〔2019〕93 号）；

（9）湖北省住房和城乡建设厅《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（厅头〔2021〕2263 号）；

（10）相关费用按国家及湖北省有关规定计算；

（11）业主提供的相关基础资料。

2.项目投资估算具体情况

根据本项目可研批复，本项目静态总投资 21,654.96 万元，其中：工程费用 15,864.40 万元，工程建设其他费用 4,917.80 万元，基本预备费 872.76 万元。根据项目预计债券发行情况，建设期利息 132.00 万元，债券发行费用 15.80 万元，调整后的项目总投资为 21,802.76 万元。

表 3-1 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	15,864.40	64.40		15,800.00		
1	建筑安装工程费	13,908.52			13,908.52		
1.1	地上部分	9,189.94			9,189.94		
1.1.1	主体结构	4,943.79			4,943.79		
1.1.2	室内外装修	1,977.51			1,977.51		
1.1.3	给排水	296.63			296.63		
1.1.4	电气工程	395.50			395.50		
1.1.5	弱电工程	296.63			296.63		
1.1.6	采暖通风空调	593.25			593.25		
1.1.7	消防工程	296.63			296.63		
1.1.8	电梯工程	390.00			390.00		
1.2	地下建筑	4,718.58			4,718.58		
1.2.1	土方工程	477.38			477.38		
1.2.2	基础工程	315.07			315.07		
1.2.3	基坑支护	286.43			286.43		
1.2.4	土建结构	2,386.91			2,386.91		
1.2.5	装修工程	381.91			381.91		
1.2.6	人防工程增加费	59.33			59.33		
1.2.7	给排水	95.48			95.48		
1.2.8	电气工程	286.43			286.43		
1.2.9	弱电工程	95.48			95.48		
1.2.10	通风	143.21			143.21		
1.2.11	消防工程	190.95			190.95		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
2	室外配套工程费	1,006.58	64.40		942.18		
2.1	室外绿化景观	52.98	52.98		-		
2.2	室外道路广场	186.83	11.42		175.41		
2.3	室外给排水及构筑舞	119.81			119.81		
2.4	室外照明及弱电	143.77			143.77		
2.5	室外标识及其他	159.74			159.74		
2.6	海绵城市	343.45			343.45		
3	其他改造工程	699.30			699.30		
3.1	充电桩	66.50			66.50		
3.2	绿建二星增量	632.80			632.80		
4	专项费用	250.00			250.00		
二	工程建设其他费用	4,917.80	4,917.80		-		
1	土地费用	3,077.04	3,077.04		-		
2	建设管理费	372.28	372.28		-		
3	前期咨询费	15.23	15.23		-		
4	工程勘察设计费	533.48	533.48		-		
5	造价咨询服务费	126.78	126.78		-		
6	其他与工程建设相关的费用	792.99	792.99		-		
三	预备费	872.76	872.76		-		
四	静态总投资	21,654.96	5,854.96		15,800.00		
五	建设期利息	132.00	132.00		-		
六	债券发行费用	15.80	15.80		-		
七	投资估算合计	21,802.76	6,002.76		15,800.00		

（二）资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目总投资 21,802.76 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 6,002.76 万元、专项债券资金 15,800.00 万元。目前已到位资金 4,024.17 万元，其中专项债资金 1,000.00 万元，项目单位自筹资金 3,024.17 万元。

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025	2026	合计
1	资本金	3,024.17	2,978.59	6,002.76
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	3,024.17	2,978.59	6,002.76
1.3	专项债券资金			
2	融资资金		15,800.00	15,800.00
2.1	专项债券资金		15,800.00	15,800.00
2.2	项目单位市场化融资			
3	其他资金			
	合计	3,024.17	18,778.59	21,802.76

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 6,002.76 万元，已到位资本金 3,024.17 万元，已使用 3,024.17 万元，用于项目前期费用。

3.项目融资计划

(1) 专项债券融资情况

本项目计划发行专项债券 15,800.00 万元，期限 30 年。

其中 2026 年已经成功发行地方政府专项债 1,000.00 万元，实际发行利率为 2.40%（参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十五期）），发行年限为 30 年，付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-30 年平均每年还本 5%。

湖北省人民政府已于 2024 年 5 月 31 日发行 2024 年湖北省政府专项债券（十二期），发行额度 73.51 亿元，其中 50,000.00 万元用于新建襄阳至荆门高速铁路（襄阳东津段），债券代码为 197552，债券起息日为 2024 年 6 月 3 日，发行利率为 2.64%，债券发行期限为 30 年，每半年支付一次利息，

从发行债券的第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。因新建襄阳至荆门高速铁路（襄阳东津段）有资金结余，襄阳市人民政府拟报省人民政府批准，将结余 10,000.00 万元债券资金调整用于东津城市新中心邻里中心 2。拟调整的 10,000.00 万元的债券资金自调整批复下达之日起由襄阳城绣建设有限公司支付利息，每年 6 月 3 日、12 月 3 日支付利息，并从发行债券的第 11 年-30 年平均每年还本 5%。

2026 年申请发行地方政府专项债 4,800.00 万元，发行期限为 30 年，发行利率以 2026 年 9 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（30 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 2.57%，付息频次为半年支付一次利息，到期一次性还本。

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	预计发行金额	发行期限 (年)	发行利率 (%)	付息频次	还本方式
2026 年 7 月	1,000.00	30	2.40%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
2026 年	10,000.00	30	2.64%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
2026 年	4,800.00	30	2.57%	每半年支付一次利息	到期一次性还本

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 1,000.00 万元，已使用专项债券资金 1,000.00 万元。

（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、项目预期收入、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 2056 年 12 月。
债券存续期内项目总收入为 47,406.82 万元。具体测算如下：

1. 配套商业租赁收入

本项目建成后配套商业可以出租，考虑目标人群和项目定位，本项目主要为邻里中心 2 附近的商业人士提供高品质的商业服务和生活服务配套。参考同类型的高端项目，总体价格在 75-250 元/平/月的区间。

