

沙文镇棚户区改造项目

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

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.....	8-22
附件 2 项目预期收益和资金平衡方案.....	23-29

沙文镇棚户区改造项目专项债券财务评价报告

黔本元咨字〔2025〕0010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”）申请发行沙文镇棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）委托的财务评价机构，我所对沙文镇棚户区改造项目本期债券募集资金投资项目收益与资金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，本次评价的沙文镇棚户区改造项目专项债券，债券存续期预期收益能合理保障项目还本付息，实现项目收入与资金自求平衡。

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

本项目计划申请发行地方政府专项债券2,900.00万元，发行期限为20年，参考中债地方政府债券AAA收益率曲线、2024年贵州省发行地方政府债券发行票面利率平均值、中证指数有限公司发布的地方政府债券收益率曲线（到期收益率曲线）、贵州省2023至2024年20年期地方政府债券实际发行利率平均值，谨慎考虑，发行利率预计均为4.00%。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	-	2,900.00	-	2,900.00	58.00	58.00
2026 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2027 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2028 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2029 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2030 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2031 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2032 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2033 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2034 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2035 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2036 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2037 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2038 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2039 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2040 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2041 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2042 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2043 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2044 年	2,900.00	-	-	2,900.00	116.00	116.00
2045 年	2,900.00	-	2,900.00	-	58.00	2,958.00
合计	/	2,900.00	-	/	2,320.00	5,220.00

（二）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5,220.00万元，专项债券本金总额2,900.00万元，专项债券利息总额2,320.00万元；总债务本息总额5,220.00万元，总债务本金总额2,900.00万元，总债务利息总额2,320.00万元。具体如下：

总债务还本付息表

单位：万元

年度	专项债券本息	本息合计	项目可偿债收益
2025 年	58.00	58.00	224.92
2026 年	116.00	116.00	384.07
2027 年	116.00	116.00	434.18
2028 年	116.00	116.00	431.25
2029 年	116.00	116.00	429.54
2030 年	116.00	116.00	427.81
2031 年	116.00	116.00	424.79
2032 年	116.00	116.00	423.03
2033 年	116.00	116.00	421.25
2034 年	116.00	116.00	418.14
2035 年	116.00	116.00	416.32
2036 年	116.00	116.00	414.49
2037 年	116.00	116.00	411.29
2038 年	116.00	116.00	409.41
2039 年	116.00	116.00	407.52
2040 年	116.00	116.00	405.61
2041 年	116.00	116.00	403.68
2042 年	116.00	116.00	401.73
2043 年	116.00	116.00	399.76
2044 年	116.00	116.00	397.77
2045 年	2,958.00	2,958.00	395.76
合计	5,220.00	5,220.00	8,482.30

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.贵阳国家高新技术产业开发区产业发展局向贵阳高科科技置业发展有限公司出具《关于沙文镇棚户区改造项目建议书的批复》（筑高新产项〔2012〕7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.国家税务总局税务公报第02期；
- 5.《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19,237.05万元，运营成本为8,520.77万元，占项目偿债收益的相关税费为2,233.98万元，项目可偿债收益共计8,482.30万元，即项目可偿债收益=19,237.05-8,520.77-2,233.98=8,482.30万元。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	2033 年	2034 年
项目收入	19,237.05	546.84	878.85	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
经营成本	8,520.77	258.42	392.72	394.40	397.32	399.04	400.77	403.78	405.55	407.33	410.43
占用项目偿债收益的税费	2,233.98	63.50	102.06	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
项目可偿债收益	8,482.30	224.92	384.07	434.18	431.25	429.54	427.81	424.79	423.03	421.25	418.14

(续)

项目内容	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
项目收入	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
经营成本	412.25	414.09	417.29	419.16	421.05	422.97	424.90	426.85	428.82	430.81	432.82
占用项目偿债收益的税费	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
项目可偿债收益	416.32	414.49	411.29	409.41	407.52	405.61	403.68	401.73	399.76	397.77	395.76

（四）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=8,482.30 万元÷222,600.00 万元=3.81%。

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务本息=8,482.30 万元÷5,220.00 万元=1.62。

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务本金=8,482.30 万元÷2,900.00 万元=2.92。

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=8,482.30 万元÷5,220.00 万元=1.62。

