

湖北省政府 2026 年 10 月专项债券
襄城经济开发区绿色转型升级新社区
建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所



目录

一、 项目概述	2
(一) 建设地点	3
(二) 建设规模与内容	3
(三) 建设工期	3
(四) 项目审批情况	3
二、 评估分析	5
(一) 资金充足性	6
(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	13
附表 2: 项目运营收入、支出	14
附表 3: 现金流量模拟测算表	19
附表 4: 压力测试表	21

湖北省政府 2026 年 10 月专项债券
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0141 号

我们接受委托，对襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项依据进行分析，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	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	56,794.34	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	6,818.00	7,071.00
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,938.00	4,211.00
4.2 政府性基金收入	2,537.70	2,880.00	2,860.00
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	9,976.00	9,795.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,483.00	4,929.00

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）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	50,412.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	27,078.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	501.20
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	221.70
5.地方财政总支出	1,055.40	1,134.10	1,170.30
5.1 一般公共预算支出	704.80	802.70	758.30
5.2 政府性基金支出	350.60	332.40	412.60

（一）建设地点

项目建设地点位于余家湖街道办事处水洼村(岷山路以东，鲍家台以北，汉江以西，崔家营以南)。

（二）建设规模与内容

建设规模：规划用地面积 54181.78 平方米，总建筑面积 119878.848 平方米，其中计容面积 86690 平方米(住宅 80577 平方米，配电用房 533 平方米，其他配套用房 5580 平方米)；不计容面积 30895 平方米(架空层 2280 平方米，地下室 28615 平方米)。设置机动车位 857 个；共拟安置 692 户。

主要建设内容：新建还建房主体工程及公共配套设施用房；道路、供配电、给排水、弱电、消防等基础设施。

项目基本情况表

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		征拆户数 (户)	征拆面积 (m ²)	建设面积 (m ²)	征拆户数 (户)	征拆面积 (m ²)	建设面积 (m ²)
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目(余家湖街道黄龙观片区)	西至 207 国道, 北至天舜大道, 东至曹湾路, 南至十三号路	692	984,004.92 (1422+54 亩)	119878.848	600	/	/

因为本项目涉及到拆迁还建比、不同还建住户对还建房面积有不同的诉求, 因此在还建过程中将还建套数进行拆分, 故拆迁套数不等于还建套数。

棚改计划是 600 户, 根据满足安置需求, 建设房屋套数大于等于 600 套, 该项目用地面积为 5.42 万 m², 根据规划部门审批的规划指标 (见下图) 及征迁安置的户型需求, 若满足容积率 (不大于 1.6)、建筑密度 (不大于 25%)、绿化率 (不大于 35%)、建筑高度 (不大于 35 米)、地上计容面积不大于 8.67 万平方米等指标要求及户型安置需求, 最后实际地上总计容面积为 8.67 万平方米, 建筑面积约为 8.06 万平方米 (见建设内容), 其中房屋为 692 套, 满足被安置户实际征迁安置需求为 7.40 万平方米, 剩余 0.66 万平方米为社区服务配套设施用房。

经我局研究, 同意位于余家湖办事处水洼村的地块, 按以下要求进行规划设计:

一、规划设计要点

1. 规划用地性质: 城镇住宅用地。

2. 规划控制要求

(1) 规划指标: 建设用地面积 54181.78 平方米, 城市道路面积 5844.37 平方米, 公共绿地面积 9805.21 平方米, 容积率不大于 1.6, 建筑密度不大于 25%, 绿地率不小于 35%, 地上计容建筑面积不大于 86690.85 平方米。

建筑高度: 不大于 35 米。

(三) 建设工期

本项目建设期为 2023 年 10 月-2026 年 12 月。

(四) 项目审批情况

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况，其已取得的主要审批文件如下：

(1) 2022 年 7 月 4 日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目可行性研究报告的批复》（襄城发改〔2022〕68 号）；

(2) 2023 年 10 月 25 日，襄阳市自然资源和规划局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区项目建设工程设计方案的规划意见》；

(3) 2023 年 10 月 25 日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目初步设计的批复》（襄城发改〔2023〕102 号）；

(4) 2023 年 11 月 15 日，襄阳市生态环境局襄城分局出具《关于（申请豁免襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目环境影响评价的函）的回复意见》；

(5) 2023 年 11 月 24 日，襄阳市行政审批局出具《建筑工程施工许可证》（编号 420602202311240101）；

(6) 2023 年 12 月 21 日，襄阳市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鄂（2023）襄阳市不动产权第 0088450 号）；

