

兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区 改造项目专项债券财务评价报告

黔普华永信评审字〔2025〕第 003 号



普华永信
Pu Hua Yong Xin

目 录

财务评价报告正文	1-7
附件 1、项目现金流收益规模预测	8-21
附件 2、项目现金流收益规模预测	22-28

专项债券财务评价报告

黔普华永信评审字〔2025〕第 003 号

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）的评价机构，我们对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，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）和《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等相关法规政策进行的。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。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经财务评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券应付本息

本项目拟发行专项债券共计 3,200.00 万元，计划 2025 年 6 月发行本期地方政府专项债券 3,200.00 万元。期限为 20 年，利息 3.2%，债券利息每半年支付一次，到期一次偿还债券本金，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	发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	本期支付利息	本期还本付息合计
2025 年	0.00	3,200.00		3,200.00	51.20	51.20
2026 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2027 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2028 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2029 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
电话：（0851）85280718/18985411625

2030 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2031 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2032 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2033 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2034 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2035 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2036 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2037 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2038 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2039 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2040 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2041 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2042 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2043 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2044 年	3,200.00			3,200.00	102.40	102.40
2045 年	3,200.00		3,200.00	0.00	51.20	3,251.20
合 计		3,200.00	3,200.00		2,048.00	5,248.00

（二）市场化融资应付本息

该项目除计划申请发行专项债券以外，目前不存在其他市场融资。

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

5、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；

6、《关于兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》、《兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目专项债券实施方案》等其他资料；

7、国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（二）基本假设

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、政府制订的城市规划未发生重大变化；

5、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；

6、项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目可偿债收益

兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目专项债券，预计在 2025 到 2045 年可实现项目收入为 17,242.74 万元，项目运营成本为 9,551.91 万元，项目可偿债收益 6,328.29 万元。

（1）总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=16.38%

（2）总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息
=1.21

（3）总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金
=1.98

（4）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息
=1.21

（5）专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金
=1.98

单位：人民币万元

项目	金额
项目收入	17,242.74
项目运营成本	9,551.91
占用项目偿债收益的相关税费	0.00
项目可偿债收益	6,328.29

（四）项目收益与融资自求平衡情况

兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目专项债券，
本次发行的地方政府专项债券本息保障倍数为 1.21，总债务本息保障倍数为 1.21，可实现项目收益和融资自求平衡。具体测算如下：

项目收益与融资自求平衡测算表

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	相关税费	项目收益
	①	②	③	④=①-②-③
2024 年	3,037.24	486.01	301.68	2,249.55
2025 年	4,755.58	646.41	508.84	3,600.32
2026 年	2,063.62	457.97	203.65	1,401.99
2027 年	1,902.50	446.70	184.01	1,271.79
2028 年	1,741.38	435.42	164.36	1,141.60
2029 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2030 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2031 年	195.26	288.67	0.00	-93.41
2032 年	195.26	288.67	0.00	-93.41
2033 年	195.26	288.67	0.00	-93.41
2034 年	195.26	288.67	0.00	-93.41
2035 年	195.26	483.47	0.00	-288.21
2036 年	227.80	485.71	0.00	-257.91
2037 年	227.80	485.71	0.00	-257.91
2038 年	227.80	485.71	0.00	-257.91
2039 年	227.80	485.71	0.00	-257.91
2040 年	227.80	485.71	0.00	-257.91
2041 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
2042 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
2043 年	260.34	487.99	0.00	-227.64

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
 地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟 D3 组团 3 栋 3 楼 6-7 号
 电话：（0851）85280718/18985411625

年度	项目收入	项目成本	相关税费	项目收益
	①	②	③	④=①-②-③
2044 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
2045 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
合 计	17,242.74	9,551.91	1,362.54	6,328.29

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）

2025 年 6 月 5 日



附件 1:

项目现金流收益预测

一、预测编制基础

本次评价的兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目专项债券，以基本预测假设为前提，在对可行性研究报告、收费政策标准文件及经营收支资料等相关文件进行综合评价后编制。

