

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP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.....	1-7
附件 1 项目现金流收益规模分析.....	8-16
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	17-20

贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造 PPP项目专项债券财务评价报告

黔恒正信德专审〔2025〕026号

作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP项目专项债券（以下简称“本期债券”）委托的财务评价机构，我所对贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP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，本次评价的贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP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4,900.00万元，本批次申请发行4,900.00万元，预计发行期限15年，预估债券利率3.00%，主管部门为六盘水市住房和城乡建设局，项目单位为贵州匠善项目管理有限责任公司。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

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2022年	-	-	-	-	-	-	-
2	2023年	-	-	-	-	-	-	-
3	2024年	-	-	-	-	-	-	-
4	2025年	-	4,900.00	-	4,900.00	3.00%	73.50	73.50
5	2026年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
6	2027年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
7	2028年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
8	2029年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
9	2030年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
10	2031年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
11	2032年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
12	2033年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
13	2034年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
14	2035年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
15	2036年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
16	2037年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
17	2038年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
18	2039年	4,900.00	-	-	4,900.00	3.00%	147.00	147.00
19	2040年	4,900.00	-	4,900.00	-	3.00%	73.50	4,973.50
合计		/	4,900.00	4,900.00	-	/	2,205.00	7,105.00

（二）市场化融资还本付息情况

根据项目实施单位提供资料，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7,105.00万元，专项债券本金总额4,900.00万元，专项债券利息总额2,205.00万元；总债务本息总额7,105.00万元，总债务本金总额4,900.00万元，总债务利息总额 2,205.00万元。具体如下：

总债务还本付息表

单位：万元

序号	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
1	2022年	-	-	-	-
2	2023年	-	-	-	-
3	2024年	-	-	-	-
4	2025年	73.50	-	73.50	6.87
5	2026年	147.00	-	147.00	774.04
6	2027年	147.00	-	147.00	865.10
7	2028年	147.00	-	147.00	956.16
8	2029年	147.00	-	147.00	956.16
9	2030年	147.00	-	147.00	956.16
10	2031年	147.00	-	147.00	956.16
11	2032年	147.00	-	147.00	956.16

12	2033年	147.00	-	147.00	956.16
13	2034年	147.00	-	147.00	956.16
14	2035年	147.00	-	147.00	956.16
15	2036年	147.00	-	147.00	956.16
16	2037年	147.00	-	147.00	956.16
17	2038年	147.00	-	147.00	956.16
18	2039年	147.00	-	147.00	956.16
19	2040年	4,973.50	-	4,973.50	478.08
合计		7,105.00	-	7,105.00	13,597.99

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

- 1.《关于六盘水市火车站片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（六盘水发改投资〔2021〕105号）；
- 2.《关于六盘水市火车站片区棚户改造项目业主批复》（六盘水发改投资〔2021〕171号）；
- 3.《不动产权证书》（黔〔2021〕钟山区不动产权第0045062号）；
- 4.《建设工程规划许可证》（建字第520200202200049号）；
- 5.《建设用地规划许可证》（地字第520200202200005号）；
- 6.《建设用地规划许可证》（地字第520200202200006号）；
- 7.《建设用地规划许可证》（地字第520200202200008号）；
- 8.《关于六盘水市火车站片区棚户区改造项目环境影响评价有关情况的说明》；
- 9.《建筑工程施工许可证》（编号520201202211100199）；
- 10.《建筑工程施工许可证》（编号520201202302100199）；
- 11.《建筑工程施工许可证》（编号520201202307100199）。

（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35,379.64万元，运营成本18,599.27万元，税费为3,182.38万元，项目可偿债收益共计13,597.99万元。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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	35,379.64	-	-	-	305.14	2,226.84	2,333.97	2,441.10	2,441.10
经营成本	18,599.27	-	-	-	271.06	1,235.20	1,251.27	1,267.34	1,267.34
占用项目偿债收益的税费	3,182.38	-	-	-	27.20	217.60	217.60	217.60	217.60
项目可偿债收益	13,597.99	-	-	-	6.87	774.04	865.10	956.16	956.16
(续)									
项目内容	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目收入	35,379.64	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10
经营成本	18,599.27	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34
占用项目偿债收益的税费	3,182.38	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60
项目可偿债收益	13,597.99	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16
(续)									
项目内容	合计	2038 年	2039 年	2040 年					
项目收入	35,379.64	2,441.10	2,441.10	1,220.55					
经营成本	18,599.27	1,267.34	1,267.34	633.67					

