

贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目

专项债券财务评价报告



贵州本元会计师事务所(普通合伙)
Guizhou BenYuan Accounting Firm (General Partnership)

邮编: 550081

电话: 0851-88657109

手机: 18166957788

地址: 贵阳市观山湖区长岭街道长岭路会展城101大厦B座31层19号

目录

财务评价报告正文.....	1-8
附件 1 项目现金流收益规模分析.....	9-30
附件 2 项目预期收益和资金平衡方案.....	31-38

贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目专项债券财务评价报告

黔本元咨字〔2025〕第0011号

贵州本元会计师事务所（普通合伙）作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）委托的财务评价机构，我所对贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目本期债券募集资金投资项目收益与资金自求平衡情况进行评价，出具财务评价报告。

本次财务评价依据《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《建设项目经济方法与参数（第三版）》及《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》等相关政策法规进行。相关项目实施单位对项目收益预测及依据假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我所对支持这些假设证据的评价，没有注意到任何事项使我所认为这些假设没有为预测提供合理的基础。我所认为，项目收益预测是在假设的基础上合理编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，且变动可能性较大，项目产生的实际收益可能与预测性财务信息存在差异。

经专项评价，我所认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目专项债券，债券存续期预期收益能合理保障项目还本付息，实现项目收入与融资自求平衡。

项目总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目计划申请地方政府专项债券资金74,611.00万元，计划按照三期发行，其中已成功发行第一期及第二期地方政府专项债券资金共计43,611.00万元，发行期限均为15年，发行利率均为3.50%。本期计划发行地方政府专项债券资金31,000.00万元，发行期限为15年，发行利率预计为3.50%。专项债券还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	本期支付利息	本期偿付本息金额
2021 年	-	43,611.00	-	43,611.00	763.19	763.19
2022 年	43,611.00	-	-	43,611.00	1,526.39	1,526.39
2023 年	43,611.00	-		43,611.00	1,526.39	1,526.39
2024 年	43,611.00	-	-	43,611.00	1,526.39	1,526.39
2025 年	43,611.00	31,000.00	-	74,611.00	2,068.89	2,068.89
2026 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2027 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2028 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2029 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2030 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2031 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2032 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2033 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39

年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿还本 金	期末本金余 额	本期支付利 息	本期偿付本息金 额
2034 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2035 年	74,611.00	-	-	74,611.00	2,611.39	2,611.39
2036 年	74,611.00	-	43,611.00	31,000.00	1,848.19	45,459.19
2037 年	31,000.00	-	-	31,000.00	1,085.00	1,085.00
2038 年	31,000.00	-	-	31,000.00	1,085.00	1,085.00
2039 年	31,000.00	-	-	31,000.00	1,085.00	1,085.00
2040 年	31,000.00	-	31,000.00	-	542.50	31,542.50
合计	/	74,611.00	74,611.00	/	39,170.84	113,781.84

（二）市场化融资还本付息情况

本项目暂无市场化融资计划。

（三）总债务还本付息情况

本项目总体债务还本付息情况：专项债券本息总额113,781.84万元，专项债券本金总额74,611.00万元，专项债券利息总额39,170.84万元；总债务本息总额113,781.84万元，总债务本金总额74,611.00万元，总债务利息总额39,170.84万元。具体如下：

总债务还本付息表

单位：万元

年度	专项债券本息	市场化融资本息	本息合计	项目可偿债收益
2021 年	763.19	-	763.19	-
2022 年	1,526.39	-	1,526.39	-
2023 年	1,526.39	-	1,526.39	-
2024 年	1,526.39	-	1,526.39	-
2025 年	2,068.89	-	2,068.89	-

年度	专项债券本息	市场化融资本息	本息合计	项目可偿债收益
2026 年	2,611.39	-	2,611.39	38,878.57
2027 年	2,611.39	-	2,611.39	34,480.82
2028 年	2,611.39	-	2,611.39	34,844.09
2029 年	2,611.39	-	2,611.39	22,962.36
2030 年	2,611.39	-	2,611.39	11,080.62
2031 年	2,611.39	-	2,611.39	3,561.64
2032 年	2,611.39	-	2,611.39	3,561.64
2033 年	2,611.39	-	2,611.39	3,561.64
2034 年	2,611.39	-	2,611.39	3,561.64
2035 年	2,611.39	-	2,611.39	3,561.64
2036 年	45,459.19	-	45,459.19	3,561.64
2037 年	1,085.00	-	1,085.00	3,561.64
2038 年	1,085.00	-	1,085.00	3,561.64
2039 年	1,085.00	-	1,085.00	3,561.64
2040 年	31,542.50	-	31,542.50	3,561.64
合计	113,781.84	-	113,781.84	177,862.86

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

- 1.《中华人民共和国价格法》；
- 2.项目获得贵阳市观山湖区发展和改革局作出《关于贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目初步设计及概算的批复》（观发改项复〔2022〕10号）；
- 3.贵州省发展改革委等四单位印发的《贵州省机动车停放服务收费管

