

# 青龙花园安置小区项目

## 专项债券实施方案

贵阳国家高新技术产业开发区生态建设局



贵阳国家高新技术产业开发区产业发展局



贵阳国家高新技术产业开发区财政局



贵阳高科科技置业发展有限公司



二〇二五年六月

# 目录

一、本期债券基本信息 .....	1
二、区域概况 .....	1
三、项目基本情况 .....	3
（一）项目概况 .....	3
（二）项目建设内容及产出 .....	5
（三）建设期和运营期 .....	5
（四）项目效益 .....	5
四、项目投资估算及资金筹措 .....	8
（一）投资估算 .....	8
（二）资金筹措方案 .....	10
五、项目预期收益、成本及资金平衡情况 .....	13
（一）预期收益 .....	13
（二）债务还本付息情况 .....	34
（三）偿债指标计算 .....	36
（四）资金测算平衡情况 .....	37
（五）压力测试 .....	40
（六）独立第三方机构意见 .....	41
六、项目风险评估及控制措施 .....	42
（一）风险评估情况 .....	42
（二）风险控制措施 .....	44
（三）其他事项说明 .....	45

七、事前绩效评估情况 .....	45
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	45
（二）项目投资合规性与项目成熟度 .....	47
（三）项目资金来源和到位可行性 .....	48
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 .....	48
（五）债券资金需求合理性 .....	49
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	49
（七）绩效目标合理性 .....	50
八、投资者保护措施（还款保障计划） .....	51
九、信息披露计划及主管部门责任 .....	52
（一）信息披露计划 .....	52
（二）主管部门责任 .....	53
十、其他说明 .....	53

## 一、本期债券基本信息

项目名称	青龙花园安置小区项目
计划申请额	17,000.00 万元
债券期限	20 年
还本付息方式	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
利率类型	固定利率
预测发行利率	2.50%
专项债券本息保障倍数	1.57

## 二、区域概况

贵阳，简称“筑”，别称林城、筑城，贵州省辖地级市、省会，国务院批复确定的中国西南地区重要的中心城市之一、重要的区域创新中心和全国重要的生态休闲度假旅游城市。截至 2020 年，全市下辖 6 个区、3 个县，代管 1 个县级市，总面积 8034 平方公里。截至 2021 年末，贵阳市常住人口 610.23 万人。2021 年，贵阳市实现地区生产总值 4711.04 亿元，同比增长 6.6%。贵阳是贵州的政治、经济、文化、科教、交通中心，是西南地区重要的交通和通信枢纽、工业基地及商贸旅游服务中心，是全国综合性铁路枢纽之一，也是国家级大数据产业发展集聚区、呼叫中心与服务外包集聚区、大数据交易中心、数据中心集聚区。

贵阳高新区是 1992 年经国务院批准建立的全省首家国家级高新区，是全省大数据产业发展集聚区和人才特区。目前实际管

辖面积 31.54 平方公里（包括金阳园、沙文园、修文园），累计获批国家新型工业化产业示范基地等 30 余个国家级试点示范。2024 年，在全国 178 个国家高新区中综合评价排第 36 位，较上年提升一位。此外，高新区目前已聚集省级以上研发机构 147 家，拥有高新技术企业 314 家、居全省首位，累计培育国家级专精特新“小巨人”企业 11 户，省级“专精特新”企业 97 户。人才总量达 6.5 万人，其中高层次人才 5867 人；规划建设 5 个人才小镇，建成人才住房 2327 套、人才公寓 296 套，园区配套环境不断完善。贵阳市具体的经济、财政和债务有关数据如下表所示：

一、近三年经济基本状况				
项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
（一）地区生产总值（亿元）		4711.04	4921.17	5154.75
第一产业（亿元）		193.44	203.60	207.48
第二产业（亿元）		1681.34	1739.57	1805.28
第三产业（亿元）		2836.25	2977.99	3142.00
（二）产业结构（%）				
第一产业（%）		4.10	4.10	4.03
第二产业（%）		36.00	35.70	35.02
第三产业（%）		59.90	60.20	60.95
二、财政收支状况				
（一）近三年一般公共预算收支（亿元）				

项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		426.68	402.16	446.20
一般公共预算支出		681.50	726.43	778.61
(二) 近三年政府性基金预算收支 (亿元)				
政府性基金收入		266.20	805.50	/
政府性基金支出		298.50	878.95	/
(三) 近三年国有资本经营预算收支 (亿元)				
国有资本经营收入		1.60	1.73	/
国有资本经营支出		1.11	1.14	/
三、地方政府债务状况 (亿元)				
截至 2021 年底地方政府债务余额		2543.06		
2021 年度地方政府债务限额		2498.62		

### 三、项目基本情况

#### (一) 项目概况

#### 1.项目参与主体

##### (1) 项目主管部门

项目主管单位为贵阳国家高新技术产业开发区生态建设局。

基本情况如下:

机构名称	贵阳国家高新技术产业开发区生态建设局
机构性质	政府机关
统一社会信用代码	11520100MB1T88581Q

机构地址	贵州省贵阳市观山湖区阳关大道 100 号 1 号楼 20 层
------	--------------------------------

## (2) 项目实施单位

项目实施单位为贵阳高科科技置业发展有限公司，截至本实施方案出具之日，贵阳高科科技置业发展有限公司系依法设立且合法存续的企业法人，具备作为本项目实施主体的资格。

机构名称	贵阳高科科技置业发展有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91520115680182572P
法定代表人	黄光辉
机构地址	贵州省贵阳市国家高新技术产业开发区沙文园区科学城智谷 6 栋 1 楼 101 室
成立日期	2008-11-19
营业期限	2008-11-19 至无固定期限
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。（向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行房地产开发、土地开发、产品开发、生产；技术开发、咨询、转让、服务（电子与信息机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；科技产品及技术进出口业务、易货贸易及转口贸易、仓储、物流。）

## 2.项目名称

青龙花园安置小区项目。

## 3.项目性质

在建工程。

#### 4.项目区位

本项目位于贵阳高新区沙文生态科技产业园。

##### （二）项目建设内容及产出

本项目项目占地约 71335.47 m<sup>2</sup>（107 亩）总建筑面积 242926.02m。建设安置房（1224 套）、6 班幼儿园、配套商业、公寓及公建配套；机动车位 1716 个，项目已完成投资约 11.8 亿元，剩余投资约 1.7 亿元；已完成工程量约 4.32 亿元，剩余工程量约 1.7 亿元。

