

贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程

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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具, 您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码: 贵25SUU9T0UJ



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 项目预期收益和融资平衡方案..... 31-38



贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程专项债券财务评价报告

黔本元咨字〔2025〕第0012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”）申请发行贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程专项债券（以下简称“本期债券”）委托的财务评价机构，我所对贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程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，本次评价的贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程专项债券，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10,200.00万元，发行期限为15年，发行利率按2.50%测算。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	-	10,200.00	-	10,200.00	127.50	127.50
2026 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2027 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2028 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2029 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2030 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2031 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2032 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2033 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2034 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2035 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2036 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2037 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00



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
2038 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2039 年	10,200.00	-	-	10,200.00	255.00	255.00
2040 年	10,200.00	-	10,200.00	-	127.50	10,327.50
合计	/	10,200.00	-	/	3,825.00	14,025.00

（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14,025.00万元，专项债券本金总额10,200.00万元，专项债券利息总额3,825.00万元；总债务本息总额14,025.00万元，总债务本金总额10,200.00万元，总债务利息总额3,825.00万元。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	127.50	-	127.50	-
2026 年	255.00	-	255.00	6,827.54
2027 年	255.00	-	255.00	6,196.03
2028 年	255.00	-	255.00	4,170.19
2029 年	255.00	-	255.00	1,687.20
2030 年	255.00	-	255.00	1,673.28
2031 年	255.00	-	255.00	1,659.22
2032 年	255.00	-	255.00	1,658.95



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
2033 年	255.00	-	255.00	1,644.61
2034 年	255.00	-	255.00	1,630.13
2035 年	255.00	-	255.00	1,629.53
2036 年	255.00	-	255.00	1,614.75
2037 年	255.00	-	255.00	2,841.36
2038 年	255.00	-	255.00	2,840.41
2039 年	255.00	-	255.00	2,825.19
2040 年	10,327.50	-	10,327.50	2,814.11
合计	14,025.00	-	14,025.00	41,712.50

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.贵阳经济技术开发区产业发展局作出《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户安置房工程初步设计的批复》（筑经开产发初〔2020〕04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.《贵阳市物价局关于调整贵阳市机动车停放服务收费标准及相关规定的通知》；
- 5.国家税务总局税务公报第02期；
- 6.《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

本项目可偿债收益=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234,438.26万元，运营成本为186,859.65万元，相关税费为5,866.11万元，项目可偿债收益共计41,712.50万元，项目可偿债收益=234,438.26-186,859.65-5,866.11=41,712.50万元。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	2033 年
项目收入	234,438.26	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80	16,142.28	16,142.28
经营成本	186,859.65	3,837.85	6,989.40	11,535.26	14,033.64	14,047.56	14,061.62	14,077.37	14,091.71
占用项目偿债收益的税费	5,866.11	257.10	331.53	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
项目可偿债收益	41,712.50	6,827.54	6,196.03	4,170.19	1,687.20	1,673.28	1,659.22	1,658.95	1,644.61

(续)

项目内容	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目收入	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52
经营成本	14,106.19	14,122.37	14,137.15	12,910.54	12,927.16	12,942.38	13,039.45
占用项目偿债收益的税费	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
项目可偿债收益	1,630.13	1,629.53	1,614.75	2,841.36	2,840.41	2,825.19	2,814.11



（四）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=41,712.50 万元÷326,155.22 万元*100%=12.79%。

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=41,712.50 万元÷14,025.00 万元=2.97。

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=41,712.50 万元÷10,200.00 万元=4.09。

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=41,712.50 万元÷14,025.00 万元=2.97。

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=41,712.50 万元÷10,200.00 万元=4.09。

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	12.79%
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	2.97
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	4.09
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	2.97
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	4.09
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2.97，能实现项目收入与融资自求平衡，详情见附件2：《项目预期收益和融资平衡方案》。

附件1：《项目现金流收益规模分析》；

附件2：《项目预期收益和融资平衡方案》。

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经济技术开发区杨中棚户区安置房工程，预测基础为停车收入、充电桩充电收入、物业管理收入、住宅出租收入、商业用房租赁收入以及教学楼租赁收入等；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，编制此次贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程的收益预测表。