理办法（试行）》（黔发改收费〔2018〕463号）；

4.国家税务总局税务公报第02期；

5.《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2015〕78号）。

（二）基本假设条件及依据

- 1.国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- 2.国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3.国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4.政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 5.项目资金预期筹集资金与投资较计划未发生重大变化；
- 6.无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占项目偿债收益的相关税费，本项目在债券存续期内的项目收入为227,166.63万元，运营成本为14,986.83万元，相关税费为34,316.94万元，项目可偿债收益共计177,862.86万元，即项目可偿债收益=227,166.63-14,986.83-34,316.94=177,862.86万元。各年测算情况如下表：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	227,166.63	49,693.42	43,872.14	44,398.90	28,556.59	12,714.28	4,793.13	4,793.13
经营成本	14,986.83	988.34	994.33	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32
占用项目偿债收益的税费	34,316.94	9,826.51	8,396.99	8,554.49	4,593.91	633.34	231.17	231.17
项目可偿债收益	177,862.86	38,878.57	34,480.82	34,844.09	22,962.36	11,080.62	3,561.64	3,561.64

(续)

项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目收入	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13
经营成本	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32
占用项目偿债收益的税费	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17
项目可偿债收益	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64

（四）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=177,862.86 万元÷250,588.28 万元*100%=70.98%。

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=177,862.86 万元÷113,781.84 万元=1.56。

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=177,862.86 万元÷74,611.00 万元=2.38。

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=177,862.86 万元÷113,781.84 万元=1.56。

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=177,862.86 万元÷74,611.00 万元=2.38。

偿债指标汇总表

序号	偿债指标	计算方式	指标值
1	总投资收益率	项目可偿债总收益/总投资	70.98%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本息	1.56
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本金	2.38
4	专项债券本息保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本息	1.56
5	专项债券本金保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本金	2.38
6	市场化融资本息保障倍数	项目可偿市场化融资收益/市场化融资本息	/
7	市场化融资本金保障倍数	项目可偿市场化融资收益/市场化融资本金	/

（五）项目收益与资金自求平衡情况

从项目的经营活动、投资活动、筹资活动三方面对项目财务计划现金

流量进行分析，经测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值（或为“零”），短期偿债能力好。本项目总债务本息保障倍数为1.56，能实现项目收入与资金自求平衡，详情见附件2：《项目预期收益和资金平衡方案》。

附件1：《项目现金流收益规模分析》；

附件2：《项目预期收益和资金平衡方案》。

贵州本元会计师事务所（普通合伙）



中国·贵州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年五月

附件1

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流量收益预测编制基础

本次现金流量收益预测对象为贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目，预测基础为停车收入、充电桩服务收入、物业管理收入、安置房出售收入、管理用房租赁收入、农贸市场租赁收入等；以项目可行性研究报告、历史经营收支资料等资料作为收入、成本的预测基础，在考虑宏观政策调控、工程扩建项目相应管理规定等方面的要求与影响等条件进行综合评价后，对预测期间经济环境变动进行合理评估分析后，编制此次贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目的收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

- （一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- （二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- （五）项目资金预期筹集资金与投资较计划未发生重大变化；
- （六）无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流量收益预测编制说明

（一）项目建设规模

本项目新建住宅 2834 套，总用地面积约 214719.1 平方米，总建筑面积约 494375.57 平方米，容积率 3.08。其中主体工程建筑面积 352051.32 平方米；配套工程建设面积 142324.25 平方米，主要包括配套用房、公共服务设施、停车位 3642 个、供排水工程、燃气工程、供配电工程、消防

工程、垃圾运输站等相关配套基础设施。

本项目建设期48个月，已于2020年开工建设，因项目前期协调以及疫情等不可控因素，项目工期延后，截至目前项目已完成一期工程的全部建设内容，累计完成1110套安置房建设并交付。剩余1508套建设推进滞缓，具体剩余工程量为一是对1#楼、9#楼、12#楼、2#楼主体结构封顶；二是对4#楼、6#楼、3#楼、5#楼、14#楼等主体结构进行施工；三是对1#楼、9#楼进行二次结构施工，12#楼进行装饰装修工程；四是对7#楼、8#楼、10#楼、11#楼进行基础开挖施工，项目整体预计于2025年12月底完工并投入使用，运营期为2026年至长期。因本项目专项债券融资期限小于运营期，且专项债券预计于2040年到期，故本项目收益计算期按2026年至2040年进行测算，专项债券还本付息计算期暂按2021年及以前至2040年进行测算。

（二）项目现金流收入预测说明

1.项目收入预测

（1）项目收入来源及测算依据

根据《贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目初步设计及概算》以及市场询价等合理预测其运营收入。项目收入来源主要包括停车收入、充电桩服务收入、物业管理收入、安置房出售收入、管理用房租赁收入、农贸市场租赁收入等。具体测算如下：

（1）安置房出售收入

根据《贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目主体工程建筑面积352051.32平方米，用于出售给有拆迁安置需求的公司或者居民；根据现有经济环境，结合房地产产业低迷情况，安置房出售单价区间在4000-6500元/m²之间，结合本项目类型，本项目暂定安置房出售单价为4500元/m²，因考虑目前房地产现状，项目预计于2025年、2026年、

