

湖北省政府 2026 年 10 月专项债券
襄阳高新区北斗产业园建设项目
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 2

 （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 3

 （一）资金充足性 5

 （二）资金稳定性 8

三、 风险分析 8

四、 评估结论 8

附表 1：还本付息表 10

附表 2：项目运营收入、支出 10

附表 3：现金流量模拟测算表 36

附表 4：压力测试表 45

湖北省政府 2026 年 10 月专项债券
襄阳高新区北斗产业园建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0143 号

湖北襄高控股发展有限公司：

我们接受委托，对襄阳高新区北斗产业园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

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”“铁打的襄阳”“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表 1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：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）	46,110.00	48,194.00	50,412.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,174.00	25,583.00	27,078.00
4.地方财政总收入	476.56	517.58	525.38
4.1 地方公共预算收入	265.56	285.47	303.72
其中：税收收入	191.47	192.55	193.46
非税收入	74.09	92.92	110.26
4.2 政府性基金收入	211.00	232.11	221.66
其中：国有土地使用权出让收益	191.08	212.78	190.35
5.地方财政总支出	1,055.46	1,135.09	1,170.91
5.1 一般公共预算支出	704.83	802.67	758.31
5.2 政府性基金支出	350.63	332.42	412.60

（一）建设地点

本项目建设地点位于襄阳高新区北纬十二路以北、北纬十四路以南、西经六路以东，西经五路以西。

（二）建设规模与内容

项目用地面积 175990.8 m²(263.99 亩)，总建筑面积 211288.6 m²。建设内容包括：新建生产及研发大楼、数据中心、试验基地、仓库、物流房、门卫后勤房等，布置园区内活动场地、跑道、绿化、道路、公共活动场地、围墙大门，给排水、强弱电、消防等配套工程。其中生产及研发大楼共 4 层，一层 8m、2-4 层 4.2m。

（三）建设工期

项目建设期 36 个月，2026 年 10 月至 2029 年 9 月。

（四）项目审批情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2025-5-14	襄阳高新技术产业开发区行政审批局	《关于襄阳高新区北斗产业园建设项目可行性研究报告的批复》	襄高发改审批发〔2025〕69 号
用地预审和选址意见书				正在办理中
建设用地规划许可证	2025-6-11	襄阳市自然资源和城乡建设局	《建设用地规划许可证》	地字第高新（2025）0008420601202500038
国有土地使用证	/		《不动产权证》	鄂 2025 襄阳市不动产权第 0015358 号
环评批复/备案登记	2025-6-13	襄阳市生态环境局高新分局	《关于襄阳高新区北斗产业园项目无需办理环评手续的函》	/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
初步设计批复	2025-6-18	襄阳高新技术产业开发区行政审批局	《关于襄阳高新区北斗产业园建设项目初步设计的批复》	襄高发改审批发〔2025〕88号
建设工程规划许可证				正在办理中
建筑工程施工许可证				正在办理中

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，对襄阳高新区北斗产业园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 60,000 万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为 1.36。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

本项目总投资估算额为 78,651.66 万元。其中：静态投资总投资 75,363.41 万元，建设期利息 3,253.05 万元，债券发行费用 35.20 万元，其中各项明细数据详见表 2：

表 2 项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自筹资金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	61,638.12	1,638.12		60,000.00		
1	框架（研发楼）	9,631.82			9,631.82		
2	钢结构厂房	43,903.80			43,903.80		
3	弱电工程	422.58			422.58		
4	变配电系统	3,169.33			3,169.33		
5	外部进线	450.00			450.00		
6	室外及附属工程	4,060.60	1,638.12		2,422.47		
二	工程建设其他费用	10,136.56	10,136.56		-		
1	建设用地费	3,907.00	3,907.00				
2	建设单位管理费	719.54	719.54				
3	建设项目场地准备及临时设施费	493.11	493.11				
4	前期工作咨询费	166.38	166.38				
5	环境影响咨询服务费	24.92	24.92				
6	水土保持方案编制费	122.17	122.17				
7	节能评估费	39.68	39.68				
8	建设工程监理费	1,013.06	1,013.06				
9	勘察设计费	2,044.74	2,044.74				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自筹资金	其中：专项债券用于资本金			
10	施工图审查费	100.86	100.86				
11	工程造价咨询服务费	619.04	619.04				
12	第三方检测检验费	369.83	369.83				
13	劳动安全卫生评审费	61.64	61.64				
14	工程保险费	277.37	277.37				
15	招标代理服务费	54.62	54.62				
16	工程竣工财务决算审核费	108.40	108.40				
17	人防易地建设费	14.20	14.20				
三	预备费	3,588.73	3,588.73				
四	静态总投资	75,363.41	15,363.41		60,000.00		
五	建设期利息	3,253.05	3,253.05				
六	债券发行兑付费用	35.20	35.20				
七	项目总投资	78,651.66	18,651.66		60,000.00		

2. 资金筹措

本项目总投资 78,651.66 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 78,651.66 万元，其中项目自筹资金 18,651.66 万元，占总投资的比例 23.71%。

（2）专项债券

本项目总投资 78,651.66 万元，其中 72.29% 的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 60,000 万元，于 2026 年专项债券项目已发行 1,000.00 万元，2026 年专项债券项目资金调整 16,000.00 万元，2026 年计划发行 13,000.00 万元，2027 年计划发行 30,000.00 万元，债券期限 30 年。根据中国债券信息网公布的 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期），实际发行利率 2.27%，上浮 15 个 BP，即本次 30 年期债券

发行利率为 2.42%，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。债券发行计划如下表所示：

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	1,000.00	1,000.00	30 年	2.27%	每半年付息一次	第 11 年 - 第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
	7,000.00（调整）		30 年	3.38%	每半年付息一次	第 11 年 - 第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
	1,000.00（调整）		30 年	3.19%	每半年付息一次	第 11 年 - 第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
	8,000.00（调整）		30 年	2.64%	每半年付息一次	第 11 年 - 第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
	13,000.00		30 年	2.42%	每半年付息一次	到期一次性还本
2027	30,000.00		30 年	2.42%	每半年付息一次	到期一次性还本
合计	60,000.00					

表 3-2 资金筹措平衡表

金额单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	资本金	2,000.00	3,000.00	10,000.00	3,651.66	18,651.66
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	2,000.00	3,000.00	10,000.00	3,651.66	18,651.66
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	融资资金	30,000.00	30,000.00			60,000.00
2.1	专项债券资金	30,000.00	30,000.00			60,000.00
2.2	项目单位市场化融资					
2.3	其他资金					
3	其他资金					
	合计	32,000.00	33,000.00	10,000.00	3,651.66	78,651.66

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 60,000 万元债券发行计划为基础，襄阳高新区北斗产业园建设项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.36。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，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(二) 资金稳定性

襄阳高新区北斗产业园建设项目还本付息以生产性用房租赁收入、研发用房租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入的净收益为基础，债券存续期（2026-2057 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 2057 年项目本金偿还后仍有 39,676.39 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。

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、运营成本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生产性用房租赁收入、研发用房租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入，建议进一步关注出让价格的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襄阳高新区北斗产业园建设项目用于周转偿还，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，本次评价的襄阳高新区北斗产业园建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理：项目收益（累

计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.36 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