##### （三）建设期和运营期

项目已于 2020 年 8 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 8 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。

##### （四）项目效益

#### 1.经济效益

一是提升周边地块的经济收益能有效推动城市区域经济发展。本项目建设将有助于完善高新区的城市基础设施，对于改善高新区的生态环境和生活环境、增加经济总量具有显著的促进作用。其次，通过对青龙花园安置小区的改造，可以加速高新区的建设进程，进一步完善城市基础设施。项目的实施不仅能够消除

当地被拆迁住户的后顾之忧，创造更多的就业机会，而且将极大地推动高新区社会经济乃至贵阳市社会经济的更快更好发展，促进地方经济的良性循环。

**二是项目建设可有效提高土地利用效率。**目前贵阳市土地整理的潜力呈现下降趋势，调剂难度日益增大，可用于建设的土地资源日益减少。土地问题已经成为一个全局性、长期性的矛盾。随着城市建设的持续推进，可用土地的稀缺性与建设用地需求之间的矛盾愈发明显。项目的实施可以实现对土地资源的再开发，提高土地的综合利用率，合理配置现有土地资源，改变住宅建设长期依赖新征土地进行粗放式扩张的发展模式，为未来城市发展预留空间。本项目将使得规划区域的土地资源得到充分的利用，从而提高土地利用效率。

## **2.社会效益**

**一是本项目的建设是深入贯彻落实国家政策的具体表现，符合当下政策条件。**国家对保障性安居住房工作予以高度重视，并相继颁布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）以及住房城乡建设部等五部委联合发布的《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）等重要文件，这些文件对安置工作作出了明确的政策性规定。《关于加强保障性住

房和城中村改造安置房建设质量监管的通知》，明确安置工作的核心目标是改善民众的住房条件，纳入城镇保障性安居工程的重要组成部分，并加速推进安置工作，完善社区公共服务设施，确保居民能够安居乐业。

青龙花园安置小区项目的推进，体现了贵阳市对党中央精神的贯彻执行，旨在改善民众生活，惠及民众，此举对于提升拆迁居民的生活环境具有重要意义。它将促进城市建设发展的成果惠及更广泛的民众，进而提升党和政府的公信力，增强人民群众的向心力与凝聚力。

**二是本项目的建设将提升城市形象的可识别性，加速构建和谐社会。**该项目的建设将显著提升城市的形象识别度，构成构建和谐社会的必然选择和有效路径。此举与经济社会的发展目标及土地利用的主要方向相契合。通过将安置工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会体现了人与所创造的社会环境之间的和谐关系。

**三是项目的实施是贵阳市深入贯彻落实高质量发展要求，改善民生、构建社会主义和谐社会的重大举措。**项目竣工后将有效改善被拆迁居民的生活环境，提升居民的居住质量。同时，该项目将有助于完善城市功能，改善城市环境，促进土地资源的集约利用，加速城镇化进程，推动经济社会的协调发展。这将使更多

民众受益于改革开放和现代化建设的成果，提升党和政府的威望，增强人民群众的向心力和凝聚力。

#### **四、项目投资估算及资金筹措**

##### **（一）投资估算**

##### **1.项目合规情况**

（1）规划审批。2020年7月20日，贵阳市自然资源和规划局向贵阳高科科技置业发展有限公司核发《建设用地规划许可证》（地字第520191202000114号），载明土地用途为住宅、商业用地，载明土地取得方式为协议出让；2021年1月21日贵阳市城乡规划局核发项目《建设工程规划许可证》（筑规建字2021-0032号），载明建设单位为贵阳高科科技置业发展有限公司，项目名称为青龙花园安置小区项目，位于贵阳国家高新区沙文生态科技产业园（西侧），总建筑面积242926.02平方米。

（2）用地审批。2020年12月8日，贵阳市自然资源和规划局向贵阳高科科技置业发展有限公司颁发项目《不动产权证书》（黔（2020）白云区不动产权第0017180号），载明权利人为贵阳高科科技置业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商服用地/城镇住宅用地，面积为71335.47平方米。

（5）施工许可。2021年5月30日，贵阳国家高新技术产业开发区规划建设局向贵阳高科科技置业发展有限公司颁发《建筑工程施工许可证》（5201132105230001-SX-001）。载明建设单位

为贵阳高科科技置业发展有限公司，项目名称为青龙花园安置小区项目（一期），建筑面积 206681.58 平方米；2021 年 10 月 19 日，贵阳国家高新技术产业开发区规划建设局向贵阳高科科技置业发展有限公司颁发《建筑工程施工许可证》（5201132105230001-SX-002），载明建设单位为贵阳高科科技置业发展有限公司，项目名称为青龙花园安置小区项目（二期），建筑面积 35960.22 平方米。

（4）可研批复。2024 年 11 月 26 日，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《关于贵阳高科科技置业发展有限公司“青龙花园安置小区项目”可行性研究报告的批复》（筑高新产项〔2024〕205 号）。

（5）初设批复。2025 年 5 月 29 日，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《关于贵阳高科科技置业发展有限公司“青龙花园安置小区项目”初步设计的批复》（筑高新产项〔2025〕303 号）

## **2.项目投资估算**

本项目总投资为 135,000.00 万元，申请发行专项债券后财务费用减少了 316.54 万元，基本预备费相应调增 316.54 万元，项目总投资估算金额保持不变，为 135,000.00 万元（项目具体投资金额最终以结算审计为准）。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
<b>1</b>	<b>建设投资</b>	134,315.34	316.54	134,631.88
1.1	工程费用	96,953.90	-	96,953.90
1.2	工程建设其他费用	27,412.16	-	27,412.16
1.3	预备费	9,949.28	316.54	10,265.82
<b>2</b>	<b>财务费用</b>	457.50	-316.54	140.96
2.1	建设期借款利息	457.50	-333.54	123.96
2.2	发行费	-	17.00	17.00
<b>3</b>	<b>铺底流动资金</b>	227.16	-	227.16
<b>4</b>	<b>项目总投资</b>	135,000.00	-	135,000.00