2027年、2028年、2029年分别按照出售计划可销售面积的30%、25%、25%、15%、5%进行安置房出售。安置收入=出售面积*单价*出售占比。

（2）停车服务收入

根据项目可行性研究报告，项目建成后形成3642个停车位。其中本项目将建成80个充电桩，其余停车位按照6:4的月租和按小时使用配比进行运营，即固定出租1748个停车位，剩余1814个停车位供周边居民及商业区往来人员临时使用。参考贵州省发展改革委等四单位印发的《贵州省机动车停放服务收费管理办法（试行）》（黔发改收费〔2018〕463号）、《贵阳市停车场条例》，考虑项目地实际情况，基于谨慎性原则，项目运营后按照如下标准收取停车费用：

1）日间停车收入






白天停车单价按3元/小时·个计，白天平均停车时间按12小时/天计。白天停车位使用率按运营期第一年60%计，每年增长10%，至80%保持稳定。停车收入=停车单价*停车位数量*停车时长*车位使用率。

2）夜间停车收入

结合贵阳市夜间停车收费情况，小型车位夜间停车单价暂按15元/次计。夜间停车位使用率按50%起算，每年增长10%，至60%止。停车收入=停车单价*停车位数量*停车时长*车位使用率。

（3）停车位出租收入

根据项目初步设计，本项目建成后，将提供1748个停车位供周边居民出租，根据查阅贵阳市各区车位出租费用市场价格，具体价格如下：

	未来方舟H6组团私人车位出租 云岩-未来方舟 贵州省贵阳市云岩区北京东路12号	15㎡ 建筑面积	0.36元/㎡/天 160元/月	03-06
	未来方舟E1区车位出租 云岩-未来方舟 中天未来方舟-E1区	20㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 300元/月	02-24
	可做厂房、库房、停车位。也住房 贵阳-高明 贵阳市南明区盘城路16号	25.4㎡ 建筑面积	0.92元/㎡/天 700元/月	03-22
	威清路麦山路北京西路段停车位出租，余位充足，长期... 云岩-威清路 贵阳市云岩区威清路	20㎡ 建筑面积	0.67元/㎡/天 400元/月	02-29
	首钢贵州之光六号地块停车场车位出租高端知名万科物... 南明-油榨街 贵阳市南明区花冠路首钢贵阳特种钢有限责任公司	33.69㎡ 建筑面积	0.28元/㎡/天 280元/月	04-07

每个停车位出租均价在160元/月-700元/月之间，根据谨慎性原则，本项目建成停车位出租费用按300元/个·月进行测算。停车位出租率按60%起算，每年增长10%，至80%稳定。停车位出租收入=出租单价*停车位数量*出租率。

（4）充电桩充电收入

根据初步设计批复，本项目可建成充电桩80个，每个充电桩每天有效充电时长按12个小时计算。通过查询观山湖区各地充电站情况，目前主流充电桩充电一度电价格在1.5元到1.9元之间，充满电大概需要31.5度电左右，耗时约2个小时，每车次充电价格在42.25元到59.85元之间。

基于谨慎性原则，综合考虑项目周边行情、未来电费上涨等因素，每个充电桩服务收费单价为0.8元/度，考虑社会经济发展，价格保持稳定，平均每车次充电耗电30kW·h，耗时2个小时进行测算。运营期第一年经营

负荷率按照50%进行测算，按照每年增长10%的速度逐年递增，至70%止。
充电桩收入=充电桩数量*充电服务单价*充电桩出租率（%）*每天有效时长*充电桩功率。

（5）物业管理收入

1）住宅区物业管理收入

本项目住宅租赁面积及出售面积共计352,051.32m²，根据《贵阳市普通小区物业管理收费参考标准》，贵阳市物业服务收费被分成三个级别，其中一级物业每月每平方米收费2.05元，二级物业每平方米每月收费1.7元，三级物业每平方米每月收费1.47元，结合观山湖区物业管理收费的标准，暂定为1.47元/m²/月。物业费收入=建筑面积*单价。

2）管理用房物业管理收入

本项目管理用房可租赁面积为29451.25m²，根据2022年商场或者商铺物业费最新规定，商场或者商铺物业费收费的标准划分成5个等级，分别一级（按优质优价的原则确定）；二级（每平方米约为18元）；三级（每平方米约为11元）；四级（每平方米约为5元）；五级（每平方米约为2.5元），结合观山湖区物业管理收费的标准，配套设施物业管理费暂定为2.50元/m²/月。物业费收入=建筑面积*单价。