占用项目偿债收益的税费	3,182.38	217.60	217.60	108.80					
项目可偿债收益	13,597.99	956.16	956.16	478.08					

（四）偿债指标计算

1. 总投资收益率=项目可偿债总收益（总运营期内）÷总投资
=13,597.99万元/229,140.00万元=5.93%

2. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益（总运营期内）/专项债券本息=13,597.99万元÷7,105.00万元=1.91

3. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债总收益（总运营期内）/总债务融资本金=13,597.99万元/4,900.00万元=2.78

4. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益（总运营期内）/总债务融资本息=13,597.99万元÷7,105.00万元=1.91

5. 总债务本金保障倍数=项目可偿债总收益（总运营期内）/总债务融资本金=13,597.99万元/4,900.00万元=2.78

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（总运营期内）/总投资	5.93%
2	总债务本息保障倍数	=项目可偿债总收益（总运营期内）/总债务融资本息	1.91
3	总债务本金保障倍数	=项目可偿债总收益（总运营期内）/总债务融资本金	2.78
4	专项债券本息保障倍数	=项目可偿债专项债收益（总运营期内）/专项债券本息	1.91
5	专项债券本金保障倍数	=项目可偿债专项债收益（总运营期内）/专项债券本金	2.78
6	市场化融资本息保障倍数	=项目可偿债市场化融资收益（总运营期内）/市场化融资本息	/
7	市场化融资本金保障倍数	=项目可偿债市场化融资收益（总运营期内）/市场化融资本金	/

（五）项目收益与融资自求平衡情况

经测算，本项目收益对总债务本息的覆盖倍数为1.91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。



中国注册会计师:  陈祥华

中国注册会计师:  高开平

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

本项目总投资229,140.00万元，项目拆迁安置总户数4020户，总拆迁住宅建筑面积479000.00平方米，全部采取产权调换实物安置，安置比1:1.2，项目总建筑面积717513.42平方米，包括安置房及相关配套基础设施。

本次现金流量收益预测对象为贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP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，编制此次贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP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

项目运营期内，本项目经营性收入合计 35,379.64 万元，包括：

商业租赁收入 26,300.63 万元；停车位收入 4,027.32 万元；物业管理收入 5,051.69 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		35,379.64
1	商业租赁收入	26,300.63
2	停车位收入	4,027.32
3	物业管理收入	5,051.69

1.商业租赁收入 26,300.63 万元

根据可行性研究报告及其批复，该项目建成后可供出租及出售的商铺面积为 37,465.29 m²。同时，经线上线下调查，项目所在区域同类商铺等租赁单价如下所示：

项目周边同类商铺租赁单价情况表

楼盘名称	租赁单价（元/m ² /月）
镜化新时代	80-180
星筑中央公园	50-150
恒维印象城	70-150
四代凤凰	50-80
新城凤凰台	60-80



该房位于红桥新区红山大道
水城·水城城区 - 贵州省六盘水市水城区G356(红桥大道)
产业园区 高区/共4层
王先生 个人房东
免租1个月 产业园区 新房 简装 可注册

560m²
建筑面积

10元/m²/天
月租金 16.8万/月



商业地段交通便利，灵活租赁！
六盘水周边 - 凉都会展中心
甲级纯写字楼 中区/共3层
A 黎刚 个人房东
免租1个月 纯写字楼 新房 精装修 可注册

300m² | 可分割
建筑面积

18元/m²/天
16.2万/月



位置市中心万达旁复式写字楼
钟山 - 凤凰山 - 凉都印象城
甲级纯写字楼 低区/共12层
贝贝 个人房东
纯写字楼 新房 简装 可注册

101m²
建筑面积

2.15元/m²/天
月租金 6500元/月

综上，项目周边同类型商铺租赁价格大概在60-300元/m²/月范围内，依据谨慎性原则，本项测算单价予以下浮，暂按40元/m²/月进行测算，考虑市场的需求及稳定情况，出租率按照第一年50%、第二年60%、第三年70%、第四年及以后年度80%测算达到相对饱和状态，不再增长。