## （二）资金筹措方案

### 1.资金来源

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 135,000.00 万元，计划申请发行地方政府专项债券资金 17,000.00 万元，占项目总投资的 12.59%；项目资本金为单位自筹资金 118,000.00 万元，占项目总投资的 87.41%。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）	专项债券	单位自筹
135,000.00	-	-	118,000.00	17,000.00	-
占总投资比例	0.00%	0.00%	87.41%	12.59%	0.00%

### 2.项目分年度资金情况

#### （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，本项目计划申请发行地方政府专项债券 17,000.00 万元，发行期限为 20 年，参考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 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	17,000.00	20 年
总计	17,000.00	/

3.项目实施计划

项目已于 2020 年 8 月开工建设，计划于 2025 年 7 月完工。截至目前，计划在 2025 年 3 月底前推动项目安置房楼栋电梯安装、装饰装修、门窗等工程建设，完成地下室地坪及人防工程建设；2025 年 4 月底前，完成水电消防安装调试、内外装修、室外景观（含综合）等配套工程，2025 年 7 月 31 日，完成项目交付工作。

4.资金使用计划

本项目共计筹集资金 135,000.00 万元，其中：申请地方政府专项债券 17,000.00 万元占项目总投资的 12.59%；项目资本金为

单位自筹资金 118,000.00 万元，占项目总投资的 87.41%。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 1-7 月
1	项目总投资	135,000.00	82,651.76	35,348.24	17,000.00
1.1	建设投资	134,631.88	82,651.76	35,348.24	16,631.88
1.2	建设期利息	123.96	-	-	123.96
1.3	发行费用	17.00	-	-	17.00
1.4	铺底流动资金	227.16			227.16
2	资金筹措	135,000.00	82,651.76	35,348.24	17,000.00
2.1	资本金	118,000.00	82,651.76	35,348.24	-
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	118,000.00	82,651.76	35,348.24	-
2.2	地方政府专项债券本金（除资本金外）	17,000.00		-	17,000.00
2.3	单位自筹或社会资本出资	-	-	-	-

5.项目资金保障措施

（1）必须严格遵守相关文件规定，确保资金的专用性、专项管理和独立核算，建设资金应依照规定进行专账管理。同时，应建立完善的财务审批、使用和报账制度，以杜绝资金的挪用和占用。

（2）严格执行工程价款结算制度，按照工程价款结算有关程序支付资金。工程价款结算要符合财政支出预算管理的有关规定。按工程结算价款总额的 3%预留工程质量保证金，待工程竣工验收两年后再清算。

（3）加强基本建设财务管理，建立预算资金审核制度；做好年度财务决算的编制、审核、报批工作；加强对基本建设项目竣工财务决算的组织、审核工作，及时编制竣工财务决算。

（4）加强项目收入管理，严格执行收支两条线制度，监督项目收入及时、足额缴存国库，确保专项债券偿付本息。

（5）加强项目计划管理，实时对项目计划的执行情况进行跟踪和调整，以保证项目过程顺利进行，防止项目拖期而造成的资金投入后未有成效。

（6）建立财政、审计、发改、住建部门联动机制，对项目资金使用情况实时跟踪、监督管理。财政部门、住建部门对项目资金使用情况实时跟踪和监督管理。财政部门应具体负责对项目单位资金使用的内容、数量和效能进行及时了解和监控，并对违规使用提出整改意见和措施。

（7）项目管理单位、施工单位的财务部门应主动接受对项目资金管理与使用的监督检查，提供真实资料，准确反映情况，并定期对项目资金的管理使用进行自查、自纠。同时，应自觉接受上级有关部门的检查监督。

## **五、项目预期收益、成本及资金平衡情况**

### **（一）预期收益**

项目收益及偿债测算基于以下重要假设：预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；预测期






内国家税收政策不发生重大变化；预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；预测期内项目的建设计划、资金计划能够顺利执行；项目能够如期完工并交付使用等；项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行；无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

## **1.项目收入**

根据《青龙花园安置小区项目可行性研究报告》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、幼儿园租赁收入、配套设施租赁收入、公寓租赁收入、停车服务收入、物业管理收入、充电桩收入。测算如下：

### **（1）商业租赁收入**

根据可行性研究报告，本项目可建成租赁面积 11600 m<sup>2</sup> 商业用房。根据市场调研，附近商业租赁单价介于 30 元/m<sup>2</sup>·月-120 元/m<sup>2</sup>·月；根据周边区域实际签订的《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单价为 45 元/m<sup>2</sup>·月，本项目参考周边区域同类项目，月租金以均价 45 元/m<sup>2</sup>计，即 540 元/m<sup>2</sup>·年。结合项目前期市场调研情况，运营期第一年出租率按 70%，每年递增 5%，至运营期第五年出租率稳定至 90%止。

	<b>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</b> 白云-同心路   云城中心商铺   空置中 其他 9-18层 陈佳凌 云城南投 其他 临街 上水 下水 价格可面议 随时入驻 随时可看	12122.1m <sup>2</sup> 建筑面积	48.49万/月 1.33元/m <sup>2</sup> /天	今天
	<b>招商无人售货新风口，24小时无人售货便利店</b> 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 杨小菊 四川良晟满屋 无忧交易 临街门面 临街	16m <sup>2</sup> 建筑面积	800元/月 1.67元/m <sup>2</sup> /天	今天
	<b>中天金融城国际社区底商</b> 白云-悦山红   中天金融城国际社区   空置中 临街门面 2层 陈佳凌 云城南投 免租2个月 临街门面 临街 上水 下水 价格可面议 随时入驻	712.11m <sup>2</sup> 建筑面积	8.55万/月 4元/m <sup>2</sup> /天	今天
	<b>餐馆转让，两个包房，门口可停车，客流大位置好，价...</b> 白云-大山洞   尖山小区幸福小苑   经营中 临街门面 1-2层 全铺 临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V	185m <sup>2</sup> 建筑面积	5600元/月 1.01元/m <sup>2</sup> /天	5小时前
	<b>紧邻学校幼儿园精装修665平人气超旺国企直租无中间...</b> 白云-同心路   云城尚品商铺   空置中 社区底商 2层 陈佳凌 云城南投 社区底商 临街 上水 下水 价格可面议 随时入驻 随时可看	665m <sup>2</sup> 建筑面积	2万/月 1元/m <sup>2</sup> /天	今天

