

**威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点
收益与融资自求平衡专项评价咨询报告书**

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)贵州分所

二〇二五年五月



威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点收益与融资自求平衡专项评价咨询报告书

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目名称

威宁县乌江源大道棚户区改造扶贫统建点。

2. 项目单位

威宁县黔峰房地产开发有限公司。

3. 项目建设地点

威宁彝族回族苗族自治县。

4. 项目建设规模和内容

总用地面积 84840 平方米，总建筑面积 344187 平方米，其中住房建筑面积 244640.87 平方米，商业建筑面积 50806 平方米。

5. 项目建设期和运营期

该项目已开工建设，计划 2025 年 12 月完工，2026 年 1 月投入运营。考虑本次专项债发行期 15 年（预估 2025 年 5 月发行），本次测算运营期为 2026 年 1 月-2040 年 5 月。

（二）投资估算

本项目发改批复总投资 82096.5 万元，项目已开工建设并完成部分施工：项目已完成土石方工程、基础工程、主体工程，正在进行各单体建筑的装饰装修和安装工程、给水排水、电、气等交房入住急需解决的

配套基础设施建设。

截至 2025 年 5 月，本项目剩余工程还需投资 4375 万元。

（三）资金筹措方式

本项目剩余工程还需投入 4375 万元，具体资金筹措如下：

（1）专项债券

本次计划发行 4300.00 万元，发行期限 15 年，专项债券按半年计息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付，项目实施计划结合近期已发行政府专项债实际利率情况，充分考虑利率可能增长的不利因素，并以谨慎性原则暂定为 3.5%。

（2）自筹资金

自筹资金 75 万元。

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目运营收入（或现金流入）分析

1. 项目收入预测

收益点：商铺出售与出租、住宅物业与商铺物业管理收入、停车位出租收入。

（1）商铺出售与出租

本项目商铺总面积为 50806 m²，根据当前市场情况，销售与出租占比约为 1: 9，在项目建成后前两年内，约 10%的商铺能销售出去，剩余的出租。

根据市场调研，威宁商铺销售单价为 0.4 万元-1.2 万元/平方米，本项目测算时，保守以平均价 0.6 万元/平方米进行测算，考虑通目前市

场情况，暂不考虑价格上涨因素。

根据市场调研，威宁商铺出租单价为 15 元-50 元/平方米/月，本项目测算时，保守以平均价 15 元/平方米/月进行测算，暂不考虑价格上涨因素。当前，威宁商铺出租率约为 70%，本项目第一年按照 50%，后逐年增加 5%，到 2030 年及以后保持 70%稳定。

案例参考 (2024年市场行情)	
1. 城区核心地段安置房底商 (高商业价值) <ul style="list-style-type: none">• 位置: 威宁县城中心 (如草海路、人民中路附近)。• 出售单价: 8000-12,000元/㎡• 示例:<ul style="list-style-type: none">◦ 面积50㎡，总价约40-60万元。◦ 特点: 临近学校、医院或商业街，适合餐饮、零售等高客流	1. 城区核心地段安置房底商 (高商业价值) <ul style="list-style-type: none">• 位置: 威宁县城中心 (如草海路、人民中路附近)。• 租金单价: 30-50元/㎡/月• 示例:<ul style="list-style-type: none">◦ 面积50㎡，月租约1500-2500元 (按30-50元/㎡计算)。◦ 适合行业: 餐饮、服装店、便利店。
2. 成熟居民区安置房底商 (中等人流) <ul style="list-style-type: none">• 位置: 城郊结合部 (如五里岗、六桥街道安置社区)。• 出售单价: 6000-9000元/㎡• 示例:<ul style="list-style-type: none">◦ 面积60㎡，总价约36-54万元。◦ 特点: 主要服务小区居民，适合便利店、药店等社区商业。	2. 成熟居民区安置房底商 (中等人流) <ul style="list-style-type: none">• 位置: 城郊结合部 (如五里岗、六桥街道安置社区)。• 租金单价: 20-35元/㎡/月• 示例:<ul style="list-style-type: none">◦ 面积60㎡，月租约1200-2100元。◦ 适合行业: 生鲜超市、药店、五金店。
3. 新区或开发区安置房底商 (发展潜力型) <ul style="list-style-type: none">• 位置: 威宁经开区或新城区 (如海边街道安置点)。• 出售单价: 4000-7000元/㎡• 示例:<ul style="list-style-type: none">◦ 面积80㎡，总价约32-56万元。◦ 特点: 当前人流较少，但未来可能随配套完善升值。	3. 新区或开发区安置房底商 (低人流，发展期) <ul style="list-style-type: none">• 位置: 威宁经开区或新城区 (如海边街道安置点)。• 租金单价: 15-25元/㎡/月• 示例:<ul style="list-style-type: none">◦ 面积80㎡，月租约1200-2000元。◦ 适合行业: 建材店、汽修店 (需长期培育客流)。

