

习水县2021年双垭子片区棚户区改造项目

专项债券财务评价咨询报告

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)贵州分所

二〇二五年六月



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.....	9-23
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	24-32

习水县2021年双垭子片区棚户区改造项目

专项债券财务评价报告

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)贵州分所作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行习水县2021年双垭子片区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，我所对习水县2021年双垭子片区棚户区改造项目本期债券募集资金投资项目收益情况进行评价，出具财务评价报告。

本次财务评价依据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《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。

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，本次评价的习水县2021年双垭子片区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

本项目共计申请发行地方政府专项债券1期，预计发行总金额1,080.00万元，其中：第一期本期发行金额1,080.00万元，预计于2025年6月发行，债券发行期限为15年，专项债券申请利率暂按2.5%计算。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
2025 年		1,080.00	-	1,080.00	13.50	13.50
2026 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2027 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2028 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2029 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2030 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2031 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2032 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2033 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2034 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2035 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2036 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2037 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2038 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2039 年	1,080.00		-	1,080.00	27.00	27.00
2040 年	1,080.00		1,080.00	-	13.50	1,093.50
合计	/	1,080.00	1,080.00	/	405.00	1,485.00

（二）市场化融资还本付息情况

本项目无市场化融资计划。

（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1,485.00万元，专项债券本金总额1,080.00万元，专项债券利息总额405.00万元；总债务本息总额1,485.00万元，总债务本金总额1,080.00万元，总债务利息总额405.00万元。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
2025 年	13.50		13.50	210.87
2026 年	27.00		27.00	427.19
2027 年	27.00		27.00	430.44
2028 年	27.00		27.00	451.86
2029 年	27.00		27.00	451.86
2030 年	27.00		27.00	451.86
2031 年	27.00		27.00	474.44
2032 年	27.00		27.00	474.44
2033 年	27.00		27.00	474.44
2034 年	27.00		27.00	1.15
2035 年	27.00		27.00	1.15
2036 年	27.00		27.00	1.15
2037 年	27.00		27.00	1.15
2038 年	27.00		27.00	1.15
2039 年	27.00		27.00	1.15
2040 年	1,093.50		1,093.50	1.15
合计	1,485.00	-	1,485.00	3,855.41

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

1.《关于习水县2021年双垭子片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资[2021]43号；

2.《关于习水县2021年双垭子片区棚户区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资[2021]44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—占用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5,004.26万元，运营成本为613.43万元，占项目偿债收益的相关税费为535.41万元，项目可偿债收益共计3,855.41万元。

项目可偿债收益=5,004.26-613.43-535.41=3,855.41万元。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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	5,004.26	262.65	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80	37.80
经营成本	613.43	21.89	41.56	41.59	41.84	41.84	41.84	42.10	42.10	42.10	36.65	36.65
占用项目偿债收益的税费	535.41	29.89	59.77	59.77	62.76	62.76	62.76	65.90	65.90	65.90	-	-
项目可偿债收益	3,855.41	210.87	427.19	430.44	451.86	451.86	451.86	474.44	474.44	474.44	1.15	1.15
(续)												
项目内容	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年							
项目收入	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80							
经营成本	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65							
占用项目偿债收益的税费	-	-	-	-	-							
项目可偿债收益	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15							

（四）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=3,855.41万元÷14,361.70万元=26.85%

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=3,855.41万元÷1,485.00万元=2.60

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=3,855.41万元÷1,080.00万元=3.57

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=3,855.41万元÷1,485.00万元=2.60

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=3,855.41万元÷1,080.00万元=3.57。

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	26.85%
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	2.60
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	3.57
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	2.60
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	3.57
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）项目收益与融资自求平衡情况

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2.60，能够实现项目收入与融资自求平衡。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。

三、免责声明

本报告为非鉴证类报告，报告中的评论仅供贵方作一般参考用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。我们出具的报告仅基于下列事实：