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

本工程总规划用地面积约 206941.5 m²，建设用地面积约 178508.86 m²，住宅、配套商业、车位及附属工程等，项目总用地面积约 206941.50 m²（约 310.41 亩），其中建设用地面积 178,508.86 m²。项目总建筑面积 757518.41 m²（含地下室建筑面积 132150 m²）。其中住宅 524001.94 m²，生产配套

75558.02 m²，其他配套用房 25506.43 m²。

项目新建住宅 4,808 套，为 2 梯 4 户的高层住宅，共 34 栋。其中，80-90 平方米户型 1,496 套、90-100 平方米户型 906 套，115-125 平方米户型 906 套，125-135 平方米户型 1,500 套，平均每套住宅的面积为 107.21 平方米。项目建设车位 6,135 个，包括地下车位 5,722 个，地上车位 413 个。

本项目原计划建设期36个月，项目于2017年3月开工建设，因项目前期设计变更、新冠疫情等不可控因素导致项目工期滞后，截至目前已完成一期建设，二期正在实施1-7号楼及小学建设，预计于2025年12月完工并投入使用，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2026年至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《杨中棚户区安置房初步设计》《杨中棚户区安置房可行性研究报告》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、充电桩充电收入、物业管理收入、住宅出租收入、商业用房租赁收入以及教学楼租赁收入等。具体测算如下：

（1）停车服务收入

根据项目可行性研究报告以及初步设计，项目建成后形成 6135 个停车位。根据目前贵阳市新能源汽车保有量及新能源汽车充电市场需要，按现有停车位建设要求，项目停车位应有总量的 20%加装充电桩，本项目合计建成 1227 个充电桩。停车位按照 3:7 的出租和日常停车配比进行运营，即出租 1400 个停车位，剩余 3508 个停车位供周边居民及商业区往来人员

日常使用。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）、《贵阳市物价局关于调整贵阳市机动车停放服务收费标准及相关规定的通知》，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 2 元/小时·个计，白天平均停车时间按 8 小时/天计，白天停车位使用率按运营期第一年 40%计，每年增长 10%，至 60%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 8 元/次计，夜间停车位使用率按 40%起算，每年增长 10%，至 60%止。停车收入=停车单价*停车位数量*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 1400 个停车位进行周边居民出租，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：

	花果园住宅区停车位，所有住宅区域可停 01-10 南明-花果园 花果园	10m ² 建筑面积	0.67元/m ² /天 200元/月
	会展城A区 车位出租，转让 02-14 观山湖-会展城 贵州省中天会展城贵阳市观山湖区会展城小学	10m ² 建筑面积	0.67元/m ² /天 200元/月
	出租大营坡地下车位靠近省二医、万科翡翠传奇、中建... 1天前 云岩-大营坡 金耀华庭	14m ² 建筑面积	0.83元/m ² /天 350元/月
	车位在西南上城天悦府二期E区 1天前 观山湖-商贸城 贵州省贵阳市观山湖区石林西路	8m ² 建筑面积	1.08元/m ² /天 260元/月
	观山湖区龙福苑地下车位，业主直租，非诚勿扰！ 1天前 观山湖-世纪城 贵阳市观山湖区龙泉苑街龙福苑	20m ² 建筑面积	0.5元/m ² /天 300元/月
	威清路停车位出租，余位充足，长期有效，请电话联系 1天前 云岩-威清路 君临天下地下停车场(出入口)	20m ² 建筑面积	0.67元/m ² /天 400元/月

每个停车位出租均价在 200 元/月-400 元/月之间，根据谨慎性原则，本项目建成停车位出租费用按 200 元/个·月进行测算，出租价格保持稳定。停车位出租率按 50%起算，每年增长 10%，至 70%止。停车位出租收入=出租单价*停车位数量*出租率。

(3) 充电桩充电收入

本项目计划新建充电桩1227个，每个充电桩每天有效充电时长按8个小时计算。通过查询贵阳市各地充电站情况，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，各地区电站查询情况如下：

①贵州花溪万达客运马林乡站充电站，综合充电价格1.52元/度（含充电费0.72元/度，服务费0.8元/小时）；

②贵阳太升国际充电站综合充电价格1.60元/度（含充电费1.0元/度，服务费0.65元/小时）；

③贵阳孔学堂充电站综合充电价格1.6元/度（含充电费0.8元/度，服务费0.8元/小时）；

④贵阳班芙商业广场充电站综合充电价格1.8元/度（含充电费1.2元/度，服务费0.6元/小时）；

⑥贵阳花溪孟关汽车城充电站综合充电价格1.8元/度（含充电费1.2元/度，服务费0.6元/小时）；

⑦贵阳客运东站快充充电站综合充电价格1.9元/度（含充电费1.3元/度，服务费0.6元/小时）。

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0.60元/度，平均每车次充电耗电 $30\text{kW}\cdot\text{h}$ ，每天耗时8个小时进行测算。运营期第一年经营负荷率按照20%进行测算，按照每年增长10%的速度逐年递增，至40%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。