不同楼层租金表

商业综合体	楼层	租金
襄阳泛悦 MALL	1F	150 元/平/月
	2F-4F	75 元/平/月
襄阳航空路民发广场	1F-2F	250-350 元/平/月
	3F-4F	200-250 元/平/月
襄阳东津民发世纪广场	1F-2F	80-180 元/平/月
	3F-4F	30-240 元/平/月 (大餐饮 80 左右居多，小餐饮较高)

项目租赁价格对标参照襄阳类似项目，本项目房屋品质较高，预计租赁单价属于上游，根据业态考虑将对一楼商业取 120 元/平方米·月、二楼商业取 75 元/平方米·月、三楼商业取 55 元/平方米·月、四楼商业取 45 元/平方米·月，基于谨慎性原则，本项目运营期内增长率暂定为每 5 年上涨 5.00%。出租面积：一楼商业出租面积 1,480.00 m²，二楼商业出租面积 1,950.00 m²，三楼商业出租面积为 3,870.00 m²，四

楼商业出租面积为 3,840.00 m²。

出租率参考类似已发行成功的项目的出租率：孝南经济开发区燎原片区邻里中心及基础设施建设项目出租率由第一年的 60%，第二年 70%，第三年为 80%，第四年为 90%，第五年为 95%后趋于稳定。保康县农贸市场改扩建项目出租率第一年为 70%，每年递增 10%，第四年达到 90%并在以后年度保持稳定。鹤峰县容美农贸市场建设项目起租率按 80%计算，以后每年增加 5%，增加至 95%后保持不变。依据谨慎性原则，本项目收入预测起租率按 70%计算，以后每年增加 10%，增加至 90%后保持不变。

外部市场需求基础从消费群体来看，项目周边有已建楼盘东津世纪城、联投越秀星汇城及华侨城纯水岸等项目因良好的品牌效应及具备特点的配套设施，入住率高，截至目前本项目核心辐射半径 3 公里总入住人数已超过 2 万人，根据附近在建楼盘情况，在 2026 年入户数可以达到约 7000 套，预计附近流入人口可以达到 2.6 万人。

2、物业费收入

本项目收取物业费的面积为 11,140.00 m²。根据相关市场案例商业综合体物业费在 15-70 元/平方米/月。本项目设施完善、服务完备，提供良好的购物体验和服务，本项目物业费按 30 元/平方米·月计算，基于谨慎性原则，本项目运营期内增长率暂定为每 5 年上涨 5.00%。

商业体	物业费（元/平方米/月）
襄阳万达广场	60
襄阳乐福天下商业广场	50
襄阳长虹路民发广场	30-100
襄阳泛悦 MALL	60
襄阳航空路民发广场	11-70

3、停车收入

本项目建成后，停车位共计 193 个，根据 2021 年 9 月 29 日襄阳市发改委发布的《关于公布襄阳市区实行政府定价停车设施收费标准清单及进一步完善停车收费政策的通知》及附件（襄阳市区实行政府定价停车收费标准目录清单）之规定：第四类“政府财政性资金、城市建设投资公司（具有政府融资平台职能）全额投资建设的停车场收费标准：（1）小、中型车 3 小时内（含）收费 5 元，3-24 小时白天（早 7:00 到晚 20:00）每增加 1 小时加收 1 元，夜间（晚 20:00 到早 7:00）每增加 1 小时加收 0.5 元，一次停车 24 小时内最高限额 20 元。（2）大型车 3 小时以内收费 8 元，3-24 小时白天（早 7:00 到晚 20:00）每增加 1 小时加收 2 元，夜间（晚 20:00 到早 7:00）每增加 1 小时加收 1 元，一次停车 24 小时内最高限额 40 元。

假设每个车位每天收入 15 元，运营时间 365 天，初始年份停车场使用率 60%，每年增加 10%，至 80%饱和使用率后不再增长。

3.充电桩收入

本项目设置 120kw 充电桩共计 19 个，每日按 8 小时计算，单桩最大年充电量为 35 万 kwh。根据襄阳市《市发改委关于襄阳市区电动汽车充换电服务费标准及有关事项的通知》，电动汽车充换电服务采用政府指导价管理，按充电度数收取费用，上限标准为 0.8 元/千瓦时。秉持谨慎性原则，本项目充电桩收取服务费 0.6 元/千瓦时，使用率按 30% 计算，每年提高 10%，提高至 60% 后保持不变。

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目经营收入										
I	配套商业租赁收入										
I.1	一楼商业出租收入										
	面积 (㎡)		1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00
	单价 (元/㎡/月)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	126.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	5,926.24	136.86	156.42	175.97	175.97	175.97	184.77	184.77	184.77	184.77
	销项税额 (9%)	533.32	12.32	14.08	15.84	15.84	15.84	16.63	16.63	16.63	16.63
	收入 (含增值税销项税额)	6,459.56	149.18	170.50	191.81	191.81	191.81	201.40	201.40	201.40	201.40
I.2	二楼商业出租收入										
	面积 (㎡)		1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00
	单价 (元/㎡/月)		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	78.75	78.75	78.75	78.75
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	4,879.95	112.71	128.81	144.91	144.91	144.91	152.16	152.16	152.16	152.16
	销项税额 (9%)	439.20	10.14	11.59	13.04	13.04	13.04	13.69	13.69	13.69	13.69
	收入 (含增值税销项税额)	5,319.15	122.85	140.40	157.95	157.95	157.95	165.85	165.85	165.85	165.85
I.3	三楼商业出租收入										
	面积 (㎡)		3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00
	单价 (元/㎡/月)		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	57.75	57.75	57.75	57.75
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	7,102.20	164.03	187.47	210.90	210.90	210.90	221.44	221.44	221.44	221.44