（6）管理用房租赁收入





根据可行性研究报告，本项目建成后将提供面积为29451.25m²的管理用房用于租赁。根据查阅贵阳市各区管理用房租赁费用市场价格，具体价格如下：

	中铁逸都 1000平商铺出租 可分租 适合餐饮 农贸市场 安选	05-06
观山湖-观山湖其他 中铁逸都国际 空置中		
社区底商 1层	1000㎡ 建筑面积	3万/月 1元/㎡/天
陈晨 吴空间		
无忧交易 免租1个月 社区底商 上水 下水 380V 外摆区		
	会展城夫妻店直转 自带客源 位置好 设备齐全 接手可做	今天
观山湖-会展城 深巷森味小厨(兴竹联行大厦店)-贵阳市观山...		
临街门面 1层	70㎡ 建筑面积	2000元/月 0.95元/㎡/天
安婷婷 捷城		
无忧交易 临街门面 临街 可餐饮 价格可面议 随时可看		
	观山湖区金融城180平美容院养生馆门面转让	今天
观山湖-会展城 贵州金融城-2期 经营中		
临街门面 1层	180㎡ 建筑面积	4500元/月 0.83元/㎡/天
占清清 和铺		
无忧交易 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区		
	观山湖区北大资源梦想城150平自助棋牌室麻将会所转让	今天
观山湖-高新区 北大资源梦想城 经营中		
写字楼配套 1层	150㎡ 建筑面积	2700元/月 0.6元/㎡/天
朱召辉 和铺		
无忧交易 写字楼配套 临街 可明火 上水 下水 外摆区		

根据查阅观山湖区管理用房租赁费用市场价格，管理用房租赁均价在0.6元/㎡/天-1元/㎡/天之间；根据谨慎性原则，本项目建成管理用房租赁费用按30.00元/㎡/月进行测算。运营期第一年出租率按65%进行测算，出租率每年增长10%，至85%稳定。管理用房租赁收入=面积*单价*出租率。

(7) 农贸市场出租收入

根据《观山湖区干井棚户区改造项目可行性研究调整报告》，本项目将建设配套农贸市场，可用于出租建筑面积为1845平方米。根据查阅贵阳市各区农贸市场租赁费用价格，具体价格如下：

	白云区热闹的共大菜市场双门面海鲜水产店房租只要1200 白云-艳山红 共大菜市场 空量中 档口摊位 档口摊位 下水 外摆区	15㎡ 建筑面积	1200元/月 2.67元/㎡/天	05-13
	东山仙鹤路交叉口，对面菜市场， 贵阳-云岩 东山路/仙鹤路(路口) 空量中 临街门面 临街门面 外摆区	40㎡ 建筑面积	3500元/月 2.92元/㎡/天	3小时前
	旺铺转让，社区店，离菜市场近 观山湖-世纪城 世纪城 经营中 社区底商 1-2层 社区底商 临街 可餐饮 上水 下水 380V 外摆区	80㎡ 建筑面积	6500元/月 2.71元/㎡/天	2天前
	宽敞，可外摆，适合熟食，早餐等菜市场刚需 云岩-云岩周边 贵阳市野鸭小学 空量中 档口摊位 1层 档口摊位 临街 可餐饮 可明火 380V 外摆区	28㎡ 建筑面积	2500元/月 2.98元/㎡/天	06-02
	三桥步行街、菜市场超大人流量餐饮店转让 云岩-三桥 罗一烙锅 空量中 临街门面 临街门面 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区	50㎡ 建筑面积	4500元/月 3元/㎡/天	05-29

根据查阅贵阳市各区农贸市场租赁费用价格，租赁均价在2.67元/㎡/天-3元/㎡/天之间，故每月租赁均价在80.10元/㎡-90元/㎡之间；根据谨慎性原则，项目达运营期后暂按70元/㎡/月出租，运营期第一年出租率按60%进行测算，出租率每年增长10%，至80%稳定。农贸市场出租收入=面积*单价*出租率。

综上，项目计算期内，预测可产生项目收入227,166.63万元，明细构成详见下表：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	安置房出售收入	158,423.08	47,526.93	39,605.77	39,605.77	23,763.46	7,921.15		
	出售面积（m²）		352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32		
	单价（元/m²）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00		
	出售占比（%）		30%	25%	25%	15%	5%		
2	停车位出租收入	7,079.35	94.39	440.50	503.42	503.42	503.42	503.42	503.42
	停车位数量（个）		1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00
	出租单价（元/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	停车服务收入	27,997.36	725.01	1,708.24	1,966.47	1,966.47	1,966.47	1,966.47	1,966.47
3.1	日间停车收入	18,115.31	476.72	1,112.34	1,271.25	1,271.25	1,271.25	1,271.25	1,271.25
	停车单价（元/h）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数量（个）		1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00
	停车时长（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位使用率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.2	夜间停车收入	9,882.05	248.29	595.90	695.22	695.22	695.22	695.22	695.22
	停车单价（元/次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车位数量（个）		1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00
	车位使用率（%）		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4	充电桩充电收入	8,367.53	210.24	504.58	588.67	588.67	588.67	588.67	588.67
	充电桩数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

序号	项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	充电服务单价（元/kw·h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电桩使用率（%）		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	每天有效时长（h）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩功率（kw·h）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	物业管理收入	10,285.87	354.69	709.37	709.37	709.37	709.37	709.37	709.37
5.1	住宅区物业收入	9,004.79	310.51	621.02	621.02	621.02	621.02	621.02	621.02
	面积（m²）		352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32
	单价（元/m²/年）		17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
5.2	管理用房物业收入	1,281.08	44.18	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35
	面积（m²）		29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57
	单价（元/m²/年）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
6	管理用房租赁收入	13,200.22	689.17	795.19	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22
	面积（m²）		29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57
	单价（元/月/m²）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率（%）		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
7	农贸市场租赁收入	1,813.22	92.99	108.49	123.98	123.98	123.98	123.98	123.98
	面积（m²）		1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00
	单价（元/月/m²）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