（4）物业管理收入

1) 住宅区物业管理收入

根据项目初步设计，本项目改造提升棚户区住宅面积共计 524001.94m^2 ，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，结合贵阳市经开区物业管理收费的标准，暂定为 $1.47\text{元}/\text{m}^2/\text{月}$ 。物业费收入=建筑面积*

单价。

2) 商铺物业管理收入

根据项目初步设计，本项目预计建设商业用房75558.02m²，进行商铺租赁，因此将产生相应的物业管理。根据2022年商场（商铺）物业费最新规定，商场（商铺）物业费收费的标准划分成5个等级，分别为：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），结合贵阳市经开区物业管理收费的标准，暂定为2.50元/m²/月。物业费收入=建筑面积*单价。

(5) 住宅租赁收入

根据初步设计规划，本项目新建住宅总面积为524001.94m²，其中用于住宅租赁面积为146,720.54m²，可租赁给社会第三方产生租赁收入，根据目前贵阳市各区外来人员就业对租赁用房需求较大，结合本项目建设的针对人群及定位，查阅贵阳市各区住房租赁费用市场价格，具体价格如下：

	<p>南乔紫苑三室两卫租1380，花溪二中对面，精装修</p> <p>3室 116.64m²</p> <p>清溪路 南乔紫苑</p> <p>来自经纪人: 新城房地产 刘艺 7日内实拍验真</p>	<p>1天前</p> <p>1380元/月</p>
	<p>贵州大学对面精装三房，家具家电齐全，拎包入住</p> <p>3室 94m²</p> <p>花溪公园 中铁城锦溪</p> <p>来自经纪人: 优居优住 宋典智 7日内实拍验真</p>	<p>2天前</p> <p>2000元/月</p>
	<p>简单装修a1区低层长期出租 随时看房家私齐全</p> <p>1室 53m²</p> <p>花溪公园 麓龙湾A1区</p> <p>来自经纪人: 优居优住 陈向华 7日内实拍验真</p>	<p>2天前</p> <p>1100元/月</p>

综上，项目周边住宅租赁均价在16.00元/月/m²-23元/月/m²之间；根据

谨慎性原则，本项目住宅租赁费用按16.00元/月/m²进行测算；运营第一年出租率为40%，运营第二年出租率为50%，运营第三年及以后年度出租率为60%稳定。

（6）商业用房租赁收入

本项目拟建设商业用房75558.02m²，结合目前经开区发展情况，考虑按照总商铺面积的70.00%进行商铺租赁，可租赁给社会第三方产生租赁收入，剩余30%为公司自用。根据查阅贵阳市各区商业用房租赁费用市场价格，具体价格如下：

	房东直租/大学城碧桂园学府临街（旁边另有一套50平... 花溪-花溪大学城 碧桂园学府-1号 空置中 社区底商 1层 222m ² 建筑面积 1.1万/月 1.65元/m ² /天 全铺 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火 上水 下水	6小时前
	孟关酒店房东低价直租35间客房位置明显 花溪-孟关 孟关大酒店-停车场 空置中 临街门面 800m ² 建筑面积 4000元/月 0.17元/m ² /天 全铺 免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V	1天前
	临街商铺位置较好，有免租期 花溪-花溪公园 美的花溪院子-G2栋 空置中 临街门面 1层 60m ² 建筑面积 3200元/月 1.78元/m ² /天 全铺 免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V	1天前

商业用房租赁均价在1.65元/m²/天-1.78元/m²/天之间；根据谨慎性原则，本项目建成商业用房租赁费用按1.50元/m²/天进行测算，运营期第一年出租率按30%进行测算，每年增长10%，至运营期第三年出租率稳定至50%。

（7）教学楼租赁收入

根据初步设计规划，本项目拟建设幼儿园、小学约25506.43m²，可租赁给教育机构产生租赁收入，幼儿园、小学建设于住宅区，故教学楼租赁可按照住宅租赁进行测算。根据市场询价，同区域内类似租赁市场价格在16.00元/平方米/月至28.00元/平方米/月之间，具体价格如下：