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	销项税额 (9%)	639.17	14.76	16.87	18.98	18.98	18.98	19.93	19.93	19.93	19.93
	收入 (含增值税销项税额)	7,741.37	178.79	204.34	229.88	229.88	229.88	241.37	241.37	241.37	241.37
1.4	四楼商业出租收入										
	面积 (m²)		3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00
	单价 (元/m²/月)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	47.25
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	5,765.34	133.17	152.19	171.21	171.21	171.21	179.78	179.78	179.78	179.78
	销项税额 (9%)	518.91	11.98	13.70	15.41	15.41	15.41	16.18	16.18	16.18	16.18
	收入 (含增值税销项税额)	6,284.25	145.15	165.89	186.62	186.62	186.62	195.96	195.96	195.96	195.96
2	物业费收入										
	面积 (m²)		11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00
	单价 (元/m²/月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	11,443.67	264.84	302.67	340.51	340.51	340.51	357.53	357.53	357.53	357.53
	销项税额 (6%)	712.01	15.89	18.16	20.43	20.43	20.43	21.45	21.45	21.45	21.45
	收入 (含增值税销项税额)	12,155.68	280.73	320.83	360.94	360.94	360.94	378.98	378.98	378.98	378.98
3	充电桩收入										
	充电桩数量 (个)		19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
	单桩年充电量(万 kwh)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费 (元/kwh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	使用率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入 (不含增值税销项税额)	6,229.41	105.93	141.24	176.55	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86
	销项税额 (13%)	713.19	13.77	18.36	22.95	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54
	收入 (含增值税销项税额)	6,942.60	119.70	159.60	199.50	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
4	停车位收入										
	停车位数量 (个)		193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00
	单价 (元/辆/天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车位使用率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入 (不含增值税销项税额)	2,297.43	58.17	67.86	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55
	销项税额 (9%)	206.78	5.23	6.11	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
	收入 (含增值税销项税额)	2,504.21	63.40	73.97	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53
二	经营收入 (不含增值税销项税额)	43,644.24	975.71	1,136.66	1,297.60	1,332.91	1,332.91	1,385.09	1,385.09	1,385.09	1,385.09
三	销项税额	3,762.58	84.09	98.87	113.63	118.22	118.22	122.40	122.40	122.40	122.40
四	经营收入 (含增值税销项税额)	47,406.82	1,059.80	1,235.53	1,411.23	1,451.13	1,451.13	1,507.49	1,507.49	1,507.49	1,507.49

(续)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目经营收入											
1	配套商业租赁收入											
1.1	一楼商业出租收入											
	面积 (m²)	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00
	单价 (元/m²/月)	126.00	132.30	132.30	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92	138.92	138.92	138.92
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	184.77	194.01	194.01	194.01	194.01	194.01	203.72	203.72	203.72	203.72	203.72
	销项税额 (9%)	16.63	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	18.33	18.33	18.33	18.33	18.33
	收入 (含增值税销项税额)	201.40	211.47	211.47	211.47	211.47	211.47	222.05	222.05	222.05	222.05	222.05
1.2	二楼商业出租收入											
	面积 (m²)	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00
	单价 (元/m²/月)	78.75	82.69	82.69	82.69	82.69	82.69	86.82	86.82	86.82	86.82	86.82

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	152.16	159.77	159.77	159.77	159.77	159.77	167.74	167.74	167.74	167.74	167.74
	销项税额（9%）	13.69	14.38	14.38	14.38	14.38	14.38	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10
	收入（含增值税销项税额）	165.85	174.15	174.15	174.15	174.15	174.15	182.84	182.84	182.84	182.84	182.84
1.3	三楼商业出租收入											
	面积（㎡）	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00
	单价（元/㎡/月）	57.75	60.64	60.64	60.64	60.64	60.64	63.67	63.67	63.67	63.67	63.67
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	221.44	232.52	232.52	232.52	232.52	232.52	244.15	244.15	244.15	244.15	244.15
	销项税额（9%）	19.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97
	收入（含增值税销项税额）	241.37	253.45	253.45	253.45	253.45	253.45	266.12	266.12	266.12	266.12	266.12
1.4	四楼商业出租收入											
	面积（㎡）	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00
	单价（元/㎡/月）	47.25	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	52.09	52.09
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	179.78	188.75	188.75	188.75	188.75	188.75	198.19	198.19	198.19	198.19	198.19
	销项税额（9%）	16.18	16.99	16.99	16.99	16.99	16.99	17.84	17.84	17.84	17.84	17.84
	收入（含增值税销项税额）	195.96	205.74	205.74	205.74	205.74	205.74	216.03	216.03	216.03	216.03	216.03
2	物业费收入											
	面积（㎡）	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00
	单价（元/㎡/月）	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	357.53	375.46	375.46	375.46	375.46	375.46	394.19	394.19	394.19	394.19	394.19
	销项税额（6%）	21.45	22.53	22.53	22.53	22.53	22.53	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	收入（含增值税销项税额）	378.98	397.99	397.99	397.99	397.99	397.99	417.84	417.84	417.84	417.84	417.84
3	充电桩收入											
	充电桩数量（个）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
	单桩年充电量(万 kWh)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86	211.86	219.63
	销项税额（13%）	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	19.77
	收入（含增值税销项税额）	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40
4	停车位收入											
	停车位数量（个）	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00
	单价（元/辆/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车位使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入（不含增值税销项税额）	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55
	销项税额（9%）	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
	收入（含增值税销项税额）	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53
二	经营收入（不含增值税销项税额）	1,385.09	1,439.92	1,439.92	1,439.92	1,439.92	1,439.92	1,497.40	1,497.40	1,497.40	1,497.40	1,505.17
三	销项税额	122.40	126.81	126.81	126.81	126.81	126.81	131.41	131.41	131.41	131.41	123.64
四	经营收入（含增值税销项税额）	1,507.49	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,628.81	1,628.81	1,628.81	1,628.81	1,628.81