二、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施单位情况

1. 项目参与主体

（1）行业主管部门：黔西南州住房和城乡建设局。

（2）项目单位：兴义市万峰工业贸易有限公司

兴义市万峰工业贸易有限公司（以下简称“万峰工贸”）成立于 2013-08-09，注册资本金为 200000 万人民币。公司主要经营范围包括一般项目：食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；农副产品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其它相关服务；医疗器械采购及销售；方解石加工及销售；物业管理；供应链管理；房地产开发；砂石料的生产及销售；农作物收购与销售；棚户区改造；粮食购销；工业基础设施、能源、土地、粮食产

业园区的开发；特色农业产业、酒店的开发；门面租赁；电子产品、五金交电、办公用品、机械设备、装饰材料、建材材料的销售；教育咨询服务（不从事教育培训业务）；供应链管理服务；房地产开发；医疗器械采购及销售；方解石加工及销售；物业管理；工艺品生产及销售；市政工程施工；房屋建筑工程施工；铁路工程施工；货物进出口业务

2. 项目性质：在建。

3. 项目区位：兴义市兴泰街道。

（二）项目概况

建设内容及规模：

建设占地面积为 32687.9 平方米，总建筑面积 123781.48 平方米，地上建筑面积 99120.85 平方米，（其中住宅建筑面积 93789.43 平方米，商业网点面积 3357.29 平方米，商业建筑面积 1036.38 平方米，公共配套建筑面积 937.75 平方米），地下建筑面积 23660.63 平方米，绿化面积 12494.66 平方米及相关配套基础设施。

项目建设期和运营期：该工程为在建项目，开工时间为 2022 年7月，竣工时间 2025 年 12 月，运营期为 2025 年 8 月至长期，因专项债券期限小于运营期，且本次债券将于 2045 年结清，故本项目取计算期为 2025 年至 2045 年。

（三）项目现金流收益预测说明

1、项目收入

1、收入预测依据

（1）底层商铺销售收入测算依据

本项目共有底层商铺 2446.84 平方米可供销售，根据市场调查，并采用谨慎性原则，商铺销售单价预计为 12000 元/m²。商铺于 2024-2028 年分 5 年销售，每年对应的销售率分别为 10%、10%、5%、5%、5%，未销售的商铺以 80 元/平方米的单价出租。

（2）停车位销售收入

本项目共有停车位 759 个可进行销售，根据市场调查，并采用谨慎性原则，停车位销售单价预计为 40000 元/个。车位于 2024-2028 年分 5 年销售，每年对应的销售率分别为 10%、60%、15%、10%、5%。

（3）商铺出售收入

本项目共有商铺 21,276.30 平方米可供销售，根据市场调查，并采用谨慎性原则，商铺销售单价预计为 3800.00 元/m²。住宅于 2024-2028 年分 5 年销售，每年对应的销售率分别为 10%、10%、5%、5%、5%，未销售的商铺以 15 元/平方米的单价出租。

（4）停车位租赁收入

本项目预计地下停车位数量为 8099 个，根据市场调查，并采用谨慎性原则，停车位单价预计为 200 元/月，预计 2024 年出租率为 10%，2025 年出租率为 20%，2026 年出租率为 25%，以后每 5 年后出租率按 5% 增长。

（5）住宅租赁收入

本项目共有 60789.43 平方米住宅面积可供出租，根据市场调查，并采用谨慎性原则，住宅出租单价为 15 元/平方米/月，预计 2024 年出租率为 10%，2025 年出租率为 20%，2026 年出租率为 25%，以后每 5 年后出租率按 5% 增长，对外销售 58,342.59 平方米，2028 年以后可供租赁面积为 2446.84 平方米，租赁单价 15 元/平方米/月。

