

南明区南筹铭居城中村改造项目

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.....	7-24
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	25-29

南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券 财务评价报告

黔恒正信德专审〔2025〕027号

作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）委托的财务评价机构，我所对南明区南筹铭居城中村改造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，本次评价的南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券，债券存续期预期收益能合理保障项目还本付息，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8,020.00万元，其中2025年计划发行8,020.00万元，预计发行期限15年，预估债券利率2.5%，主管部门为贵阳市南明区住房和城乡建设局，项目单位为贵阳中铁南投房地产开发有限公司。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
2025 年	-	8,020.00	-	8,020.00	100.25	100.25
2026 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2027 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2028 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2029 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2030 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2031 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2032 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2033 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2034 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2035 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2036 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2037 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2038 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50

2039 年	8,020.00	-	-	8,020.00	200.50	200.50
2040 年	8,020.00	-	8,020.00	-	100.25	8,120.25
合计	/	8,020.00	8,020.00	/	3,007.50	11,027.50

（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11,027.50万元，专项债券本金总额8,020.00万元，专项债券利息总额3,007.50万元；总债务本息总额11,027.50万元，总债务本金总额8,020.00万元，总债务利息总额3,007.50万元。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
2025年	100.25	-	100.25
2026年	200.50	-	200.50
2027年	200.50	-	200.50
2028年	200.50	-	200.50
2029年	200.50	-	200.50
2030年	200.50	-	200.50
2031年	200.50	-	200.50
2032年	200.50	-	200.50
2033年	200.50	-	200.50
2034年	200.50	-	200.50

2035年	200.50	-	200.50
2036年	200.50	-	200.50
2037年	200.50	-	200.50
2038年	200.50	-	200.50
2039年	200.50	-	200.50
2040年	8,120.25	-	8,120.25
合计	11,027.50	-	11,027.50

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

- 1.贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号）；
- 2.《划拨决定书》；
- 3.《建设用地规划许可证》；
- 4.《建设工程规划许可证》；
- 5.一标段、二标段《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38,537.83万元, 运营成本6,633.08万元, 税费3,624.12万元, 项目可偿债收益共计28,280.64万元。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
项目收入	38,537.83	-	1,924.04	2,333.24	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44
经营成本	6,633.08	-	406.09	434.74	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38
占用项目偿债收益的税费	3,624.12	-	68.09	169.51	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92
项目可偿债收益	28,280.64	-	1,449.85	1,729.00	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14
(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	38,537.83	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	1,371.22
经营成本	6,633.08	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	231.69
占用项目偿债收益的税费	3,624.12	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	135.46
项目可偿债收益	28,280.64	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	1,004.07

(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
=28,280.64万元÷11,027.50万元=2.56

2. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益-总债务融资本息
=28,280.64万元÷11,027.50万元=2.56

偿债指标汇总表

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	2.56
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	3.53
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	2.56
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	3.53

(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 2.56 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，能够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

中国注册会计师：

高升平

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

项目本次申报省级安置房专项债券资金8,020.00万元，涉及改造户数2013户，建设总建筑面积26.01万m²，其中安置房面积17.89万m²，涉及南筹铭居城中村改造项目建筑主体。项目主要建设内容包括：住宅、公建配套用房、幼儿园、商业设施、地下室工程及绿化、市政等配套设施总建筑面积13个，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南明区南筹铭居城中村改造项目，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，编制此次南明区南筹铭居城中村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 38,537.83 万元，包括：配套用房租赁收入 6,558.38 万元，月租车位出租收入 2,212.99 万元，临时停车位停车收入 17,867.48 万元，充电桩服务费收入 9,177.96 万元，电梯广告收入 700.56 万元，物业收入 2,020.46 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		38,537.83
1	配套用房租赁收入	6,558.38
2	月租车位出租收入	2,212.99
3	临时停车位停车收入	17,867.48
4	充电桩服务费收入	9,177.96
5	电梯广告收入	700.56
6	物业收入	2,020.46

1. 配套用房租赁收入 6,558.38 万元

（1）收入定价

经查询周边出租单价，南明区配套用房类商业出租价格在 80-130 元/平方米之间，审慎考虑，本项目的配套用房出租价格暂按 50 元/平方米计算，单价不设置增长率。具体依据截图如下：