二〇二六年十月八日

附表 1：还本付息表¹

附表 1 还本付息表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		30,000.00	-	30,000.00	121.55	121.55
2027 年	30,000.00	30,000.00	-	60,000.00	817.00	817.00
2028 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1,543.00	1,543.00
2029 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1,543.00	1,543.00
2030 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1,543.00	1,543.00
2031 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1,543.00	1,543.00
2032 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1,543.00	1,543.00
2033 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1,543.00	1,543.00
2034 年	60,000.00	-	400.00	59,600.00	1,536.29	1,936.29
2035 年	59,600.00	-	800.00	58,800.00	1,517.59	2,317.59
2036 年	58,800.00	-	800.00	58,000.00	1,493.60	2,293.60
2037 年	58,000.00	-	850.00	57,150.00	1,469.62	2,319.62
2038 年	57,150.00	-	850.00	56,300.00	1,444.50	2,294.50
2039 年	56,300.00	-	850.00	55,450.00	1,419.38	2,269.38
2040 年	55,450.00	-	850.00	54,600.00	1,394.26	2,244.26
2041 年	54,600.00	-	850.00	53,750.00	1,369.14	2,219.14
2042 年	53,750.00	-	850.00	52,900.00	1,344.02	2,194.02
2043 年	52,900.00	-	850.00	52,050.00	1,318.90	2,168.90
2044 年	52,050.00	-	850.00	51,200.00	1,293.78	2,143.78
2045 年	51,200.00	-	850.00	50,350.00	1,268.66	2,118.66

¹ 本项目计划发行专项债券融资 60,000.00 万元，其中 2026 年专项债券项目已发行 1,000.00 万元，2026 年专项债券项目资金调整 16,000.00 万元，2026 年计划发行 13,000.00 万元，2027 年计划发行 30,000.00 万元，债券期限 30 年。根据中国债券信息网公布的 2026 年湖北省政府专项债券（四十一期），实际发行利率 2.27%，上浮 15 个 BP，即本次 30 年期债券发行利率为 2.42%，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2046 年	50,350.00	-	850.00	49,500.00	1,243.54	2,093.54
2047 年	49,500.00	-	850.00	48,650.00	1,218.42	2,068.42
2048 年	48,650.00	-	850.00	47,800.00	1,193.30	2,043.30
2049 年	47,800.00	-	850.00	46,950.00	1,168.18	2,018.18
2050 年	46,950.00	-	850.00	46,100.00	1,143.06	1,993.06
2051 年	46,100.00	-	850.00	45,250.00	1,117.94	1,967.94
2052 年	45,250.00	-	850.00	44,400.00	1,092.82	1,942.82
2053 年	44,400.00	-	850.00	43,550.00	1,067.70	1,917.70
2054 年	43,550.00	-	450.00	43,100.00	1,049.29	1,499.29
2055 年	43,100.00	-	50.00	43,050.00	1,042.87	1,092.87
2056 年	43,050.00	-	13,050.00	30,000.00	1,041.74	14,091.74
2057 年	30,000.00	-	30,000.00	-	726.00	30,726.00
合计		60,000.00	60,000.00		40,171.15	100,171.15

附表 2：项目运营收入、支出

（一）项目收入预测

1.收入的可行性

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为湖北襄高控股发展有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

2.项目收入来源

本项目收入主要来源于生产性用房租赁收入、研发用房租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入。2029年10月投入使用，因本次专项债发行期限为30年，债券本金于2057年到期，因此项目收益预测期为2029年10月至2057年9月。

3.基本假设及计算方式

项目的需求分析：根据网络相关报道的检索，襄阳市高新区园区的租赁状况相对较好。参考可研报告的需求分析章节、高新区附近园区的出租率、园区已成功签订意向入驻协议企业3家（如下表），意向租赁面积达16万平方米，占园区总建筑面积的70%以上，本项目客户储备充足、市场承租需求旺盛。

序号	单位名称	租赁面积（平方米）
1	湖北东日合诚科技有限公司	50,000.00
2	湖北润立佳航空制造有限公司	70,000.00
3	襄阳蒙肽生物有限公司	40,000.00

一边是现代化科创企业有序生产，一边是智慧园区建设工地加紧施工。记者近日探访位于**高新区深圳工业园的恒宝襄阳科创园**（以下简称科创园），看到了园区蓬勃发展的生动图景。

在三期项目施工现场，7栋高大的标准化厂房正在紧锣密鼓地修建。已投入使用的科创园一期项目企业入驻率100%，二期项目已完成招商工作，汉普豪新能源、建泓新材料、慧创航空科技、戴尔夫机械等企业的生产线正开足马力运转。

目前，**恒宝襄阳科创园**已建成67栋工业厂房，入驻项目达42个，**入驻率超过90%**，初步形成以新能源、汽车零部件、智能装备制造为主导的特色产业集群。“园区四期厂房建设已进入收尾阶段，预计两个月后交付使用；五期项目力争7个月完工、10月交付，确保入驻企业春节前投产。”浙江恒宝控股集团董事长、襄阳恒宝产业园开发有限公司董事长张建华介绍。

意向入驻协议

甲方（出租方）：湖北襄高控股发展有限公司

乙方（承租方）：湖北东日合诚科技有限公司

为促进地方产业发展，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用原则，就乙方意向入驻甲方建设运营的襄阳高新区北斗产业园事宜，达成如下意向协议：

一、入驻事项

乙方意向入驻襄阳高新区北斗产业园，意向租赁研发楼和厂房面积不低于 50000 平方米，最终面积以正式合同实测为准。

二、租赁期限

双方约定后期正式租赁合同租赁期限为三年，起算时间以场地实际交付之日为准。租赁期满，乙方享有同等条件优先续租权。

三、租金约定

本项目租金标准，不高于正式合同签订日襄阳高新区同区域产业园区市场平均租金水平。具体单价、付款方式、物业费及其他杂费，以双方后续签订正式租赁合同为准。

四、双方权责

- 1、甲方保证场地权属清晰，具备产业园区交付标准，配合乙方办理入驻相关手续。
- 2、乙方承诺按园区管理规定经营，按时签订正式租赁合同，遵守园区管理制度。

五、其他约定

- 1、本协议仅为入驻意向，不作为正式租赁合同，具体权利义务以正式合同为准。
- 2、本协议未尽事宜，双方另行协商。协商不成，由甲方所在地人民法院管辖。
- 3、本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，盖章后生效。

甲方（盖章）：湖北襄高控股发展有限公司

乙方（盖章）：湖北东日合诚科技有限公司

日期：2025 年 11 月 22 日

意向入驻协议

甲方（出租方）：湖北襄高控股发展有限公司

乙方（承租方）：湖北润立佳航空制造有限公司

为促进地方产业发展，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用原则，就乙方意向入驻甲方建设运营的襄阳高新区北斗产业园事宜，达成如下意向协议：

一、入驻事项

乙方意向入驻襄阳高新区北斗产业园，意向租赁研发楼和厂房面积不低于 70000 平方米，最终面积以正式合同实测为准。

二、租赁期限

双方约定后期正式租赁合同租赁期限为三年，起算时间以场地实际交付之日为准。租赁期满，乙方享有同等条件优先续租权。

三、租金约定

本项目租金标准，不高于正式合同签订日襄阳高新区同区域产业园区市场平均租金水平。具体单价、付款方式、物业费及其他杂费，以双方后续签订正式租赁合同为准。

四、双方权责

- 1、甲方保证场地权属清晰，具备产业园区交付标准，配合乙方办理入驻相关手续。
- 2、乙方承诺按园区管理规定经营，按时签订正式租赁合同，遵守园区管理制度。

五、其他约定

- 1、本协议仅为入驻意向，不作为正式租赁合同，具体权利义务以正式合同为准。
- 2、本协议未尽事宜，双方另行协商。协商不成，由甲方所在地人民法院管辖。
- 3、本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，盖章后生效。