本项目在债券存续期内的运营收入计算如下表所示：

项目各项收入预测表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	运营期									
			2024年10-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
合 计	收入总额	17,242.74	3,037.24	4,755.58	2,063.62	1,902.50	1,741.38	162.71	162.71	162.71	162.71	162.71
一	经营收入	12,148.67	3,037.24	4,755.58	2,063.62	1,902.50	1,741.38	162.71	162.71	162.71	162.71	162.71
1	销售收入 (万元)	12,148.67	2,907.62	4,423.62	1,757.81	1,605.81	1,453.81	-	-	-	-	-
1.1	底商出售收入 (万元)	1,027.67	293.62	293.62	146.81	146.81	146.81	-	-	-	-	-
1.1.1	底商出售面积 (㎡)		244.68	244.68	122.34	122.34	122.34					
1.1.2	底商出售单价 (元/㎡)		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00					
1.1.4	出售率 (%)		10%	10%	5%	5%	5%					
1.2	停车位出售收入 (万元)	3,036.00	304.00	1,820.00	456.00	304.00	152.00	-	-	-	-	-
1.2.1	停车位出售数量 (个)	759.00	76.00	455.00	114.00	76.00	38.00					
1.2.2	停车位出售单价 (万元/个)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00					
1.2.4	出售率 (%)		10%	10%	5%	5%	5%					
1.3	住宅出售收入 (万元)	8,084.99	2,310.00	2,310.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	-	-	-	-	-
1.3.1	住宅出售面积 (㎡)	21,276.30	6,078.94	6,078.94	3,039.47	3,039.47	3,039.47					
1.3.2	住宅出售单价 (元/㎡)		3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00					

贵州百平不动产以州平外川（百通信）
地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
电话：（0851）85280718/18985411625

序 号	项 目	合 计	运营期									
			2024年10-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1.3.3	出售率（%）		10%	10%	5%	5%	5%					
二	出租收入	-										
1	出租收入（万元）	5,094.08	129.62	331.96	305.81	296.69	287.57	162.71	162.71	162.71	162.71	162.71
1.1	底商出租收入（万元）	133.11	1.96	3.91	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89
1.1.1	底商出售面积（㎡）	16,638.51	244.68	489.37	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71
1.1.2	底商出售单价（元/㎡）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.1.4	出租率（%）		10%	20%	25%	25%	25%	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
1.2	停车位出租收入（万元）	3,558.80	18.24	109.20	27.36	18.24	9.12	146.81	146.81	146.81	146.81	146.81
1.2.1	停车位出售数量（个）	14,828.33	76.00	455.00	114.00	76.00	38.00	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71
1.2.2	停车位出租单价（200元/个、个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.2.4	出售率（%）		10%	20%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
1.3	住宅出租收入（万元）	1,402.17	109.42	218.84	273.55	273.55	273.55	11.01	11.01	11.01	11.01	11.01
1.3.1	住宅出租面积（㎡）	77,898.23	6,078.94	12,157.89	15,197.36	15,197.36	15,197.36	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71
1.3.2	住宅出租单价（元/㎡/月）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.3.3	出租率（%）		10%	20%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

续表：

合 计	收入总额	运营期											
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	经营收入												
1	销售收入（万元）	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67	12,148.67
1.1	底商销售收入（万元）	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67	1,027.67
1.1.1	底商出售面积（㎡）												
1.1.2	底商出售单价（元/㎡）												
1.1.4	出售率（%）												
1.2	停车位出售收入（万元）	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00	3,036.00
1.2.1	停车位出售数量（个）	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00	759.00
1.2.2	停车位出售单价（万元/个）												
1.2.4	出售率（%）												
1.3	住宅出售收入（万元）	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99	8,084.99
1.3.1	住宅出售面积（㎡）	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30	21,276.30
1.3.2	住宅出售单价（元/㎡）												
1.3.3	出售率（%）												
二	出租收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

贵州贵安新区云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
电话：（0851）85280718/18985411625

合 计	收入总额	17,242.74	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	出租收入 (万元)	5,094.08												
1.1	底商出租收入 (万元)	133.11	162.71	162.71	162.71	162.71	162.71	162.71	162.71	260.34	260.34	260.34	260.34	260.34
1.1.1	底商出售面积 (m²)	16,638.51	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	7.83	7.83	7.83	7.83	7.83
1.1.2	底商出售单价 (元/m²)		611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	978.74	978.74	978.74	978.74	978.74
1.1.4	出租率 (%)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.2	停车位出租收入 (万元)	3,558.80	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	40%	40%	40%	40%	40%
1.2.1	停车位出售数量 (个)	14,828.33	146.81	146.81	146.81	146.81	146.81	146.81	146.81	234.90	234.90	234.90	234.90	234.90
1.2.2	停车位出租单价 (200元/个、个)		611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	978.74	978.74	978.74	978.74	978.74
1.2.4	出售率 (%)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.3	住宅出租收入 (万元)	1,402.17	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	40%	40%	40%	40%	40%
1.3.1	住宅出租面积 (m²)	77,898.23	11.01	11.01	11.01	11.01	11.01	11.01	11.01	17.62	17.62	17.62	17.62	17.62
1.3.2	住宅出租单价 (元/m²/月)		611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	611.71	978.74	978.74	978.74	978.74	978.74
1.3.3	出租率 (%)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