1、假设提供给我们所有资料为准确、真实、完整和有效的；我们不对报告出具日后的资料、事项变更予以考虑。

2、在此报告出具时有关法律、法规和解释是有效的，这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力，权威法规的任何变更也可能会影响报告评价的有效性，我们不对报告出具日之后的任何事项做考虑；

3、与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，与其他任何第三方均不产生合约利益关系；

4、此报告对任何机构并无约束效力，亦不应视为我们就任何机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

5、我们不会对任何第三方担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们

及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费用以及其他费用。

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)贵州分所

二〇二五年六月



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习水县2021年双垭子片区棚户区改造项目，预测过程以政策标准文件及经营收支资料作为收益预测基础；以项目初步设计方案、可行性研究报告等资料作为成本预测基础，在考虑宏观政策调控、相关收入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，编制此次习水县2021年双垭子片区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）项目概况

1.项目建设内容

用地面积9771.88平方米，总建筑面积32684.33平方米，棚户区改造户数176户（列入省政府2021年建设计划160户）。主要建设内容：主体工程，

地下车库以及其他基础配套设施。

2. 项目建设期和运营期

建设期方面，本项目建设周期为 22 个月，即 2023 年 10 月到 2025 年 8 月。运营期方面，项目运营期为 2025 年 8 月至长期。因本项目专项债券融资期限小于运营期，且本期专项债券拟于 2040 年 6 月到期，故本项目收益计算期为 2025 年 8 月至 2040 年 6 月，专项债券还本付息计算期为 2025 年 6 月至 2040 年 6 月。

3. 项目总投资

根据《关于习水县 2021 年双垭子片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资[2021]43 号、《关于习水县 2021 年双垭子片区棚户区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资[2021]44 号，结合项目实际财务成本，本项目总投资为 14,361.70 万元明细如下：

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	13,079.80	1,267.31	14,347.11
1.1	工程费用	9,459.90	-	9,459.90
1.2	工程建设其他费用	2,634.20	767.31	3,401.51
1.3	预备费	985.70	500.00	1,485.70
2	财务费用	1,281.90	-1,267.31	14.59
2.1	建设期借款利息	1,281.90	-1,268.39	13.51
2.2	发行费	-	1.08	1.08
3	项目总投资	14,361.70	0.00	14,361.70

（二）项目现金流收入预测说明

1.项目收入测算

本项目收入主要来源于2类，为充电桩合作分成收入以及车位出租收入具体情况如下：

（1）充电桩合作分成收入

本项目建成后拟与第三方运营公司合作进行分成收益，要求第三方运营公司建设充电桩 60 个，因其在棚户区改造范围内建设的充电桩，充电

Station Name	Current Price (¥/度)	Charging Fee (¥/度)	Service Fee (¥/度)	Time Period
南方电网充电站(习水富强汽修站)	¥0.77	¥0.27	¥0.5	00:00-08:00
	¥1.03	¥0.63	¥0.4	08:00-10:00
	¥1.29	¥0.99	¥0.3	10:00-13:00
	¥1.03	¥0.63	¥0.4	13:00-17:00
	¥1.29	¥0.99	¥0.3	17:00-22:00
	¥1.03	¥0.63	¥0.4	22:00-24:00
习水县希望城祈望充电站	¥0.75	¥0.28	¥0.47	00:00-08:00
	¥0.95	¥0.64	¥0.31	08:00-10:00
	¥1.25	¥1	¥0.25	10:00-13:00
	¥0.95	¥0.64	¥0.31	13:00-17:00
	¥1.25	¥1	¥0.25	17:00-22:00
	¥0.95	¥0.64	¥0.31	22:00-24:00
南方电网充电站(习水供电局东皇供电所充电站)	¥0.88	¥0.72	¥0.16	00:00-08:00
	¥0.98	¥0.72	¥0.26	08:00-10:00
	¥0.98	¥0.72	¥0.26	10:00-13:00
	¥0.98	¥0.72	¥0.26	13:00-17:00
	¥0.98	¥0.72	¥0.26	17:00-22:00
	¥0.98	¥0.72	¥0.26	22:00-24:00