甲方（盖章）：湖北襄高控股发展有限公司



乙方（盖章）：湖北润立佳航空制造有限公司



日期：2026 年 1 月 7 日

意向入驻协议

甲方（出租方）：湖北真高控股发展有限公司

乙方（承租方）：襄阳蒙肽生物有限公司

为促进地方产业发展，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用原则，就乙方意向入驻甲方建设运营的襄阳高新区北斗产业园事宜，达成如下意向协议：

一、入驻事项

乙方意向入驻襄阳高新区北斗产业园，意向租赁研发楼和厂房面积不低于 40000 平方米，最终面积以正式合同实测为准。

二、租赁期限

双方约定后期正式租赁合同租赁期限为三年，起算时间以场地实际交付之日为准。租赁期满，乙方享有同等条件优先续租权。

三、租金约定

本项目租金标准，不高于正式合同签订日襄阳高新区同区域产业园区市场平均租金水平。具体单价、付款方式、物业费及其他杂费，以双方后续签订正式租赁合同为准。

四、双方权责

- 1、甲方保证场地权属清晰，具备产业园区交付标准，配合乙方办理入驻相关手续。
- 2、乙方承诺按园区管理规定经营，按时签订正式租赁合同，遵守园区管理制度。

五、其他约定

- 1、本协议仅为入驻意向，不作为正式租赁合同，具体权利义务以正式合同为准。
- 2、本协议未尽事宜，双方另行协商。协商不成，由甲方所在地人民法院管辖。
- 3、本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，盖章后生效。

甲方（盖章）：湖北真高控股发展有限公司

乙方（盖章）：襄阳蒙肽生物有限公司

日期：2025 年 12 月 14 日

（1）生产性用房租赁收入

根据可研报告，本项目生产性用房建筑面积为 167148.00 平方米。根据项目的需求分析，出于谨慎性考虑，运营期首年出租率按 70% 计算，后每年增长 5%，增至 85% 后保持不变。

根据襄阳市同类型的市场出租案例，其价格区间为 1.00-1.58 元/m²/天，本项目审慎考虑，出租价格按 1 元/m²/天测算，即月租金为 30 元/m²/月。同时，结合未来年份消费价格上升趋势（襄阳市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.90%、0.20%、2.20%、0.20%、-0.10%、0.30%，则每 3 年平均增长率为 0.95%），出于谨慎性，价格增长率按每 3 年 0.9% 计算。

	交通方便，水电齐全。无后顾之忧 襄阳-襄州 湖北省襄阳市襄州区	800m ² 建筑面积	1.58元/m ² /天 3.8万/月
	约800平米厂房出租 高新区-新五中 湖北省襄阳市樊城区	800m ² 建筑面积	1元/m ² /天 2.4万/月
	御康路和新垦大道交叉口厂房出租 襄州-襄州万达 御康路 王先生 个人房东 高速路口 食堂 宿舍	2500m ² 建筑面积	1元/m ² /天 月租金 7.5万/月

（2）研发用房租赁收入

根据可研报告，本项目研发用房建筑面积为 28229.6 平方米。根据项目的需求分析，出于谨慎性考虑，运营期首年出租率按 70% 计算，后每年增长 5%，增至 85% 后保持不变。

襄阳市同类租赁案例公开信息比较少，根据孵化类的产业园的市场出租案例，其价格区间为 0.7-0.81 元/m²/天，本项目审慎考虑，出租价格按 0.7 元/m²/天测算，即月租金为 21 元/m²/月。同时，结合未来年份消费价格上升趋势（襄阳市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.90%、0.20%、2.20%、0.20%、-0.10%、0.30%，则每 3 年平均增长率为 0.95%），出于谨慎性，价格增长率按每 3 年 0.9% 计算。



汉北科技孵化园写字楼办公室招租

高新区-新五中 汉北科技孵化园 可容纳15-31工位

纯写字楼 中区(共19层)

纯写字楼 新房 办公家具 免费车位

105 m² | 可分割
建筑面积

0.7元/m²/天
2200元/月



自有物业，可长期租用

高新区-新五中 汉北中小企业科技创业孵化中心 可容纳18-36工位

纯写字楼 高区(共19层)

免租1个月 纯写字楼 新房 可注册

122.74 m²
建筑面积

0.81元/m²/天
3000元/月

(3) 配套服务用房租赁收入

根据可研报告，本项目配套服务用房建筑面积为 15910.6 平方米。根据项目的需求分析，出于谨慎性考虑，运营期首年出租率按 70% 计算，后每年增长 5%，增至 85% 后保持不变。

根据襄阳市同类型的市场出租案例，其价格区间为 1.00-1.30 元/m²/天，本项目审慎考虑，出租价格按 1 元/m²/天测算，即月租金为 30 元/m²/月。同时，结合未来年份消费价格上升趋势（襄阳市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.90%、0.20%、2.20%、0.20%、-0.10%、0.30%，则每 3 年平均增长率为 0.95%），出于谨慎性，价格增长率按每 3 年 0.9% 计算。

根据可研报告，本项目设置 433 个车位。由于没有公开襄阳高新区产业园停车位统一、精确的使用率数据，参考《高新创业孵化园启动全面提质升级》及襄阳市政府智慧停车三年行动方案（http://www.xiangyang.gov.cn/szf/zfxxgk/zc/gfxwj/xzbf/202311/t20231117_3463267.shtml），出于谨慎性考虑，运营期首年使用率按 60% 计算，后每年增长 5%，增至 70% 后保持不变。

高新创业孵化园启动全面提质升级 打造一流创新创业环境

时间：2025-08-01 来源：襄高控股公司 作者：

为进一步优化区内营商环境，提升高新创业孵化园承载能力和服务水平，日前，襄高控股公司启动实施园区“焕新计划”，对园区前广场、地面及地下停车场、园区主要道路、路灯、指示牌等公共区域进行改造升级。

其中，园区前广场增设休闲步道与景观绿化；地面停车场增加停车位数量，增设新能源汽车充电桩；地下停车场整体进行翻新升级，重点改善地面平整度与耐磨性，优化照明系统、标识系统及通风设施；非机动车停车场重新规划非机动车停放区域，增设智能充电装置、加装防雨防晒设施；园区主要交通道路进行路面通黑，并增设交通标示和指示牌，更新替换老旧路灯，增加公共休息区及垃圾投放点配置。

本次“焕新计划”改造升级是襄高控股公司落实精细化管理、提升服务能级的重要举措，旨在通过系统性优化园区环境、完善服务设施、提升办公效率、优化物业服务，全方位打造智能、便捷、舒适的新型创业园区，为入驻企业提供更优质的成长沃土，助力企业“入驻放心、创业舒心、发展顺心”。（襄高控股公司）

参考《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《关于明确市区停车资源共享收费标准的通知》及襄阳市政府定价经营服务性收费目录清单，保守估计本次测算运营期内停车位单价为 2.00 元/小时·车位，平均每天运营的时间为 8 小时，年运营天数按 365 天进行测算。同时，结合未来年份消费价格上升趋势（襄阳市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.90%、0.20%、2.20%、0.20%、-0.10%、0.30%，则每 3 年平均增长率为 0.95%），出于谨慎性，价格增长率按每 3 年 0.9% 计算。