2、项目运营成本

本项目经营成本不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费和无形资产摊销等，只考虑付现成本。

1、成本预测依据

（1）燃料及动力费预测

燃料及动力费主要包括项目运行产生的水电等能源消耗所需要的支出，考虑谨慎性原则，测算时，燃料及动力费按收入的 1.00% 测算；

（2）维修费预测

维修费主要为本项目固定资产日常维护修理所产生的费用支出，考虑谨慎性原则，测算时，维修费按固定资产原值的 0.50% 测算；

（3）工资及福利费预测

根据同行业特点及本项目自动化程度较高的情况，通过与业主沟通，基于谨慎性原则，项目所需人员暂定 8 人；根据 2021 年贵州统计年鉴，同行业、相似规模下的国有单位薪酬水平约为 8.80 万元/年，基于谨慎性原则，结合本项目的具体情况，预测本项目的人均工资为 8.80 万元/年，福利费按人均年工资的 14% 测算。参考网址如下：
<http://hgk.guizhou.gov.cn/publish/tj/2021/zk/indexch.htm>;

（4）其他管理费用预测

主要为项目运行产生的其他管理费用。考虑谨慎性原则，管理及其他费用按收入的 1.00%测算。

（5）销售费用

主要为本项目销售商铺及停车位时产生的宣传等费用，考虑谨慎性原则，按销售收入的 3.00%测算。

本项目在债券存续期内的运营成本计算如下表所示：

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
电话：（0851）85280718/18985411625

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2024年10-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营成本	6,546.75	223.53	240.72	213.80	212.19	210.58	194.79	194.79	194.79	194.79	194.79
1	燃料动力费（万元）	172.43	30.37	47.56	20.64	19.02	17.41	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
1.1	按运营收入取值比例（%）		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2	维修费（万元）	6,374.32	193.16	193.16	193.16	193.16	193.16	193.16	193.16	193.16	193.16	193.16
2.1	按固定资产原值取值比例（%）		0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
二	管理费用	2,143.02	110.61	167.92	141.00	139.38	137.77	83.47	83.47	83.47	83.47	83.47
1	工资及福利费	1,970.60	80.24	120.36	120.36	120.36	120.36	81.84	81.84	81.84	81.84	81.84
1.1	人数（人）		8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2	人均年工资及福利（万元/年·人）		10.03	10.03	10.03	10.03	10.03	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
1.3	工资及福利费增长率（%）							2.00%				
2	其中：其他管理费用	172.43	30.37	47.56	20.64	19.02	17.41	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
2.1	按运营收入取值比例（%）		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
三	销售费用	862.14	151.86	237.78	103.18	95.12	87.07	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
1	其中：其他销售费用	862.14	151.86	237.78	103.18	95.12	87.07	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
1.1	按运营收入取值比例（%）		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
四	运营成本合计	9,551.91	486.01	646.41	457.97	446.70	435.42	286.39	286.39	286.39	286.39	286.39

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
电话：（0851）85280718/18985411625

项目成本费用表（二）

序号	项目	合计	运营期											
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	经营成本	6,546.75	194.79	387.95	387.95	387.95	387.95	387.95	387.95	18	19	20	21	22
1	燃料动力费（万元）	172.43	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	388.93	388.93	388.93	388.93	388.93
1.1	按运营收入取值比例（%）		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
2	维修费（万元）	6,374.32	193.16	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	1%	1%	1%	1%	1%
2.1	按固定资产原值取值比例（%）		0.50%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32
二	管理费用	2,143.02	83.47	85.10	85.07	85.07	85.07	85.07	85.07	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
1	工资及福利费	1,970.60	81.84	83.4768	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04
1.1	人数（人）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44
1.2	人均年工资及福利（万元/年·人）		10.23	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.3	工资及福利费增长率（%）			2.00%						10.43	10.43	10.43	10.43	10.43
2	其中：其他管理费用	172.43	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63					
2.1	按运营收入取值比例（%）		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
三	销售费用	862.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	1%	1%	1%	1%	1%
1	其中：其他销售费用	862.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	13.02	13.02	13.02	13.02	13.02
1.1	按运营收入取值比例（%）		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	13.02	13.02	13.02	13.02	13.02
四	运营成本合计	9,551.91	286.39	481.19	481.15	481.15	481.15	481.15	481.15	5%	5%	5%	5%	5%