需求大，预计单桩日服务次数为 3 次，平均每车充电量为 50kw。

项目区周边服务费大约在 0.26~0.4 元/度，项目拟与第三方公司签订平均合作服务费分成为 0.1 元/kw·h，初始使用率为 60%，后每年增加 10%

直至使用率到 80%为止，为谨慎考虑收费标准不作涨幅，预计运营期内该项收入合计 400.80 万元。

（2）车位出租收入

项目共有可出租车位 48 个，出租价格为 200 元/个月，预计运营期内该项收入合计 178.56 万元。

2.公司其他可用于偿还本项目债务的收益

本项目主要为公益性项目，其项目收益无法进行项目的还本付息覆盖，因此公司利用自身的经营性收入作为项目补充还款，具体如下：

（1）写字楼出租收入

公司自有“华润写字楼”地下 2 层和地上 23 层，公司已将一、二层（面积 2874 m²）；十三至二十三整层（面积 15796 m²），共计 18670 m²。整体租赁给万家汉业酒店管理有限公司，并已于 2019 年 8 月 8 日签订 15 年租赁合同，第一至四年免收租金，第五至六年租金为 21 元/m²/月，第七至九年租金为 22.05 元/m²/月，第十至十二年租金为 23.15 元/m²/月，第十三至十五年租金为 24.31 元/m²/月。

预计计算期内此项收入合计 4,424.90 万元。

综上，项目计算期内，预测总计可产生收入 5,004.26 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	充电桩合作分成收入	400.80	9.88	23.00	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
	充电桩数量（个）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日均服务次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	充电量（kw/量）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	分成收入（元/kw/h）		0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	运营天数		183.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	车位出租收入	178.56	5.76	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52
	车位数量（个）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	出租价格（元/月）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	运营月份（月）		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	商铺租赁补充还款来源	4,424.90	247.00	494.01	494.01	518.65	518.65	518.65	544.64	544.64	544.64	-	-
	租赁面积（m²）		18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00
	租赁单价（元/m²/月）		22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	-	-
	运营月份（月）		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
总计		5,004.26	262.65	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80	37.80

(续)						
序号	项目内容	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	充电桩合作分成收入	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
	充电桩数量 (个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日均服务次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	充电量 (kw/量)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	分成收入 (元/kw/h)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	车位出租收入	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52
	车位数量 (个)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	出租价格 (元/月)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	运营月份 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	商铺租赁补充还款来源	-	-	-	-	-
	租赁面积 (m²)	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00	18,670.00
	租赁单价 (元/m²/月)	-	-	-	-	-
	运营月份 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
总计		37.80	37.80	37.80	37.80	37.80

3.项目成本费用

本项目总成本包含经营成本、折旧费、利息支出，具体如下：

（1）经营成本

根据项目《可行性研究报告》，结合项目实际情况，本项目运行费用主要包括燃料及动力费、维修费、工资及福利费用、其他管理费用等支出。

①外购燃料及动力费

项目运营期外购燃料及动力费共计 192.86 万元，其中：年均外购水 1.95 万吨，单价为 2.85 元/吨，年均外购水费 5.57 万元；年均外购电 12.14 万 kwh，单价为 0.5665 元/kwh，年均外购电费 6.88 万元。

②维修费

本项目维修费按照年折旧费用的0.5%测算，预计运营期修理维护费用合计为35.95万元。

③工资及福利费用

本项目假设普通员工3人，工资按4.8万元/人。同时，根据《贵州省人力资源和社会保障厅关于调整贵州最低工资标准的通知》（黔人社发〔2021〕16号）及前期调研各类人员配置及工资标准，结合贵阳市的同类工作人员年工资情况（或行业工资情况），“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%。计算期内人员薪酬及福利费合计334.58万元。

