

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）

B地块项目

专项债券财务评价报告



贵州恒正信德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 5 月

目 录

财务评价报告正文.....	1-6
附件 1 项目现金流收益规模分析.....	7-23
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	24-27

贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目专项债券财务评价报告

黔恒正信德专审〔2025〕024号

作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目专项债券（以下简称“本期债券”）委托的财务评价机构，我所对贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目本期债券募集资金投资项目收益与融资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，本次评价的贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目专项债券，债券存续期预期收益能合理保障项目还本付息，可以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

本项目拟使用专项债券4,100.00万元，其中2025年计划发行4,100.00万元，预计发行期限15年，预估债券利率2.5%，主管部门为贵州贵安新区管理委员会城乡建设局，项目单位为贵州贵安建设投资有限公司。债券存续期内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
2022-2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	4,100.00	-	4,100.00	51.25	51.25
2026年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2027年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2028年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2029年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2030年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2031年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2032年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2033年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2034年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2035年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2036年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50

2037年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2038年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2039年	4,100.00	-	-	4,100.00	102.50	102.50
2040年	4,100.00	-	4,100.00	-	51.25	4,151.25
合计	/	4,100.00	4,100.00	/	1,537.50	5,637.50

（二）市场化融资还本付息情况

本项目无市场化融资。

（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5,637.50万元，专项债券本金总额4,100.00万元，专项债券利息总额1,537.50万元；总债务本息总额5,637.50万元，总债务本金总额4,100.00万元，总债务利息总额1,537.50万元。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
2022-2024年	-	-	-
2025年	51.25	-	51.25
2026年	102.50	-	102.50
2027年	102.50	-	102.50
2028年	102.50	-	102.50
2029年	102.50	-	102.50
2030年	102.50	-	102.50
2031年	102.50	-	102.50
2032年	102.50	-	102.50

2033年	102.50	-	102.50
2034年	102.50	-	102.50
2035年	102.50	-	102.50
2036年	102.50	-	102.50
2037年	102.50	-	102.50
2038年	102.50	-	102.50
2039年	102.50	-	102.50
2040年	4,151.25	-	4,151.25
合计	5,637.50	-	5,637.50

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

- 1.《关于贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目可行性研究报告的批复》（贵安政经投函〔2022〕1号）；
- 2.《国有土地使用权证》；
- 3.《建设用地规划许可证》；
- 4.《建设工程规划许可证》；
- 5.《建筑工程施工许可证》。

（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（含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28,920.62万元，运营成本17,842.67万元，税费1,055.13万元，项目可偿债收益共计10,022.82万元。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	2022年 -2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
项目收入	28,920.62	-	1,609.22	1,829.12	2,049.02	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52
经营成本	17,842.67	-	1,134.20	1,189.18	1,244.15	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03
占用项目偿债收益的税费	1,055.13	-	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77
项目可偿债收益	10,022.82	-	402.25	567.18	732.10	716.73	716.73	716.73	716.73
（续）									
项目内容	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
项目收入	28,920.62	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	1,119.52
经营成本	17,842.67	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	645.83
占用项目偿债收益的税费	1,055.13	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	36.38
项目可偿债收益	10,022.82	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	437.31

（四）偿债指标计算

1..专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益-专项债券本息
=10,022.82万元÷5,637.50万元=1.78

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益-总债务融资本息
=10,022.82万元÷5,637.50万元=1.78

序号	偿债指标	计算方式	指标值
1	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益-总债务融资本息	1.78
2	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益-总债务融资本金	2.44
3	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	1.78
4	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	2.44

（五）项目收益与融资自求平衡情况

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.78倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，能实现项目收益和融资的自求平衡，

贵州恒正信德会计师事务所
（普通合伙）

中国·贵阳

中国注册会计师：

陈祥华
5207
00509001

中国注册会计师：

高升平
5203
00270020

2025 年 5 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

项目本次申报省级安置房专项债券资金4,100.00万元，用于建设1571套安置住宅，面积177,539.20m²，预计可在2025年12月建成交付。

本次现金流量收益预测对象为贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目，预测基础为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，编制此次贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目的收益预测表。

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、项目现金流收入分析

（一）项目经营性收入分析

项目新增专项债券存续期内，本项目经营性收入合计 28,920.62

万元，包括：月租车位出租收入 2,465.57 万元，临时停车位停车收入 7,633.21 万元，充电桩服务费收入 2,412.50 万元，出租商业存量用房收入 9,756.80 万元，物业收入 5,912.21 元，电梯广告租金收入 740.34 万元。