(7) 2024 年 01 月 24 日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第襄城〔2024〕0004/420602202400005 号）；

(8) 2024 年 06 月 11 日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第襄阳〔2024〕0032/42060020240082 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，对襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（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 25,000 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.39，本息资金覆盖倍数为 1.38。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目建设投资估算为 50,796.39 万元，其中：静态投资总投资 50,712.89 万元，建设期利息 55.50 万元，发行费用 25 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	35,476.13	2,087.79	5,716.37	-	43,280.29	85.21%
1	地上主体结构（1#-19#楼）	14,202.11	2,087.79	3,707.07		19,996.97	39.37%
1.1	1#楼-土建	878.73	128.62	232.04		1,239.39	2.44%
1.2	2#楼-土建	805.40	107.69	188.35		1,101.44	2.17%
1.3	3#楼-土建	944.13	161.54	290.57		1,396.24	2.75%
1.4	5#楼-土建	944.36	161.54	290.32		1,396.22	2.75%
1.5	6#楼-土建	764.03	145.84	253.43		1,163.30	2.29%
1.6	7#楼-土建	878.73	128.62	232.04		1,239.39	2.44%
1.7	8#楼-土建	900.85	111.18	197.06		1,209.09	2.38%

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	
1.8	9#楼-土建	883.65	107.69	194.89		1,186.23	2.34%
1.9	10#楼-土建	900.85	111.18	197.06		1,209.09	2.38%
1.10	11#楼-土建	883.67	107.69	194.89		1,186.25	2.34%
1.11	12#楼-土建	900.85	111.18	197.07		1,209.10	2.38%
1.12	13#楼-土建	903.06	107.69	226.59		1,237.34	2.44%
1.13	14#楼-土建	900.85	111.18	197.06		1,209.09	2.38%
1.14	15#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.58%
1.15	16#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.58%
1.16	17#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.58%
1.17	18#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.58%
1.18	19#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.58%
2	地下室	13,084.18		1,774.18		14,858.36	29.25%
2.1	地下室	9,836.96		1,774.18		11,611.14	22.86%
2.2	15#-19#地下室	865.29				865.29	1.70%
2.3	桩基工程	1,971.78				1,971.78	3.88%
2.4	1#7#地下室	410.15				410.15	0.81%
3	幼儿园	765.02		125.02		890.04	1.75%
4	配电房	139.53		39.25		178.78	0.35%
5	配套用房	625.96		70.85		696.81	1.37%
6	室外工程	1,945.08		-		1,945.08	3.83%
6.1	道路及铺装	746.30				746.30	1.47%
6.2	绿化及围墙	758.23				758.23	1.49%
6.3	室外给排水	254.65				254.65	0.50%
6.4	室外电气	185.90				185.90	0.37%
7	基坑支护及地基处理	2,180.00				2,180.00	4.29%
8	其他工程	2,534.25				2,534.25	4.99%
8.1	高压供电及开户费	1,962.00				1,962.00	3.86%

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	
8.2	供水及开户费	381.50				381.50	0.75%
8.3	燃气及开户费	190.75				190.75	0.38%
二	工程建设其他费用				4,602.83	4,602.83	9.06%
1	建设项目管理费				236.40	236.40	0.47%
2	项目监理费				377.32	377.32	0.74%
3	前期工程咨询费				50.12	50.12	0.10%
4	工程设计费				734.26	734.26	1.45%
5	工程勘察费				432.80	432.80	0.85%
6	环境影响咨询服务费				12.85	12.85	0.03%
7	造价咨询费				152.33	152.33	0.30%
8	施工图审查费				17.98	17.98	0.04%
9	水土保持费				145.54	145.54	0.29%
10	其他专项费用				1,723.23	1,723.23	3.39%
11	土地征用及补偿费				720.00	720.00	1.42%
三	预备费				2,829.77	2,829.77	5.57%
四	静态总投资	35,476.13	2,087.79	5,716.37	7,432.60	50,712.89	99.84%
五	建设期利息				55.50	55.50	0.11%
六	债券发行费用				25.00	25.00	0.05%
七	投资估算合计	35,476.13	2,087.79	5,716.37	7,513.10	50,793.39	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 50,796.39 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 50,796.39 万元，其中项目自筹资金 12,000 万元，占总投资的比例 50.78%。