（续）

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目经营收入										

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	配套商业租赁收入										
1.1	一楼商业出租收入										
	面积 (m²)	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00
	单价 (元/m²/月)	145.87	145.87	145.87	145.87	145.87	153.16	153.16	153.16	153.16	153.16
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	213.91	213.91	213.91	213.91	213.91	224.60	224.60	224.60	224.60	224.60
	销项税额 (9%)	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21
	收入 (含增值税销项税额)	233.16	233.16	233.16	233.16	233.16	244.81	244.81	244.81	244.81	244.81
1.2	二楼商业出租收入										
	面积 (m²)	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00
	单价 (元/m²/月)	91.16	91.16	91.16	91.16	91.16	95.72	95.72	95.72	95.72	95.72
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	176.13	176.13	176.13	176.13	176.13	184.94	184.94	184.94	184.94	184.94
	销项税额 (9%)	15.85	15.85	15.85	15.85	15.85	16.65	16.65	16.65	16.65	16.65
	收入 (含增值税销项税额)	191.98	191.98	191.98	191.98	191.98	201.59	201.59	201.59	201.59	201.59
1.3	三楼商业出租收入										
	面积 (m²)	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00
	单价 (元/m²/月)	66.85	66.85	66.85	66.85	66.85	70.19	70.19	70.19	70.19	70.19
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	256.34	256.34	256.34	256.34	256.34	269.15	269.15	269.15	269.15	269.15
	销项税额 (9%)	23.07	23.07	23.07	23.07	23.07	24.22	24.22	24.22	24.22	24.22
	收入 (含增值税销项税额)	279.41	279.41	279.41	279.41	279.41	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37
1.4	四楼商业出租收入										
	面积 (m²)	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	单价 (元/m²/月)	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	57.42	57.42	57.42	57.42	57.42
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	208.08	208.08	208.08	208.08	208.08	218.47	218.47	218.47	218.47	218.47
	销项税额 (9%)	18.73	18.73	18.73	18.73	18.73	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66
	收入 (含增值税销项税额)	226.81	226.81	226.81	226.81	226.81	238.13	238.13	238.13	238.13	238.13
2	物业费收入										
	面积 (m²)	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00	11,140.00
	单价 (元/m²/月)	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入 (不含增值税销项税额)	413.94	413.94	413.94	413.94	413.94	434.59	434.59	434.59	422.63	422.63
	销项税额 (6%)	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	26.08	26.08	26.08	38.04	38.04
	收入 (含增值税销项税额)	438.78	438.78	438.78	438.78	438.78	460.67	460.67	460.67	460.67	460.67
3	充电桩收入										
	充电桩数量 (个)	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
	单桩年充电量(万 kwh)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费 (元/kwh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入 (不含增值税销项税额)	219.63	219.63	219.63	219.63	219.63	219.63	219.63	219.63	219.63	219.63
	销项税额 (13%)	19.77	19.77	19.77	19.77	19.77	19.77	19.77	19.77	19.77	19.77
	收入 (含增值税销项税额)	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40
4	停车位收入										
	停车位数量 (个)	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00	193.00
	单价 (元/辆/天)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车位使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	收入（不含增值税销项税额）	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55	77.55
	销项税额（9%）	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
	收入（含增值税销项税额）	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53
二	经营收入（不含增值税销项税额）	1,565.58	1,565.58	1,565.58	1,565.58	1,565.58	1,628.93	1,628.93	1,628.93	1,616.97	1,616.97
三	销项税额	128.49	128.49	128.49	128.49	128.49	133.57	133.57	133.57	145.53	145.53
四	经营收入（含增值税销项税额）	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,762.50	1,762.50	1,762.50	1,762.50	1,762.50

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计 38,047.75 万元。具体测算如下：

1.人员工资及福利费

本项目需配置劳动人员 10 名。人员分工安排计划及岗位职责为项目运营经理 1 人；专业运营与管理岗位 3 人；社区公共服务岗位 2 人；行政与客服岗位 2 人；设备维护与安保人员 2 人。襄阳市 2023 年度在岗职工平均工资 77943 元

（http://www.xiangyang.gov.cn/szf/zfxxgk/fdzdgknr/gysyjs/shbz/shbx/202412/t20241211_3722183.shtml），由于本项目均为基层人员，本项目按 7 万元/年计算，每五年增长 5%。



如图指数以上一年 100 为基准，如果测算 2019 到 2023 年间物价指数上涨率应为： $1.024 \times 1.029 \times 1.002 \times 1.022 \times 1.002 = 1.081$ ，上涨率为 8.1%。基于谨慎性原则，本项目运营期内增长率暂定为每 5 年上涨 5.00%。

2.燃料动力费

（1）电费

本项目估算的年耗电量 169.84 万 kWh。电价参考《省发

改委关于湖北电网 2020-2022 年配电配价和销售电价有关事项的通知》，本次测算电价按 0.6707 元/度计算。

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			电价（元/千瓦时）					基本电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏 (含 35 千伏)	110 千伏	220 千伏 及以上	最大容量 (元/ 千伏·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
居民生活用 电	城乡居民用电	年用电量 2160 千瓦时 以内	0.5580						
		年用电量 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电量 4801 千瓦时 以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
工商业及其他用电	单一制	0.6707	0.6707	0.6507					
	两部制		0.6067	0.5807	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、杂项用电			过网电价				其他以上电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含电网环节分线，其中基本电价按容量0.62分线，容量不足0.62分线，其2.72分线。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含电网环节分线，其中基本电价按容量0.62分线，容量不足0.62分线，其2.72分线。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含电网环节分线。
4.过网电价按过网电价表分线电价分线执行。

(2) 水费

本项目估算的自来水年耗水量约 5.51 万立方米。水费收费标准按照微信公众号襄阳本地宝，2021 年 4 月 2 日发布的《2021 年襄阳居民用水收费标准》可知，非居民生活用水价格 2 元/m³。2016 年 3 月 07 日，根据襄阳政府网消息，襄阳城区污水处理费非居民收费调整至 1.4 元/m³，因此水费收费标准按照 3.40 元/m³计算。

3.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接

按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。

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

参考类似已发行项目的计提比例：孝南经济开发区燎原片区邻里中心及基础设施建设项目维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。保康县农贸市场改扩建项目维修费按项目固定资产原值的 0.2%估算。鹤峰县容美农贸市场建设项目维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

4.其他管理费用

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人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，本项目其他管理费用按 10%测算。

8) 其他费用 E_8 。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1) ~ 7) 项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8% ~ 12%，计算公式为：