商铺出售、出租单价依据

经测算，运营期内商铺合计收入 10965.71 万元。

(2) 物业管理收入

本项目物业管理收入分为住在物业与商铺物业。

住宅物业费，根据贵州省的物业费收取标准，一级物业服务费大约为 1.00 元/月/平方米，二级为 0.75 元/月/平方米，三级为 0.50 元/月/平方米，四级为 0.35 元/月/平方米。本项目为安置小区，服务和收费按照三级标准 0.5 元/月/平方米执行。缴费率第一年按照 50%，后逐年增加 5%，到 2030 年及以后保持 70% 稳定。

商铺物业费，根据市场调研，目前威宁的商铺物业费为 0.8-3.5 元/月/平方米。本项目为安置房底商，保守以 1.5 元/月/平方米执行。出租率与商铺物业出租率同等。

案例参考（2024年市场行情）

1. 城区核心地段安置房底商（高标准服务）

- **位置：**草海路、人民中路等中心区域
- **物业费：**2.0-3.5元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积50㎡，月付100-175元。
 - **服务内容：**24小时安保、垃圾清运、公共区域清洁、消防设施维护。

2. 普通居民区安置房底商（基础服务）

- **位置：**五里岗、六桥街道等社区
- **物业费：**1.5-2.5元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积60㎡，月付90-150元。
 - **服务内容：**日常保洁、基础安保、照明维护。

3. 乡镇安置房底商（最低标准）

- **位置：**黑石头镇、迤那镇等乡镇安置点
- **物业费：**0.8-1.5元/㎡/月
- **示例：**
 - 面积40㎡，月付32-60元。
 - **服务内容：**仅垃圾清运、简单公共区域维护。

商铺物业单价依据

经测算，运营期内合计物业收入 2285.07 万元。

（3）停车位收入

本项目停车位收入包含出租（月租、时租）

停车位月租，根据当前市场调研，月租与时租比约为 5：5。月租单价按照市场情况 30-220 元/月，本项目保守以 150 元/月进行测算。

停车位时租，根据当前市场调研，按 24 小时内 8-15 元封顶本项目保守以 8 元/天封顶计算。停车率第一年按照 50%，后逐年增加 5%，到 2030 年及以后保持 70%稳定。

案例参考（按月收费）

1. 城区中心安置房（地下停车场）

- **位置：**草海路、滨海大道周边（如星光安置小区）
- **费用：**
 - **业主车辆：**150-220元/月
 - **临时停车：**5-10元/天（封顶30元/天）
- **特点：**车位紧张，部分小区实行“先到先得”。

2. 普通居民区安置房（地面车位）

- **位置：**五里岗、六桥街道安置社区
- **费用：**
 - **固定车位：**80-120元/月
 - **非固定车位：**50-80元/月
- **特点：**划线车位，无充电桩。

3. 扶贫搬迁安置点（优惠价格）

- **位置：**雄山街道、开华家园等易地搬迁小区
- **费用：**
 - **业主车辆：**30-60元/月（政府补贴后）
 - **临时停车：**3元/天
- **特点：**需凭搬迁证明享受优惠。

案例参考（临时停车每小时收费）

1. 城区中心安置房（高标准管理）

- **小区示例：**草海国际安置小区（近威宁四中）
- **收费标准：**
 - **首小时：**3元
 - **超1小时后：**1元/小时
 - **24小时封顶：**15元
- **特点：**夜间（22:00-7:00）半价，新能源车免2小时。

2. 普通居民安置区（基础收费）

- **小区示例：**五里岗易地扶贫搬迁社区
- **收费标准：**
 - **首2小时：**2元
 - **超2小时后：**0.5元/小时
 - **24小时封顶：**8元
- **特点：**未划线区域免费停，但车位紧张。

3. 乡镇安置点（免费/象征性收费）

- **小区示例：**黑石头镇惠民安置区
- **收费标准：**
 - **白天（8:00-20:00）：**1元/次（不限时）
 - **夜间：**免费
- **特点：**无道闸系统，人工收取卫生费。