二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	公共停车场：停车服务1~5元/小时；道路临时停车泊位：一类区域首小时3元/小时，首小时后1.5元/半小时，24小时最高20元，二类区域首小时2元/小时，首小时后1元/半小时，24小时最高15元；党政机关、事业单位、社会团体向社会开发共享停车：2小时内（含）收费2元，3—24小时每增加1小时加收1元。24小时内最高20元。具体收费标准见相关文件。	鄂价工服〔2016〕151号、鄂发改规〔2025〕1号、襄发改价格〔2025〕340号等
	（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费		

（5）充电桩服务费收入

根据可研报告，本项目的充电桩数量为43个，由于没有公开襄阳高新区产业园充电桩统一、精确的使用率数据，参考高新区对原有充电桩的升级改造及襄阳市发改委《关于市政协十五届四次会议第52号提案的答复》(http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/xxgkml/qtzdgk/rdzxta/202601/t20260107_3938223.shtml)，出于谨慎性考虑，运营期首年使用率按30%计算，后每年增长5%，增至40%后保持不变。

高新创业孵化园启动全面提质升级 打造一流创新创业环境

时间：2025-08-01 来源：襄高控股公司 作者：

为进一步优化区内营商环境，提升高新创业孵化园承载能力和服务水平，日前，襄高控股公司启动实施园区“焕新计划”，对园区前广场、地面及地下停车场、园区主要道路、路灯、指示牌等公共区域进行改造升级。

其中，园区前广场增设休闲步道与景观绿化；地面停车场增加停车位数量，增设新能源汽车充电桩；地下停车场整体进行翻新升级，重点改善地面平整度与耐磨性，优化照明系统、标识系统及通风设施；非机动车停车场重新规划非机动车停放区域，增设智能充电装置、加装防雨防晒设施；园区主要交通道路进行疏通刷黑，并增设交通标示和指示牌，更新替换老旧路灯，增加公共休息区及垃圾投放点配置。

本次“焕新计划”改造升级是襄高控股公司落实精细化管理、提升服务能级的重要举措，旨在通过系统性优化园区环境、完善服务设施、提升办公效率、优化物业服务，全方位打造智能、便捷、舒适的新型创业园区，为入驻企业提供更优质的成长沃土，助力企业“入驻放心、创业舒心、发展顺心”。（襄高控股公司）

本次改造对原有充电桩进行了全面检修和升级，进一步提升了设备的稳定性与安全性。针对检修中发现的7台老旧、经常出现故障的充电桩，全部进行了更换。同时，在管委会地下停车场新增2台充电桩，进一步扩充了充电资源。

升级完成后，公司各点位充电桩总数达到36个，可同时为49辆新能源汽车充电，有效缓解了高峰时段的充电压力，提升了整体充电效率。在操作流程方面，车主无需下载额外APP，仅需通过微信扫码或办理充电卡，即可快速启动充电，操作简便、流程顺畅，极大优化了用户体验。

此次充电桩更新项目的顺利完成，不仅切实解决了干部职工和办事群众的实际需求，也提升了充电服务的智能化水平和可靠性，进一步增强了公司在新能源基础设施方面的服务保障能力。

参考襄阳充电桩市场收费标准（<https://www.modiauto.com.cn/cdz/c222.html>），扣减综合电费后 0.58 元/度，本项目充电服务费按含税价 0.95 元/kwh 计算，功率为 120kwh，日充电时间为 8 小时，年运营天数按 365 天进行测算，同时，结合未来年份消费价格上升趋势（襄阳市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.90%、0.20%、2.20%、0.20%、-0.10%、0.30%，则每 3 年平均增长率为 0.95%），出于谨慎性，价格增长率按每 3 年 0.9% 计算。

湖北省襄阳市樊城区春园东路充电站	星星充电	7
【地址】湖北省襄阳市樊城区春园东路13号哪吒汽车（日产隔壁）		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.9元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流5个		
襄阳公交高客站新能源体验中心	特来电	18
【地址】湖北省襄阳市樊城区邓城大道辅路		
【收费标准】停车费限时免费停车,新能源绿牌车4小时内免费，后2小时1.5元/h，一天10元封顶，综合电费：1.64元/度。		

用电分类		电价(元/度)
阶梯电价	第一档	0.558
	第二档	0.608
	第三档	0.858
峰谷电价	峰	-
	平	-
	谷	-
合表电价		0.58

根据以上收入的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

附表 2.1: 项目运营收入预测

金额单位: 人民币万元

项目	年份					
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.生产性用房租赁收入						
可租赁面积 (m ²)	1,053.03	4,513.00	4,813.86	5,160.76	5,160.76	5,160.76
租赁单价 (元/m ² /月)	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00
出租比例 (%)	30.00	30.00	30.00	30.27	30.27	30.27
运营时长 (月)	70%	75%	80%	85%	85%	85%
销项税额	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.研发用房租赁收入						
可租赁面积 (m ²)	86.95	372.63	397.47	426.12	426.12	426.12
租赁单价 (元/m ² /月)	124.49	533.54	569.11	610.15	610.15	610.15
出租比例 (%)	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60
运营时长 (月)	21.00	21.00	21.00	21.19	21.19	21.19
销项税额	70%	75%	80%	85%	85%	85%
3.配套服务用房租赁收入						
可租赁面积 (m ²)	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
租赁单价 (元/m ² /月)	10.28	44.05	46.99	50.38	50.38	50.38
出租比例 (%)	100.24	429.59	458.23	491.25	491.25	491.25
运营时长 (月)	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60
销项税额	30.00	30.00	30.00	30.27	30.27	30.27
4.停车位收入						
停车位数量 (个)	70%	75%	80%	85%	85%	85%
价格 (元/个/小时)	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
使用率	8.28	35.47	37.84	40.56	40.56	40.56
时间 (小时/天)	164.37	164.37	177.01	178.78	178.78	178.78
销项税额	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00
5.充电桩服务费收入						
充电桩数量 (个)	2.00	2.00	2.02	2.02	2.02	2.02
充电桩功率 (kw/h/个)	60%	65%	70%	70%	70%	70%
充电服务费 (元/kwh)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
日充电时间 (小时/天)	14.62	13.57	14.62	14.76	14.76	14.76
使用率	500.98	500.98	572.55	578.58	578.58	578.58
销项税额	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
舍税营业收入合计	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
不含税营业收入合计	0.95	0.95	0.96	0.96	0.96	0.96
	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	30%	35%	40%	40%	40%	40%
	12.35	57.63	65.87	66.56	66.56	66.56
	1,435.68	6,141.48	6,590.76	7,019.52	7,019.52	7,019.52
	1,313.64	5,618.13	6,027.97	6,421.14	6,421.14	6,421.14

(续)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.生产性用房租赁收入	5,206.79	5,206.79	5,206.79	5,252.83	5,252.83	5,252.83
可租赁面积（㎡）	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00
租赁单价（元/㎡/月）	30.54	30.54	30.54	30.81	30.81	30.81
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%
运营时长（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	429.92	429.92	429.92	433.72	433.72	433.72
2.研发用房租赁收入	615.62	615.62	615.62	621.09	621.09	621.09
可租赁面积（㎡）	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60
租赁单价（元/㎡/月）	21.38	21.38	21.38	21.57	21.57	21.57
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%
运营时长（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	50.83	50.83	50.83	51.28	51.28	51.28
3.配套服务用房租赁收入	495.63	495.63	495.63	500.01	500.01	500.01
可租赁面积（㎡）	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60
租赁单价（元/㎡/月）	30.54	30.54	30.54	30.81	30.81	30.81
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%
运营时长（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	40.92	40.92	40.92	41.29	41.29	41.29
4.停车位收入	180.55	180.55	180.55	182.32	182.32	182.32
停车位数量（个）	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00
价格（元/个/小时）	2.04	2.04	2.04	2.06	2.06	2.06
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%
时间（小时/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税额	14.91	14.91	14.91	15.05	15.05	15.05
5.充电桩服务费收入	584.61	584.61	584.61	590.63	590.63	590.63
充电桩数量（个）	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
充电桩功率（kw/个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费（元/kwh）	0.97	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98
日充电时间（小时/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%
销项税额	67.26	67.26	67.26	67.95	67.95	67.95
含税营业收入合计	7,083.20	7,083.20	7,083.20	7,146.88	7,146.88	7,146.88
不含税营业收入合计	6,479.36	6,479.36	6,479.36	6,537.59	6,537.59	6,537.59