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

（三）项目折旧摊销费预测

本项目形成固定资产原值 17,065.39 万元，固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，折旧年限 30 年。本

项目形成无形资产原值 3077.04 万元，摊销年限 30 年。

根据以上成本的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项成本测算结果如下：

表 4-2 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	工资与薪酬	2,382.50	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	73.50
二	外购燃料及动力费	3,979.20	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64
三	其他费用	892.25	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	29.15	29.15	29.15	29.15
四	维修费用	2,559.90	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33
五	运营成本（一+二+三+四）	9,813.85	316.77	316.77	316.77	316.77	316.77	320.62	320.62	320.62	320.62
六	折旧费	16,212.00	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40
七	摊销费	3,077.10	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57
八	利息支出	8,944.80	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	404.76
九	总成本费用（五+六+七+八）	38,047.75	1,371.10	1,371.10	1,371.10	1,371.10	1,371.10	1,374.95	1,374.95	1,374.95	1,368.35

(续)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	工资与薪酬	73.50	77.20	77.20	77.20	77.20	77.20	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10
二	外购燃料及动力费	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64
三	其他费用	29.15	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	29.91	29.91	29.91	29.91	29.91
四	维修费用	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33
五	运营成本（一+二+三+四）	320.62	324.69	324.69	324.69	324.69	324.69	328.98	328.98	328.98	328.98	328.98
六	折旧费	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40
七	摊销费	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57
八	利息支出	391.56	378.36	363.96	349.56	335.16	320.76	306.36	291.96	277.56	263.16	248.76
九	总成本费用（五+六+七+八）	1,355.15	1,346.02	1,331.62	1,317.22	1,302.82	1,288.42	1,278.31	1,263.91	1,249.51	1,235.11	1,220.71

(续)

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	工资与薪酬	85.20	85.20	85.20	85.20	85.20	89.50	89.50	89.50	89.50	89.50
二	外购燃料及动力费	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64	132.64
三	其他费用	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75
四	维修费用	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33
五	运营成本 (一+二+三+四)	333.49	333.49	333.49	333.49	333.49	338.22	338.22	338.22	338.22	338.22
六	折旧费	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40	540.40
七	摊销费	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57
八	利息支出	234.36	219.96	205.56	191.16	176.76	162.36	147.96	133.56	125.76	124.56
九	总成本费用 (五+六+七+八)	1,210.82	1,196.42	1,182.02	1,167.62	1,153.22	1,143.55	1,129.15	1,114.75	1,106.95	1,105.75

（四）项目税费预测

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》、《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）及有关税法规定，本项目税收涉及所得税、增值税金及附加。

增值税：租赁收入和停车收入销项税税率为 9%；物业费收入销项税率为 6%；充电桩收入销项税率为 13%。

本项目建设期工程费用增值税进项税率 9%，设备购置进项税税率为 13%，建设其他费用及预备费进项税率 6%，建设期固定资产增值税进项在运营期予以抵扣。电费进项税率 13%，水费进项税税率为 9%，电费进项税税率为 13%，其他管理费用进项税率 6%。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》有关规定，纳税人所在地在市区的，城市维护建设税的税率为 7%；教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

房产税：按厂房及办公楼出租收入的 12%计算。

企业所得税：25%。

表 4-3 项目预期税费测算表

单位：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	2035 年
一	销项税额	3,762.58		84.09	98.87	113.63	118.22	118.22	122.40	122.40	122.40	122.40
1	经营收入销项税额	3,762.58		84.09	98.87	113.63	118.22	118.22	122.40	122.40	122.40	122.40
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	2,497.08	1,660.33	27.78	27.78	27.78	27.78	27.78	27.82	27.82	27.82	27.82
(一)	建设期进项税额	1,660.33	1,660.33									
1	建筑工程费	1,309.90	1,309.90									
2	设备购置费	-	-									
3	安装工程费	-	-									
4	工程建设及其他费用	278.37	278.37									
5	预备费	72.06	72.06									
(二)	运营期进项税额	836.75	-	27.78	27.78	27.78	27.78	27.78	27.82	27.82	27.82	27.82
1	外购燃料及动力	439.50		14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65
2	其他管理费用	102.65		3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.35	3.35	3.35	3.35
3	维修费用	294.60		9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82
三	当年抵扣进项税	2,497.08		84.09	98.87	113.63	118.22	118.22	122.40	122.40	122.40	122.40
四	留抵进项税		1,660.33	1,604.02	1,532.93	1,447.08	1,356.64	1,266.20	1,171.62	1,077.04	982.46	887.88
五	当年应缴纳增值税额	1,265.50		-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（7%）	88.61		-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	2035 年
七	教育费附加 (3%)	38.01		-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加 (2%)	25.30		-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	房产税 (12%)	2,840.93		65.61	74.99	84.36	84.36	84.36	88.58	88.58	88.58	88.58
十	其他税费及附加 (六+七+八+九)	2,992.85		65.61	74.99	84.36	84.36	84.36	88.58	88.58	88.58	88.58

(续)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	销项税额	122.40	126.81	126.81	126.81	126.81	126.81	131.41	131.41	131.41	131.41	123.64
1	经营收入销项税额	122.40	126.81	126.81	126.81	126.81	126.81	131.41	131.41	131.41	131.41	123.64
二	进项税 (当年可抵扣增值税额)	27.82	27.87	27.87	27.87	27.87	27.87	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91
(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	工程建设及其他费用											
5	预备费											
(二)	运营期进项税额	27.82	27.87	27.87	27.87	27.87	27.87	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91
1	外购燃料及动力	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65
2	其他管理费用	3.35	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
3	维修费用	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82
三	当年抵扣进项税	122.40	126.81	126.81	126.81	126.81	126.81	131.41	131.41	119.51	27.91	27.91
四	留抵进项税	793.30	694.36	595.42	496.48	397.54	298.60	195.10	91.60	-	-	-
五	当年应缴纳增值税额	-	-	-	-	-	-	-	-	11.90	103.50	95.73
六	城市维护建设税(7%)	-	-	-	-	-	-	-	-	0.83	7.25	6.70
七	教育费附加(3%)	-	-	-	-	-	-	-	-	0.36	3.11	2.87
八	地方教育附加(2%)	-	-	-	-	-	-	-	-	0.24	2.07	1.91
九	房产税(0%)	88.58	93.01	93.01	93.01	93.01	93.01	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66
十	其他税费及附加(六+七+八+九)	88.58	93.01	93.01	93.01	93.01	93.01	97.66	97.66	99.09	110.09	109.14