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=8,482.30 万元÷2,900.00 万元=2.92。

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	3.81%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务本息	1.62
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务本金	2.92
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	1.62
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	2.92

（五）项目收益与资金自求平衡情况

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1.62，能实现项

目收入与资金自求平衡。



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沙文镇棚户区改造项目，预测基础为商业租赁收入、物业管理收入等；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，编制此次沙文镇棚户区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、项目现金流量收益预测编制说明

占地面积约 194 亩，总建筑面积 663575 平方米，地上建筑面积 453565 平方米，地下建筑面积 210010 平方米。项目已完成投资约 21.97 亿元，剩余投资约 0.29 亿元；已完成工程量约 8.5 亿元，剩余工程量约 0.29 亿元。

本项目已于2017年7月开工建设，计划于2025年7月完工，运营期为2025年8月至长期。因本项目专项债券期限小于运营期，且专项债券预计于2045年到期，故本项目收益计算期按2025年7月至2045年进行测算，专

项债券还本付息计算期按2025年至2045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《沙文镇棚户区改造工程可行性研究报告》及市场比价等合理预测项目运营收入。本项目收益来源主要来源于商业租赁收入、物业管理收入。测算如下：

（1）商业租赁收入

根据可行性研究报告，本项目商业总面积2.1万平方米，计划通过出租偿还，根据市场调研附近商业租赁单价介于30元/m²/月-120元/m²/月；此外，根据《房屋租赁合同》，贵州省贵阳市白云区贵州科学城智谷商业租赁为45元/m²/月，本项目月租金以均价45元/m²计，即540元/m²/年。结合项目前期市场调研情况，运营期第一年出租率按70%进行测算，每年递增5%，至运营期第三年出租率稳定至80%止。市场情况调研如下：

	云城中心政务大厅旁十字路口昭示性好国企直租无中间费用 白云-同心路 云城中心商铺 空置中 其他 9-18层 陈佳凌 云城商投	12122.1㎡ 建筑面积	48.49万/月 1.33元/㎡/天	今天
	招商无人售货新风口，24小时无人售货便利店 白云-龚家寨 龚家寨菜市场-贵阳市白云区 空置中 临街门面 1-2层 陈佳凌 四川康度满屋	16㎡ 建筑面积	800元/月 1.67元/㎡/天	今天
	中天金融城国际社区底商 白云-艳山红 中天金融城国际社区 空置中 临街门面 2层 陈佳凌 云城商投	712.11㎡ 建筑面积	8.55万/月 4元/㎡/天	今天
	餐馆转让，两个包房，门口可停车，客流大位置好，价... 白云-大山洞 尖山小区幸福小苑 经营中 临街门面 1-2层	185㎡ 建筑面积	5600元/月 1.01元/㎡/天	5小时前
	紧邻学校幼儿园精装修665平人气超旺国企直租无中间... 白云-同心路 云城尚品商铺 空置中 社区底商 2层 陈佳凌 云城商投	665㎡ 建筑面积	2万/月 1元/㎡/天	今天

（2）物业管理收入

商业出租部分，可产生物业管理费用收入。根据调研市场价格水平，项目周边类似租赁用房物业管理费用收费单价基本在2元/㎡/月-3元/㎡/月之间，根据谨慎性原则，本项目物业管理费用按照1.5元/㎡/月进行测算，运营期第一年出租率按70%进行测算，每年递增5%，至运营期第三年出租率稳定至80%止。

综上，项目计算期内，预测可产生项目收入19,237.05万元，预测详见下表：

项目收入测算表

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
1	商业租赁收入	18,616.50	529.20	850.50	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20
	出租面积（万m²）	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	租金（元/m²/年）	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
	出租率	80.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	物业管理收入	620.55	17.64	28.35	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24
	物业收入面积（万m²）	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	物业费单价（元/m²/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	出租率	80.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
总计		19,237.05	546.84	878.85	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44

(续)

序号	项目内容	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	商业租赁收入	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20
	出租面积 (万 m ²)	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	租金 (元/m ² /年)	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
	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%
2	物业管理收入	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24
	物业收入面积 (万 m ²)	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	物业费单价 (元/m ² /月)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	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%
总计		937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44