	房东直租 油樟街主街双门头靠近花鸟市场 人流量大周... 南明-油樟街 锦绣家园富源北路商铺 空置中 社区底商 1层 A/A 罗敏 新天街 无伙交易 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火 上水	152㎡ 建筑面积	1.46万/月 3.2元/㎡/天	今天
	油樟街50平临街门面6000月 南明-油樟街 青年路 经营中 临街门面 1层 A/A 陆小亮 北齐 临街门面 临街 可餐饮 上水 下水 转让费可面议	50㎡ 建筑面积	6000元/月 4元/㎡/天	今天
	房东直租 油樟街主街双门头靠近花鸟市场 人流量大周... 南明-油樟街 锦绣家园富源北路商铺 空置中 社区底商 1层 A/A 罗敏 新天街 无伙交易 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火 上水	152㎡ 建筑面积	1.46万/月 3.2元/㎡/天	今天
	南明区二戈寨富源天地40平转角双门头便利店门面转让... 南明-油樟街 二戈寨 经营中 临街门面 1层 A/A 占清涛 和铺 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区 价格可面议	40㎡ 建筑面积	5000元/月 4.17元/㎡/天	今天
	(旺铺通) 南明区86平大门水族鱼缸(可空转) 南明-油樟街 贵钢花鸟市场-贵阳市南明区 经营中 商业街店铺 1层 A/A 赵慕迪 旺铺通 商业街店铺 临街 下水 外摆区 价格可面议	86㎡ 建筑面积	1.1万/月 4.26元/㎡/天	今天

(2) 付费对象规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），本项目建成后，将形成配套用房9,673.13平方米。结合项目周边商铺出租率情况，预计运营期第一年出租率为60.00%、第二年70.00%、第三年及以后年度80.00%。年度配套用房租赁收入=配套用房出租单价*可出租面积*出租率*12个月。

2.月租车位出租收入 2,212.99 万元

(1) 收入定价

根据查阅贵阳市及南明区车位出租费用市场价格，每个停车位出租均价在200元/月-380元/月之间，根据审慎性原则，本项目月租车位出租单价按200元/月/个计算，价格不设增幅。具体依据截图如下：

	室内地下车位，管理完善安全，宽敞方便。 南明-蟠桃园 兴隆普峰	22.08㎡ 建筑面积	0.57元/㎡/天 380元/月	02-28
	车位在花园B北区，花园购物中心旁。 南明-花园 花园大街30号	8㎡ 建筑面积	1.25元/㎡/天 300元/月	03-11
	花园A北区地下车位出租 南明-花园 花园A北区-3栋	15㎡ 建筑面积	0.67元/㎡/天 300元/月	02-18
	康桥水乡地下停车场车位房东直租 南明-花园 康桥水乡-停车场	3㎡ 建筑面积	4元/㎡/天 360元/月	04-05
	亨特国际小区地下车库停车权 南明-蟠桃园 亨特城市广场	18㎡ 建筑面积	0.7元/㎡/天 380元/月	广告

(2) 付费对象规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），本项目建成后形成2018个停车位，其中，结合项目实际情况，拟设置816个固定出租停车位。月租车位出租率按运营期第一年60.00%、第二年70.00%、第三年及以后年度80.00%计取。年度月租车位出租收入=停车位出租单价*月租车位个数*停车位出租率*12个月。

3.临时停车位停车收入 17,867.48 万元

(1) 收入定价

通过查询贵阳市及南明区适用停车收费标准（《贵阳市停车场条例》（2023年7月1日起施行）），并结合周边小区的实际情况，审慎起见，本项目分别按照白天和晚上2种情况计算停车单价。其中：白天停车按12小时计算，计算单价为4元/辆/小时；夜间停车则按每晚包干计费，计算单价为10元/辆/晚，上述2种类型的单价均不设置

增长率。具体佐证材料如下：

序号	停车费佐证材料名称	停车费单价	停车费佐证图片
1	贵阳南明区适用停车收费标准	<p>①根据《贵阳市停车场条例》（2023年7月1日起施行）规定的收费标准：一环外至二环路段内临时占道停车小型车白天（7:00-22:00）0.75元/15分钟；二环外至三环路段内临时占道停车小型车白天（7:00-22:00）0.5元/15分钟。</p> <p>②根据《省发展改革委等四单位关于印发（试行）的通知》（黔发改收费〔2018〕463号）规定：社会资本全额投建的其他停车场服务收费，由停车场经营者依据价格法律法规和相关规定，根据市场供求和竞争状况，按照诚实信用、公平合理的原则确定。</p>	
2	周边小区临时停车单价佐证	<p>①虹祥花郡小区：白天（7:00-22:00）2元/30分钟，晚上（22:00-7:00）8元/次。</p> <p>②中坝幸福小区：白天（7:00-21:00）2元/小时，晚上（21:00-7:00）18元/次。</p> <p>③平安小区：2元/30分钟。</p>	