3、占用项目偿债收益的相关税费

（1）根据《增值税暂行条例》、《增值税暂行条例实施细则》规定，销售不动产和不动产租赁服务适用增值税税率为 9%。建设期的进项税留底税额以总投资中剔除土地等无法取得增值税专项发票成本的静态投资额为基数，以建筑业适用的 9%增值税税率经营期的进项税额以付现经营成本剔除人工费用后的金额为基数，由于经营期中的采购业务可能不能全部取得增值税专项发票，基于谨慎性原则，以低税率 6%进行预计。

（2）房产税以租金收入为基数，税率按房产出租适用的 12%测算。

（3）企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%。

年份	城建费	教育费附加	地方教育费附加	增值税	税费合计
2024 年度	-	-	-	-	-
2025 年度	18.85	8.08	5.39	269.35	301.68
2026 年度	31.80	13.63	9.09	454.33	508.84
2027 年度	12.73	5.45	3.64	181.83	203.65
2028 年度	11.50	4.93	3.29	164.29	184.01
2029 年度	10.27	4.40	2.94	146.75	164.36
2030 年度	-	-	-	-	-
2031 年度	-	-	-	-	-
2032 年度	-	-	-	-	-
2033 年度	-	-	-	-	-
2034 年度	-	-	-	-	-
2035 年度	-	-	-	-	-
2036 年度	-	-	-	-	-
2037 年度	-	-	-	-	-

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟 D3 组团 3 栋 3 楼 6-7 号
电话：（0851）85280718/18985411625

年份	城建费	教育费附加	地方教育费附加	增值税	税费合计
2038 年度	-	-	-	-	-
2039 年度	-	-	-	-	-
2040 年度	-	-	-	-	-
2041 年度	-	-	-	-	-
2042 年度	-	-	-	-	-
2043 年度	-	-	-	-	-
2044 年度	-	-	-	-	-
2045 年度	-	-	-	-	-
合计	85.16	36.50	24.33	1,216.56	1,362.54

4、项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益
的相关税费，详细情况如下：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	相关税费	项目收益
	①	②	③	④=①-②-③
2025 年	3,037.24	486.01	301.68	2,249.55
2026 年	4,755.58	646.41	508.84	3,600.32
2027 年	2,063.62	457.97	203.65	1,401.99
2028 年	1,902.50	446.70	184.01	1,271.79
2029 年	1,741.38	435.42	164.36	1,141.60
2030 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2031 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2032 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2033 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2034 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2035 年	162.71	286.39	0.00	-123.68
2036 年	162.71	481.19	0.00	-318.47
2037 年	162.71	481.15	0.00	-318.44
2038 年	162.71	481.15	0.00	-318.44

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
 地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟 D3 组团 3 栋 3 楼 6-7 号
 电话：（0851）85280718/18985411625

2039 年	162.71	481.15	0.00	-318.44
2040 年	162.71	481.15	0.00	-318.44
2041 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
2042 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
2043 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
2044 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
2045 年	260.34	487.99	0.00	-227.64
合 计	17,242.74	9,551.91	1,362.54	6,328.29

附件 2:

项目收益及融资自求平衡方案

一、项目投资概算及资金筹措

（一）投资概算

根据本项目取得兴义市发展和改革委员会《关于兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区改造项目的立项批复》（兴市发改字〔2021〕262 号），本项目估算总投资为 38,632.25 万元，因融资方式变化，调整后总投资为 38,632.25 万元。详细见下表：