	<p>丽城小区两居室租800，可议价，生活方便，交通方便</p> <p>2室 50m²</p> <p>花溪公园 丽城小区</p> <p>来自经纪人: 新城房地产 刘艺 7日内实拍验真</p>	21小时前	800元/月
	<p>花溪街上 徐家冲路口步梯四楼 两室租金1000一个月</p> <p>2室 80m²</p> <p>花溪公园 花溪徐家冲菜场住宅楼</p> <p>来自经纪人: 美悦城房地产 姜梅 7日内实拍验真</p>	2天前	1000元/月
	<p>丽城小区精装修一室一厅880，二楼，拎包入住</p> <p>1室 50m²</p> <p>花溪公园 丽城小区</p> <p>来自经纪人: 新城房地产 刘艺 7日内实拍验真</p>	1小时前	880元/月

考虑到教学用房的特殊性，谨慎性估计，本项目教学用房租赁价格综合按平均16.00元/平方米/天进行测算，参考贵阳市经开区近三年每年GDP情况。运营期第一年出租率按30%进行测算，每年递增10%，至50%止。教学楼租赁收入=出租单价*出租率*出租面积。

综上，项目计算期内，预测可产生项目收入234,438.26万元，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	停车位出租收入	104,244.00	5,110.00	6,132.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00
	停车位数量（个）		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	出租单价（元/个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率（%）		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
2	停车服务收入	26,919.52	1,229.20	1,536.51	1,843.80	1,849.95	1,849.95	1,849.95	1,856.09
2.1	日间停车收入	17,823.41	819.47	1,024.34	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20
	停车单价（元/h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位数量（个）		3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	停车时长（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位使用率（%）		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
2.2	夜间停车收入	9,096.11	409.73	512.17	614.60	620.75	620.75	620.75	626.89
	停车单价（元/次）		8.00	8.00	8.00	8.08	8.08	8.08	8.16
	停车位数量（个）		3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	车位使用率（%）		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
3	充电桩充电收入	36,845.86	1289.82	1934.73	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64
	充电桩数量		1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00
	充电服务单价（元/kw·h）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使用率（%）		20%	30%	40%	40%	40%	40%	40%
	每天有效时长（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩功率（kw·h）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4	物业管理收入	17,545.23	1,151.01	1,151.01	1,151.01	1,160.25	1,160.25	1,160.25	1,169.59

序号	项目内容	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
4.1	住宅区物业收入	14,145.18	924.34	924.34	924.34	933.58	933.58	933.58	942.92
	面积 (m ²)		524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94
	单价 (元/m ² /年)		17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
4.2	商铺物业收入	3,400.05	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67
	面积 (m ²)		75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02
	单价 (元/m ² /年)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	住宅租赁收入	24,508.19	1126.81	1408.52	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22
	面积 (m ²)		146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54
	单价 (元/月/m ²)		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	经营负荷率 (%)		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
6	商业用房租赁收入	20,849.47	868.73	1158.30	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88
	面积 (m ²)		52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61
	单价 (元/天/m ²)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	经营负荷率 (%)		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%
7	教学楼租赁收入	3,525.99	146.92	195.89	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86
	面积 (m ²)		25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43
	单价 (元/月/m ²)		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	出租率 (%)		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%
总计		234,438.26	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80	16,142.28

(续)

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	停车位出租收入	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00	7,154.00
	停车位数量 (个)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	出租单价 (元/个)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率 (%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2	停车服务收入	1,856.09	1,856.09	1,862.24	1,862.24	1,862.24	1,868.39	1,868.39	1,868.39
2.1	日间停车收入	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20	1,229.20
	停车单价 (元/h)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位数量 (个)	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	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 (%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.2	夜间停车收入	626.89	626.89	633.04	633.04	633.04	639.19	639.19	639.19
	停车单价 (元/次)	8.16	8.16	8.24	8.24	8.24	8.32	8.32	8.32
	停车位数量 (个)	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00	3,508.00
	车位使用率 (%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	充电桩充电收入	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2579.64	2665.63
	充电桩数量	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00
	充电服务单价 (元/kw·h)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使用率 (%)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	每天有效时长 (h)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩功率 (kw·h)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.00
4	物业管理收入	1,169.59	1,169.59	1,179.02	1,179.02	1,179.02	1,188.54	1,188.54	1,188.54