（2）付费对象及规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），本项目建成后形成2018个停车位，其中，结合项目实际情况，拟设置800个临时停车位，供周边居民及

商业区往来人员临时使用。白天停车率按运营期第一年 60.00%、第二年 70.00%、第三年及以后年度 80.00%预计，夜间停车率则按照运营期第一年 30.00%、第二年 40.00%、第三年及以后年度 50.00%预计。
年度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。

4.充电桩服务费收入 9,177.96 万元

(1) 收入定价

经调研贵阳市及南明区范围内“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 0.15-0.50 元/度的区间，考虑峰谷波动情况，暂按 0.30 元/度估算充电服务费，单价不设涨幅。具体依据截图如下：

The image contains three screenshots from the '特来电' (Teldat) mobile application. The first screenshot shows station details for '矿能特来电贵阳恒立南岳大院充电站', including its location, opening hours, and a table of charging prices. The second screenshot shows a detailed price breakdown for different time periods, including a 'PLUS' price. The third screenshot shows a fee breakdown for a specific time period, including electricity and service fees.

充电时段	价格(元/度)	电费	服务费
17:00-22:00	1.3888	1.0482	0.3406
22:00-23:59	0.9888	0.6652	0.3236

时段	充电单价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
00:00-24:00	1.1010	0.7500	0.3510
挂牌价	1.1888	0.7500	0.4388

时段	电价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
17:00-19:00	0.9100	0.7400	0.1700
	0.9900	0.7400	0.2500
19:00-22:00	0.8760	0.7400	0.1360
	0.9400	0.7400	0.2000
22:00-23:59	0.8420	0.7400	0.1020
	0.8900	0.7400	0.1500
00:00-08:00	0.8420	0.7400	0.1020
	0.8900	0.7400	0.1500
08:00-10:00	0.8760	0.7400	0.1360
	0.9400	0.7400	0.2000

(2) 付费对象及规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》

（南发改项字〔2024〕337号），本项目建成后形成2018个停车位，其中，选择402个车位设置充电桩。每个充电桩功率为60kwh，年可充电日按365天测算，运营期单桩平均每天有效充电时长假设为5小时。充电桩负荷率按运营期第一年30.00%、第二年40.00%、第三年及以后年度50.00%预计。年度充电桩服务费收入=充电桩个数*充电桩功率*充电桩使用时长*充电服务费单价（不含电费）*365天。

5.电梯广告收入700.56万元

（1）收入定价

根据调研贵阳市及南明区电梯广告出租市场的结果，电梯广告位出租价格按照500元/月审慎预计，价格不设增幅。

（2）付费对象及规模

本项目预计可形成168个电梯广告位，广告位出租率按运营期第一年30.00%、第二年40.00%、第三年及以后年度50.00%审慎计取。年度电梯广告收入=电梯广告位出租单价*可出租广告位个数*出租率*12个月。

6.物业收入2,020.46万元

（1）收入定价

参考《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1.70元，三级物业每平方米每月收费1.47元，结合贵阳市及南明区物业管理收费的标准，加之考虑到本项目住宅的安置房属性，收费单价暂定为：安置房物业费0.80元/m²/月、配套用房物业费2.50元/m²/月。

（2）付费对象及规模

根据本项目《可行性研究报告》及贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），本项目交付后有安置房面积 178,991.09 平方米、配套用房 9,673.13 平方米。安置房物业费收取实现率预计运营期第一年 50.00%、第二年 60.00%、第三年及以后年度 70.00%；配套用房物业费收取实现率预计运营期第一年 60.00%、第二年 70.00%、第三年及以后年度 80.00%。年度物业费收入=安置房面积*安置房物业费收取单价*安置房物业费收取实现率+配套用房面积*配套用房物业费收取单价*配套用房物业费收取实现率。

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	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	配套用房租赁收入（万元）	6,558.38		348.23	406.27	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	464.31	232.16
	出租单价（元/m²）			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	可出租面积（m²）			9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13
	出租率（%）			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%
2	月租车位出租收入（万元）	2,212.99		117.50	137.09	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	78.34
	月租车位个数（个）			816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00
	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（%）			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%
3	临时停车位停车收入（万元）	17,867.48		928.56	1,097.92	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	1,267.28	633.64
	临时停车位个数（个）			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	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）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	白天停车率（%）			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%
	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

