

湖北省政府 2026 年 10 月专项债券
东津城市新中心邻里中心 2
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所



目录

一、 项目概述 2

 (一) 建设地点 3

 (二) 建设规模与内容 4

 (三) 建设工期 4

 (四) 项目审批情况 4

二、 评估分析 5

 (一) 资金充足性 5

 (二) 资金稳定性 10

三、 风险分析 11

四、 评估结论 11

附表 1: 还本付息表 12

附表 2: 项目运营收入、支出 14

附表 3: 现金流量模拟测算表 33

附表 4: 压力测试表 37

**湖北省政府 2026 年 10 月专项债券
东津城市新中心邻里中心 2
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告**

致同咨字（2026）第 420FC0142 号

我们接受委托，对东津城市新中心邻里中心 2 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依据的计算是准备、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的收入成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

（一）湖北省概况

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

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	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

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相

望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	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
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

项目建设具体情况如下：

（一）建设地点

项目位于东津新区。

(二) 建设规模与内容

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。

(三) 建设工期

本项目建设期为 24 个月（2025 年 1 月-2026 年 12 月）。

(四) 项目审批情况

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

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，对东津城市新中心邻里中心2债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，以15,800万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为1.30，本息资金覆盖倍数为1.29。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21,802.76万元，其中：静态投资总投资21,654.96万元，建设期利息132万元，发行费用15.80万元。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
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资	
一	工程费用	15,864.40	-	-	15,864.40	72.76%

序号	名称	估算金额				占比
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资	
1	建筑安装工程费	13,908.52			13,908.52	63.79%
1.1	地上部分	9,189.94			9,189.94	42.15%
1.1.1	主体结构	4,943.79			4,943.79	22.68%
1.1.2	室内外装修	1,977.51			1,977.51	9.07%
1.1.3	给排水	296.63			296.63	1.36%
1.1.4	电气工程	395.50			395.50	1.81%
1.1.5	弱电工程	296.63			296.63	1.36%
1.1.6	采暖通风空调	593.25			593.25	2.72%
1.1.7	消防工程	296.63			296.63	1.36%
1.1.8	电梯工程	390.00			390.00	1.79%
1.2	地下建筑	4,718.58			4,718.58	21.64%
1.2.1	土方工程	477.38			477.38	2.19%
1.2.2	基础工程	315.07			315.07	1.45%
1.2.3	基坑支护	286.43			286.43	1.31%
1.2.4	土建结构	2,386.91			2,386.91	10.95%
1.2.5	装修工程	381.91			381.91	1.75%
1.2.6	人防工程增加费	59.33			59.33	0.27%
1.2.7	给排水	95.48			95.48	0.44%
1.2.8	电气工程	286.43			286.43	1.31%
1.2.9	弱电工程	95.48			95.48	0.44%
1.2.10	通风	143.21			143.21	0.66%
1.2.11	消防工程	190.95			190.95	0.88%
2	室外配套工程费	1,006.58			1,006.58	4.62%
2.1	室外绿化景观	52.98			52.98	0.24%
2.2	室外道路广场	186.83			186.83	0.86%
2.3	室外给排水及构筑舞	119.81			119.81	0.55%
2.4	室外照明及弱电	143.77			143.77	0.66%

序号	名称	估算金额				占比
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资	
2.5	室外标识及其他	159.74			159.74	0.73%
2.6	海绵城市	343.45			343.45	1.58%
3	其他改造工程	699.30			699.30	3.21%
3.1	充电桩	66.50			66.50	0.31%
3.2	绿建二星增量	632.80			632.80	2.90%
4	专项费用	250.00			250.00	1.15%
二	工程建设其他费用			4,917.80	4,917.80	22.56%
1	土地费用			3,077.04	3,077.04	14.11%
2	建设管理费			372.28	372.28	1.71%
3	前期咨询费			15.23	15.23	0.07%
4	工程勘察设计费			533.48	533.48	2.45%
5	造价咨询服务费			126.78	126.78	0.58%
6	其他与工程建设相关的费用			792.99	792.99	3.64%
三	预备费			872.76	872.76	4.00%
四	静态总投资				21,654.96	99.32%
五	建设期利息				132.00	0.61%
六	债券发行费用				15.80	0.07%
七	投资估算合计				21,802.76	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 21,802.76 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 21,802.76 万元，其中项目自筹资金 6,002.76 万元，占总投资的比例 27.53%。