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.生产性用房租赁收入	5,300.56	5,300.56	5,300.56	5,348.30	5,348.30	5,348.30
可租赁面积（㎡）	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00

项目	年份									
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年				
租赁单价 (元/m ² /月)	31.09	31.09	31.09	31.37	31.37	31.37				
出租比例 (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%				
运营时长 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00				
销项税额	437.66	437.66	437.66	441.60	441.60	441.60				
2.研发用房租赁收入	626.56	626.56	626.56	632.32	632.32	632.32				
可租赁面积 (m ²)	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60				
租赁单价 (元/m ² /月)	21.76	21.76	21.76	21.96	21.96	21.96				
出租比例 (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%				
运营时长 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00				
销项税额	51.73	51.73	51.73	52.21	52.21	52.21				
3.配套服务用房租赁收入	504.55	504.55	504.55	509.10	509.10	509.10				
可租赁面积 (m ²)	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60				
租赁单价 (元/m ² /月)	31.09	31.09	31.09	31.37	31.37	31.37				
出租比例 (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%				
运营时长 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00				
销项税额	41.66	41.66	41.66	42.04	42.04	42.04				
4.停车位收入	184.09	184.09	184.09	185.86	185.86	185.86				
停车位数量 (个)	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00				
价格 (元/个/小时)	2.08	2.08	2.08	2.10	2.10	2.10				
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%				
时间 (小时/天)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00				
销项税额	15.20	15.20	15.20	15.35	15.35	15.35				
5.充电桩服务费收入	596.66	596.66	596.66	602.69	602.69	602.69				
充电桩数量 (个)	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00				
充电桩功率 (kwh/个)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00				
充电服务费 (元/kwh)	0.99	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00				
日充电时间 (小时/天)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00				
使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%				
销项税额	68.64	68.64	68.64	69.34	69.34	69.34				
含税营业收入合计	7,212.42	7,212.42	7,212.42	7,278.27	7,278.27	7,278.27				
不含税营业收入合计	6,597.53	6,597.53	6,597.53	6,657.73	6,657.73	6,657.73				

(续)

项目	年份					
	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1.生产性用房租赁收入	5,396.04	5,396.04	5,396.04	5,443.78	5,443.78	5,443.78
可租赁面积 (m ²)	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00
租赁单价 (元/m ² /月)	31.65	31.65	31.65	31.93	31.93	31.93
出租比例 (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%

项目	年份						2052 年
运营时长（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	445.54	445.54	445.54	449.49	449.49	449.49	449.49
2.研发用房租赁收入	638.08	638.08	638.08	643.84	643.84	643.84	643.84
可租赁面积（㎡）	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60
租赁单价（元/㎡/月）	22.16	22.16	22.16	22.36	22.36	22.36	22.36
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
运营时长（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	52.69	52.69	52.69	53.16	53.16	53.16	53.16
3.配套服务用房租赁收入	513.64	513.64	513.64	518.19	518.19	518.19	518.19
可租赁面积（㎡）	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60
租赁单价（元/㎡/月）	31.65	31.65	31.65	31.93	31.93	31.93	31.93
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
运营时长（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	42.41	42.41	42.41	42.79	42.79	42.79	42.79
4.停车位收入	187.63	187.63	187.63	189.40	189.40	189.40	189.40
停车位数量（个）	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00
价格（元/个/小时）	2.12	2.12	2.12	2.14	2.14	2.14	2.14
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
时间（小时/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税额	15.49	15.49	15.49	15.64	15.64	15.64	15.64
5.充电桩服务费收入	608.71	608.71	608.71	614.74	614.74	614.74	614.74
充电桩数量（个）	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
充电桩功率（kwh/个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费（元/kwh）	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.02
日充电时间（小时/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
销项税额	70.03	70.03	70.03	70.72	70.72	70.72	70.72
含税营业收入合计	7,344.10	7,344.10	7,344.10	7,409.95	7,409.95	7,409.95	7,409.95
不含税营业收入合计	6,717.94	6,717.94	6,717.94	6,778.15	6,778.15	6,778.15	6,778.15

（续）

项目	年份						合计
1.生产性用房租赁收入	5,493.22	5,493.22	5,493.22	5,542.66	5,542.66	5,542.66	147,886.39
可租赁面积（㎡）	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	167,148.00	
租赁单价（元/㎡/月）	32.22	32.22	32.22	32.51	32.51	32.51	
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
运营时长（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
销项税额	453.57	453.57	453.57	457.65	457.65	457.65	12,210.80

项目	年份					合计
	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	
2.研发用房租赁收入						
可租赁面积（㎡）	649.60	649.60	649.60	655.36	491.52	17,485.80
租赁单价（元/㎡/月）	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	28,229.60	
出租比例（%）	22.56	22.56	22.56	22.76	22.76	
运营时长（月）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	12.00	12.00	12.00	12.00	9.00	
	53.64	53.64	53.64	54.11	40.58	1,443.77
3.配套服务用房租赁收入						
可租赁面积（㎡）	522.89	522.89	522.89	527.60	395.70	14,077.14
租赁单价（元/㎡/月）	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	15,910.60	
出租比例（%）	32.22	32.22	32.22	32.51	32.51	
运营时长（月）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	12.00	12.00	12.00	12.00	9.00	
	43.17	43.17	43.17	43.56	32.67	1,162.34
4.停车位收入						
停车位数量（个）	191.17	191.17	191.17	192.94	144.71	5,169.00
价格（元/个/小时）	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	
使用率	2.16	2.16	2.16	2.18	2.18	
时间（小时/天）	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
	15.78	15.78	15.78	15.93	11.95	426.79
5.充电桩服务费收入						
充电桩数量（个）	620.77	620.77	620.77	626.80	470.10	16,669.95
充电桩功率（kw/个）	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	
充电服务费（元/kwh）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
日充电时间（小时/天）	1.03	1.03	1.03	1.04	1.04	
使用率	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
销项税额	40%	40%	40%	40%	40%	
	71.42	71.42	71.42	72.11	54.08	1,917.80
含税营业收入合计	7,477.65	7,477.65	7,477.65	7,545.36	5,659.03	201,288.28
不含税营业收入合计	6,840.07	6,840.07	6,840.07	6,902.00	5,176.51	184,126.78

（二）项目运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、外购燃料动力费、修理费用、其他费用、设备更新费用、固定资产折旧费用、税金及附加、财务费用。

1.工资及福利费

本项目建成后对外租赁，不开展自有生产、研发、数据运营业务，仅配套园区后勤物业保障人员合计 25 名工作人员，人员分工安排计划表如下。参考《襄阳市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年襄阳市城镇居民人均可支配收入为 48,194 元。本项目工资按 5.2 万元/人/年计算，福利费按工资的 14% 计提。结合未来年份消费价格上升趋势（襄阳市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.90%、0.20%、2.20%、0.20%、-0.10%、0.30%，则每 3 年平均增长率为 0.95%），出于谨慎性，价格增长率按每 3 年 0.9% 计。