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	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	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（%）			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%	50.00%
4	充电桩服务费收入	9,177.96		396.17	528.23	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	660.29	330.14
	年耗电量（万 kW.h）			1320.57	1760.76	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	2200.95	1100.48
	充电桩数量（个）			402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00
	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	60.00
	每天单桩使用时长（小时）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	充电桩负荷率（%）			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%	50.00%
	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	0.30
5	电梯广告收入（万元）	700.56		30.24	40.32	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	25.20
	广告位（个）			168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	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	500.00
	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%	50.00%
6	物业收入（万元）	2,020.46		103.33	123.41	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	143.50	71.75
	安置房物业费单价（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
	安置房面积（m²）			178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09	178,991.09

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	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	安置房物业费收取实现率（%）			50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	配套用房物业费单价（元/㎡/月）			2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	配套用房面积（㎡）			9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13	9,673.13
	配套用房物业费收取实现率（%）			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%
总计		38,537.83	-	1,924.04	2,333.24	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	1,371.22

（二）项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计 6,633.08 万元，包括：燃料及动力费支出 770.76 万元，维修费用支出 2,735.63 万元，工资及福利费用支出 1,199.80 万元，其他管理费用支出 1,926.89 万元。

1. 燃料及动力费支出

根据项目《可行性研究报告》相关描述并结合项目计划运营情况，本项燃料及动力费按照当年度收入的 2% 简化计取。特别的，本处不予计算充电桩电费成本，原因为：收入部分仅计算充电桩的服务费收入，加之电费由供电系统直接收取，故本处无需计取充电桩部分的电费支出。年度燃料及动力费=年度收入*2%，不设置年度增长率。

2. 修理费用支出

根据项目《可行性研究报告》相关描述并结合项目计划运营情况，本项取值按 10 元/平方米/年计取。年度维修费=（安置房面积+配套用房面积）*10 元/平方米/年，不设置年度增长率。

3. 工资及福利费用支出

本项目设计定员为 12 人，共涉及多个岗位，根据定岗定员情况，结合南明区对应岗位从业人员人均工资，具体列出明细如下：

定岗定员定薪明细表

单位：万元

就业类别	人数	薪酬（元/人/月）	合计（万元）
管理人员	1	6000.00	7.20
维护人员	2	4500.00	10.80
运营人员	4	4000.00	19.20
保洁人员	3	3000.00	10.80
安保人员	2	3000.00	7.20
合计	12		55.20

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%）。年度人员薪酬福利费=各岗位人员数量*各岗位人员对应工资*（1+各项福利费比例之和），不设置年度增长率。

4.管理费用

项目管理费用主要为项目主体日常办公、运营、管理相关活动产生的费用，根据项目《实施方案》及《可行性研究报告》相关运营情况描述，本项取值按每年收入的5%测算。年度管理费=年度收入*5%，不设置年度增长率。

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	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	6,633.08	-	406.09	434.74	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	231.69
(1)	燃料及动力费	770.76	-	38.48	46.66	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	54.85	27.42
(2)	维修费	2,735.63	-	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	188.66	94.33
(3)	工资及福利费用	1,199.80		82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	41.37
(4)	其他管理费用	1,926.89	-	96.20	116.66	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12	68.56
2	折旧费	17,337.98	-	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	1,195.72	597.86
3	利息支出	2,907.25	-	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	100.25
4	项目总成本	26,878.31	-	1,802.31	1,830.96	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	1,859.60	929.80

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	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	26,571.39	-	3,117.77	2,977.21	2,804.48	2,599.58	2,394.69	2,189.79	1,984.90	1,780.00	1,575.11	1,370.21	1,165.32	960.42	755.53	550.63	345.74
1.2	当年新增进项税	3,425.31	3,117.77	18.30	19.92	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	10.77
1.2.1	建设期进项税	3,117.77	3,117.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.2	运营期进项税	307.54	-	18.30	19.92	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	10.77
1.3	当年新增销项税	3,182.02	-	158.87	192.65	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	113.22
1.4	年末累计未抵扣进项税	-	3,117.77	2,977.21	2,804.48	2,599.58	2,394.69	2,189.79	1,984.90	1,780.00	1,575.11	1,370.21	1,165.32	960.42	755.53	550.63	345.74	243.29
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	702.68	-	37.31	43.53	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	49.75	24.87
5	印花税	6.55	-	0.35	0.41	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.23
6	企业所得税	2,914.88	-	30.43	125.57	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	220.71	110.36
7	相关税费合计	3,624.12	-	68.09	169.51	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	135.46