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
4.1	住宅区物业收入	942.92	942.92	952.35	952.35	952.35	961.87	961.87	961.87
	面积 (m ²)	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94	524,001.94
	单价 (元/m ² /年)	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
4.2	商铺物业收入	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67	226.67
	面积 (m ²)	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02	75,558.02
	单价 (元/m ² /年)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	住宅租赁收入	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22	1690.22
	面积 (m ²)	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54	146720.54
	单价 (元/月/m ²)	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	经营负荷率 (%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	商业用房租赁收入	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88	1447.88
	面积 (m ²)	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61	52890.61
	单价 (元/天/m ²)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	经营负荷率 (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
7	教学楼租赁收入	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86
	面积 (m ²)	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43	25506.43
	单价 (元/月/m ²)	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	出租率 (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	总计	16,142.28	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52

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，按照除充电桩收入之外其他收入的10%计提。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)	变压器容量 (元/千伏安·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	23
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为58.40万吨进行测算；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65人，其中物业管理人员7人，财务管理3人，停车场收费人员20人，维修维护人员5人，小区门卫10人（两班倒）、保洁人员20人。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〔2019〕16号）及前期调研各类人员配置及工资标准，结合经开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7.00万元/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%。工资及福利费每年递增1%。

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，运营期第一年维修费取折旧费的5%，运营期第二年维修费取折旧费的20%，运营期第三年维修费取折旧费的50%，运营期第四年维修费取折旧费的70%，后续均按照70%计提。

5) 销售费用

根据同类型项目情况，本项目主要为住宅出租、商业用房租赁、教学楼租赁等销售费用，销售费用按各项收入的5%计。

6) 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，按人工成本的1.0倍计。

(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3,697.50万元。

运营期内经营成本预测为186,859.65万元，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376,786.95万元。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	186,859.65	3,837.85	6,989.40	11,535.26	14,033.64	14,047.56	14,061.62	14,077.37
1.1	外购燃料及动力费	56,471.26	1,852.96	3,142.22	3,949.84	3,951.38	3,951.38	3,951.38	3,952.93
1.1.1	电费	54,281.26	1,706.96	2,996.22	3,803.84	3,805.38	3,805.38	3,805.38	3,806.93
1.1.2	水费	2,190.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
	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）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
1.2	维修费	108,634.01	620.77	2,483.06	6,207.66	8,690.72	8,690.72	8,690.72	8,690.72
1.3	工资及福利费	10,877.19	682.06	682.06	688.88	695.77	702.73	709.76	716.86
1.4	销售费用	7,656.41	362.62	444.74	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85
1.5	管理费用	10,877.19	682.06	682.06	688.88	695.77	702.73	709.76	716.86
2	折旧费	186,229.80	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32
3	利息支出	3,697.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
4	项目总成本	376,786.95	16,508.17	19,659.72	24,205.58	26,703.96	26,717.88	26,731.94	26,747.69

(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	14,091.71	14,106.19	14,122.37	14,137.15	12,910.54	12,927.16	12,942.38	13,039.45
1.1	外购燃料及动力费	3,952.93	3,952.93	3,954.49	3,954.49	3,954.49	3,956.05	3,956.05	4,037.74
1.1.1	电费	3,806.93	3,806.93	3,808.49	3,808.49	3,808.49	3,810.05	3,810.05	3,891.74
1.1.2	水费	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
	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）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
1.2	维修费	8,690.72	8,690.72	8,690.72	8,690.72	7,449.19	7,449.19	7,449.19	7,449.19
1.3	工资及福利费	724.03	731.27	738.58	745.97	753.43	760.96	768.57	776.26
1.4	销售费用	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85	526.85
1.5	管理费用	724.03	731.27	738.58	745.97	753.43	760.96	768.57	776.26
2	折旧费	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32	12,415.32
3	利息支出	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	127.50
4	项目总成本	26,762.03	26,776.51	26,792.69	26,807.47	25,580.86	25,597.48	25,612.70	25,582.27

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》《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，以及可行性研究所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，主要涉及维修服务、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，主要为停车费收入、充电桩收入、不动产租赁收入以及服务收入等，销项税率取用9%、13%及6%。