2.停车位收入4,027.32万元

根据可行性研究报告，该项目建成后可提供车位3300个。参照六盘水市物价局《关于调整我市停车服务最高收费标准的通知》（六盘水价费〔2014〕33号），以及项目周边的停车费收费情况，依据谨慎性原则，本项测算单价暂按120元/月进行测算，考虑市场的需求及稳定情况，项目运营期车位使用率按照第一年30%、第二年40%、第三年50%、第四年及以后年度60%测算。

3.物业管理收入5,051.69万元

根据项目可研报告，本项目安置房建筑面积约620,905.29m²。参照《贵州省城镇物业管理服务收费暂行规定》及物业同行业比较分析，本项目住宅物业收入暂按0.8元/m²/月计算，运营期内暂不考虑单价递增率。缴费比例按照第一年30%、第二年40%、第三年50%、第四年及以后年度60%测算达到相对饱和状态，不再增长。

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年	2023年	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
一	商业租赁收入	26,300.63				224.79	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	1,798.33	899.17
(1)	面积 (m²)					37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29	37,465.29
(2)	单价 (元/m²/月)					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	40.00	40.00	40.00
(3)	出租率 (%)					50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
二	停车位收入	4,027.32				35.64	190.08	237.60	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	285.12	142.56
(1)	数量 (个)					3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
(2)	单价 (元/月)					120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
(3)	出租率 (%)					30.00%	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%
三	物业管理收入	5,051.69				44.71	238.43	298.03	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	357.64	178.82
(1)	面积 (m²)					620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29	620,905.29
(2)	单价 (元/m²/月)					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
(3)	缴费比例 (%)					30.00%	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%
总计		35,379.64				305.14	2,226.84	2,333.97	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	1,220.55



（二）项目运营成本分析

项目运营期内，本项目运营成本合计 18,599.27 万元，包括：人员支出 10,082.27 万元，管理费用支出 3,537.96 万元，维修费支出 3,210.05 万元，燃料及动力费支出 1,768.98 万元。此外，税费支出 3,182.38 万元。

1.工资福利支出：本项目定员为 80 人，其中，70 名工作人员，人均工资按市场平均水平 4.8 万元/年计算；10 名管理人员，人均工资按 12 万元/年计算。上述工资费用外，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 10,082.27 万元。

2.管理费用：根据项目《可行性研究报告》及实际建设情况，本项取值按年度经营收入的 10.00%进行测算。

3.维修费用：根据项目《可行性研究报告》及实际建设情况，本项取值按年度折旧费的 3.00%进行测算。本项目折旧年限定为 30 年，残值率暂定为 5%，每年折旧费用为 7,254.35 万元。

4.燃料及动力费：根据项目《可行性研究报告》及实际建设情况，本项包含项目实施过程中运行维护产生的水费、电费及其他燃料和动力费，取值按收入的 5.00%进行测算。

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7%计提。

(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》，不动产租赁按12%计提。

(5) 印花税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，不动产租赁按0.1%计提。

(6) 所得税：本项目所得税率按照25%计提。

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年	2023年	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	32,065.04	-	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,890.40	1,776.45	1,654.56	1,524.74	1,394.92	1,265.10	1,135.27	1,005.45	875.63	745.81	615.98	486.16	356.34	226.52	96.70
1.2	当年新增进项税	19,968.05	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,915.59	69.92	70.83	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	35.87
1.2.1	建设期进项税	18,915.26	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,900.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	1,052.79	-	-	-	15.34	69.92	70.83	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	35.87
1.3	当年新增销项税	2,921.25	-	-	-	25.19	183.87	192.71	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	201.56	100.78
1.4	年末累计未抵扣进项税	/	8,463.30	4,328.94	4,222.77	1,890.40	1,776.45	1,654.56	1,524.74	1,394.92	1,265.10	1,135.27	1,005.45	875.63	745.81	615.98	486.16	356.34	226.52	96.70	31.78
2	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	3,156.08	-	-	-	26.98	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	215.80	107.90
6	印花税	26.30	-	-	-	0.22	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	0.90
7	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	相关税费合计	3,182.38	-	-	-	27.20	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	108.80