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	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	38,537.83	-	1,924.04	2,333.24	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44
经营成本	6,633.08	-	406.09	434.74	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38	463.38
占用项目偿债收益的税费	3,624.12	-	68.09	169.51	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92	270.92
项目可偿债收益	28,280.64	-	1,449.85	1,729.00	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14
(续)												
项目内容	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年						
项目收入	38,537.83	2,742.44	2,742.44	2,742.44	2,742.44	1,371.22						
经营成本	6,633.08	463.38	463.38	463.38	463.38	231.69						
占用项目偿债收益的税费	3,624.12	270.92	270.92	270.92	270.92	135.46						
项目可偿债收益	28,280.64	2,008.14	2,008.14	2,008.14	2,008.14	1,004.07						

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

根据贵阳市南明区发展改革局《关于贵阳市南明区南筹铭居城中村改造项目可行性研究报告的批复》（南发改项字〔2024〕337号），项目总投资37,867.93万元，项目涉及改造户数2013户，建设总建筑面积26.01万m²，其中安置房面积17.89万m²，涉及南筹铭居城中村改造项目建筑主体。项目主要建设内容包括：住宅、公建配套用房、幼儿园、商业设施、地下室工程及绿化、市政等配套设施总建筑面积13个。

（二）资金筹措计划

1.计划申请专项债金额

拟申请8,020.00万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2013套。本次申报还房任务为一、二标段，安置面积178993.93平方米，其中北地块1~7号楼为一标段，规划户数1205户，面积106825.29平方米；南地块8~13号楼为二标段，规划户数808户，面积72168.64平方米；本安置点安置涉及三年攻坚计划安置房1003套，理想城安置点876套、保利·凤凰湾4号地块3#、4#号楼134套共计1010套调整安置至该安置点安置。目前项目均已全面封顶，其中一标段包含1号~7号安置房，目前剩余部分安装工程未进行施工；二标段包含8号~13号安置房，目前已完成主体结构、外立面装修、屋面工程等，剩余部分安装工程、地下室工程及室外园林景观未施工。

2.自筹资金计划

单位自有资金29,847.93万元，已足额筹措到位。

3.组合融资情况

从资金来源看，项目计划不使用财政预算资金；单位自有资金29,847.93万元，占比78.82%；专项债券资金合计8,020.00万元，占比21.18%。除以上列示资金来源外，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 8,020.00 万元，其中：本批次申请发行 8,020.00 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
2025 年	100.25	100.25	-
2026 年	200.50	200.50	1,449.85

2027 年	200.50	200.50	1,729.00
2028 年	200.50	200.50	2,008.14
2029 年	200.50	200.50	2,008.14
2030 年	200.50	200.50	2,008.14
2031 年	200.50	200.50	2,008.14
2032 年	200.50	200.50	2,008.14
2033 年	200.50	200.50	2,008.14
2034 年	200.50	200.50	2,008.14
2035 年	200.50	200.50	2,008.14
2036 年	200.50	200.50	2,008.14
2037 年	200.50	200.50	2,008.14
2038 年	200.50	200.50	2,008.14
2039 年	200.50	200.50	2,008.14
2040 年	8,120.25	8,120.25	1,004.07
合计	11,027.50	11,027.50	28,280.64

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 2.56，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 28,280.64 万元，总债务本息保障倍数为 2.56，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%	38,537.83	11,027.50	28,280.64	2.56
	下浮	-8%	35,454.81	11,027.50	25,197.61	2.28
		-15%	32,757.16	11,027.50	22,499.96	2.04

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%	7,628.04	11,027.50	27,285.67	2.47
		8%	7,163.73	11,027.50	27,749.99	2.52
	基准	0%	6,633.08	11,027.50	28,280.64	2.56

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，本次申报的南明区南筹铭居城中村改造项目专项债券，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28,280.64万元，专项债券本息11,027.50万元，总债务融资本息

11,027.50万元，专项债券本息保障倍数2.56，总债务本息保障倍数2.56，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
法经营法律法规非禁止或限制的项目）

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
天仁建正信会计师事务所 贵州分所 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
2017.9.20
- 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
2017.9.20
1. When exercising 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 discontinued 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.

转入:立信会计师事务所 贵州分所 CPAs

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