停车位月租、时租单价依据

经测算，本项目运营期内停车位收入合计 3109.43 万元。

综上，本项目运营期内全部运营收入合计为 16360.22 万元。

具体测算如下：

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
1	商业收入	10965. 71		1958. 57	1976. 86	493. 83	534. 99	576. 14	576. 14
1. 1	商铺销售收入	3048. 36		1524. 18	1524. 18				
	商铺总面积（m²）			50806	50806	50806	50806	50806	50806
	预估销售比例			5%	5%				
	销售面积（平方米）			2540. 30	2540. 30				
	销售单价（元/m²）			6000. 00	6000. 00				
1. 2	商铺出租收入	7917. 35		434. 39	452. 68	493. 83	534. 99	576. 14	576. 14
	可出租面积（m²）			48266	45725	45725	45725	45725	45725
	出租率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	租金单价（元/m²/月）			15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00
	年出租时间（月）			12	12	12	12	12	12
2	物业管理收入	2285. 07		119. 12	131. 03	142. 94	154. 85	166. 76	166. 76
2. 1	住房物业收入	1407. 91		73. 39	80. 73	88. 07	95. 41	102. 75	102. 75
	住房面积（m²）			244640. 87	244640. 87	244640. 87	244640. 87	244640. 87	244640. 87
	交租率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	物业费单价			0. 50	0. 50	0. 50	0. 50	0. 50	0. 50
	物业服务月数			12	12	12	12	12	12
2. 2	商业物业收入	877. 17		45. 73	50. 30	54. 87	59. 44	64. 02	64. 02
	商铺面积（m²）			50806	50806	50806	50806	50806	50806
	出租率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	物业费单价			1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50
	物业服务月数			12	12	12	12	12	12
3	停车位收入	3109. 43		158. 99	161. 93	181. 83	204. 71	230. 70	230. 70
	停车位数量（个）			1459	1459	1459	1459	1459	1459
3. 2. 1	月租停车位收入	589. 50		52. 56	58. 824	51. 48	44. 136	36. 72	36. 72
	月租车数量（辆）			730	817	715	613	510	510
	收费标准（元/月）			60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00

序号	项目内容	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	运营时间（月）			12	12	12	12	12	12
3.2.2	时租停车位收入	2519.93		106.43	103.11	130.35	160.57	193.98	193.98
	时租车位数（辆）			729	642	744	846	949	949
	停车率			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	收费标准（元/时）			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	日均收费时长（时）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年运营时间（天）			365	365	365	365	365	365
	合计	16360.22		2236.68	2269.82	818.60	894.55	973.60	973.60

续表：

序号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	商业收入	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	240.06
1.1	商铺销售收入									
	商铺总面积（m²）	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806
	预估销售比例									
	销售面积（平方米）									
	销售单价（元/m²）									
1.2	商铺出租收入	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	576.14	240.06
	可出租面积（m²）	45725	45725	45725	45725	45725	45725	45725	45725	45725
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	租金单价（元/m²/月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年出租时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	5
2	物业管理收入	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	69.49
2.1	住房物业收入	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	102.75	42.81
	住房面积（m²）	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87	244640.87
	交租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

序号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	物业费单价	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	物业服务月数	12	12	12	12	12	12	12	12	5
2.2	商业物业收入	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	26.67
	商铺面积（m²）	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806	50806
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	物业费单价	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	物业服务月数	12	12	12	12	12	12	12	12	5
3	停车位收入	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	230.70	95.02
	停车位数量（个）	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459
3.2.1	月租停车位收入	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	36.72	15.3
	月租车数量（辆）	510	510	510	510	510	510	510	510	510
	收费标准（元/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	运营时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	5
3.2.2	时租停车位收入	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	193.98	79.72
	时租车位数（辆）	949	949	949	949	949	949	949	949	949
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	收费标准（元/时）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	日均收费时长（时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年运营时间（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	150
	合计	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	404.56

（二）项目运营成本（或现金流出）分析

本项目运营成本包含物业管理成本、维护修理费、其他管理费、固定资产销售成本。经测算，本项目运营期内合计总经营成本为 2284.50 万元，详见下表：

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
1	经营成本	2284.50	0.00	196.42	204.28	135.94	143.80	151.66	151.66
1.1	物业管理成本（60%）	1371.04		71.47	78.62	85.76	92.91	100.06	100.06
1.2	维护修理费（年折旧费的 2%）	623.93		41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60
1.2.1	折旧费			2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78
1.3	其他管理费（工资及福利费*10%）	137.10	0.00	7.15	7.86	8.58	9.29	10.01	10.01
1.4	固定资产销售成本（5%）			76.21	76.21	0.00	0.00	0.00	0.00
项目经营总成本		2284.50	0.00	196.42	204.28	135.94	143.80	151.66	151.66

续表：

序号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	87.46
1.1	物业管理成本（60%）	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	100.06	41.69
1.2	维护修理费（年折旧费的2%）	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60
1.2.1	折旧费	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78	2079.78
1.3	其他管理费（工资及福利费*10%）	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	10.01	4.17
1.4	固定资产销售成本（5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目经营总成本		151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	87.46