## (2) 幼儿园租赁收入

根据可行性研究报告，本项目可建成面积 2519.47 m<sup>2</sup>的幼儿园。幼儿园租赁给第三方运营，根据意向沟通及市场调研结果，年租金可达 252 元/m<sup>2</sup>。

	<b>(陆号) 云岩区独栋三层幼儿园转让，带一百多生源 户...</b> 云岩-云岩周边   云岩区-贵阳市云岩区   经营中 临街门面 刘富群 陆号商务 无忧交易 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区	1025m <sup>2</sup> 建筑面积	1.23万/月 0.4元/m <sup>2</sup> /天	今天
	<b>(陆号) 南明区花果园1500平幼儿园转让，生源一百多个</b> 南明-花果园   半山小镇-贵阳市南明区   经营中 社区底商 1层 刘富群 陆号商务 无忧交易 社区底商 临街 上水 下水 外摆区 价格可面议	1500m <sup>2</sup> 建筑面积	4.1万/月 0.91元/m <sup>2</sup> /天	今天
	<b>清镇市广大城早教中心托育机构转让，证件齐全</b> 清镇-城区   广大城   经营中 临街门面 1层 朱召辉 和铺 无忧交易 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区	800m <sup>2</sup> 建筑面积	9000元/月 0.38元/m <sup>2</sup> /天	今天
	<b>小河万科培训机构早教中心带生源转让，</b> 小河经开区-长江路   万科大都会花样小区   经营中 商业街店铺 2层 周伟 陆号商务 无忧交易 商业街店铺 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区	300m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2万/月 1.33元/m <sup>2</sup> /天	今天

## (3) 配套设施租赁收入

根据可行性研究报告，本项目可建成租赁面积 1791.15 m<sup>2</sup>公建配套。基于谨慎性原则，按本项目商业租赁单价下调 60%取整测算，年租金以 180.00 元/m<sup>2</sup>计。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%，至运营期第五年出租率稳定至 90%止。

(4) 公寓租赁收入

根据可行性研究报告,本项目可建成约 17200 m<sup>2</sup>面积的公寓。根据市场调研公寓租赁单价，价格区间为 26.08 元/m<sup>2</sup>·月-30 元/m<sup>2</sup>·月，本项目公寓租赁单价取 28 元/m<sup>2</sup>·月测算，即年租金以 336 元/m<sup>2</sup>/年测算。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%，至运营期第五年出租率稳定至 90%止。

	附近地铁站，泉湖公园 1室1厅   整租   46平米   中层(共28层) 吴左永飞 旭辉观云(商住楼) [白云-南湖新区 龙井路] 整租 朝南 有电梯 2号线	1200 元/月
	白云区，金阳新世界对面，泉福公园旁。旭辉观云公寓。精装修。 2室2厅   合租   40平米   中层(共25层) 吴胡玲丽 旭辉观云(商住楼) [白云-南湖新区 龙井路] 合租 朝南 有电梯 2号线	1220 元/月
	白金壹号A区 阳光充足 电梯房 可短租 可做饭 5室1厅   合租   28平米   低层(共32层) 吴朱孔娥 白金壹号A区 [白云-同心路 同心东路222号] 合租 朝南 有电梯	800 元/月
	旭辉观云精装修独立卫生间 1室1厅   整租   40平米   中层(共19层) 吴杨玉平 旭辉观云(商住楼) [白云-南湖新区 龙井路] 整租 朝南 有电梯 2号线	1200 元/月

(5) 停车服务收入

1) 固定停车位出租收入

本项目建设配套停车位 1972 个，计划预留 256 个车位供安置民自用，使用 1716 个供租赁经营，其中提供 1201 个用于固定出租使用。停车位出租单价为 200 元/月，停车位出租率按 70%测算。停车位出租收入=出租单价\*停车位数量\*出租率。

## 2) 日间停车位出租收入

本项目提供515个用于临停车使用。停车位收费参考《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），结合项目周边停车位停车收费标准估计，停车单价（白天）按2元/小时·个起算。一天平均停车时间按14小时/天计，停车位使用率按60%测算。

## 3) 夜间停车位出租收入

本项目提供515个用于临停车使用。停车位收费参考《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），结合项目周边停车位停车收费标准估计，停车单价（夜间）按15元/次·个起算，停车位使用率按30%测算。

## （6）物业管理收入

商业租赁、安置房及公寓出租部分，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在 2 元/m<sup>2</sup>·月-3 元/m<sup>2</sup>·月之间，根据谨慎性原则，本项目商业租赁物业管理收入按照 2.0 元/m<sup>2</sup>·月进行测算、安置房及公寓物业管理收入按照 1.50 元/m<sup>2</sup>·月计算，运营期第一年

出租率按 70%进行测算，每年递增 5%，至运营期第五年出租率稳定至 90%止。

### （7）充电桩收入

根据可研报告规划，本项目可建成 171 个充电桩，充电设计功率为 30kW，每个充电桩每天有效充电时长按 8 个小时计算。综合考虑项目周边行情、未来电费上涨等因素，每个充电桩收费单价为 1.2 元/度（含电费）。随着电动汽车普及及优惠政策的支持，保守计算本项目充电桩使用率为 85%。充电桩收入=充电桩数量\*充电服务单价\*充电桩使用率（%）\*每天有效时长\*充电桩功率。