④其他管理费用

本项目其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取当年收入的 1%估算，预计运营期管理费用合计 50.04 万元。

经测算，项目在运营期内经营成本预测为613.43万元。

（2）折旧费及摊销费

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

年折旧率=（1-净残值率）/ 折旧年限

固定资产折旧按平均年限法折旧，净残值率5%计，房屋及建筑物按20年折旧。年折旧费449.35万元，运营期累计折旧7,189.52万元。

（3）利息支出费用

本项目利息费用为运营期应还利息（不含建设期利息），年均利息支出费用为27.00万元，运营期内总利息支出费用为391.50万元。

综上所述，考虑经营成本、折旧费及摊销费和利息支出费用后，预测项目总成本合计为8,194.46万元。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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	613.43	21.89	41.56	41.59	41.84	41.84	41.84	42.10	42.10	42.10	36.65	36.65
1.1	外购燃料及动力费	192.86	6.22	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
1.1.1	水	86.28	2.78	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57
	耗水量（m³/吨/月）		0.98	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
	单价（元/吨）		2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85
1.1.1	电	106.59	3.44	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88
	耗电量（m³/度/月）		6.07	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14
	单价（元/度）		0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
1.3	人员薪酬及福利费	334.58	10.79	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59
1.4	维修费	35.95	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
1.5	其他管理费用	50.04	2.63	5.29	5.32	5.56	5.56	5.56	5.82	5.82	5.82	0.38	0.38
2	折旧费	7,189.52	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35
3	利息支出	391.50	-	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
4	项目总成本	8,194.46	471.23	517.91	517.94	518.18	518.18	518.18	518.44	518.44	518.44	513.00	513.00
(续)													

序号	项目内容	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65
1.1	外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
1.1.1	水	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57
	耗水量 (m³/吨/月)	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
	单价 (元/吨)	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85
1.1.1	电	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88
	耗电量 (m³/度/月)	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14
	单价 (元/度)	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
1.3	人员薪酬及福利费	21.59	21.59	21.59	21.59	21.59
1.4	维修费	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
1.5	其他管理费用	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
2	折旧费	449.35	449.35	449.35	449.35	449.35
3	利息支出	27.00	27.00	27.00	27.00	13.50
4	项目总成本	513.00	513.00	513.00	513.00	499.50

4.相关税费

（1）增值税：依据《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）、《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）、财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）等法律法规，本项目应税行为适用增值税率均为9%。本项目建设期建安工程费进项税税率按9%进行测算，项目运营期中包含购买各项服务，进项税税率按照6%进行测算。

（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5%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：按照租赁收入的12%计算；

（5）印花税：按照租赁收入的0.1%计算；

（6）所得税：本项目所得税率按照25%计算。

经测算，项目共需支出税费535.41万元，详见下表：

增值税计算表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	14,689.99	-	777.00	1,164.65	1,124.30	1,083.68	1,041.04	998.40	955.77	911.00	866.23
1.2	当年新增进项税	1,248.90	777.00	409.34	3.29	3.29	3.31	3.31	3.31	3.32	3.32	3.32
1.2.1	建设期进项税	1,199.62	777.00	407.63	-			-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	49.27	-	1.71	3.29	3.29	3.31	3.31	3.31	3.32	3.32	3.32
1.3	当年新增销项税	413.20	-	21.69	43.64	43.91	45.95	45.95	45.95	48.09	48.09	48.09
1.4	年末累计未抵扣进项税	15,525.69	777.00	1,164.65	1,124.30	1,083.68	1,041.04	998.40	955.77	911.00	866.23	821.46
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	530.99	-	29.64	59.28	59.28	62.24	62.24	62.24	65.36	65.36	65.36
5	印花税	4.42	-	0.25	0.49	0.49	0.52	0.52	0.52	0.54	0.54	0.54
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	相关税费合计	535.41	-	29.89	59.77	59.77	62.76	62.76	62.76	65.90	65.90	65.90
(续)												