(续)

序号	项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	销项税额	128.49	128.49	128.49	128.49	128.49	133.57	133.57	133.57	145.53	145.53
1	经营收入销项税额	128.49	128.49	128.49	128.49	128.49	133.57	133.57	133.57	145.53	145.53
二	进项税(当年可抵扣增值税额)	27.96	27.96	27.96	27.96	27.96	28.01	28.01	28.01	28.01	28.01
(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										

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
4	工程建设及其他费用										
5	预备费										
(二)	运营期进项税额	27.96	27.96	27.96	27.96	27.96	28.01	28.01	28.01	28.01	28.01
1	外购燃料及动力	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65	14.65
2	其他管理费用	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54
3	维修费用	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82
三	当年抵扣进项税	27.96	27.96	27.96	27.96	27.96	28.01	28.01	28.01	28.01	28.01
四	留抵进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
五	当年应缴纳增值税额	100.53	100.53	100.53	100.53	100.53	105.56	105.56	105.56	117.52	117.52
六	城市维护建设税 (7%)	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	8.23	8.23
七	教育费附加 (3%)	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.17	3.17	3.17	3.53	3.53
八	地方教育附加 (2%)	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.35	2.35
九	房产税 (0%)	102.54	102.54	102.54	102.54	102.54	107.66	107.66	107.66	107.66	107.66
十	其他税费及附加 (六+七+八+九)	114.61	114.61	114.61	114.61	114.61	120.33	120.33	120.33	121.77	121.77

（五）项目财务费用预测

1.专项债券

本项目计划发行专项债券 15,800.00 万元，期限 30 年。

其中 2026 年已经成功发行地方政府专项债 1,000.00 万元，实际发行利率为 2.40%（参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十五期）），发行年限为 30 年，付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-30 年平均每年还本 5%。

湖北省人民政府已于 2024 年 5 月 31 日发行 2024 年湖北省政府专项债券（十二期），发行额度 73.51 亿元，其中 50,000.00 万元用于新建襄阳至荆门高速铁路（襄阳东津段），债券代码为 197552，债券起息日为 2024 年 6 月 3 日，发行利率为 2.64%，债券发行期限为 30 年，每半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。因新建襄阳至荆门高速铁路（襄阳东津段）有资金结余，襄阳市人民政府拟报省人民政府批准，将结余 10,000.00 万元债券资金调整用于东津城市新中心邻里中心 2。拟调整的 10,000.00 万元的债券资金自调整批复下达之日起由襄阳城绣建设有限公司支付利息，每年 6 月 3 日、12 月 3 日支付利息，并从发行债券的第 11 年-30 年平均每年还本 5%。

2026 年申请发行地方政府专项债 4,800.00 万元，发行期限为 30 年，发行利率以 2026 年 9 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

（30 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 2.57%，付息频次为半年支付一次利息，到期一次性还本。本项目债券还本付息表如下：

表 4-4 项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额		-	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00
专项债券发行	15,800.00	15,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	24,876.80	132.00	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36
其中：付息	9,076.80	132.00	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36
还本	15,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末债券余额		15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00	15,800.00

(续)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初债券余额	15,800.00	15,300.00	14,800.00	14,250.00	13,700.00	13,150.00	12,600.00	12,050.00	11,500.00	10,950.00	10,400.00
专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	904.76	891.56	928.36	913.96	899.56	885.16	870.76	856.36	841.96	827.56	813.16
其中：付息	404.76	391.56	378.36	363.96	349.56	335.16	320.76	306.36	291.96	277.56	263.16
还本	500.00	500.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
期末债券余额	15,300.00	14,800.00	14,250.00	13,700.00	13,150.00	12,600.00	12,050.00	11,500.00	10,950.00	10,400.00	9,850.00

(续)

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
期初债券余额	9,850.00	9,300.00	8,750.00	8,200.00	7,650.00	7,100.00	6,550.00	6,000.00	5,450.00	4,900.00	4,850.00
专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	798.76	784.36	769.96	755.56	741.16	726.76	712.36	697.96	683.56	175.76	4,974.56

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
其中：付息	248.76	234.36	219.96	205.56	191.16	176.76	162.36	147.96	133.56	125.76	124.56
还本	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	50.00	4,850.00
期末债券余额	9,300.00	8,750.00	8,200.00	7,650.00	7,100.00	6,550.00	6,000.00	5,450.00	4,900.00	4,850.00	-

（六）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 43,644.24 万元（不含税），预测经营成本合 37,211.00 万元（含折旧费），税金及附加合计 2,992.85 万元，利润总额合计 3,440.39 万元，所得税应纳税额合计 1,126.11 万元，净利润合计 2,314.28 万元。

表 4-5 项目模拟利润表

单位：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
一	营业收入	43,644.24	975.71	1,136.66	1,297.60	1,332.91	1,332.91	1,385.09	1,385.09	1,385.09
二	总成本费用	37,211.00	1,343.32	1,343.32	1,343.32	1,343.32	1,343.32	1,347.13	1,347.13	1,347.13
三	其他税费及附加	2,992.85	65.61	74.99	84.36	84.36	84.36	88.58	88.58	88.58
四	利润总额	3,440.39	-433.22	-281.65	-130.08	-94.77	-94.77	-50.62	-50.62	-50.62
五	弥补以前年度亏损	197.38								
六	应纳税所得额	4,504.20								
七	所得税 (25%)	1,126.11	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	2,314.28	-433.22	-281.65	-130.08	-94.77	-94.77	-50.62	-50.62	-50.62

(续)