综上，项目计算期内，预测可产生项目收入 72,895.15 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
<b>1</b>	<b>商业租赁收入</b>	11,269.98	182.70	469.80	501.12	532.44	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76
	出租面积（万 m <sup>2</sup> ）	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600
	租金（元/m <sup>2</sup> ·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（%）	90.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>2</b>	<b>幼儿园租赁收入</b>	1,296.05	26.45	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48
	出租面积（万 m <sup>2</sup> ）	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519
	租金（元/m <sup>2</sup> ·年）	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
<b>3</b>	<b>配套设施租赁收入</b>	579.94	9.40	24.18	25.79	27.40	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01
	出租面积（万 m <sup>2</sup> ）	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791
	租金（元/m <sup>2</sup> ·年）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	出租率（%）	90.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>4</b>	<b>公寓租赁收入</b>	10,397.78	168.56	433.44	462.34	491.23	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13
	出租数量（万 m <sup>2</sup> ）	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
	租金（元/m <sup>2</sup> ·年）	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	出租率（%）	90.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>5</b>	<b>停车服务收入</b>	12,294.10	250.90	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16
<b>5.1</b>	<b>月租停车服务收入</b>	4,119.47	84.07	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77
	停车位个数（个）	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00
	停车位单价（元/	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

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
	个·月)											
	使用率 (%)	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
5.2	日间停车服务收入	6,447.58	131.58	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80
	日间停车费率 (元/h)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位个数 (个)	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
	停车时长 (h)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	使用率 (%)	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
5.3	夜间停车服务收入	1,727.05	35.25	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59
	夜间停车费率 (元/次)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车位个数 (个)	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
	使用率 (%)	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
6	物业管理收入	5,862.27	95.04	244.37	260.66	276.95	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25
6.1	商业租赁物业管理收入	687.08	11.14	28.64	30.55	32.46	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37
	物业收入面积 (万 m²)	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910
	物业费单价 (元/m²·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率 (%)	90.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6.2	安置房、公寓物业管理收入	5,175.19	83.90	215.73	230.11	244.49	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88
	物业收入面积 (万 m²)	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98
	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

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
	出租率（%）	90.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>7</b>	<b>充电桩服务收入</b>	31,195.03	636.63	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92
	充电桩数量（个）	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
	充电桩单价（元/kw·h）	1.20	1.2	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	充电桩使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	每天有效时长（h）	8.00	8.00	8.00	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	30.00	30.00	30.00	30.00
总计		72,895.15	1,369.68	3,365.35	3,443.47	3,521.58	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71

（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
<b>1</b>	<b>商业租赁收入</b>	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76	563.76
	出租面积（万m²）	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600	1.1600
	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（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>2</b>	<b>幼儿园租赁收入</b>	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48	63.48
	出租面积（万m²）	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519	0.2519
	租金（元/m²·年）	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
<b>3</b>	<b>配套设施租赁收入</b>	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01
	出租面积（万m²）	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791	0.1791

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
	租金（元/m <sup>2</sup> ·年）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>4</b>	<b>公寓租赁收入</b>	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13	520.13
	出租数量（万m <sup>2</sup> ）	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
	租金（元/m <sup>2</sup> ·年）	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>5</b>	<b>停车服务收入</b>	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16	602.16
<b>5.1</b>	<b>月租停车服务收入</b>	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77	201.77
	停车位个数（个）	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00	1,201.00
	停车位单价（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
	使用率（%）	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
<b>5.2</b>	<b>日间停车服务收入</b>	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80	315.80
	日间停车费率（元/h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位个数（个）	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
	停车时长（h）	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
<b>5.3</b>	<b>夜间停车服务收入</b>	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59	84.59
	夜间停车费率（元/次）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车位个数（个）	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
	使用率（%）	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%

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
<b>6</b>	<b>物业管理收入</b>	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25
6.1	商业租赁物业管理收入	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37	34.37
	物业收入面积 (万 m <sup>2</sup> )	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910	1.5910
	物业费单价 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6.2	安置房、公寓物业管理收入	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88	258.88
	物业收入面积 (万 m <sup>2</sup> )	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98
	物业费单价 (元/ m <sup>2</sup> ·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 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>7</b>	<b>充电桩服务收入</b>	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92	1,527.92
	充电桩数量 (个)	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
	充电桩单价 (元/ kw·h)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	充电桩使用率 (%)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	每天有效时长 (h)	8.00	8.00	8.00	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	30.00	30.00	30.00	30.00
总计		3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71

## 2.项目成本费用

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商业广场、地下停车场照明用电等，结合用电定额，计算项目年耗电量约 10.10 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，结合用水定额，计算项目年耗水量约 8.20 万吨/年，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，本项目共需工作人员 23 人，管理人员 2 人，年薪 6 万元/人；物业 3 人，年薪 4.8 万元/人；保洁及安保 18 人，年薪 4.2 万元。根据贵州省人力资源和社会保障厅 2022 年 12 月底下发的《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，年人均工资按照 4.43 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

维修维护费前 10 年按照工程建设费用的 0.2%计（行业平均标准），10 年后按工程建设费用的 0.5%计。

### 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 80%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 40 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 8,376.04 万元。

运营期内经营成本预测为 30,101.62 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 103,938.60 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
<b>1</b>	<b>经营成本</b>	30,101.62	508.70	1,220.84	1,223.60	1,252.70	1,255.51	1,258.33	1,287.52	1,290.41	1,293.33	1,322.60
1.1	电费	16,321.26	304.80	731.52	731.52	757.19	757.19	757.19	782.86	782.86	782.86	808.52
	单价（元/度）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.59	0.59	0.59	0.61	0.61	0.61	0.63
	其他耗电量（万度/年）	10.10	4.21	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10
	充电桩耗电量（万度/年）	25,995.93	530.53	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27
1.2	水费	453.95	8.55	20.50	20.50	21.16	21.16	21.16	21.81	21.81	21.81	22.47
	单价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.58	2.58	2.58	2.66	2.66	2.66	2.74
	用水量（万吨）	8.20	3.42	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20
1.3	工资及福利费	3,426.64	63.64	152.73	154.26	155.80	157.36	158.93	160.52	162.13	163.75	165.39
1.4	修理费	7,158.46	80.80	193.91	193.91	193.91	193.91	193.91	193.91	193.91	193.91	193.91
1.5	其他管理费用	2,741.31	50.91	122.18	123.41	124.64	125.89	127.14	128.42	129.70	131.00	132.31
<b>2</b>	<b>折旧费</b>	65,460.94	1,335.94	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25
<b>3</b>	<b>利息支出</b>	8,376.04	88.54	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00
<b>4</b>	<b>项目总成本</b>	103,938.60	1,933.18	4,852.09	4,854.85	4,883.95	4,886.76	4,889.58	4,918.77	4,921.66	4,924.58	4,953.85