序号	项目内容	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	821.46	821.35	821.24	822.13	824.03	826.92	830.81
1.2	当年新增进项税	3.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01	8.01
1.2.1	建设期进项税	-	-	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
1.2.2	运营期进项税	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01
1.3	当年新增销项税	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12
1.4	年末累计未抵扣进项税	821.35	821.24	822.13	824.03	826.92	830.81	835.70
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	-	-	-	-	-	-	-
5	印花税	-	-	-	-	-	-	-
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
7	相关税费合计	-	-	-	-	-	-	-

5.项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用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5,004.26万元，运营成本为613.43万元，占项目偿债收益的相关税费为535.41万元，项目可偿债收益共计3,855.41万元。

项目可偿债收益=5,004.26-613.43-535.41=3,855.41万元。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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	5,004.26	262.65	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80	37.80
经营成本	613.43	21.89	41.56	41.59	41.84	41.84	41.84	42.10	42.10	42.10	36.65	36.65
占用项目偿债收益的税费	535.41	29.89	59.77	59.77	62.76	62.76	62.76	65.90	65.90	65.90	-	-
项目可偿债收益	3,855.41	210.87	427.19	430.44	451.86	451.86	451.86	474.44	474.44	474.44	1.15	1.15
(续)												
项目内容	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年							
项目收入	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80							
经营成本	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65							
占用项目偿债收益的税费	-	-	-	-	-							
项目可偿债收益	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15							

附件2

项目预期收益和融资平衡方案

一、项目投资计划预测

(一) 项目投资估算

根据《关于习水县2021年双垭子片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资[2021]43号、《关于习水县2021年双垭子片区棚户区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》习发改投资[2021]44号，结合项目实际财务成本，本项目总投资为14,361.70万元明细如下：

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	13,079.80	1,267.31	14,347.11
1.1	工程费用	9,459.90	-	9,459.90
1.2	工程建设其他费用	2,634.20	767.31	3,401.51
1.3	预备费	985.70	500.00	1,485.70
2	财务费用	1,281.90	-1,267.31	14.59
2.1	建设期借款利息	1,281.90	-1,268.39	13.51
2.2	发行费	-	1.08	1.08
3	项目总投资	14,361.70	0.00	14,361.70

(二) 资金筹措及使用计划

1.资金来源

本项目投资估算总额为人民币约14,361.70万元，其中：自筹13,081.70

万元，占比91.09%，全额用于项目资本金；财政预算安排资本金200.00万元，占比1.39%，拟发行专项债券1,080.00万元，占比7.52%。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（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	单位自筹或社会资本出资
14,361.70	200.00	-	13,081.70	1,080.00	-
占总投资比例	1.39%	0.00%	91.09%	7.52%	0.00%

2.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，本项目共计申请发行专项债券1期，预计发行总金额1,080.00万元，其中：

第一期发行金额1,080.00万元，预计于2025年6月发行；债券发行期限为15年。参考中债专项债券AAA收益率曲线、2025年贵州省发行专项债券发行票面利率平均值、中证指数有限公司发布的专项债券收益率曲线（到期收益率曲线）综合考虑，接近一个月中债地方政府曲线15年期平均收益率（2.01%）加点25BP测算，为2.26%。根据审慎性原则及专项债券发行期

限，本次预测专项债券测算利率为2.50%。还本付息方式为到期一次性还本，利息每年计息一次、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 (本期)	1,080.00	15 年
合计	1,080.00	/

(2) 市场化融资

本项目无市场融资计划。

3.资金使用情况

本项目共计筹集资金14,361.70万元。其中，项目资本金来源为单位自筹出资，金额为13,081.70万元，占总投资比例为91.09%，财政预算安排200.00万元，占总投资比例为1.39%。资本金外部分来源于专项债券，金额为1,080.00万元，占总投资比例为7.52%，预计于发行当年使用完毕。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	
			2024 年及以前	2025 年
1	项目总投资	14,361.70	9,410.30	4,951.40