2.项目成本预测

项目运营成本主要包括电费、水费、人工费、设备维护及修理费和其他管理费等，具体如下：

（1）经营成本

1) 电费

本项目电费成本主要为地下停车场照明用电等，初步估算约10万度/年，充电桩耗电量据实测算；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

本项目水费成本主要为公共区域绿化用水等，初步估算约8万吨/年，水价平均按4.4元/吨（含税）计算。

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，本项目共需工作人员23人。根据贵州省人力资源和社会保障厅2022年12月下发《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》及前期调研各类人员配置及工资标准，结合项目地的同类工作人员年工资情况（或行业工资情况），结合该地区的同类工作人员年工资情况及同行工作人员年工资情况（或行业工资情况），年人均工资按照3.13万元测算。“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%。每年考虑递增1%。

4）修理费用

根据同类型项目情况，每年修理费用按183.81万元计提。

5）其他管理费用

本项目其他管理费用包括运营过程中产生的其他各项费用，综合暂按工资及福利费的10%进行计取。

（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×年折旧率年折旧率=（1-净残值率）/折旧年限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》第三十一条规定：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5%。

（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2,300.67万元。

运营期内经营成本预测为8,520.77万元，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229,340.43万元。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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营成本	8,520.77	258.42	392.72	394.40	397.32	399.04	400.77	403.78	405.55	407.33	410.43
1.1	电费	127.38	3.80	5.70	5.70	5.87	5.87	5.87	6.05	6.05	6.05	6.23
	单价（元/度）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.59	0.59	0.59	0.60	0.60	0.60	0.62
	其他耗电量（万度/年）	10.00	6.67	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	水费	786.62	23.47	35.20	35.20	36.26	36.26	36.26	37.34	37.34	37.34	38.46
	单价（元/吨）	4.40	4.40	4.40	4.40	4.53	4.53	4.53	4.67	4.67	4.67	4.81
	用水量（万吨）	8.00	5.33	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.3	工资及福利费	3,464.85	101.82	152.73	154.26	155.80	157.36	158.93	160.52	162.13	163.75	165.39
1.4	修理费	3,798.83	122.54	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81
1.5	其他管理费用	343.09	6.79	15.27	15.43	15.58	15.74	15.89	16.05	16.21	16.38	16.54
2	折旧费	218,519.00	7,049.00	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50
3	利息支出	2,300.67	38.67	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00
4	项目总成本	229,340.43	7,346.09	11,082.22	11,083.90	11,086.82	11,088.54	11,090.27	11,093.28	11,095.05	11,096.83	11,099.93

(续)

序号	项目内容	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营成本	412.25	414.09	417.29	419.16	421.05	422.97	424.90	426.85	428.82	430.81	432.82
1.1	电费	6.23	6.23	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42
	单价（元/度）	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
	其他耗电量（万度/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	水费	38.46	38.46	39.62	39.62	39.62	39.62	39.62	39.62	39.62	39.62	39.62
	单价（元/吨）	4.81	4.81	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95
	用水量（万吨）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.3	工资及福利费	167.04	168.71	170.40	172.10	173.82	175.56	177.32	179.09	180.88	182.69	184.52
1.4	修理费	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81	183.81
1.5	其他管理费用	16.70	16.87	17.04	17.21	17.38	17.56	17.73	17.91	18.09	18.27	18.45
2	折旧费	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50	10,573.50
3	利息支出	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	58.00
4	项目总成本	11,101.75	11,103.59	11,106.79	11,108.66	11,110.55	11,112.47	11,114.40	11,116.35	11,118.32	11,120.31	11,064.32

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、房产税和所得税，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，主要涉及不动产维修、购买服务、购买水电等，因此进项税税率取用13%、9%及6%；运营期内取得的收入中，主要为商业租赁收入、物业管理收入等，销项税率取用6%及9%。

（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：本项目所得税率按照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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	336,778.94	-	7,825.44	15,650.88	16,252.23	16,194.78	16,132.45	16,070.12	16,007.80	15,945.50	15,883.20	15,820.91	15,758.62
1.2	当年新增进项税	16,620.53	7,825.44	7,825.44	647.07	16.04	16.05	16.06	16.07	16.08	16.09	16.10	16.10	16.11
1.2.1	建设期进项税	16,287.45	7,825.44	7,825.44	636.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	333.08	-		10.50	16.04	16.05	16.06	16.07	16.08	16.09	16.10	16.10	16.11
1.3	当年新增销项税	1,608.53	-		45.72	73.49	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39
1.4	年末累计未抵扣进项税	351,790.94	7,825.44	15,650.88	16,252.23	16,194.78	16,132.45	16,070.12	16,007.80	15,945.50	15,883.20	15,820.91	15,758.62	15,696.35
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	2,233.98	-		63.50	102.06	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
5	企业所得税	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	2,233.98	-	-	63.50	102.06	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86