序号	岗位大类	细分岗位	配置人数	核心工作职责
1	园区设施运维岗	水电维修工、消防日常巡检	2	园区公共区域水电、照明、给排水日常巡检维修，消防设施日常巡查。
2	安保秩序岗	门卫、园区巡逻、监控值守	10	园区出入口车辆人员登记、24 小时分区巡逻、监控机房值班、消防安全巡查、园区秩序管控。
3	绿化环卫岗	绿化养护工、保洁员	5	园区绿化苗木养护修剪、公共道路日常保洁、生活垃圾集中清运。
4	租赁综合管理岗	招商租赁专员、行政、财务、园区客服	8	入驻企业招商对接、租赁合同管理、租金物业费收缴、园区纠纷协调、行政台账、费用核算、企业日常服务。
合计	—	—	25	—

2.外购燃料动力费

本项目出租部分建筑由承租方承担，仅计算公共服务配套区域的电费，根据可研报告本项目年耗电量 35 万度。根据《省发改委关于湖北电 2020—2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》，电压等级在“1-10 千伏、两部制”的工业用电类型，执行电费单价为 0.6707 元/度，该项目电费单价按 0.6707 元/kWh 计取。

根据可研报告本项目年耗水量 29.05 万吨。依据《襄阳市发展和改革委员会关于改革调整襄阳城区供水价格的通知》（襄发改价格〔2021〕83 号），以及《襄阳市

市区城市污水处理费征收使用管理办法》（襄政规〔2025〕6号），襄阳市城区现行综合水价（含水费+污水处理费），因此水费单价按 3.2 元/吨计算。

3.修理费用

修理费用主要包括更新、改造、维修设备产生的支出。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，通常按照 0.1%~1.5%估算。考虑行业和本项目特点及已发行的产业园区的项目维修费用，本项目年维修费用按项目静态总投资的 0.5%估算。

已发行项目参考案例如下：

3. 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资总额 0.1%~2%估算。考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的 0.50%估算。

（来源：罗田县产业园基础设施提升项目）

3. 维修费用

参考项目可行性研究报告，并根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。维修费用按固定资产原值 0.5%~2%估算。考虑行业和本项目特点，本项目维修费按静态总投资的 0.5%计算。

（来源：丹江口市应急装备专用车产业园建设项目）

3. 修理费

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

— 20 —

直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2% 估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目不含税静态投资总额的 0.5% 估算。

（来源：房县循环经济产业园扩园扩容建设项目）

4. 其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。考虑行业和本项目特点及已发行的产业园区，则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的 3% 进行测算。

已发行项目参考案例如下：

4. 其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理及其他费用是指在日常营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的 3% 进行测算。

（来源：大别山智慧物流产业园）

（4）其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。根据有关资料，本项目按经营收入的 3.00% 计取。

故本项目债券存续期内其他费用合计为 991.24 万元。

(来源: 荆门高新区·掇刀区产业园基础设施完善工程)

4. 其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》(第三版) P97-P98, 其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用。系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。

本项目其他费用按含税营业收入的 3% 计算。

(来源: 宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程)

5. 设备更新费用

本项目含税购置设备设施 100.00 万元, 设备折旧年限 5 年。本项目分别在 2034 年、2039 年、2044 年、2049 年、2054 年进行设备更新, 每次更新费用 100.00 万元。

6. 固定资产折旧费用

新增固定资产折旧费按直线法, 折旧年限 30 年, 残值率 5.00% 测算, 新增固定资产原值扣除设备费用后不含税金额 72,702.79 万元计算, 年折旧额 2,302.26 万元。

新增设备折旧费按直线法, 折旧年限 5 年, 残值率 5.00% 测算, 新增设备原值按不含税设备费用 82.57 万元计算, 年折旧额 15.69 万元。

7. 税金及附加

主要包括房产税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。

8. 财务费用

指项目债券存续期内发行专项债券所需支付的利息。

根据以上基本假设及计算方式, 本项目在债券存续期各项运营成本测算结果如下:

附表 2.2 项目运营成本预测

金额单位：人民币 万元

项目	年份									
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年				
一、运行成本	203.43	825.69	839.17	853.37	853.37	953.37				
1.工资及福利费	37.05	148.20	148.20	149.53	149.53	149.53				
2.外购燃料动力费	29.11	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43				
3.修理费用	94.20	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82				
4.其他费用	43.07	184.24	197.72	210.59	210.59	210.59				
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	100.00				
6.固定资产折旧费用	579.48	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95				
7.税金及附加	140.67	602.88	643.07	689.41	689.41	689.41				
8.财务费用	771.50	1,543.00	1,543.00	1,543.00	1,543.00	1,536.29				
含税总成本费用	1,695.08	5,289.52	5,343.19	5,403.73	5,403.73	5,497.02				
其中付现成本费用（含税）	344.10	1,428.57	1,482.24	1,542.78	1,542.78	1,642.78				
不含税总成本费用	1,660.40	5,229.80	5,282.36	5,341.84	5,341.84	5,423.62				

(续)

项目	年份									
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年				
一、运行成本	856.63	856.63	856.63	859.90	959.90	859.90				
1.工资及福利费	150.88	150.88	150.88	152.24	152.24	152.24				
2.外购燃料动力费	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43				
3.修理费用	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82				
4.其他费用	212.50	212.50	212.50	214.41	214.41	214.41				
5.设备更新费用	-	-	-	-	100.00	-				
6.固定资产折旧费用	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95				
7.税金及附加	695.56	695.56	695.56	701.72	701.72	708.89				
8.财务费用	1,517.59	1,493.60	1,469.62	1,444.50	1,419.38	1,394.26				
含税总成本费用	5,387.73	5,363.74	5,339.76	5,324.07	5,398.95	5,281.00				
其中付现成本费用（含税）	1,552.19	1,552.19	1,552.19	1,561.62	1,661.62	1,568.79				
不含税总成本费用	5,325.68	5,301.69	5,277.71	5,261.86	5,325.23	5,218.79				

(续)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、运行成本	863.23	863.23	863.23	866.59	866.59	866.59
1.工资及福利费	153.61	153.61	153.61	154.99	154.99	154.99
2.外购燃料动力费	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43
3.修理费用	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82
4.其他费用	216.37	216.37	216.37	218.35	218.35	218.35
5.设备更新费用	-	-	-	100.00	-	-
6.固定资产折旧费用	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95
7.税金及附加	774.38	774.38	774.38	780.05	781.42	781.42
8.财务费用	1,369.14	1,344.02	1,318.90	1,293.78	1,268.66	1,243.54
含税总成本费用	5,324.70	5,299.58	5,274.46	5,358.37	5,234.62	5,209.50
其中付现成本费用（含税）	1,637.61	1,637.61	1,637.61	1,746.64	1,648.01	1,648.01
不含税总成本费用	5,262.33	5,237.21	5,212.09	5,284.33	5,172.09	5,146.97

(续)