（2）专项债券

本项目总投资 50,796.39 万元，其中 49.22% 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 万元，其中于 2025 年已成功发行 3,000 万元专项债，实际发行利率为 1.85%，发行期限 7 年（2025 年湖北省（武汉市、宜昌市、襄阳市）棚改专项债券（十六期）-2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；于 2026 年已发行 3,000 万元专项债，实际发行利率为 1.58%，发行期限 7 年（2026 年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026 年湖北省政府专项债券（四十二期））；于 2026 年已发行 1,000 万元专项债，实际发行利率为 1.62%，发行期限 7 年（2026 年湖北省（武汉市、襄阳市）棚改专项债券（七期）-2026 年湖北省政府专项债券（三十七期））。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

湖北省人民政府已于 2026 年 1 月发行 2026 年湖北省（武汉市、十堰市、襄阳市）棚改专项债券（二期）-2026 年湖北省政府专项债券（六期），其中 18,000 万元，用于庞公片区城市棚户区改造项目，债券起息期为 2026 年 1 月，发行利率为 1.85%。因庞公片区城市棚户区改造项目资金使用进度缓慢，该笔的债券资金结余 18,000 万元无法及时使用，襄阳市人民政府报省人民政府批准，将结余 18,000 万元债券资金调整用于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目。调整的 18,000 万元的债券资金自调整批复下达之日起由襄阳城南高科建设有限公司支付利息，每年 1 月 12 日支付利息，并从发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。债券发行计划如下表所示：

表 2 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	3,000.00	1.85%	7 年
二	2026 年	1,000.00	1.62%	7 年
三	2026 年	3,000.00	1.58%	7 年
四	2026 年	18,000.00	1.85%	7 年

表 3 资金使用计划表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措					
资本金	712.89	6,000.00	11,003.00	8,077.50	25,793.39
专项债券资金			3,000.00	22,000.00	25,000.00
其他融资					-
加：上年留存资金					-
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50	50,793.39
资金使用					-
静态投资	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00	50,712.89
建设期利息			-	55.50	55.50
发行费用	-	-	3.00	22.00	25.00
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50	50,793.39
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 25,000 万元债券发行计划为基础，襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目专项债券本金资金覆盖率为 1.55，本息资金覆盖率为 1.39，本息资金覆盖倍数为 1.38。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

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

（二）资金稳定性

襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目还本付息以土地出让收入为基础，债券存续期（2025-2033 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 2033 年项目本金偿还后仍有 10,800.20 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。

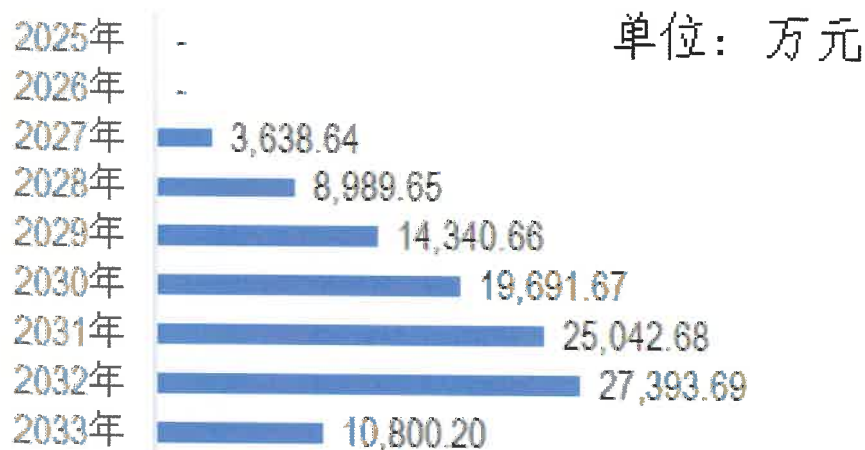


图 1 债券存续期内资金留存情况

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。

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土地出让收入，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，本次评价的襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；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。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。本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
二〇二六年八月八日



附表 1：还本付息表¹

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	-	3,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	22,000.00
本期发行金额	25,000.00	3,000.00	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	27,942.70	-	55.50	230.10	452.10	452.10	452.10	452.10	3,452.10	22,396.60
其中：付息	2,942.70	-	55.50	230.10	452.10	452.10	452.10	452.10	452.10	396.60
还本	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	22,000.00
期末专项债券余额	-	3,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	4,000.00	-