序号	项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总计	227,166.63	49,693.42	43,872.14	44,398.90	28,556.59	12,714.28	4,793.13	4,793.13

(续)

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	安置房出售收入								
	出售面积 (m²)								
	单价 (元/m²)								
	出售占比 (%)								
2	停车位出租收入	503.42	503.42	503.42	503.42	503.42	503.42	503.42	503.42
	停车位数量 (个)	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00	1,748.00
	出租单价 (元/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率 (%)	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	停车服务收入	1,966.47	1,966.47	1,966.47	1,966.47	1,966.47	1,966.47	1,966.47	1,966.47
3.1	日间停车收入	1,271.25	1,271.25	1,271.25	1,271.25	1,271.25	1,271.25	1,271.25	1,271.25
	停车单价 (元/h)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数量 (个)	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00
	停车时长 (h)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位使用率 (%)	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.2	夜间停车收入	695.22	695.22	695.22	695.22	695.22	695.22	695.22	695.22
	停车单价 (元/次)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车位数量 (个)	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	车位使用率 (%)	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4	充电桩充电收入	588.67	588.67	588.67	588.67	588.67	588.67	588.67	588.67
	充电桩数量	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	充电服务单价 (元/kw·h)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电桩使用率 (%)	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	每天有效时长 (h)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩功率 (kw·h)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	物业管理收入	709.37	709.37	709.37	709.37	709.37	709.37	709.37	709.37
5.1	住宅区物业收入	621.02	621.02	621.02	621.02	621.02	621.02	621.02	621.02
	面积 (m²)	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32	352,051.32
	单价 (元/m²/年)	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
5.2	管理用房物业收入	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35
	面积 (m²)	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57
	单价 (元/m²/年)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
6	管理用房租赁收入	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22
	面积 (m²)	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57	29,451.57
	单价 (元/月/m²)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率 (%)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
7	农贸市场租赁收入	123.98	123.98	123.98	123.98	123.98	123.98	123.98	123.98
	面积 (m²)	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	单价（元/月/m²）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	出租率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	总计	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13

2.项目成本预测

项目运营成本主要包括电费、水费、工资福利费、维修费、销售费用和其他管理费等，具体如下：

(1) 经营成本

1) 电费

本项目主要为日常物业用电，每年预计耗电量为73.58万kw·h。根据贵州省电网价格（见下图），本项目用电类型按工商业及其他用电计费，平均按0.57元/度计算。

一、2021年贵州省电网销售电价

附件2

贵州省电网销售电价表

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价					基本电价	
			不满1千伏	10千伏	20千伏	35千伏	110千伏	220千伏及以上	最大需量 (元/千瓦·月)
一、居民生活用电	“一户一表”用户	第一档用电	0.4556	0.4456	0.4456	0.4456			
		第二档用电	0.5056	0.4956	0.4956	0.4956			
		第三档用电	0.7556	0.7456	0.7456	0.7456			
	合表用户、执行居民电价的非居民用户		0.4820	0.4720	0.4720	0.4720			
二、工商业及其他用电		单一制	0.5787	0.5706	0.5665	0.5625			
		两部制		0.5417	0.5317	0.5217	0.4872	0.4826	32
三、农业生产用电			0.4754	0.4654	0.4604	0.4554			
其中：农业排灌用电			0.3254	0.3204	0.3179	0.3154			

注：1. 上表所列价格，除农业生产用电中的农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.1125分钱。
2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金，其中居民生活用电为0.42分钱，其他各类用电为0.47分钱。
3. 上表所列价格，除居民生活、农业生产用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。
4. 抗灾救灾用电按上表所列相应分类电价降低2分钱执行。

2) 水费

根据可行性研究报告及市场情况，水费主要由小区日常维护环境产生，本项目用水量运营期内年耗水量按15.00万吨进行测算；根据市场商用水收费标准，物业用水属于居民用水，平均按照2.5元/吨收取费用。

3) 工资及福利费

工资及福利费主要为本项目相关人员的工资、福利费以及五险一金等。结合项目的具体情况，本项目定员13人。根据《贵州省人力资源社会保障厅关于调整贵州最低工资标准的通知》（黔人社发〔2019〕16号）及前期调研各类人员配置及工资标准，结合观山湖区的同类工作人员年工资情况（或行业工资情况），本项目人均年工资暂按8.00万元/年进行测算。

“五险一金”费率取33.9%（其中，养老保险金19%、失业保险金1%、工伤保险金0.9%、生育保险金0.5%、医疗保险金7.5%、住房公积金5%）测算、职工福利费费率取14%、职工工会经费费率取2%。