(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
<b>1</b>	<b>经营成本</b>	1,616.43	1,619.44	1,648.80	1,651.86	1,654.96	1,658.09	1,661.26	1,664.44	1,667.66	1,670.92	1,674.22
1.1	电费	808.52	808.52	834.19	834.19	834.19	834.19	834.19	834.19	834.19	834.19	834.19
	单价 (元/度)	0.63	0.63	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	其他耗电量 (万度/年)	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10
	充电桩耗电量 (万度/年)	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27	1273.27
1.2	水费	22.47	22.47	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12
	单价 (元/吨)	2.74	2.74	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
	用水量 (万吨)	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20
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	484.77	484.77	484.77	484.77	484.77	484.77	484.77	484.77	484.77	484.77	484.77
1.5	其他管理费用	133.63	134.97	136.32	137.68	139.06	140.45	141.86	143.27	144.70	146.15	147.62
<b>2</b>	<b>折旧费</b>	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25	3,206.25
<b>3</b>	<b>利息支出</b>	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	212.50
<b>4</b>	<b>项目总成本</b>	5,247.68	5,250.69	5,280.05	5,283.11	5,286.21	5,289.34	5,292.51	5,295.69	5,298.91	5,302.17	5,092.97

### 3.相关税费

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，以及可行性研究报告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，销项税率取用6%、9%及13%。

（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	196,003.05	-	6,831.53	9,752.96	11,069.57	10,851.17	10,626.39	10,398.25	10,163.73	9,929.28	9,697.92	9,466.64	9,235.43
1.2	当年新增进项税	13,826.30	6,831.53	2,921.43	1,450.38	109.09	109.16	112.25	112.32	112.39	115.48	115.56	115.63	118.72
1.2.1	建设期进项税	11,157.88	6,831.53	2,921.43	1,404.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	2,668.42	-		45.46	109.09	109.16	112.25	112.32	112.39	115.48	115.56	115.63	118.72
1.3	当年新增销项税	7,031.87	-		133.77	327.49	333.94	340.39	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84
1.4	年末累计未抵扣进项税	202,797.48	6,831.53	9,752.96	11,069.57	10,851.17	10,626.39	10,398.25	10,163.73	9,929.28	9,697.92	9,466.64	9,235.43	9,007.31
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	2,825.33	-		46.45	118.91	126.33	133.75	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
5	企业所得税	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	2,825.33	-	-	46.45	118.91	126.33	133.75	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17

(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	9,007.31	8,803.28	8,599.33	8,398.47	8,197.69	7,996.99	7,796.36	7,595.81	7,395.34	7,194.95	6,994.65
1.2	当年新增进项税	142.81	142.89	145.98	146.06	146.14	146.21	146.29	146.37	146.45	146.54	146.62
1.2.1	建设期进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	运营期进项税	142.81	142.89	145.98	146.06	146.14	146.21	146.29	146.37	146.45	146.54	146.62
1.3	当年新增销项税	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84	346.84
1.4	年末累计未抵扣进项税	8,803.28	8,599.33	8,398.47	8,197.69	7,996.99	7,796.36	7,595.81	7,395.34	7,194.95	6,994.65	6,794.43
2	增值税附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
5	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	相关税费合计	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17

#### 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 72,895.15 万元，运营成本为 30,101.62 万元，占项目偿债收益的相关税费为 2,825.33 万元，项目可偿债收益共计 39,968.20 万元，即项目可偿债收益=72,895.15-30,101.62-2,825.33=39,968.20 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	72,895.15	1,369.68	3,365.35	3,443.47	3,521.58	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71
经营成本	30,101.62	508.70	1,220.84	1,223.60	1,252.70	1,255.51	1,258.33	1,287.52	1,290.41	1,293.33	1,322.60
占用项目偿债收益的税费	2,825.33	46.45	118.91	126.33	133.75	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
项目可偿债收益	39,968.20	814.53	2,025.60	2,093.54	2,135.13	2,203.03	2,200.21	2,171.02	2,168.13	2,165.21	2,135.94

(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	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71
经营成本	1,616.43	1,619.44	1,648.80	1,651.86	1,654.96	1,658.09	1,661.26	1,664.44	1,667.66	1,670.92	1,674.22
占用项目偿债收益的税费	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
项目可偿债收益	1,842.11	1,839.10	1,809.74	1,806.68	1,803.58	1,800.45	1,797.28	1,794.10	1,790.88	1,787.62	1,784.32

## （二）债务还本付息情况

### 1.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 17,000.00 万元，发行期限为 20 年，参考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 2.50%。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	-	17,000.00	-	17,000.00	212.50	212.50
2026 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2027 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2028 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2029 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2030 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2031 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2032 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2033 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2034 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2035 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2036 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00

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
2037 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2038 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2039 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2040 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2041 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2042 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2043 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2044 年	17,000.00	-	-	17,000.00	425.00	425.00
2045 年	17,000.00	-	17,000.00	-	212.50	17,212.50
合计	/	17,000.00	-	/	8,500.00	25,500.00

## 2.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 25,500.00 万元，专项债券本金总额 17,000.00 万元，专项债券利息总额 8,500.00 万元；总债务本息总额 25,500.00 万元，总债务本金总额 17,000.00 万元，总债务利息总额 8,500.00 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	212.50	212.50	814.53
2026 年	425.00	425.00	2,025.60
2027 年	425.00	425.00	2,093.54

年度	专项债券本息	本息合计	项目可偿债收益
2028 年	425.00	425.00	2,135.13
2029 年	425.00	425.00	2,203.03
2030 年	425.00	425.00	2,200.21
2031 年	425.00	425.00	2,171.02
2032 年	425.00	425.00	2,168.13
2033 年	425.00	425.00	2,165.21
2034 年	425.00	425.00	2,135.94
2035 年	425.00	425.00	1,842.11
2036 年	425.00	425.00	1,839.10
2037 年	425.00	425.00	1,809.74
2038 年	425.00	425.00	1,806.68
2039 年	425.00	425.00	1,803.58
2040 年	425.00	425.00	1,800.45
2041 年	425.00	425.00	1,797.28
2042 年	425.00	425.00	1,794.10
2043 年	425.00	425.00	1,790.88
2044 年	425.00	425.00	1,787.62
2045 年	17,212.50	17,212.50	1,784.32
合计	<b>25,500.00</b>	<b>25,500.00</b>	39,968.20