¹注：湖北省人民政府已于 2026 年 1 月发行 2026 年湖北省（武汉市、十堰市、襄阳市）棚改专项债券（二期）-2026 年湖北省政府专项债券（六期），其中 18,000 万元，用于庞公片区城市棚户区改造项目，债券起息期为 2026 年 1 月，发行利率为 1.85%。因庞公片区城市棚户区改造项目资金使用进度缓慢，该笔的债券资金结余 18,000 万元无法及时使用，襄阳市人民政府报经省人民政府批准，将结余 18,000 万元债券资金调整用于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目。调整的 18,000 万元的债券资金自调整批复下达之日起由襄阳城南高科建设有限公司支付利息，每年 1 月 12 日支付利息，并从发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

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：土地出让收入。

1、项目腾空土地情况

本项目拆迁范围为西至 207 国道，北至天舜大道，东至曹湾路，南至十三号路。本项目腾出可出让工业用地 1422 亩，商业用地 54 亩。



土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按照市场比较法分别估算。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估基准日价格的方法。

选择襄阳市近年与估价对象在地块较近或地块位置类似、用途等相似的已成交土地案，如下表。

周边商业、住宅用地成交价格表

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价(万元/亩)
1	2025年2月7日	襄土网挂字〔2025〕01号	襄城区杨家河路	商业用地	16,990.29	3,593.45	141.00
2	2025年5月7日	襄土网挂字〔2025〕11号	樊城区春园路以南、汉江路以西	商业用地	36,048.30	18,925.36	350.00
3	2024年12月26日	襄土网挂字〔2024〕61号	襄城区北街	商业用地	1,667.49	1,070.53	428.00
4	2024年12月23日	襄土网挂字〔2024〕57号	襄城区胜利街	商业用地	10,177.59	2,320.49	152.00
5	2024年11月14日	襄土网挂字〔2024〕39号	樊城区长虹路以西、建设路以南	商业用地	5,287.46	3,172.48	400.00
	平均				70,171.13	29,082.31	276.30

周边工业用地成交价格表

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价(万元/亩)
1	2025年9月24日	襄土网挂字〔2025〕34号	高新区卧龙大道以东、大力大道以北	二类工业用地	6,980.86	245.03	23.40
2	2025年7月28日	襄土网挂字〔2025〕30号	高新区园林大道	一类工业用地	51,896.86	1,120.97	14.40
3	2025年7月15日	襄土网挂字〔2025〕24号	高新区襄阳大道以西	工业用地	1,631.56	36.47	14.90
4	2025年7月10日	襄土网挂字〔2025〕23号	高新区襄阳大道以东	一类工业用地	94,496.07	2,140.34	15.10
5	2025年6月17日	襄土网挂字〔2025〕21号	高新区麇战岗路以东	工业用地	37,581.99	1,319.13	23.40
6	2025年6月12日	襄土网挂字〔2025〕20号	高新区清风路以西	物流仓储用地	33,373.61	1,541.86	30.80
7	2025年6月4日	襄土网挂字〔2025〕19号	樊城区中原西路以南、七里河路以北	工业用地	32,137.26	1,446.18	30.00

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价(万元/亩)
8	2025年5月28日	襄土网挂字〔2025〕17号	高新区拓新路	工业用地	86,760.87	2,225.42	17.10
9	2025年5月23日	襄土网挂字〔2025〕16号	东津新区东津镇岳底村	工业用地	20,371.88	433.92	14.20
10	2025年5月23日	襄土网挂字〔2025〕15号	东津新区东津镇岳底村	工业用地	13,332.84	283.99	14.20
11	2025年5月22日	襄土网挂字〔2025〕14号	中航大道以东	工业用地	11,017.99	366.73	23.40
12	2025年5月7日	襄土网挂字〔2025〕12号	北纬七路、科技城西路	工业用地	6,826.03	236.52	23.10
13	2025年4月25日	襄土网挂字〔2025〕10号	樊城区普陀路以东、大李沟以南	二类工业用地	6,695.43	246.36	24.53
14	2025年4月22日	襄土网挂字〔2025〕8号	樊城区付营路以西、追日路以北	工业用地	63,829.34	2,336.15	24.40
15	2025年4月8日	襄土网挂字〔2025〕7号	东津新区东津镇沈营村	工业用地	26,681.59	560.31	14.00
16	2025年4月8日	襄土网挂字〔2025〕6号	高新区中航大道	工业用地	26,683.68	936.60	23.40
17	2025年4月1日	襄土网挂字〔2025〕5号	襄城区欧庙镇刘口村	工业用地	166,541.74	6,495.13	26.00
18	2025年3月28日	襄土网挂字〔2025〕4号	高新区大力大道	工业用地	6,665.26	246.95	24.70
19	2025年2月25日	襄土网挂字〔2025〕2号	东津新区东津镇沈营村	工业用地	46,683.00	980.34	14.00
		平均			740,187.86	23,218.40	20.91