4）维修费用

根据同类型项目情况，本项目主要为设备和停车场地的日常维护费，维修费按固定资产年折旧费的10%计提。

5）管理费用

主要为日常物业管理、行政管理等所产生的管理费用，按除房屋销售的其他收入的10%计提。

（2）折旧费

固定资产价值折旧形成折旧费，按平均年限法计算：折旧费＝固定资产价值×年折旧率＝（1－净残值率）/折旧年限根据不同项目类别取值不同，本项目平均各类资产折旧年限考虑20年，根据《企业所得税暂行条例实施细则》第31条规定：固定资产在计算折旧前，应当估计残值，从固定资产原价中减除，残值比例在原价的5%以内，由企业自行确定。本项目净残值率取3%。

（3）利息支出费用

利息费用为运营期内债券还本付息计算期间应还利息，本项目运营期内共计应还利息31,759.59万元。

运营期内项目经营成本预测为14,986.83万元，总成本预测为159,155.07万元，明细详见下表：

项目成本测算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营成本	14,986.83	988.34	994.33	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32
1.1	外购燃料及动力费	1,173.63	67.46	73.45	79.44	79.44	79.44	79.44	79.44
1.1.1	电费	611.13	29.96	35.95	41.94	41.94	41.94	41.94	41.94
	单价（元/度）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	耗电量（万度/年）	-	52.56	63.07	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58
1.1.2	水费	562.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50
	单价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年耗水量（万吨）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.2	维修费	11,240.85	749.39	749.39	749.39	749.39	749.39	749.39	749.39
1.3	工资及福利费	2,338.50	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90
1.4	管理费用	233.85	15.59	15.59	15.59	15.59	15.59	15.59	15.59
2	折旧费	112,408.65	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91
3	利息支出	31,759.59	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39
4	项目总成本	159,155.07	11,093.64	11,099.63	11,105.62	11,105.62	11,105.62	11,105.62	11,105.62

(续)

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32
1.1	外购燃料及动力费	79.44	79.44	79.44	79.44	79.44	79.44	79.44	79.44
1.1.1	电费	41.94	41.94	41.94	41.94	41.94	41.94	41.94	41.94
	单价（元/度）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	耗电量（万度/年）	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58
1.1.2	水费	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50
	单价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年耗水量（万吨）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.2	维修费	749.39	749.39	749.39	749.39	749.39	749.39	749.39	749.39
1.3	工资及福利费	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90	155.90
1.4	管理费用	15.59	15.59	15.59	15.59	15.59	15.59	15.59	15.59
2	折旧费	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91	7,493.91
3	利息支出	2,611.39	2,611.39	2,611.39	1,848.19	1,085.00	1,085.00	1,085.00	542.50
4	项目总成本	11,105.62	11,105.62	11,105.62	10,342.42	9,579.23	9,579.23	9,579.23	9,036.73

3.相关税费预测

本项目涉及税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加和所得税，具体如下：

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

（财税〔2016〕36号）及《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）等相关法律法规之规定，以及可行性研究报告列示的项目建设内容，建设期购进设备及购买服务涉及的增值税进项税率取用13%及9%；运营期内的支出中，主要涉及不动产维修、购买服务、购买水电等，因此进项税税率取用6%及13%；运营期内取得的收入中，主要为停车服务收入、充电桩服务收入、不动产租赁收入以及服务收入等，销项税率取用9%、13%及6%。安置收入采用简易记征增值税，税率取用5%。

（2）城市维护建设税：以实际缴纳增值税为计税基础，税率分别按7%（在市区）、5%（在县城、镇）和1%（不在市区、县城或镇）三档税率计算缴纳。本项目所属区域税率以7%计算。

（3）教育费附加：以实际缴纳增值税税额为计税基础，适用税率3%，地方教育费附加适用税率2%。

（4）房产税：本项目房产税按不动产租赁收入的12%计算。

（5）所得税：本项目所得税率按照25%计算。

项目相关税费测算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	216,157.96	-	4,990.61	11,497.91	17,686.43	20,072.68	17,708.48	15,602.54	13,462.97	12,077.79
1.2	当年新增进项税	20,824.36	4,990.61	6,507.30	6,188.52	2,386.25	48.87	49.56	50.25	50.25	50.25
1.2.1	建设期进项税	20,072.68	4,990.61	6,507.30	6,188.52	2,386.25	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	751.68	-	-	-	-	48.87	49.56	50.25	50.25	50.25
1.3	当年新增销项税	11,913.25	-	-	-	-	2,413.07	2,155.50	2,189.82	1,435.43	681.03
1.4	年末累计未抵扣进项税	225,069.07	4,990.61	11,497.91	17,686.43	20,072.68	17,708.48	15,602.54	13,462.97	12,077.79	11,447.01
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	3,385.63		-		-	176.56	203.86	231.17	231.17	231.17
5	企业所得税	30,931.31	-	-		-	9,649.95	8,193.13	8,323.32	4,362.74	402.17
6	相关税费合计	34,316.94	-	-	-	-	9,826.51	8,396.99	8,554.49	4,593.91	633.34

(续)

序号	项目内容	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	11,447.01	11,193.42	10,939.83	10,686.24	10,432.65	10,179.06	9,925.47	9,671.88	9,418.29	9,164.70
1.2	当年新增进项税	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25
1.2.1	建设期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25	50.25
1.3	当年新增销项税	303.84	303.84	303.84	303.84	303.84	303.84	303.84	303.84	303.84	303.84
1.4	年末累计未抵扣进项税	11,193.42	10,939.83	10,686.24	10,432.65	10,179.06	9,925.47	9,671.88	9,418.29	9,164.70	8,911.11
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17
5	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17