综上，债券存续期内，本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年	2023年	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	18,599.27	-	-	-	271.06	1,235.20	1,251.27	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	633.67
(1)	工资及福利费用	10,082.27	-	-	-	170.89	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	341.77
(2)	维修费	3,210.05	-	-	-	54.41	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	217.63	108.82
(3)	管理费	3,537.96	-	-	-	30.51	222.68	233.40	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	244.11	122.05
(4)	燃料及动力费	1,768.98	-	-	-	15.26	111.34	116.70	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	122.05	61.03
2	折旧费	107,001.73	-	-	-	1,813.59	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	7,254.35	3,627.18
3	利息支出	2,149.88	-	-	-	18.38	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	73.50
4	项目总成本	127,750.87	-	-	-	2,103.03	8,636.56	8,652.62	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	8,668.69	4,334.35

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年	2023年	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
项目收入	35,379.64	-	-	-	305.14	2,226.84	2,333.97	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	2,441.10	1,220.55
经营成本	18,599.27	-	-	-	271.06	1,235.20	1,251.27	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	1,267.34	633.67
占用项目偿债收益的税费	3,182.38	-	-	-	27.20	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	108.80
项目可偿债收益	13,597.99	-	-	-	6.87	774.04	865.10	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	956.16	478.08

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

本项目估算总投资约为229,140.00万元，为在建项目。项目建设两个安置点，包括本次拟发行专项债支持的凤凰南路安置点1、2、3、4、5、7、34#楼建设，建设期42个月（2022年3月至2025年9月），按照实际情况，计划在2025年9月30日前，确保679套安置房顺利建成交付。

（二）资金筹措计划

1.计划申请专项债金额

本项目估算总投资约为229,140.00万元，依据第三方出具审核报告，凤凰南路安置点1、2、3、4、5、7、34#楼剩余工程量建安产值约为4900万元，现申报专项债券资金4900万元。

2.组合融资情况

本项目无其他融资计划。

（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 4,900.00 万元，其中：本批次申请发行 4,900.00 万元，发行期限 15 年，预计发行利率 3.00%，本批次发行额度在债券存续期内按半年付息，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和省财政厅要求全部投向于棚户区改造建设项目等有收益的公益性资本性支出。

(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

序号	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
1	2022年	-	-	-	-
2	2023年	-	-	-	-
3	2024年	-	-	-	-
4	2025年	73.50	-	73.50	6.87
5	2026年	147.00	-	147.00	774.04
6	2027年	147.00	-	147.00	865.10
7	2028年	147.00	-	147.00	956.16
8	2029年	147.00	-	147.00	956.16
9	2030年	147.00	-	147.00	956.16
10	2031年	147.00	-	147.00	956.16
11	2032年	147.00	-	147.00	956.16
12	2033年	147.00	-	147.00	956.16
13	2034年	147.00	-	147.00	956.16
14	2035年	147.00	-	147.00	956.16
15	2036年	147.00	-	147.00	956.16
16	2037年	147.00	-	147.00	956.16
17	2038年	147.00	-	147.00	956.16
18	2039年	147.00	-	147.00	956.16
19	2040年	4,973.50	-	4,973.50	478.08
合计		7,105.00	-	7,105.00	13,597.99

综上，本项目预期项目收益对总债务本息的覆盖倍数为 1.91，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13,597.99万元，总债务本息保障倍数为1.91，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%	35,379.64	7,105.00	13,597.99	1.91
	下浮	-8%	32,549.27	7,105.00	10,767.62	1.52
		-10%	31,841.68	7,105.00	10,060.03	1.42

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%	20,459.20	7,105.00	11,738.06	1.65
		8%	20,087.21	7,105.00	12,110.05	1.70
	基准	0%	18,599.27	7,105.00	13,597.99	1.91

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，本次申报的贵州省六盘水市火车站片区棚户区改造PPP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13,597.99万元，专项债券本息7,105.00万元，总债务融资本息7,105.00万元，专项债券本息保障倍数1.91，总债务本息保障倍数1.91，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。