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程估算金额	调整金额	调整后估算金额
一	建设投资	34,642.25	0.00	34,639.05
1	工程费用	24,287.45	0.00	24,287.45
2	工程建设其他费用	1,107.96	0.00	1,107.96
2.1	其中：土地费用	7,977.07	0.00	7,977.07
3	基本预备费	1,269.77	-3.22	1,266.57
二	建设期利息	3,990.00	0.00	3,990.00
三	发行费用		3.22	3.20
合计	总投资	38,632.25	0.00	38,632.25

（二）资金筹措及使用计划

项目计划投入总资金 38,632.25 万元，单位自有资 35,432.25 万元，其中截至 2025 年 4 月。市场化融资 0.00 万元，申请地方政府专项债券共计 3,200.00 万元。

项目资金筹措表

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
 地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
 电话：（0851）85280718/18985411625

单位：万元

项目		合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目总投资		38,632.25	2,494.92	2,801.38	3,500.00			29,832.73
建设投资		38,629.05	2,494.92	2,801.38	3,500.00			29,832.75
建设期利息		-						
发行费		3.20						3.20
资金筹措		38,632.25	2,494.92	2,801.38	3,500.00	-	-	29,835.95
资本金	财政预算安排							
	前期已发债							
	本期拟发债							
	单位自有资金	35,432.25	2,494.92	2,801.38	3,500.00	-	-	26,635.95
前期已发地方政府专项债券		3,200.00						3,200.00
本期地方政府专项债券								
拟下次发行地方政府专项债券								
市场化融资								

二、还本付息现金流量预测

本项目根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：（单位：万元）：

序号	年度	合计	建设期						运营期					
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入													
1	资本金流入	39,634.13	2,801.38	3,500.00	3,500.00	-	29,832.75	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源	39,634.13	2,801.38	3,500.00	3,500.00		29,832.75							
1.3	用于资本金的专项债券资金	-					-							
2	债券资金流入	3,200.00	-	-	-	-	-	3,200.00	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	3,200.00	-	-	-	-	-	3,200.00						
2.2	市场化融资流入	-	-				-	-						
3	项目收入流入	17,242.74				3,037.24	4,755.58	2,063.62	1,902.50	1,741.38	162.71	162.71	162.71	162.71
3.1	政府性基金收入流入	-												
3.2	专项收入流入	18,167.56				3,962.05	4,755.58	2,063.62	1,902.50	1,741.38	162.71	162.71	162.71	162.71
小计	现金流入总额	60,076.87	2,801.38	3,500.00	3,500.00	3,037.24	34,588.33	5,263.62	1,902.50	1,741.38	162.71	162.71	162.71	162.71
二	现金流出	-												
1	建设期静态投资流出	36,134.13	2,801.38	3,500.00	-	-	29,832.75						-	
2	运营期支出	9,551.91				486.01	646.41	457.97	446.70	435.42	286.39	286.39	286.39	286.39
3	相关税费	-												
4	债务还本付息	5,299.20	-		-	51.20	51.20	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40
4.1	专项债券还本付息	5,299.20	-		-	51.20	51.20	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40

四川重平水旧客以州等第引(普通官人)

地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号

电话: (0851) 85280718/18985411625

[illegible]

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，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，本着保守性原则，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，项目净收益 6,328.29 万元，债务本息覆盖倍数为 1.21 倍，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），债务本息覆盖倍数变化如下表：

敏感性变动比率	项目收入	项目收入下降 3%	项目收入下降 5%	项目收入下降 10%
项目收入	17,242.74	16,725.46	16,380.61	15,518.47
项目成本	9,551.91	9,265.35	8,802.09	7,921.88
项目税费	1,362.54	1,321.67	1,294.41	1,226.29
项目收益	6,328.29	6,138.44	6,284.11	6,370.30
还本付息总额	5,248.00	5,248.00	5,248.00	5,248.00
本息覆盖倍数	1.21	1.17	1.20	1.21

经测算，当项目收益下降在 10%范围内的情况下，本息覆盖倍数大于 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，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目专项债券，预期可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债收

贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
地址：贵州省贵阳市云岩区未来方舟D3组团3栋3楼6-7号
电话：（0851）85280718/18985411625

益 6,328.29 万元，专项债券本息 5,248.00 万元，总债务融资本息 2,048.00 万元，专项债券本息保障倍数 1.21，总债务本息保障倍数 1.21，实现项目收益和融资自求平衡。