序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	营业收入	1,385.09	1,385.09	1,439.92	1,439.92	1,439.92	1,439.92	1,439.92	1,497.40	1,497.40	1,497.40	1,497.40
二	总成本费用	1,340.53	1,327.33	1,318.15	1,303.75	1,289.35	1,274.95	1,260.55	1,250.40	1,236.00	1,221.60	1,207.20
三	其他税费及附加	88.58	88.58	93.01	93.01	93.01	93.01	93.01	97.66	97.66	99.09	110.09
四	利润总额	-44.02	-30.82	28.76	43.16	57.56	71.96	86.36	149.34	163.74	176.71	180.11
五	弥补以前年度亏损			28.76	43.16	57.56	67.90					
六	应纳税所得额						4.06	86.36	149.34	163.74	176.71	180.11

序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
七	所得税 (25%)	-	-	-	-	-	1.02	21.59	37.34	40.94	44.18	45.03
八	净利润	-44.02	-30.82	28.76	43.16	57.56	70.94	64.77	112.00	122.80	132.53	135.08

(续)

序号	项目\年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	1,505.17	1,565.58	1,565.58	1,565.58	1,565.58	1,565.58	1,628.93	1,628.93	1,628.93	1,616.97	1,616.97
二	总成本费用	1,192.80	1,182.86	1,168.46	1,154.06	1,139.66	1,125.26	1,115.54	1,101.14	1,086.74	1,078.94	1,077.74
三	其他税费及附加	109.14	114.61	114.61	114.61	114.61	114.61	120.33	120.33	120.33	121.77	121.77
四	利润总额	203.23	268.11	282.51	296.91	311.31	325.71	393.06	407.46	421.86	416.26	417.46
五	弥补以前年度亏损											
六	应纳税所得额	203.23	268.11	282.51	296.91	311.31	325.71	393.06	407.46	421.86	416.26	417.46
七	所得税 (25%)	50.81	67.03	70.63	74.23	77.83	81.43	98.27	101.87	105.47	104.07	104.37
八	净利润	152.42	201.08	211.88	222.68	233.48	244.28	294.79	305.59	316.39	312.19	313.09

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

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	21,802.76	3,024.17	18,778.59	-							
资本金	6,002.76	3,024.17	2,978.59								
专项债券	15,800.00	-	15,800.00								
其他融资	-										
(二) 现金流出	21,802.76	3,024.17	18,778.59	-							
静态投资	21,654.96	3,024.17	18,630.79								
建设期利息	132.00	-	132.00								
发行费用	15.80	-	15.80								
(三) 期末现金净流入		-									
二、经营期活动											
(一) 运营现金流入	47,406.82	-	-	1,059.80	1,235.53	1,411.23	1,451.13	1,451.13	1,507.49	1,507.49	1,507.49
运营收入	47,406.82			1,059.80	1,235.53	1,411.23	1,451.13	1,451.13	1,507.49	1,507.49	1,507.49
补贴收入	-										
(二) 运营现金流出	15,198.31	-	-	382.38	391.76	401.13	401.13	401.13	409.20	409.20	409.20
运营成本	9,813.85			316.77	316.77	316.77	316.77	316.77	320.62	320.62	320.62
税费	5,384.46			65.61	74.99	84.36	84.36	84.36	88.58	88.58	88.58
(三) 运营现金净流入	32,208.51	-	-	677.42	843.77	1,010.10	1,050.00	1,050.00	1,098.29	1,098.29	1,098.29

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
(四) 运营期利息	8,944.80			411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36
(五) 运营期债务本金	15,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 期末现金结存额	7,463.71	-	-	266.06	432.41	598.74	638.64	638.64	686.93	686.93	686.93
(七) 期末累计现金结存额		-	-	266.06	698.47	1,297.21	1,935.85	2,574.49	3,261.42	3,948.35	4,635.28

(续)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、建设期活动											
(一) 现金流入											
资本金											
专项债券											
其他融资											
(二) 现金流出											
静态投资											
建设期利息											
发行费用											
(三) 期末现金净流入											
二、经营期活动											
(一) 运营现金流入	1,507.49	1,507.49	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,628.81	1,628.81	1,628.81	1,628.81
运营收入	1,507.49	1,507.49	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,566.73	1,628.81	1,628.81	1,628.81	1,628.81
补贴收入											

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
(二) 运营现金流出	409.20	409.20	417.70	417.70	417.70	418.72	439.29	463.98	467.58	484.15	587.60
运营成本	320.62	320.62	324.69	324.69	324.69	324.69	324.69	328.98	328.98	328.98	328.98
税费	88.58	88.58	93.01	93.01	93.01	94.03	114.60	135.00	138.60	155.17	258.62
(三) 运营现金净流入	1,098.29	1,098.29	1,149.03	1,149.03	1,149.03	1,148.01	1,127.44	1,164.83	1,161.23	1,144.66	1,041.21
(四) 运营期利息	404.76	391.56	378.36	363.96	349.56	335.16	320.76	306.36	291.96	277.56	263.16
(五) 运营期债务本金	500.00	500.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
(六) 期末现金结存额	193.53	206.73	220.67	235.07	249.47	262.85	256.68	308.47	319.27	317.10	228.05
(七) 期末累计现金结存额	4,828.81	5,035.54	5,256.21	5,491.28	5,740.75	6,003.60	6,260.28	6,568.75	6,888.02	7,205.12	7,433.17

(续)

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、建设期活动											
(一) 现金流入											
资本金											
专项债券											
其他融资											
(二) 现金流出											
静态投资											
建设期利息											
发行费用											
(三) 期末现金净流入											