4.项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占项目偿债收益的相关税费，本项目在债券存续期内的项目收入为227,166.63万元，运营成本为14,986.83万元，相关税费为34,316.94万元，项目可偿债收益共计177,862.86万元，即项目可偿债收益=227,166.63-14,986.83-34,316.94=177,862.86万元。各年测算情况如下表：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	227,166.63	49,693.42	43,872.14	44,398.90	28,556.59	12,714.28	4,793.13	4,793.13
经营成本	14,986.83	988.34	994.33	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32
占用项目偿债收益的税费	34,316.94	9,826.51	8,396.99	8,554.49	4,593.91	633.34	231.17	231.17
项目可偿债收益	177,862.86	38,878.57	34,480.82	34,844.09	22,962.36	11,080.62	3,561.64	3,561.64

(续)

项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目收入	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13
经营成本	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32
占用项目偿债收益的税费	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17
项目可偿债收益	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64	3,561.64

附件2

项目预期收益和资金平衡方案

一、项目投资计划预测

(一) 项目投资估算

根据贵阳市观山湖区发展和改革委员会作出《关于贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目初步设计及概算的批复》（观发改项复〔2022〕10号），该项目总投资为250,588.28万元，申请发行专项债券后财务费用减少了1,983.68万元，基本预备费增加了1,983.68万元，调整后项目总投资为250,588.28万元。具体明细如下：

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	批复金额	调整金额	投资金额
1	建设投资	241,118.74	1,983.68	243,102.42
1.1	工程费用	143,031.80	-	143,031.80
1.2	工程建设其他费用	86,605.10	-	86,605.10
1.3	基本预备费	11,481.84	1,983.68	13,465.52
2	财务费用	9,469.54	-1,983.68	7,485.86
2.1	建设期借款利息	9,469.54	-2,058.29	7,411.25
2.2	发行费	-	74.61	74.61
3	项目总投资	250,588.28	-	250,588.28

(二) 资金筹措及使用计划

本项目拟采用申请专项债券和项目自筹资金组合筹措的方式筹集资金。本项目总投资为250,588.28万元，其中，计划申请发行地方政府专项债券资金74,611.00万元，占项目总投资的29.77%；单位自筹资金

175,977.28 万元，占项目总投资的 70.23%。截至目前项目已完成一期工程的全部建设内容，累计完成 1110 套安置房建设并交付，依据第三方出具审核报告，剩余工程量建安产值为 31,309.00 万元，申报地方政府专项债券 31,000.00 万元后，后续资金 309.00 万元通过财政预算解决，具体资金筹措计划如下：

资金筹措表

单位：万元

项目总投资	资本金			资本金外筹集资金		
	财政预算安排或单位自筹	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位自有资金等）	专项债券	单位自筹	市场化融资
250,588.28	-	-	175,977.28	74,611.00	-	-
占总投资比例	0.00%	0.00%	70.23%	29.77%	0.00%	0.00%

（三）项目分年度融资情况

（1）专项债券

结合建设资金需求及自筹资金到账时间节点，为保障项目资金需求，本项目计划申请地方政府专项债券资金 74,611.00 万元，计划按照三期发行，其中已成功发行第一期及第二期地方政府专项债券资金共计 43,611.00 万元，发行期限均为 15 年，发行利率均为 3.50%。本期计划发行地方政府专项债券资金 31,000.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率预计为 3.50%。还本付息方式为到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付。债券发行费率按 1‰ 计取。

专项债券发行明细表

单位：万元

发行期数	发行金额	期限
第一期	15,194.00	15 年

发行期数	发行金额	期限
第二期	28,417.00	15 年
第三期	31,000.00	15 年
合计	74,611.00	/

（2）市场化融资

本项目暂无市场化融资计划。

（四）资金使用计划

本项目共计筹集资金 250,588.28 万元。其中，项目资本金为单位自筹资金 175,977.28 万元，自筹资金按实际工程进度投入使用；发行地方政府专项债券 74,611.00 万元，已成功发行第一期及第二期地方政府专项债券资金共计 43,611.00 万元。具体资金使用计划如下：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	资金使用计划			
			2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年
1	项目总投资	250,588.28	62,775.00	80,337.00	76,476.28	31,000.00
1.1	建设投资	243,102.42	60,441.81	78,810.61	74,949.89	28,900.11
1.2	建设期利息	7,411.25	2,289.58	1,526.39	1,526.39	2,068.89
1.3	发行费用	74.61	43.61	-	-	31.00
2	资金筹措	250,588.28	62,775.00	80,337.00	76,476.28	31,000.00
2.1	资本金	175,977.28	19,164.00	80,337.00	76,476.28	-
2.1.1	地方政府专项债券用于资本金部分	-	-	-	-	-
2.1.2	财政预算安排	-	-	-	-	-
2.1.3	单位自筹	175,977.28	19,164.00	80,337.00	76,476.28	-