项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		28,920.62
1	月租车位出租收入	2,465.57
2	临时停车位停车收入	7,633.21
3	出租商业存量用房收入	9,756.80
4	物业收入	5,912.21
5	充电桩服务费收入	2,412.50
6	电梯广告租金收入	740.34

1.月租车位出租收入 2,465.57 万元

根据项目可行性研究报告，项目建成后形成 2038 个停车位。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 1223 个停车位。

（1）收入定价：200 元/月/个，单价不设增幅。

（2）主要依据：根据查阅贵阳市及贵安新区车位出租费用市场价格，每个停车位出租均价在 150 元/月-300 元/月之间，根据审慎性原则，本项目建成停车位出租费用按 200 元/月/个进行测算。月租车位出租收入=停车位出租单价*月租车位个数*停车位出租率*12 个月。停车位出租率预计运营期第一年 40.00%、第二年 50.00%、第三年及以后年度 60.00%。

2.临时停车位停车收入 7,633.21 万元

根据项目可行性研究报告，项目建成后形成 2038 个停车位。停车位按照 6:4 的月租和按小时使用配比进行运营，815 个停车位供周边居民及商业区往来人员临时使用。

（1）收入定价：白天停车 2 元/小时、夜晚停车 10 元/次。单价不设置增长率。

（2）确定主要依据：同行业市场调研以及《贵阳市物价局关于调整贵阳市机动车停放服务》，白天平均停车时长为 12 小时。白天停车率按运营期第一年 40.00%、第二年 50.00%、第三年及以后年度 60.00% 预计；夜间停车率按运营期第一年 20.00%、第二年 30.00%、第三年及以后年度 40.00% 预计。临时停车位停车收入=停车位数量*（白天单价*时长*白天停车率+夜晚停车单价*夜间停车率）*365 天。具体依据如下：



3.出租商业存量用房收入 9,756.80 万元

根据建设方案，本项目可出租的商业存量用房总面积为 18,691.18 m²。

（1）收入定价：30.00 元/m²/月。

（2）主要依据：经在 58 同城（网址：<https://gy.58.com/gaxq/shangpucz/?from=zf>）查询到，贵安新区商铺出租均价为 30-66 元/m²/月，结合项目所处位置综合考虑，商业存量用房出租单价暂按 30.00 元/m²/月保守计算。

	大学城酒吧街150m²，店铺转让（带技术） 花溪-贵安新区 昆明酒店(贵阳花溪大学城) 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V	150 m² 建筑面积 1万/月 2.22元/m²/天	05-31
	旺铺转让，非中介转让。 花溪-贵安新区 中铁建贵安山语城 经营中 商业街店铺 2层 商业街店铺 可餐饮 上水 下水 380V 外摆区	120 m² 建筑面积 4000元/月 1.11元/m²/天	05-30
	具体位置在贵安新区泰豪E时代 19号楼二楼 星座美发店 花溪-贵安新区 UCC国际洗衣(百马大道店) 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 上水 下水	120 m² 建筑面积 5300元/月 1.47元/m²/天	05-30

4. 物业收入 5,912.21 万元

本项目住宅租赁面积共计 177,539.20 m²、商业存量用房面积共计 18,691.18 m²，每年按实际售出面积计算收入。

（1）收入定价：住宅部分物业定价 0.8 元/m²/月、商业部分物业定价 2.00 元/m²/月。

（2）确定的主要依据：一是参考《贵阳市普通小区物业管理收费参考标准》，结合贵安新区物业管理收费的标准，本项目住宅暂定为 0.8 元/m²/月；商业和管理用房出租单价暂定为 2.00 元/m²/月。物业费收入=建筑面积*单价。住宅和商业物业费收取比例均按运营期第一年 30.00%、第二年 40.00%、第三年及以后年度 50.00%预计。

5. 充电桩服务费收入 2,422.50 万元

根据项目可行性研究报告，项目建成后形成 2038 个停车位。配备充电桩停车位按照总停车位的 10% 配比进行运营，预计建成约 204 个充电桩。

（1）收入定价：经调研贵阳市内“特来电”“e 充电”“星星充电”等品牌共享充电桩的服务费价格，充电服务费（不含电费）基本在 0.45-0.80 元/度的区间，考虑峰谷波动情况，遵循谨慎性原则，暂按 0.30 元/度估算充电服务费，单价不设涨幅。