（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	2023年及以前	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	412,371.48	-	14,348.43	16,970.94	26,918.89	26,481.09	26,104.96	25,840.88	25,717.05
1.2	当年新增进项税	40,052.37	14,348.43	2,622.51	9,947.95	278.39	532.12	836.24	977.36	977.76
1.2.1	建设期进项税	26,918.89	14,348.43	2,622.51	9,947.95	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	13,133.48	-	-		278.39	532.12	836.24	977.36	977.76
1.3	当年新增销项税	15,964.75	-	-		716.19	908.25	1,100.32	1,101.19	1,101.19
1.4	年末累计未抵扣进项税	436,459.10	14,348.43	16,970.94	26,918.89	26,481.09	26,104.96	25,840.88	25,717.05	25,593.62
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	5,866.11		-		257.10	331.53	405.96	405.96	405.96
5	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	5,866.11	-	-	-	257.10	331.53	405.96	405.96	405.96

(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	25,593.62	25,470.58	25,347.25	25,224.33	25,101.82	24,979.01	24,856.62	24,664.38	24,471.86	24,279.77
1.2	当年新增进项税	978.15	978.73	979.14	979.55	980.14	980.56	910.71	911.31	911.74	921.58
1.2.1	建设期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	978.15	978.73	979.14	979.55	980.14	980.56	910.71	911.31	911.74	921.58
1.3	当年新增销项税	1,101.19	1,102.06	1,102.06	1,102.06	1,102.95	1,102.95	1,102.95	1,103.83	1,103.83	1,113.73
1.4	年末累计未抵扣进项税	25,470.58	25,347.25	25,224.33	25,101.82	24,979.01	24,856.62	24,664.38	24,471.86	24,279.77	24,087.62
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
5	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96

4.项目可偿债收益

本项目可偿债收益=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234,438.26万元，运营成本为186,859.65万元，相关税费为5,866.11万元，项目可偿债收益共计41,712.50万元，项目可偿债收益=234,438.26-186,859.65-5,866.11=41,712.50万元。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	2033 年
项目收入	234,438.26	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80	16,142.28	16,142.28
经营成本	186,859.65	3,837.85	6,989.40	11,535.26	14,033.64	14,047.56	14,061.62	14,077.37	14,091.71
占用项目偿债收益的税费	5,866.11	257.10	331.53	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
项目可偿债收益	41,712.50	6,827.54	6,196.03	4,170.19	1,687.20	1,673.28	1,659.22	1,658.95	1,644.61

(续)

项目内容	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目收入	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52
经营成本	14,106.19	14,122.37	14,137.15	12,910.54	12,927.16	12,942.38	13,039.45
占用项目偿债收益的税费	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
项目可偿债收益	1,630.13	1,629.53	1,614.75	2,841.36	2,840.41	2,825.19	2,814.11

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

根据贵阳经济技术开发区产业发展局作出《关于贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程初步设计的批复》（筑经开产发初〔2020〕04号），该项目总投资为 326,155.22 万元，申请发行专项债券后财务费用减少了 32,943.55 万元，基本预备费调增 32,943.55 万元，调整后项目总投资为 326,155.22 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	293,073.97	32,943.55	326,017.52
1.1	工程费用	231,524.62	-	231,524.62
1.2	工程建设其他费用	37,088.08	-	37,088.08
1.3	基本预备费	24,461.27	32,943.55	57,404.82
2	财务费用	33,081.25	-32,943.55	137.70
2.1	建设期借款利息	33,081.25	-32,953.75	127.50
2.2	发行费	-	10.20	10.20
3	项目总投资	326,155.22	-	326,155.22

（二）资金筹措及使用计划

本项目拟采用申请专项债券、市场化融资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 326,155.22 万元，其中，计划申请发行地方政府专项债券资金 10,200.00 万元，占项目总投资的 3.13%；单位自筹资金 315,481.15 万元，占项目总投资的 96.72%；财政预算安排资金 474.07 万元，占项目总投资的 0.15%。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	单位自筹出资	市场化融资
326,155.22	474.07	-	315,481.15	10,200.00	-	-
占总投资比例	0.15%	0.00%	96.72%	3.13%	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 2025 年申请地方政府专项债券资金 10,200.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率预计为 2.50%。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	10,200.00	15 年
合计	10,200.00	/