### (三) 偿债指标计算

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=39,968.20 万元

÷135,000.00 万元=29.61%。

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务资金本息  
=39,968.20 万元÷25,500.00 万元=1.57。

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务资金本金  
=39,968.20 万元÷17,000.00 万元=2.35。

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息  
=39,968.20 万元÷25,500.00 万元=1.57。

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金  
=39,968.20 万元÷17,000.00 万元=2.35。

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	29.61%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务资金本息	1.57
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务资金本金	2.35
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	1.57
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	2.35

#### （四）资金测算平衡情况

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 1.57，能实现项目收入与资金自求平衡。

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	207,895.15	82,651.76	35,348.24	18,369.68	3,365.35	3,443.47	3,521.58	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71
1.1	专项债券资金流入	17,000.00		-	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	单位自筹	118,000.00	82,651.76	35,348.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	项目收入流入	72,895.15			1,369.68	3,365.35	3,443.47	3,521.58	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71
1.5	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	193,075.83	82,651.76	35,348.24	17,416.53	1,764.75	1,774.93	1,811.45	1,821.68	1,824.50	1,853.69	1,856.58	1,859.50	1,888.77
2.1	建设期静态投资流出	134,631.88	82,651.76	35,348.24	16,631.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	债券发行费用流出	17.00	-	-	17.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	项目运营成本流出	30,101.62			508.70	1,220.84	1,223.60	1,252.70	1,255.51	1,258.33	1,287.52	1,290.41	1,293.33	1,322.60
2.4	相关税费流出	2,825.33	-		46.45	118.91	126.33	133.75	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
2.5	债务还本付息	25,500.00	-	-	212.50	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00
2.5.1	专项债券还本付息	25,500.00	-	-	212.50	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00
2.5.1.1	专项债券还本	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1.2	专项债券利息	8,500.00		-	212.50	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00
3	当年现金净流入	/	-	-	953.15	1,600.60	1,668.54	1,710.13	1,778.03	1,775.21	1,746.02	1,743.13	1,740.21	1,710.94
4	期末累计现金结存	/	-	-	953.15	2,553.75	4,222.29	5,932.42	7,710.45	9,485.66	11,231.68	12,974.81	14,715.02	16,425.96

(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
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71
1.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	财政预算安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	项目收入流入	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71	3,599.71
1.5	专项流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	2,182.60	2,185.61	2,214.97	2,218.03	2,221.13	2,224.26	2,227.43	2,230.61	2,233.83	2,237.09	19,027.89
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	1,616.43	1,619.44	1,648.80	1,651.86	1,654.96	1,658.09	1,661.26	1,664.44	1,667.66	1,670.92	1,674.22
2.4	相关税费流出	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
2.5	债务还本付息	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	17,212.50
2.5.1	专项债券还本付息	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	17,212.50
2.5.1.1	专项债券还本		-	-	-	-	-			-	-	17,000.00
2.5.1.2	专项债券利息	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	212.50
<b>3</b>	<b>当年现金净流入</b>	1,417.11	1,414.10	1,384.74	1,381.68	1,378.58	1,375.45	1,372.28	1,369.10	1,365.88	1,362.62	-15,428.18
<b>4</b>	<b>期末累计现金结存</b>	17,843.07	19,257.17	20,641.91	22,023.59	23,402.17	24,777.62	26,149.90	27,519.00	28,884.88	30,247.50	14,819.32

### （五）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39,968.20万元，总债务本息保障倍数为1.57，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-5%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%	72,895.15	25,500.00	39,968.20	1.57
	下浮	-3%	70,708.30	25,500.00	37,781.35	1.48
		-5%	69,250.39	25,500.00	36,323.44	1.42

当项目运营成本影响净收益的因素在+5%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	5%	31,606.70	25,500.00	38,463.12	1.51
		3%	31,004.67	25,500.00	39,065.15	1.53

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
	基准	0%	30,101.62	25,500.00	39,968.20	1.57

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。

#### （六）独立第三方机构意见

1. 贵州鲸霄律师事务所出具的《青龙花园安置小区项目法律意见书》认为：发行人贵州省人民政府具备发行本次专项债券之主体资格，就本次专项债券发行获得了相关授权或批准；项目实施单位不存在依据法律法规、规范性文件应当终止、撤销或解散的情形，具备实施本次专项债券发行对应投资项目的主体资格；本次发行对应项目已初步取得了有关批准手续，符合有关规划和产业政策，后续审批手续仍在依据法律法规完善中，具备项目建设的合法性；本项目具有公益性和具有一定的项目收益，符合《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）关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求。本次发行募集资金用于项目建设，符合《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等相关规定要求；本次发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《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）的相关规定；偿债保障措施符合《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）的相关规定，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用；为本次发行提供服务的财务评价机构、法律顾问机构均具备相应的从业资质。

2.贵州本元会计师事务所（普通合伙）出具的《青龙花园安置小区项目专项债券财务评价报告》认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的青龙花园安置小区项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和资金自求平衡。

## **六、项目风险评估及控制措施**

### **（一）风险评估情况**

#### **1.经营风险**

本项目的经营风险包括两部分：政策风险与工程风险。

##### **（1）政策风险**

本项目需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策、债务政策等政策法规将影响到项目的建设及运营。由于项目属于当地重大项目，得到政府的鼎力支持。政策风险于本项目而言，属一般风险。

## **（2）工程风险**

工程风险主要为项目地质勘探、设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险；勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

## **2.市场风险**

本项目市场风险包括两部分：上游供应商风险和下游客户风险。第一，上游供应商方面，如果施工进度、设备或其他材料不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，则会影响施工进度，产生相应风险。其次，若动力、人工等其他成本因各种因素产生较大浮动，会影响项目的整体运营。第二，下游客户方面，如果经济形势或产业政策波动，经预测的价格等收入因素产生变动，会对下游客户的需求、项目的整体收入产生不利影响。