（2）确定主要依据：同行业市场调研。具体依据截图如下：



6. 电梯广告租金收入 740.34 万元

根据建设方案，本项目建成的住宅电梯共计 26 台，商业用房共计 3 台。可租赁的广告位约为 $29 \times 3 = 87$ 个。

（1）收入定价：住宅电梯广告租金单价为 500.00 元/个/月，商业用房电梯广告租金单价为 1500 元/个/月。

（2）主要依据：经多方调研查询，电梯广告出租均价约为 500-2000 元/个/月，结合项目所处位置综合考虑，住宅电梯广告出租

单价暂按 500.00 元/个/月，商业用房电梯广告出租单价暂按 1500.00 元/个/月保守计算。广告位的出租率均按运营期第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年及以后年度 90.00%预计。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022-2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	月租车位出租收入（万元）	2,465.57			117.41	146.76	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	176.11	88.06
	月租车位个数（个）				1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00	1,223.00
	停车位出租单价（元/个/月）				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位出租率（%）				40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
2	临时停车位停车收入（万元）	7,633.21			345.07	446.21	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	547.35	273.68
	临时停车位个数（个）				815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00
	白天停车时长（h）				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	白天停车单价（元/辆/小时）				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	白天停车率（%）				40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	夜间停车时长（h）				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	夜间停车单价（元/辆/晚）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	夜晚停车率（%）				20.00%	30.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%



3	充电桩服务费收入	2,412.50			160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83	160.83
	年耗电量（万kw.h）				536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11	536.11
	充电桩数量（个）				204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
	充电桩功率（kw）				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天单桩使用时长（小时）				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩负荷率（%）				10.00%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	充电服务费（元/kw.h）				0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
4	出租商业存量用房收入（万元）	9,756.80			672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	672.88	336.44
	可出租商业存量用房面积（m²）				18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18	18,691.18
	出租单价（元/m²/月）				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	物业收入（万元）	5,912.21			265.78	354.37	442.96	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	421.66	210.83
	住宅物业单价（元/m²/月）				1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	住宅物业面积（m²）				177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20	177,539.20
	住宅物业出租率（%）				30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	商业及管理用房物业单价（元/m²/月）				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	商业及管理用房物业面积（m²）				280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0	280,367.7 0
	商业及管理用房物业出租率（%）				30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
6	电梯广告租金收入	740.34			47.25	48.06	48.87	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68
①	住宅部分广告收入	526.50			35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10	35.10
	可租赁个数（个）				78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
	广告位出租率（%）				75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价（元/个/月）				500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
②	商业部分广告收入	213.84			12.15	12.96	13.77	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58
	可租赁个数（个）				9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	广告位出租率（%）				75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价（元/个/月）				1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
总计		28,920.62			1,609.22	1,829.12	2,049.02	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	1,119.52

（二）项目运营成本分析

本项目运营成本合计 17,842.67 万元，包括：外购燃料及动力费支出 1,446.03 万元，修理费用支出 3,439.80 万元，工资及福利费用支出 7,172.72 万元，其他管理费用支出 5,784.12 万元。

1.外购燃料及动力费支出

根据项目《实施方案》及《可行性研究报告》相关运营情况描述，本项计取商业租赁水电费支出，暂按当年度收入的 5.00% 计取。据此计算，地方政府专项债券还本付息期内，外购燃料及动力费支出 1,446.03 万元。

2.修理费用支出

根据项目《实施方案》及《可行性研究报告》相关运营情况描述，本项取值按每年折旧费用的 15.00% 测算。据此计算，地方政府专项债券还本付息期内，修理费用支出 3,439.80 万元。

3.工资及福利费用支出

本项目设计定员为 55 人，该地区该行业从业人员人均工资为 6 万元/年，同步考虑养老保险金（19.00%）、失业保险金（1.00%）、工伤保险金（0.90%）、生育保险金（0.50%）、医疗保险金（7.50%）、住房公积金（5.00%）、职工福利费（14.00%）、职工工会经费（2.00%）。据此计算，地方政府专项债券还本付息期内，工资及福利费用支出 7,172.72 万元。