（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 326,155.22 万元。其中，项目资本金为单位自筹资金 315,481.15 万元，财政预算安排 474.07 万元，按实际工程进度投入使用；发行地方政府专项债券 10,200.00 万元，项目优先使用地方政府专项债券资金，预计在项目建设年度使用完毕。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		
			2023 年及以前	2024 年	2025 年
1	项目总投资	326,155.22	173,775.37	31,761.45	120,618.40
1.1	建设投资	326,017.52	173,775.37	31,761.45	120,480.70
1.2	建设期利息	127.50	-		127.50
1.3	发行费用	10.20	-	-	10.20
2	资金筹措	326,155.22	173,775.37	31,761.45	120,618.40
2.1	资本金	315,955.22	173,775.37	31,761.45	110,418.40
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	474.07	260.74	213.33	-
2.1.3	单位自筹出资	315,481.15	173,514.63	31,548.12	110,418.40
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	10,200.00	-		10,200.00
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14,025.00万元，专项债券本金总额10,200.00万元，专项债券利息总额3,825.00万元；总债务本息总额14,025.00万元，总债务本金总额10,200.00万元，总债务利息总额3,825.00万元。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	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	560,593.48	173,775.37	31,761.45	120,618.40	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80
1.1	专项债券资金流入	10,200.00	-	-	10,200.00	-	-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	474.07	260.74	213.33	-	-	-	-	-	-	-
1.3	单位自筹或社会资本出资	315,481.15	173,514.63	31,548.12	110,418.40	-	-	-	-	-	-
1.4	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	项目收入流入	234,438.26	-	-	-	10,922.49	13,516.96	16,111.41	16,126.80	16,126.80	16,126.80
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	532,778.48	173,775.37	31,761.45	120,618.40	4,349.95	7,575.93	12,196.22	14,694.60	14,708.52	14,722.58
2.1	建设期静态投资流出	326,017.52	173,775.37	31,761.45	120,480.70	-	-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	10.20	-	-	10.20	-	-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	186,859.65	-	-	-	3,837.85	6,989.40	11,535.26	14,033.64	14,047.56	14,061.62
2.4	相关税费流出	5,866.11	-	-	-	257.10	331.53	405.96	405.96	405.96	405.96
2.5	债务还本付息	14,025.00	-	-	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
2.5.1	专项债券还本付息	14,025.00	-	-	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
2.5.1.1	专项债券还本	10,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1.2	专项债券利息	3,825.00	-	-	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
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	/	-	-	-	6,572.54	5,941.03	3,915.19	1,432.20	1,418.28	1,404.22
4	期末累计现金结存	/	-	-	-	6,572.54	12,513.57	16,428.76	17,860.96	19,279.24	20,683.46

(续)

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	16,142.28	16,142.28	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52
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	16,142.28	16,142.28	16,142.28	16,157.86	16,157.86	16,157.86	16,173.53	16,173.53	16,259.52
1.6	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	14,738.33	14,752.67	14,767.15	14,783.33	14,798.11	13,571.50	13,588.12	13,603.34	23,772.91
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	14,077.37	14,091.71	14,106.19	14,122.37	14,137.15	12,910.54	12,927.16	12,942.38	13,039.45
2.4	相关税费流出	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96	405.96
2.5	债务还本付息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	10,327.50
2.5.1	专项债券还本付息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	10,327.50
2.5.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200.00
2.5.1.2	专项债券利息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	127.50
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	1,403.95	1,389.61	1,375.13	1,374.53	1,359.75	2,586.36	2,585.41	2,570.19	-7,513.39
4	期末累计现金结存	22,087.41	23,477.02	24,852.15	26,226.68	27,586.43	30,172.79	32,758.20	35,328.39	27,815.00

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41,712.50万元，总债务本息保障倍数为2.97，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%	234,438.26	14,025.00	41,712.50	2.97
	下浮	-5%	222,716.35	14,025.00	29,990.59	2.14
		-10%	210,994.43	14,025.00	18,268.67	1.30

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%	205,545.62	14,025.00	23,026.53	1.64
		5%	196,202.63	14,025.00	32,369.52	2.31
	基准	0%	186,859.65	14,025.00	41,712.50	2.97

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，本次申报的贵阳经济技术开发区杨中棚户区安置房工程专项债券，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41,712.50万元，专项债券本息14,025.00万元，总债务融资本息14,025.00万元，专项债券本息保障倍数2.97，总债务本息保障倍数2.97，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。