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
二、经营期活动											
（一）运营现金流入	1,628.81	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,762.50	1,762.50	1,762.50	1,762.50	1,762.50
运营收入	1,628.81	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,694.07	1,762.50	1,762.50	1,762.50	1,762.50	1,762.50
补贴收入											
（二）运营现金流出	584.66	615.66	619.26	622.86	626.46	630.06	662.38	665.98	669.58	681.58	681.88
运营成本	328.98	333.49	333.49	333.49	333.49	333.49	338.22	338.22	338.22	338.22	338.22
税费	255.68	282.17	285.77	289.37	292.97	296.57	324.16	327.76	331.36	343.36	343.66
（三）运营现金净流入	1,044.15	1,078.41	1,074.81	1,071.21	1,067.61	1,064.01	1,100.12	1,096.52	1,092.92	1,080.92	1,080.62
（四）运营期利息	248.76	234.36	219.96	205.56	191.16	176.76	162.36	147.96	133.56	125.76	124.56
（五）运营期债务本金	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	50.00	4,850.00
（六）期末现金结存额	245.39	294.05	304.85	315.65	326.45	337.25	387.76	398.56	409.36	905.16	-3,893.94
（七）期末累计现金结存额	7,678.56	7,972.61	8,277.46	8,593.11	8,919.56	9,256.81	9,644.57	10,043.13	10,452.49	11,357.65	7,463.71

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为运营收益。项目预期收入总额为 47,406.82 万元，扣除运营成本及相关税费 15,198.31 万元后预计用于资金平衡相关收益为 32,208.51 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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
东津城市新中心 邻里中心 2	32,208.51	24,876.80	15,800.00	1.29

（三）压力测试

考虑到项目收益、收费单价、出租率、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

资金覆盖倍数-压力测试 (单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益变动敏感性分析					
本金资金覆盖率	1.84	1.94	2.05	2.15	2.25
本息资金覆盖率	1.17	1.24	1.30	1.36	1.43
本息资金覆盖倍数	1.17	1.23	1.29	1.36	1.42
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖率	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
本息资金覆盖率	1.35	1.32	1.30	1.28	1.25
本息资金覆盖倍数	1.34	1.32	1.29	1.27	1.25

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债

券到期还本。

六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（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变革，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，增强单位核心竞争力。

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

考虑到项目在实施过程中，一些不确定因素的变化可能会对项目偿债能力和资金平衡情况产生影响。为保障项目偿债能力和资金平衡结果的可靠性，本项目分别对债券利率、运营收益作了提高和降低的单因素变化，对本息覆盖倍数和盈余资金影响进行敏感性分析。

基于本方案第五章第三节压力测算表可以看出，各因素变化都不同程度的影响本息覆盖倍数及盈余资金。当各影响因子处于较不利的情况下，本息覆盖倍数仍大于 1.10 倍，盈余资金仍大于零。说明项目在财务上是可行的。

七、投资者保护措施

1、披露法定信息。建立市场化、法制化的债券信用风险处置机制，强化债券市场的信息披露。发行偿还主体应及时披露专项债券基本信息、政府经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金和专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

2、“市场有风险，投资需谨慎”。投资者也应按协议约定，及时关注法定的信息披露文件、基础信息，并督促发行方履行协议。投资者在投资债券的过程中，也应树立理性投资、风险自担的投资理念。

3、项目主管部门应当完善公司治理，提高承建能力，并

对专项债券资金支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，专款专用，禁止挪用。

未来运营收益如受宏观经济影响，预期收益未能实现，而不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债限额内以满足债券本息覆盖倍数情况下发行同类专项债券用于周转偿还，进而在项目预期收益实现后予以归还，或者项目单位通过追加项目资本金等方式来满足专项债还本付息要求。

4、将项目对应的专项收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，并作为偿还到期债券的重要保障来源。

八、主管部门责任

襄阳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。

襄阳市住房和城乡建设局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

资产权属单位为襄阳城绣建设有限公司，单位性质为国有企业，资产运管单位为襄阳城绣建设有限公司，单位性质为国有企业。

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

（1）必要性

东津城市新中心8平方公里中心片区建设现已全面铺开随着东津城市新中心各子项目的推进，周边入住人群将逐步增加，商业区域的建立，大量企业和员工流入，区域消费能力也将明显提升，实施该项目可有效填补区域配套空白，为

新中心区域居民提供更便利的生活服务。因此，本项目的建设是十分必要的。

(2) 公益性

生活便利性：邻里中心通常集购物、餐饮、休闲、娱乐、教育等多种功能于一体，为社区居民提供了极大的便利。这种一站式服务不仅节省了居民的时间成本，还提高了生活效率。**服务多样化：**邻里中心内的业态丰富多样，包括超市、菜场、银行、卫生所、洗衣房、理发店等，满足了居民日常生活的各种需求。这种多样化的服务提升了居民的生活品质。

(3) 收益性

本项目的实施可产生一定的运营收益，因此本项目具有一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目已取得可研批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证、施工许可证等手续，项目较为成熟。本项目是襄阳市重点建设项目，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，保障性安居工程，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等交通基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于新型基础设施领域，其来源是国家投资鼓励方向。

本项目总投资 21,802.76 万元，建设资金来源为项目单位自筹 6,002.76 万元、专项债券资金 15,800.00 万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2025 年至 2026 年逐步落实到位、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。

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

本项目收入主要为便民市场租赁收入、停车位收入和充电桩收入。收入依据类似项目市场价格测算，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 21,802.76 万元，资金筹措方式为自有资金 6,002.76 万元，占比 27.53%。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;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

该项目符合国家、省、市的发展规划和产业政策,项目实施的政策可行,本项目社会效益明显,政府支持力度大。本项目收益来源较稳定,项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出,并有较可靠的保障倍数,可以实现项目收益与融资平衡,偿债计划可行。

项目收益对收费价格较为敏感,如果前述指标达不到预期,将会对项目的收益带来一定风险。项目建成后的运营管理存在一定的风险,项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常效益。

应对措施: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。

7.绩效目标合理性分析

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。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

9. 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”。

十一、编制文件依据

(1) 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》(2019年)；

(2) 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）；

(3) 财政部《关于印发2021年政府收支科分类目的通知》（财预[2020]101号）；

(4) 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[2020]94号）；

(5) 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）；

(6) 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）；

(7) 《关于做好 2020 年专项债券项目储备工作的通知》（鄂财债函[2019]11号）；

(8) 湖北省财政厅《关于印发〈湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）〉的通知》（鄂财债发[2019]18号）；

(9) 湖北省的其他相关法规、政策文件。