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、运行成本	869.95	869.95	969.95	873.34	873.34	873.34
1.工资及福利费	156.38	156.38	156.38	157.79	157.79	157.79
2.外购燃料动力费	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43
3.修理费用	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82
4.其他费用	220.32	220.32	220.32	222.30	222.30	222.30
5.设备更新费用	-	-	100.00	-	-	-
6.固定资产折旧费用	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95
7.税金及附加	788.46	788.46	787.09	795.52	795.52	795.52
8.财务费用	1,218.42	1,193.30	1,168.18	1,143.06	1,117.94	1,092.82
含税总成本费用	5,194.78	5,169.66	5,243.17	5,129.87	5,104.75	5,079.63
其中付现成本费用（含税）	1,658.41	1,658.41	1,757.04	1,668.86	1,668.86	1,668.86
不含税总成本费用	5,132.08	5,106.96	5,168.96	5,067.01	5,041.89	5,016.77

(续)

项目	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
一、运行成本	876.79	976.79	876.79	880.25	661.99	24,669.93

1.工资及福利费	159.21	159.21	159.21	159.21	160.64	122.29	4,320.27
2.外购燃料动力费	116.43	116.43	116.43	116.43	116.43	87.32	3,260.04
3.修理费用	376.82	376.82	376.82	376.82	376.82	282.61	10,550.95
4.其他费用	224.33	224.33	224.33	224.33	226.36	169.77	6,038.67
5.设备更新费用	-	100.00	-	-	-	-	500.00
6.固定资产折旧费用	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	2,317.95	1,738.46	64,902.59
7.税金及附加	802.79	801.40	802.79	802.79	810.06	607.55	20,895.05
8.财务费用	1,067.70	1,049.29	1,042.87	1,042.87	1,041.74	726.00	36,918.10
含税总成本费用	5,065.23	5,145.43	5,040.40	5,040.40	5,050.00	3,734.00	147,385.67
其中付现成本费用（含税）	1,679.58	1,778.19	1,679.58	1,679.58	1,690.31	1,269.54	45,564.98
不含税总成本费用	5,002.20	5,070.89	4,977.37	4,977.37	4,986.81	3,686.60	145,583.38

1.增值税

增值税销项税：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则），充电桩服务费收入销项税适用税率为 13%，生产性用房租赁收入、研发用房租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车位收入销项税适用税率为 9%。

增值税进项税：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则），纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣，固定资产工程费用税率 9%、工程建设其他费用税率 6%。运营期维修费用、其他费用进项税额按照 9%测算、外购燃料和动力、设备更新费用增值税进项税额按照 13%测算。

2.增值税附加

城市维护建设税按已缴增值税的 7%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

3.房产税

按照 12.00%税率从租计征。

4.企业所得税

按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

附表 2.3.增值税、其他税费及附加测算

项目	年份					
	建设期	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
金额单位：人民币万元						
						2034 年

项目	年份	建设期	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
增值税销项		-	122.04	523.35	562.79	598.38	598.38	598.38
增值税进项			14.68	59.72	60.83	61.89	61.89	73.40
建设期留抵进项税		5,866.30						
增值税		-	-					
税金及附加		-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-	-	-
房产税		-	140.67	602.88	643.07	689.41	689.41	689.41
不含增值税税费合计			140.67	602.88	643.07	689.41	689.41	689.41

(续)

项目	年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项		603.84	603.84	603.84	609.29	609.29	609.29
增值税进项		62.05	62.05	62.05	62.21	73.72	62.21
建设期留抵进项税							
增值税							59.71
税金及附加		-	-	-	-	-	7.17
城市维护建设税		-	-	-	-	-	4.18
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-	2.99
房产税		695.56	695.56	695.56	701.72	701.72	701.72
不含增值税税费合计		695.56	695.56	695.56	701.72	701.72	708.89

(续)

项目	年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
增值税销项		614.89	614.89	614.89	620.54	620.54	620.54
增值税进项		62.37	62.37	62.37	74.04	62.53	62.53
建设期留抵进项税							
增值税		552.52	552.52	552.52	546.50	558.01	558.01
税金及附加		66.31	66.31	66.31	65.59	66.96	66.96
城市维护建设税		38.68	38.68	38.68	38.26	39.06	39.06
教育费附加（含地方教育费附加）		27.63	27.63	27.63	27.33	27.90	27.90

项目	年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
房产税		708.07	708.07	708.07	714.46	714.46	714.46
不含增值税税费合计		774.38	774.38	774.38	780.05	781.42	781.42

(续)

项目	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
增值税销项		626.16	626.16	626.16	631.80	631.80	631.80
增值税进项		62.70	62.70	74.21	62.86	62.86	62.86
建设期留抵进项税							
增值税		563.46	563.46	551.95	568.94	568.94	568.94
税金及附加		67.61	67.61	66.24	68.28	68.28	68.28
城市维护建设税		39.44	39.44	38.64	39.83	39.83	39.83
教育费附加（含地方教育费附加）		28.17	28.17	27.60	28.45	28.45	28.45
房产税		720.85	720.85	720.85	727.24	727.24	727.24
不含增值税税费合计		788.46	788.46	787.09	795.52	795.52	795.52

(续)

项目	年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
增值税销项		637.58	637.58	637.58	643.36	482.52	17,161.50
增值税进项		63.03	74.54	63.03	63.19	47.40	1,802.29
建设期留抵进项税							5,866.30
增值税		574.55	563.04	574.55	580.17	435.12	9,492.91
税金及附加		68.95	67.56	68.95	69.62	52.22	1,139.21
城市维护建设税		40.22	39.41	40.22	40.61	30.46	664.53
教育费附加（含地方教育费附加）		28.73	28.15	28.73	29.01	21.76	474.68
房产税		733.84	733.84	733.84	740.44	555.33	19,755.84
不含增值税税费合计		802.79	801.40	802.79	810.06	607.55	20,895.05

附表 2.4 所得税测算表

金额单位：人民币万元

项目	年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入		1,313.64	5,618.13	6,027.97	6,421.14	6,421.14	6,421.14
减：不含税总成本费用		1,680.40	5,229.80	5,282.36	5,341.84	5,341.84	5,423.62
利润总额		-366.76	388.33	745.61	1,079.30	1,079.30	997.52
所得税		-	5.39	186.40	269.83	269.83	249.38
净利润			382.94	559.21	809.47	809.47	748.14

(续)

项目	年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入		6,479.36	6,479.36	6,479.36	6,537.59	6,537.59	6,537.59
减：不含税总成本费用		5,325.68	5,301.69	5,277.71	5,261.86	5,325.23	5,218.79
利润总额		1,153.68	1,177.67	1,201.65	1,275.73	1,212.36	1,318.80
所得税		288.42	294.42	300.41	318.93	303.09	329.70
净利润		865.26	883.25	901.24	956.80	909.27	989.10

(续)

项目	年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
不含税营业收入		6,597.53	6,597.53	6,597.53	6,657.73	6,657.73	6,657.73
减：不含税总成本费用		5,262.33	5,237.21	5,212.09	5,284.33	5,172.09	5,146.97
利润总额		1,335.20	1,360.32	1,385.44	1,373.40	1,485.64	1,510.76
所得税		333.80	340.08	346.36	343.35	371.41	377.69
净利润		1,001.40	1,020.24	1,039.08	1,030.05	1,114.23	1,133.07

(续)

项目	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
不含税营业收入		6,717.94	6,717.94	6,717.94	6,778.15	6,778.15	6,778.15
减：不含税总成本费用		5,132.08	5,106.96	5,168.96	5,067.01	5,041.89	5,016.77
利润总额		1,585.86	1,610.98	1,548.98	1,711.14	1,736.26	1,761.38
所得税		396.47	402.75	387.25	427.79	434.07	440.35
净利润		1,189.39	1,208.23	1,161.73	1,283.35	1,302.19	1,321.03

(续)