4.其他管理费用

根据项目《实施方案》及《可行性研究报告》相关运营情况描述，本项包含项目公司办公场所租金、办公用品购置费用、办公设备维护

费用、绿化维护费用、委托业务费用等支出，取值按每年收入的20.00%测算。

据此计算，债券存续期内，其他管理费用支出 5,784.12 万元。

综上，债券存续期内，项目分年度运营支出情况如下表：

项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022-2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	经营成本	17,842.67		-	1,134.20	1,189.18	1,244.15	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	645.83
(1)	燃料及动力费	1,446.03		-	80.46	91.46	102.45	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	101.43	55.98
(2)	维修费	3,439.80		-	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	237.23	118.61
(3)	工资及福利费用	7,172.72			494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	494.67	247.34
(4)	其他管理费用	5,784.12		-	321.84	365.82	409.80	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	405.70	223.90
2	折旧费	22,932.00		-	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	1,581.52	790.76
3	利息支出	1,486.25		-	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	102.50	51.25
4	项目总成本	42,260.92		-	2,818.22	2,873.19	2,928.17	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	2,923.05	1,487.84

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、城镇土地使用税、房产税、印花税、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（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：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》、《贵阳市（不含三县一市）土地使用税土地等级税额表》，并结合本项目实际情况，不动产出租按12%计算。

（5）印花税：不动产销售按0.05%计提，不动产租赁按0.1%计提。

（6）所得税：本项目所得税率按照25%计算。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。本项目税费支出详见下表：

项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	项目内容	合计	2022- 2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	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	53,044.76	-	3,789.74	4,123.71	4,027.03	3,915.32	3,788.56	3,663.20	3,537.84	3,412.48	3,287.12	3,161.76	3,036.40	2,911.04	2,785.68	2,660.32	2,534.96	2,409.60
1.2	当年新增进项税	4,727.66	3,789.74	333.96	36.20	39.31	42.42	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	22.56
1.2.1	建设期进项税	4,123.71	3,789.74	333.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.2	运营期进项税	603.96	-	-	36.20	39.31	42.42	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	42.13	22.56
1.3	当年新增销项税	2,387.94	-	-	132.87	151.03	169.18	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	167.49	92.44
1.4	年末累计未抵扣进项税	55,384.48	3,789.74	4,123.71	4,027.03	3,915.32	3,788.56	3,663.20	3,537.84	3,412.48	3,287.12	3,161.76	3,036.40	2,911.04	2,785.68	2,660.32	2,534.96	2,409.60	2,339.72
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	1,045.37	-	-	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	72.09	36.05



5	印花税	9.76	-	-	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.34
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	相关税费合计	1,055.13	-	-	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	36.38

综上，债券存续期内本项目分年度收益情况如下：

项目分年度收益表

单位：万元

项目内容	合计	2022-2024 年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
项目收入	28,920.62	-	-	1,609.22	1,829.12	2,049.02	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52
经营成本	17,842.67	-	-	1,134.20	1,189.18	1,244.15	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03
占用项目偿债收益的税费	1,055.13	-	-	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77
项目可偿债收益	10,022.82	-	-	402.25	567.18	732.10	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73
(续)												
项目内容	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年					
项目收入	28,920.62	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	2,028.52	1,119.52					
经营成本	17,842.67	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	1,239.03	645.83					



占用项目偿债收益的税费	1,055.13	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	36.38					
项目可偿债收益	10,022.82	716.73	716.73	716.73	716.73	716.73	437.31					

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

根据本项目《关于贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资为49,998.00万元，目前项目工程进度已完成91%，处于安装工程、室外工程、外电工程施工阶段，具体进度为：土石方工程完成100%，深基坑支护工程、孔桩完成100%；单体方面，1#-13#楼主体结构、地下室，二次结构已全部完成施工，安装工程完成87%，室外工程完成5%，外电工程暂未施工。

（二）资金筹措计划

1.计划申请专项债金额

拟申请4,100.00万元专项债资金进行开发建设，申报成功后，预计可在2025年12月31日前建成安置房1571套。

2.自筹资金计划

按照当前项目施工进度统计，完成1571套安置房建设交付的资金总需求还有4,497.00万元，申报省级安置房专项债券资金4,100.00万元后，其余项目资金397.00万元计划通过自筹、申报补助等方法解决。

3.组合融资情况

本项目计划使用专项债券4,100.00万元。其中专项债券资金4,100.00万元，不涉及银行贷款和其他市场化融资。

（1）专项债券融资

融资规模。融资规模。本项目计划申请专项债券总额 4,100.00 万元，其中：本批次申请发行 4,100.00 万元，预计于 2025 年发行，发行期限 15 年，预计发行利率 2.5%，本批次发行额度在债券存续期内按年付息，到期后一次性还本。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于项目建安费用等有收益的公益性资本性支出，并不得用于支付项目以前年度的存量工程款。