(续)

序号	项目内容	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初增值税进项税	15,696.35	15,634.09	15,571.84	15,509.59	15,447.36	15,385.14	15,322.92	15,260.72	15,198.52	15,136.34	15,074.16
1.2	当年新增进项税	16.12	16.13	16.14	16.15	16.16	16.17	16.18	16.19	16.20	16.21	16.22
1.2.1	建设期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	16.12	16.13	16.14	16.15	16.16	16.17	16.18	16.19	16.20	16.21	16.22
1.3	当年新增销项税	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39	78.39
1.4	年末累计未抵扣进项税	15,634.09	15,571.84	15,509.59	15,447.36	15,385.14	15,322.92	15,260.72	15,198.52	15,136.34	15,074.16	15,012.00
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
5	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86

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19,237.05万元，运营成本为8,520.77万元，占项目偿债收益的相关税费为2,233.98万元，项目可偿债收益共计 8,482.30 万元，即项目可偿债收益=19,237.05-8,520.77-2,233.98=8,482.30万元。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	2033 年	2034 年
项目收入	19,237.05	546.84	878.85	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
经营成本	8,520.77	258.42	392.72	394.40	397.32	399.04	400.77	403.78	405.55	407.33	410.43
占用项目偿债收益的税费	2,233.98	63.50	102.06	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
项目可偿债收益	8,482.30	224.92	384.07	434.18	431.25	429.54	427.81	424.79	423.03	421.25	418.14

(续)

项目内容	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
项目收入	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
经营成本	412.25	414.09	417.29	419.16	421.05	422.97	424.90	426.85	428.82	430.81	432.82
占用项目偿债收益的税费	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
项目可偿债收益	416.32	414.49	411.29	409.41	407.52	405.61	403.68	401.73	399.76	397.77	395.76

附件2

项目预期收益和资金平衡方案

一、项目投资计划预测

（一）项目投资估算

1.项目投资估算

本项目总投资为 222,600.00 万元，申请发行专项债券后财务费用减少了 16,618.71 万元，基本预备费增加了 16,618.71 万元，调整后项目总投资为 222,600.00 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	205,959.06	16,618.71	222,577.77
1.1	工程费用	183,814.18	-	183,814.18
1.2	工程建设其他费用	9,649.60	-	9,649.60
1.3	基本预备费	12,495.28	16,618.71	29,113.99
2	财务费用	16,640.94	-16,618.71	22.23
2.1	建设期借款利息	16,640.94	-16,621.61	19.33
2.2	发行费	-	2.90	2.90
3	项目总投资	222,600.00	-	222,600.00

（二）资金筹措及使用计划

本项目拟采用申请专项债券和项目自筹资金组合筹措的方式筹集资金。本项目调整后总投资为 222,600.00 万元，计划申请发行地方政府专项债券资金 2,900.00 万元，占项目总投资的 1.30%；项目资本金为单位自筹资金 219,700.00 万元，占项目总投资的 98.70%。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（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	单位自筹或社会资本出资
222,600.00	-	-	219,700.00	2,900.00	-
占总投资比例	0.00%	0.00%	98.70%	1.30%	0.00%

2.项目分年度资金情况

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，本项目计划申请发行地方政府专项债券 2,900.00 万元，发行期限为 20 年，参考中债地方政府债券 AAA 收益率曲线、2024 年贵州省发行地方政府债券发行票面利率平均值、中证指数有限公司发布的地方政府债券收益率曲线（到期收益率曲线）、贵州省 2023 至 2024 年 20 年期地方政府债券实际发行利率平均值，谨慎考虑，发行利率预计为 4.00%。

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	2,900.00	20 年
合计	2,900.00	/