由上图可知，襄阳市近年来商业用地出让成交价格的平均值为 276.30 万元/亩，工业用地出让成交价格的平均值为 20.91 万元/亩。结合本项目实际情况，本项目的商业用地出让单价暂定为 280.00 万元/亩，工业用地出让单价暂定为 20.00 万元/亩。本项目分别在运营期的第 1 年出让土地面积的 10%，第 2-6 年出让土地面积的 15%。

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\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
—		土地出让收入(万元)	43,560.00	4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
(一)		工业用地出让收入	28,440.00	2,844.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00
		面积（亩）		1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00
		出让比例(%)		10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
		单价(万元/亩)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(二)		商业用地出让收入	15,120.00	1,512.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00
		面积（亩）		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
		出让比例(%)		10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
		单价(万元/亩)		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00

(二) 成本测算

根据项目可行性研究报告，债券存续期内项目的成本费用如下：

项目土地出让后需计提的专项资金包含土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房资金、农田水利建设基金、教育基金、国有土地收益基金，具体如下：

(1)土地出让业务费:根据财政部关于颁布《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的通知（(1992)财综字第 172 号），按照土地出让收益的 2%计，土地收益=土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）；

(2)农业土地开发费:根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49号），农业土地开发资金=出让面积*35元/平方米*15%;

(3)廉租住房资金:根据《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综[2009]74号），按照土地出让收益的2.5%或(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%孰高计提;

(4)农田水利建设资金:根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让收益的2.5%或(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%孰高计提;

(5)教育资金:根据《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号），按照土地出让收益的2.5%或(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%孰高计提;

(6)国有土地收益基金:根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综[2006]68号），按照土地出让收入*2.5%。

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		
--	土地扣减项目	4,872.60	487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89		
1.1	土地出让业务费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1.2	农业土地开发费	516.60	51.66	77.49	77.49	77.49	77.49	77.49	77.49		
1.3	国有土地收益基金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35		
1.4	廉租住房资金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35		
1.5	农田水利建设基金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35		
1.6	教育基金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35		

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、建设期活动												
（一）现金流入	50,793.39	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50							
资本金	25,793.39	712.89	6,000.00	11,003.00	8,077.50							
专项债券	25,000.00	-	-	3,000.00	22,000.00							
其他融资	-	-	-	-	-							
（二）现金流出	50,793.39	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50							
静态投资	50,712.89	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00							
建设期利息	55.50	-	-	-	55.50							
发行费用	25.00	-	-	3.00	22.00							
（三）期末现金净流入	-											
二、经营期活动	-											
（一）运营现金流入	43,560.00					4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
运营收入	43,560.00					4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	4,872.60					487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89

年度	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
运营成本	4,872.60					487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89
税费	-					-	-	-	-	-	-	-
(三) 运营现金净流入	38,687.40					3,868.74	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11
(四) 运营期利息	2,887.20					230.10	452.10	452.10	452.10	452.10	452.10	396.60
(五) 运营期债务本金	25,000.00					-	-	-	-	-	3,000.00	22,000.00
(六) 期末现金结存额	10,800.20					3,638.64	5,351.01	5,351.01	5,351.01	5,351.01	2,351.01	-16,593.49
(七) 期末累计现金结存额						3,638.64	8,989.65	14,340.66	19,691.67	25,042.68	27,393.69	10,800.20

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		1.39	1.47	1.55	1.63	1.70
债券本息资金覆盖率		1.25	1.32	1.39	1.46	1.52
债券本息资金覆盖倍数		1.25	1.32	1.38	1.45	1.52
债券利率变动敏感性分析						
债券本金资金覆盖率		1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
债券本息资金覆盖率		1.40	1.39	1.39	1.38	1.37
债券本息资金覆盖倍数		1.40	1.39	1.38	1.38	1.37



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。



统一社会信用代码

91420100597926999W

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 金鑫

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

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关



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）1440号

批准执业日期：2000年12月11日

再复印无效

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