(2) 专项债券

本项目总投资 21,802.76 万元，其中 72.47% 的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 15,800 万元。本项目 2026 年已经成功发行地方政府专项债 1,000 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 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 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 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 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。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	2026 年 7 月	1,000.00	2.40%	30 年
二	2026 年	10,000.00	2.64%	30 年
三	2026 年	4,800.00	2.57%	30 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	3,024.17	2,978.59	6,002.76
专项债券资金		15,800.00	15,800.00
其他融资			
加：上年留存资金			
合计	3,024.17	18,778.59	21,802.76
资金使用			
静态投资	3,024.17	18,630.79	21,654.96
建设期利息		132.00	132.00
发行费用		15.80	15.80
合计	3,024.17	18,778.59	21,802.76
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-		0.00

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，以 15,800 万元债券发行计划为基础，东津城市新中心邻里中心 2 专项债券本金资金覆盖率为 2.05，本息资金覆盖率为 1.30，本息资金覆盖倍数为 1.29。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

东津城市新中心邻里中心 2 还本付息以配套商业租赁收入、物业费收入、停车收入及充电桩收入的净收益为基础，债券存续期（2026-2056 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 2056 年项目本金偿还后仍有 7,463.71 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。

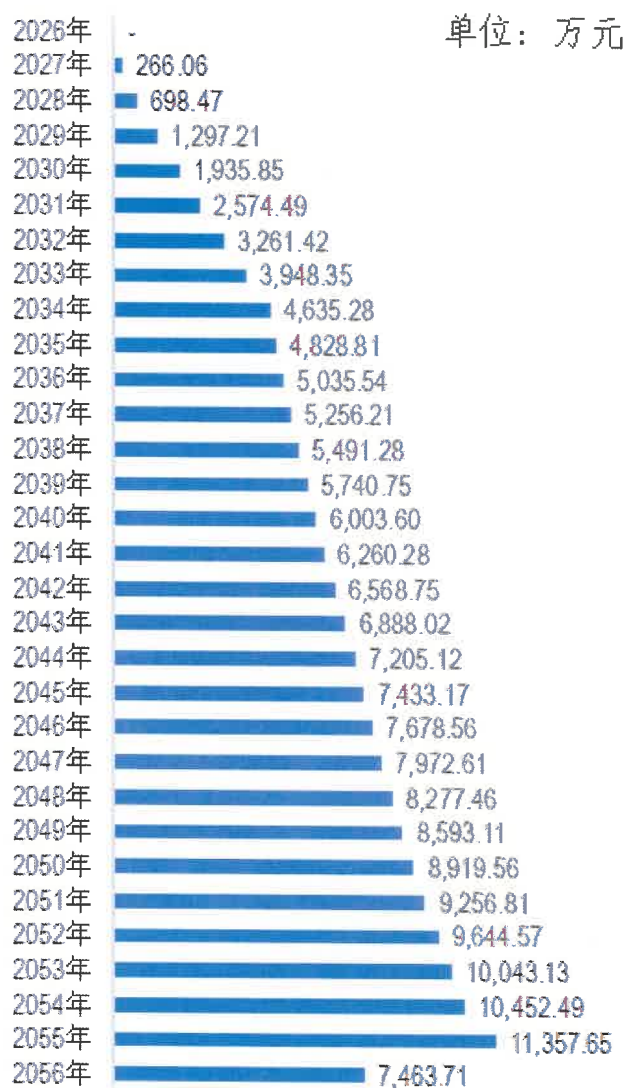


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当整体运营收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 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。