3.资金使用计划

本项目共计筹集资金 222,600.00 万元，其中：申请地方政府专项债券 2,900.00 万元占项目总投资的 1.30%；项目资本金为单位自筹资金 219,700.00 万元，占项目总投资的 98.70%。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 1-6 月
1	项目总投资	222,600.00	109,850.00	109,850.00	2,900.00

序号	项目名称	合计	资金使用计划		
			2023 年及以前	2024 年	2025 年 1-6 月
1.1	建设投资	222,577.77	109,850.00	109,850.00	2,877.77
1.2	建设期利息	19.33		-	19.33
1.3	发行费用	2.90		-	2.90
2	资金筹措	222,600.00	109,850.00	109,850.00	2,900.00
2.1	资本金	219,700.00	109,850.00	109,850.00	-
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	-	-	-	-
2.1.3	单位自筹或社会资本出资	219,700.00	109850.00	109850.00	-
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	2,900.00		-	2,900.00
2.3	单位自筹或社会资本出资	-	-	-	-

二、还本付息现金流量预测

根据上述《项目现金专项债券本息总额5,220.00万元，专项债券本金总额2,900.00万元，专项债券利息总额2,320.00万元；总债务本息总额5,220.00万元，总债务本金总额2,900.00万元，总债务利息总额2,320.00万元。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	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	241,837.05	106,950.00	106,950.00	9,246.84	878.85	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
1.1	专项债券资金流入	2,900.00		-	2,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	单位自筹或社会资本出资	219,700.00	106,950.00	106,950.00	5,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	项目收入流入	19,237.05			546.84	878.85	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
1.5	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	238,555.41	106,950.00	106,950.00	9,060.59	610.78	619.26	622.19	623.90	625.63	628.65	630.41	632.19	635.30
2.1	建设期静态投资流出	222,577.77	106,950.00	106,950.00	8,677.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	2.90	-	-	2.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	8,520.77			258.42	392.72	394.40	397.32	399.04	400.77	403.78	405.55	407.33	410.43
2.4	相关税费流出	2,233.98	-		63.50	102.06	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
2.5	债务还本付息	5,220.00	-	-	58.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00
2.5.1	专项债券还本付息	5,220.00	-	-	58.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00
2.5.1.1	专项债券还本	2,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1.2	专项债券利息	2,320.00		-	58.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00
3	当年现金净流入	/	-	-	186.25	268.07	318.18	315.25	313.54	311.81	308.79	307.03	305.25	302.14
4	期末累计现金结存	/	-	-	186.25	454.32	772.49	1,087.75	1,401.28	1,713.09	2,021.88	2,328.91	2,634.16	2,936.30

(续)

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
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	项目收入流入	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44	937.44
1.5	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	637.12	638.95	642.15	644.03	645.92	647.83	649.76	651.71	653.68	655.67	3,499.68
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	412.25	414.09	417.29	419.16	421.05	422.97	424.90	426.85	428.82	430.81	432.82
2.4	相关税费流出	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
2.5	债务还本付息	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	2,958.00
2.5.1	专项债券还本付息	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	2,958.00
2.5.1.1	专项债券还本		-	-	-	-	-			-	-	2,900.00
2.5.1.2	专项债券利息	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	58.00
3	当年现金净流入	300.32	298.49	295.29	293.41	291.52	289.61	287.68	285.73	283.76	281.77	-2,562.24
4	期末累计现金结存	3,236.62	3,535.11	3,830.40	4,123.81	4,415.34	4,704.94	4,992.62	5,278.35	5,562.11	5,843.88	3,281.64

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8,482.30万元，总债务本息保障倍数为1.62，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%	19,237.05	5,220.00	8,482.30	1.62
	下浮	-5%	18,275.20	5,220.00	7,520.45	1.44
		-10%	17,313.35	5,220.00	6,558.60	1.26

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%	9,372.85	5,220.00	7,630.22	1.46
		5%	8,946.81	5,220.00	8,056.26	1.54
	基准	0%	8,520.77	5,220.00	8,482.30	1.62

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、项目收益与资金自求平衡

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，本次申报的沙文镇棚户区改造项目专项债券，预期可偿债收益能合理保障资金的本金和利息，项目可偿债收益8,482.30万元，专项债券本息5,220.00万元，总债务本息5,220.00万元，专项债券本息保障倍数1.62，总债务本息保障倍数1.62，可实现项目收益和资金自求平衡。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。