1.1	建设投资	14,347.12	9,410.30	4,936.82
1.2	建设期利息	13.50	-	13.50
1.3	发行费用	1.08	-	1.08
2	资金筹措	14,361.70	9,410.30	4,951.40
2.1	资本金	13,281.70	9,410.30	3,871.40
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	200.00	-	200.00
2.1.3	单位自筹或社会资本出资	13,081.70	9,410.30	3,671.40
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	1,080.00	-	1,080.00
2.3	单位自筹或社会资本出资	-	-	-
2.4	市场化融资本金	-	-	-

二、还本付息现金流量预测

本项目总体债务还本付息情况：专项债券本息总额1,485.00万元，专项债券本金总额1,080.00万元，专项债券利息总额405.00万元；总债务本息总额1,485.00万元，总债务本金总额1,080.00万元，总债务利息总额405.00万元。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	19,365.96	9,410.30	5,214.05	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80
1.1	专项债券资金流入	1,080.00	-	1,080.00					-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	200.00	-	200.00									
1.3	单位自筹或社会资本出资	13,081.70	9,410.30	3,671.40					-	-	-	-	-
1.4	市场化融资流入	-	-	-					-	-	-	-	-
1.5	项目收入流入	5,004.26		262.65	528.52	531.81	556.45	556.45	556.45	582.44	582.44	582.44	37.80
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	16,982.04	9,410.30	5,003.17	128.34	128.37	131.60	131.60	131.60	135.00	135.00	135.00	63.65
2.1	建设期静态投资流出	14,347.12	9,410.30	4,936.82					-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	1.08	-	1.08					-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	613.43		21.89	41.56	41.59	41.84	41.84	41.84	42.10	42.10	42.10	36.65
2.4	相关税费流出	535.41	-	29.89	59.77	59.77	62.76	62.76	62.76	65.90	65.90	65.90	-
2.5	债务还本付息	1,485.00	-	13.50	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.5.1	专项债券还本付息	1,485.00	-	13.50	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.5.1.1	专项债券还本	1,080.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.5.1.2	专项债券利息	405.00		13.50	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
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	/	-	210.87	400.19	403.44	424.86	424.86	424.86	447.44	447.44	447.44	-25.85
4	期末累计现金结存	/	-	210.87	611.06	1,014.50	1,439.35	1,864.21	2,289.07	2,736.51	3,183.95	3,631.39	3,605.53
(续)													
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年						
1	现金流入	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80						
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	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80						
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-						
2	现金流出	63.65	63.65	63.65	63.65	63.65	1,130.15						
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	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65	36.65
2.4	相关税费流出	-	-	-	-	-	-
2.5	债务还本付息	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	1,093.50
2.5.1	专项债券还本付息	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	1,093.50
2.5.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	1,080.00
2.5.1.2	专项债券利息	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	13.50
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	-25.85	-25.85	-25.85	-25.85	-25.85	-1,092.35
4	期末累计现金结存	3,579.68	3,553.83	3,527.97	3,502.12	3,476.27	2,383.91

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3,855.41万元，总债务本息保障倍数为2.60，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%	5004.26	1485.00	3855.42	2.60
	下浮	-5%	4754.05	1485.00	3605.20	2.43
		-10%	4503.83	1485.00	3354.99	2.26

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%	674.77	1485.00	3794.07	2.55
		5%	644.10	1485.00	3824.74	2.58
	基准	0%	613.43	1485.00	3855.42	2.60

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，本次申报的习水县2021年双垭子片区棚户区改造项目专项债券，预期可偿债收益能合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债收益3,855.41万元，专项债券本息1,485.00万元，总债务融资本息1,485.00万元，专项债券本息保障倍数2.60，总债务本息保障倍数2.60，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。