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，本次评价的东津城市新中心邻里中心 2 通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.29 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所



附表 1：还本付息表¹

1.专项债券

附表 1 还本付息表

项目	合计	金额单位：人民币万元										
		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：还本	9,076.80	132.00	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36		
付息	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		

¹注：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）记账式国债收益率为 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。

附表 1 还本付息表（续 1）

金额单位：人民币万元

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：还本	404.76	391.56	378.36	363.96	349.56	335.16	320.76	306.36	291.96	277.56	263.16
付息	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

附表 1 还本付息表（续 2）

金额单位：人民币万元

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
其中：还本	248.76	234.36	219.96	205.56	191.16	176.76	162.36	147.96	133.56	125.76	124.56
付息	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	-

附表 2: 项目运营收入、支出

(一) 收入测算

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 年入住人数可以达到约 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%。

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%饱和和使用率后不再增长。

4、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收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。

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

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										
1		配套商业租赁收入										
1.1		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
1.2		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

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%)	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
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
	单价 (元/m²/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
	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

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
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
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

附表 2.1 项目运营收入预测（续 1）

金额单位：人民币万元

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											

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
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
	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 (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	3,870.00
	单价 (元/m²/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 (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	3,840.00

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
	单价 (元/m²/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 (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	11,140.00
	单价 (元/m²/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
	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

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
	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

附表 2.1 项目运营收入预测（续 2）

金额单位：人民币万元

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										
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%

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）	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（m ² ）	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/m ² /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（m ² ）	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/m ² /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（m ² ）	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/m ² /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

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（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%
	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

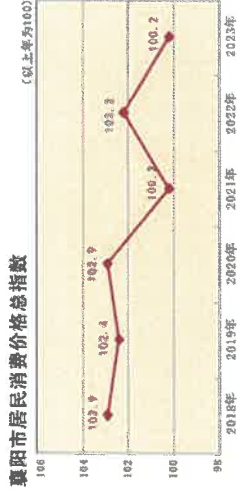
(二) 成本测算

根据实施方案，债券存续期内项目的成本费用如下：

1.人员工资及福利费

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/sz/fzfxgk/fdzdgnr/gysys/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。

（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。

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。

5. 折旧摊销费

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。

6.税费

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%；物业费收入销项税税率为6%；充电桩收入销项税税率为13%。

本项目建设期工程费用增值税进项税税率为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%。

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

序号	项目	合计	金额单位：人民币万元											
			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			

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
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

附表 2.2 项目运营成本预测（续 1）

金额单位：人民币万元

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

附表 2.2 项目运营成本预测（续 2）

金额单位：人民币万元

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

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
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

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	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

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
五	当年应缴纳增值税额	1,265.50		-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（7%）	88.61		-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表（续 1）

金额单位：人民币万元

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
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

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
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

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表（续 2）

金额单位：人民币万元

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										
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

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
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

附表 2.4 所得税测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	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

附表 2.4 所得税测算表（续 1）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	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
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

附表 2.4 所得税测算表（续 2）

金额单位：人民币万元

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

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。

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	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	合计			411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36	411.36
(五) 运营期债务本金		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 期末现金结存额		-	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

附表 3.1 现金流量模拟测算表 (续 1)

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	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											
(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

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
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

附表 3.1 现金流量模拟测算表（续 2）

金额单位：人民币万元

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											
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

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
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

附表 4：压力测试表

附表 4 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



营业执照

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



统一社会信用代码

91420100597926999W

(副本)
1-4

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 金鑫

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

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关



2019年05月08日



会计师事务所分所
执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

武汉分所

负责人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道
58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1480号

批准执业日期：2000年12月11日

再次复印无效

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：



中华人民共和国财政部制