序号	项目名称	合计	资金使用计划			
			2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	74,611.00	43,611.00	-	-	31,000.00
2.3	单位自筹	-	-	-	-	-
2.4	市场化融资本金	-	-	-	-	-

二、还本付息现金流量预测

根据上述《项目现金流收益规模分析》及《应付本息情况》，本项目的专项债券本息总额113,781.84万元，专项债券本金总额74,611.00万元，专项债券利息总额39,170.84万元；总债务本息总额113,781.84万元，总债务本金总额74,611.00万元，总债务利息总额39,170.84万元。根据现有债务状况，结合项目预测现金流量净流入，计算项目还本付息情况如下：

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	477,754.91	62,775.00	80,337.00	76,476.28	31,000.00	49,693.42	43,872.14	44,398.90	28,556.59	12,714.28
1.1	专项债券资金流入	74,611.00	43,611.00	-	-	31,000.00	-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	单位自筹或社会资本出资	175,977.28	19,164.00	80,337.00	76,476.28	-	-	-	-	-	-
1.4	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	项目收入流入	227,166.63	-	-			49,693.42	43,872.14	44,398.90	28,556.59	12,714.28
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	406,262.64	62,775.00	80,337.00	76,476.28	31,000.00	13,426.24	12,002.71	12,166.20	8,205.62	4,245.05
2.1	建设期静态投资流出	243,102.42	60,441.81	78,810.61	74,949.89	28,900.11	-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	74.61	43.61	-	-	31.00	-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	14,986.83	-	-		-	988.34	994.33	1,000.32	1,000.32	1,000.32
2.4	相关税费流出	34,316.94	-	-	-	-	9,826.51	8,396.99	8,554.49	4,593.91	633.34
2.5	债务还本付息	113,781.84	2,289.58	1,526.39	1,526.39	2,068.89	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39
2.5.1	专项债券还本付息	113,781.84	2,289.58	1,526.39	1,526.39	2,068.89	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39
2.5.1.1	专项债券还本	74,611.00		-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1.2	专项债券利息	39,170.84	2,289.58	1,526.39	1,526.39	2,068.89	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39
2.5.2	市场化融资还本付息	-		-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2.2	市场化融资付息	-	-								
3	当年现金净流入	/	-	-	-	-	36,267.18	31,869.43	32,232.70	20,350.97	8,469.23
4	期末累计现金结存	/	-	-	-	-	36,267.18	68,136.61	100,369.31	120,720.28	129,189.51

(续)

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13
1.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	单位自筹或社会资本出资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	项目收入流入	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13	4,793.13
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	3,842.88	3,842.88	3,842.88	3,842.88	3,842.88	46,690.68	2,316.49	2,316.49	2,316.49	32,773.99
2.1	建设期静态投资流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32	1,000.32
2.4	相关税费流出	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17	231.17
2.5	债务还本付息	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	45,459.19	1,085.00	1,085.00	1,085.00	31,542.50
2.5.1	专项债券还本付息	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	45,459.19	1,085.00	1,085.00	1,085.00	31,542.50
2.5.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	43,611.00	-	-	-	31,000.00
2.5.1.2	专项债券利息	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	2,611.39	1,848.19	1,085.00	1,085.00	1,085.00	542.50
2.5.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.2.2	市场化融资付息										
3	当年现金净流入	950.25	950.25	950.25	950.25	950.25	-41,897.55	2,476.64	2,476.64	2,476.64	-27,980.86
4	期末累计现金结存	130,139.76	131,090.01	132,040.26	132,990.51	133,940.76	92,043.21	94,519.85	96,996.49	99,473.13	71,492.27

三、压力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，本项目对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

根据前述对项目未来数据的合理预测，用于偿债的项目收益177,862.86万元，总债务本息保障倍数为1.56，用于还本付息资金的充足性得到保障。当项目收入影响净收益的因素在-10%范围内变动的情况下（假定项目运营成本不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

压力测试表（收入变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
项目收入	基准	0%	227,166.63	113,781.84	177,862.86	1.56
	下浮	-5%	215,808.30	113,781.84	166,504.53	1.46
		-10%	204,449.97	113,781.84	155,146.20	1.36

当项目运营成本影响净收益的因素在+10%范围内变动的情况下（假定项目收入不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

压力测试表（运营成本变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
年度运营成本	上浮	10%	16,485.51	113,781.84	176,364.18	1.55
		5%	15,736.17	113,781.84	177,113.52	1.56
	基准	0%	14,986.83	113,781.84	177,862.86	1.56

经测算，当项目收入下浮10%范围、项目运营成本上浮10%范围的情况下，总债务本息覆盖倍数仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目收益与融资自求平衡

经上述测算及本报告所述评价，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的贵阳市观山湖区干井棚户区改造项目专项债券，预期可偿债收益能合理保障专项债券本金和利息，项目可偿债收益177,862.86万元，专项债券本息113,781.84万元，总债务融资本息113,781.84万元，专项债券本息保障倍数1.56，总债务本息保障倍数1.56，可实现项目收益和融资自求平衡。且经压力测试，项目在发生一定极端情况时，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。