（三）相关税费现金流出分析

本项目经济效益分析需计算的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、企业所得税等。

（1）增值税：固定资产租赁增值税税率根据国家规定为 9%，服务为 6%；

（2）城市维护建设税：以增值税为税基，税率取 5%；

（3）教育费附加：以增值税为费基，费率取 5%；

（4）房产税：根据贵州省财政厅关于转发《财政部 税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》的通知（黔财税〔2021〕35 号）规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

经测算，本项目运营期内相关税费合计 316.69 万元。详见下表：

单位：万元

序号	税费类型	计算公式	合计	分年运营支出						
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
—	增值税及附加	当年交纳增值税额+城建税+教育费附加+地方教育费附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	当年交纳增值税额	进项税额（年末）（大于0时开始缴纳）	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	当年新增销项税额	收入/（1+税率）*（税率）	1210.78		177.46	179.81	59.16	64.53	70.07	70.07
1.2	进项税额（年初）	进项税额（年初）	92138.43	6352.28	6352.28	6187.03	6019.42	5963.69	5902.60	5835.97
1.3	运营进项税	（经营成本-工资费用）/（1+税率）*税率	69.05		12.20	12.20	3.43	3.43	3.43	3.43
1.4	进项税额（年末）	进项税额（年初）+运营进项税-增值税（销项）	90996.71	6352.28	6187.03	6019.42	5963.69	5902.60	5835.97	5769.33
2	城建税	当年交纳增值税额*当地税率（市区7%；县/镇5%；其他1%）	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	当年交纳增值税额*3%	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	当年交纳增值税额*2%	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税（企业自用）	建筑费用扣除30%后按1.2%计算	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	房产税（出租）	年租金收入×适用税率（4%）	316.69		17.38	18.11	19.75	21.40	23.05	23.05
合计			316.69		17.38	18.11	19.75	21.40	23.05	23.05

续表：

序号	税费类型	计算公式	分年运营支出								
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	增值税及附加	当年缴纳增值税额+城建税+教育费附加+地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	当年缴纳增值税额	进项税额（年末）（大于 0 时开始缴纳）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	当年新增销项税额	收入/（1+税率）*（税率）	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	70.07	29.13
1.2	进项税额（年初）	进项税额（年初）	5769.33	5702.70	5636.06	5569.43	5502.80	5436.16	5369.53	5302.89	5236.26
1.3	运营进项税	（经营成本-工资费用）/（1+税率）*税率	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
1.4	进项税额（年末）	进项税额（年初）+运营进项税-增值税（销项）	5702.70	5636.06	5569.43	5502.80	5436.16	5369.53	5302.89	5236.26	5210.56
2	城建税	当年缴纳增值税额*当地税率（市区 7%；县/镇 5%；其他 1%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	当年缴纳增值税额*3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	当年缴纳增值税额*2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税（企业自用）	建筑费用扣除 30%后按 1.2%计算	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	房产税（出租）	年租金收入×适用税率（4%）	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	9.60
合计			23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	9.60

（四）债券应付本息情况

本次计划发行 4300.00 万元，发行期限 15 年，专项债券按半年计息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付，项目实施计划结合近期已发行政府专项债实际利率情况，充分考虑利率可能增长的不利因素，并以谨慎性原则暂定为 3.5%。，应还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况表

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
2025 年		4300.00		4300.00	100.33	100.33
2026 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2027 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2028 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2029 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2030 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2031 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2032 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2033 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2034 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2035 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2036 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2037 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2038 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2039 年	4300.00			4300.00	150.50	150.50
2040 年	4300.00		4300.00		0.00	4300.00
合计		4300.00	0.00		2207.33	6507.33

（五）可偿债收益

本项目运营期内合计收入 16360.22 万元，运营成本合计 2284.50 万元，占用项目偿债收益的税费 316.69 万元，本项目可偿债收益 13759.02 万元

单位：万元

项目内容	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	16360.22		2236.68	2269.82	818.60	894.55	973.60	973.60
经营成本	2284.50		196.42	204.28	135.94	143.80	151.66	151.66
占用项目偿债收益的税费	316.69		17.38	18.11	19.75	21.40	23.05	23.05
项目可偿债收益	13759.02		2022.89	2047.43	662.91	729.35	798.89	798.89

续表：

项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目收入	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	973.60	404.56
经营成本	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	151.66	87.46
占用项目偿债收益的税费	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	9.60
项目可偿债收益	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	798.89	307.50

三、项目风险

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、

资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1. 工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2. 资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3. 组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4. 社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1. 建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到

位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2. 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

四、总体评价结果

基于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，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

五、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. 假设提供給我們的所有资料为准确、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



二〇二五年五月