项目	年份						合计
	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年		
不含税营业收入	6,840.07	6,840.07	6,840.07	6,902.00	5,176.51		184,126.78
减: 不含税总成本费用	5,002.20	5,070.89	4,977.37	4,986.81	3,686.60		145,583.38
利润总额	1,837.87	1,769.18	1,862.70	1,915.19	1,489.91		38,543.40
所得税	459.47	442.30	465.68	478.80	372.48		9,635.90
净利润	1,378.40	1,326.88	1,397.02	1,436.39	1,117.43		29,274.26

附表 3：现金流量模拟测算表

基于上文中的假设，现金流量模拟测算表如下：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

项目	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动现金流量								
经营活动现金流入		-	-	-	1,435.68	6,141.48	6,590.76	7,019.52
经营活动现金流出		-	-	-	344.10	1,433.96	1,668.64	1,812.61
经营活动现金净流量		-	-	-	1,091.58	4,707.52	4,922.12	5,206.91
二、投资活动现金净流量								
投资活动产生的现金		31,867.25	32,159.00	8,457.00	2,880.16			
购建固定资产所支付的现金		-31,867.25	-32,159.00	-8,457.00	-2,880.16			
三、融资活动现金净流量								
融资活动现金流入		32,000.00	33,000.00	10,000.00	3,651.66			
其他资金安排		2,000.00	3,000.00	10,000.00	3,651.66			
债券融资		30,000.00	30,000.00	-	-			
融资活动现金流出		132.75	841.00	1,543.00	1,543.00	1,543.00	1,543.00	1,543.00
支付利息		121.55	817.00	1,543.00	1,543.00	1,543.00	1,543.00	1,543.00
偿还本金		-	-	-	-	-	-	-
债券手续费		11.20	24.00	-	-			
融资活动现金净流量		31,867.25	32,159.00	8,457.00	2,108.66	-1,543.00	-1,543.00	-1,543.00

项目	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
四、本年现金净流量		-		-	320.08	3,164.52	3,379.12	3,663.91
五、本年累计现金净流量		-		-	320.08	3,484.60	6,863.72	10,527.63
六、本息覆盖倍数								

(续)

项目	年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动现金流量								
经营活动现金流入		7,019.52	7,019.52	7,083.20	7,083.20	7,083.20	7,146.88	7,146.88
经营活动现金流出		1,812.61	1,892.16	1,840.61	1,846.61	1,852.60	1,880.55	1,964.71
经营活动现金净流量		5,206.91	5,127.36	5,242.59	5,236.59	5,230.60	5,266.33	5,182.17
二、投资活动现金流量								
投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金								
三、融资活动现金流量								
融资活动现金流入								
其他资金安排								
债券融资								
融资活动现金流出		1,543.00	1,936.29	2,317.59	2,293.60	2,319.62	2,294.50	2,269.38
支付利息		1,543.00	1,536.29	1,517.59	1,493.60	1,469.62	1,444.50	1,419.38
偿还本金		-	400.00	800.00	800.00	850.00	850.00	850.00

项目	年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
债券手续费								
融资活动现金净流量		-1,543.00	-1,936.29	-2,317.59	-2,293.60	-2,319.62	-2,294.50	-2,269.38
四、本年现金净流量		3,663.91	3,191.07	2,925.00	2,942.99	2,910.98	2,971.83	2,912.79
五、本年累计现金净流量		14,191.54	17,382.61	20,307.61	23,250.60	26,161.58	29,133.41	32,046.20
六、本息覆盖倍数								

(续)

项目	年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动现金流量								
经营活动现金流入		7,146.88	7,212.42	7,212.42	7,212.42	7,278.27	7,278.27	7,278.27
经营活动现金流出		1,958.20	2,523.93	2,530.21	2,536.49	2,636.49	2,577.43	2,583.71
经营活动现金净流量		5,188.68	4,688.49	4,682.21	4,675.93	4,641.78	4,700.84	4,694.56
二、投资活动现金流量								
投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金								
三、融资活动现金流量								
融资活动现金流入								
其他资金安排								
债券融资								
融资活动现金流出		2,244.26	2,219.14	2,194.02	2,168.90	2,143.78	2,118.66	2,093.54

项目	年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
支付利息		1,394.26	1,369.14	1,344.02	1,318.90	1,293.78	1,268.66	1,243.54
偿还本金		850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
债券手续费								
融资活动现金净流量		-2,244.26	-2,219.14	-2,194.02	-2,168.90	-2,143.78	-2,118.66	-2,093.54
四、本年现金净流量		2,944.42	2,469.35	2,488.19	2,507.03	2,498.00	2,582.18	2,601.02
五、本年累计现金净流量		34,990.62	37,459.97	39,948.16	42,455.19	44,953.19	47,535.37	50,136.39
六、本息覆盖倍数								

(续)

项目	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动现金流量							
经营活动现金流入		7,344.10	7,344.10	7,344.10	7,409.95	7,409.95	7,409.95
经营活动现金流出		2,618.34	2,624.62	2,696.24	2,665.59	2,671.87	2,678.15
经营活动现金净流量		4,725.76	4,719.48	4,647.86	4,744.36	4,738.08	4,731.80
二、投资活动现金净流量							
投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							
三、融资活动现金流量							
融资活动现金流入							
其他资金安排							

项目	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
债券融资							
融资活动现金流出		2,068.42	2,043.30	2,018.18	1,993.06	1,967.94	1,942.82
支付利息		1,218.42	1,193.30	1,168.18	1,143.06	1,117.94	1,092.82
偿还本金		850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
债券手续费							
融资活动现金净流量		-2,068.42	-2,043.30	-2,018.18	-1,993.06	-1,967.94	-1,942.82
四、本年现金净流量		2,657.34	2,676.18	2,629.68	2,751.30	2,770.14	2,788.98
五、本年累计现金净流量		52,793.73	55,469.91	58,099.59	60,850.89	63,621.03	66,410.01
六、本息覆盖倍数							

(续)

项目	年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
一、经营活动现金流量							
经营活动现金流入		7,477.65	7,477.65	7,477.65	7,545.36	5,659.03	201,288.28
经营活动现金流出		2,713.60	2,783.53	2,719.81	2,749.28	2,077.14	64,693.79
经营活动现金净流量		4,764.05	4,694.12	4,757.84	4,796.08	3,581.89	136,594.49
二、投资活动现金净流量							-
投资活动产生的现金							75,363.41
购建固定资产所支付的现金							-75,363.41
三、融资活动现金流量							-

项目	年份						合计
	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年		
融资活动现金流入							78,651.66
其他资金安排							18,651.66
债券融资							60,000.00
融资活动现金流出	1,917.70	1,499.29	1,092.87	14,091.74	30,726.00		100,206.35
支付利息	1,067.70	1,049.29	1,042.87	1,041.74	726.00		40,171.15
偿还本金	850.00	450.00	50.00	13,050.00	30,000.00		60,000.00
债券手续费							35.20
融资活动现金净流量	-1,917.70	-1,499.29	-1,092.87	-14,091.74	-30,726.00		-21,554.69
四、本年现金净流量	2,846.35	3,194.83	3,664.97	-9,295.66	-27,144.11		39,676.39
五、本年累计现金净流量	69,256.36	72,451.19	76,116.16	66,820.50	39,676.39		
六、本息覆盖倍数							1.36

附表 4：压力测试表

附表 4：压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.30	1.36	1.43	1.50
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.39	1.36	1.34	1.31



营业执照

(副本)

1-4

统一社会信用代码

91420100597926999W

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



名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 金鑫

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

经营场所 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

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

复印无效