（2）市场化融资

本项目不涉及银行贷款和其他市场化融资。

二、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	专项债券本息	本息合计	项目可偿债收益
2022-2024 年	-	-	-
2025 年	51.25	51.25	-
2026 年	102.50	102.50	3,769.66
2027 年	102.50	102.50	3,863.09
2028 年	102.50	102.50	3,956.53
2029 年	102.50	102.50	3,956.53
2030 年	102.50	102.50	3,956.53
2031 年	102.50	102.50	3,956.53
2032 年	102.50	102.50	3,956.53
2033 年	102.50	102.50	3,747.04

2034 年	102.50	102.50	3,501.64
2035 年	102.50	102.50	3,501.64
2036 年	102.50	102.50	3,501.64
2037 年	102.50	102.50	3,501.64
2038 年	102.50	102.50	3,501.64
2039 年	102.50	102.50	3,501.64
2040 年	4,151.25	4,151.25	3,249.88
合计	5,637.50	5,637.50	10,022.82

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.78，能合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

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 10,022.82 万元，总债务本息保障倍数为 1.78，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 -15% 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%	28,920.62	5,637.50	10022.82	1.78
	下浮	-8%	26,606.97	5,637.50	7709.17	1.37

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
		-15%	24,582.53	5,637.50	5684.73	1.01

当项目运营成本影响净收益的因素在+15%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	15%	20,519.07	5,637.50	7346.42	1.30
		8%	19,270.08	5,637.50	8595.41	1.52
	基准	0%	17,842.67	5,637.50	10022.82	1.78

经测算，当项目收入下浮 15%范围、项目运营成本上浮 15%范围的情况下，总债务本息覆盖倍数大于 1，还本付息资金具有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，本次申报的贵安新区贵安小镇中八安置点建设项目（一期）B地块项目专项债券，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10,022.82万元，专项债券本息5,637.50万元，总债务融资本息5,637.50万元，专项债券本息保障倍数1.78，总债务本息保障倍数1.78，能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，具有稳定性与风险抵抗能力。



统一社会信用代码
91520103MACCQ8GK98

营业执照

(副本)



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 贵州恒正信德会计师事务所（普通合伙）

出资额 壹佰万圆整

类型 普通合伙企业

成立日期 2023年03月21日

执行事务合伙人 陈祥华

主要经营场所 贵州省贵阳市云岩区大营路街道贵乌
北路199号中大国际广场A1栋M层

经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。
许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；房地产评估；价格鉴证评估；工程造价咨询业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关

2023

03月21日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名 称： 贵州恒正信德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人： 陈祥华

主任会计师：

经营场所： 贵州省贵阳市云岩区大营路街道贵乌北路199号中大国际广场A1栋M层

组织形式： 普通合伙

执业证书编号： 52520002

批准执业文号： 黔财会[2005]7号

批准执业日期： 2005年2月4日

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。




发证机关：贵州省财政厅


2023年 4 月 10 日

中华人民共和国财政部制



陈祥华-注册会计师





姓 名	陈祥华
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1971 年 06 月 24 日
Date of birth	
工作单位	贵阳天虹会计师事务所
Working unit	
身份证号码	522502710624221
Identity card No.	



陈祥华 520100500001



证书编号:
No. of Certificate 520100500001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 贵州省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2004 /y 06 /m 01 /d



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



转出:立信会计师事务所(特殊普通合伙)
注册:贵州省工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
2023.3.16

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转入:贵州恒信德信会计师事务所有限公司
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023.3.16 2011年9月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入:立信会计师事务所
贵州分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年9月22日

转出:立信会计师事务所(特殊普通合伙)
贵州分所

- 注意事项
- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
 - 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告。

转入:贵州源信益会计师事务所(普通合伙)

- NOTES
1. When practising the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA has withdrawn from statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

2021.11.23

高开平-注册会计师



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	高开平
Sex	男
Date of birth	1958-01-15
Working unit	贵州恒正信德会计师事务所
Identity card No.	522527580115001





高开平 520300270020

贵州省注册会计师协会
2016
年检专用章

贵州省注册会计师协会
2018
年检专用章

证书编号:
No. of Certificate

520300270020

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 贵州省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2002 年 03 月 15 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2017
年检专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

贵州省注册会计师协会
2019
年检专用章

贵州省注册会计师协会
2014
年检专用章

贵州省注册会计师协会
2013
年检专用章