## **3.财务风险**

项目财务风险主要包括投资估算风险和资金来源风险。

### **（1）投资估算风险**

投资估算风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，引起各种费用、费率等的提高。工程建设期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素，使项目实际资金需求超出预算等情况，可能使项目面临建设资金不足的风险。

## （2）资金来源风险

资金来源风险是指建设项目资金供给的中断或延误，给项目建设带来的风险，使项目因资金缺乏而出现“半拉子工程”的可能。

## （二）风险控制措施

### 1.经营风险控制措施

#### （1）政策风险控制措施

第一，项目管理人员需研究、关注与本项目相关的政策变动，根据变动了的政策及时调整项目的建设措施和运营行为；第二，尽快推进项目建设，减少因政策变动而影响项目建设的可能。

#### （2）工程风险控制措施

通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行项目法人责任制、资本金制、招标投标制、工程监理制度、合同管理制度，确保项目工程质量，把控项目工程风险。同时，加强地质等自然灾害的预防、预测工作，尽可能降低工程施工的未预见风险。

此外，项目管理人员需重视开展施工人员技能培训、安全培训，使施工人员具有专业知识及技能，提高施工人员的工作效率。根据当前施工作业实际情况，及时调整管理措施，确保每个施工作业段人力的充足、进度的合理。

## 2.市场风险控制措施

上游供应商方面，机械设备需要外租的设备提前考察选定并签订意向租赁合同，并拥有适当的余量，当设备出现较大故障时足以应急替换。项目现场需留存足够的易损件和消耗材料，保证机械设备充分满足施工需要。

在下游客户方面，如出现市场需求的下降，项目管理人员应及时调整经营策略，在符合国家产业政策和本项目批复建设方向的前提下，扭转市场需求情况，保障项目现金流。

## 3.财务风险控制措施

项目单位需制定专款专用的资金使用计划，解决好项目所需资金及其他资金收入和支出之间的关系，保障专项债券存续期各年累计现金结存额均为正值（或为“零”），避免因资金供给不足所导致的项目施工或运营风险。

### （三）其他事项说明

无。

## 七、事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证以下方面：

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1.必要性

一是本项目的实施是贯彻落实国家相关政策的重要举措。根

据《关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知》，安置工作需完善社区公共服务，确保居民能够安居乐业。青龙花园安置小区项目的实施，体现了高新区对党中央精神的贯彻执行，是改善民生、造福于民的关键行动。该项目有利于提升拆迁居民的生活环境质量，使城市建设发展的成果更多地惠及广大民众，从而提升党和政府的威望，增强人民群众的向心力和凝聚力。

**二是项目的建设将改善安置居民生活条件，提高城市人居环境质量。**本项目的建设将加速解决中低收入群体的住房问题，改善安置居民的生活环境，完善基础设施配套，提升城市人居环境质量，使城市建设发展的成果惠及更广泛的民众，让更多民众体验到城市生活的便捷与美好，增强其幸福感。项目完成后，将系统性地布局新型基础设施，推动智慧城市的建设，从多个层面丰富和完善城市品牌，促进城市的可持续发展。

**三是项目的实施可以加快城镇化进程，提升城市形象可识别性。**通过土地的二次开发与利用，推动城市景观与产业的融合性发展，以及对城市内村庄的改造项目，旨在完善项目所涉区域的功能性，为居民提供完备的公共基础设施。此举将使居民享受到丰富的商业生活配套服务，同时增加绿地面积，改善居民的生活环境，提升生活品质。从人文生活的视角来看，这将实现居民从物质满足到精神富足的转变。

## 2.公益性

本项目在促进高新区建设、推动社会管理创新、提升民众生活品质以及推动城市可持续发展方面具有极其重要的意义。它能够提高市民的生活服务质量，改善民生的综合服务水平，促进新型市民服务模式的构建，增强市民的城市幸福体验，加速城市融合进程，并提升市民服务行业的信息化水平，其公益性特征尤为显著。

## 3.收益性

本项目运营期内可创造收入 72,895.15 万元，可偿债收益达 39,968.20 万元，除还本付息后，仍具有一定收益余额，项目具有收益性。

### （二）项目投资合规性与项目成熟度

该项目已于 2020 年 8 月正式开工，预计将于 2025 年 7 月竣工。目前，项目主体结构已经封顶，正在紧锣密鼓地进行装饰装修以及室内外安装工程的施工。同时，室外景观工程、配套幼儿园、地下室地坪等附属设施的施工也在同步进行中。主要剩余工程包括电梯安装、人防工程、车库硬化、地坪及交通系统、门窗安装、厨卫间防水处理、内外墙装修、智能化系统安装、室外景观完善、雨水收集系统建设、水电气讯及消防系统的安装等。计划在 2025 年 3 月底前，完成项目安置房楼栋的电梯安装、装饰装修、门窗等关键工程建设，并确保地下室地坪及人防工程的建

设完工；2025 年 4 月底前，完成水电消防系统的安装调试、内外墙装修、室外景观（包括综合配套设施）等配套工程；最终在 2025 年 7 月 31 日前完成项目的所有交付工作，项目已完成投资约 11.8 亿元，剩余投资约 1.7 亿元；已完成工程量约 4.32 亿元，剩余工程量约 1.7 亿元。目前，项目进展顺利，成熟度较高。

### （三）项目资金来源和到位可行性

本项目拟采用发行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 135,000.00 万元，计划申请发行地方政府专项债券资金 17,000.00 万元，占项目总投资的 12.59%；项目资本金为单位自筹资金 118,000.00 万元，占项目总投资的 87.41%，其中单位自筹资金用于项目资本金，符合《中共中央办公厅、国务院办公厅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》中相关规定，资本金来源有保障。贵阳高科科技置业发展有限公司，具备资金实力，自筹资金建设项目，资金来源有据可依，到位可行性高。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于商业租赁收入、幼儿园租赁收入、配套设施租赁收入、公寓租赁收入、停车服务收入、物业管理收入、充电桩收入。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构成；涉及的相关税为增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税和所得税。各项收入和成本类型全面

反映项目实际，收入和成本测算基准具有相应佐证材料，可偿债收益计算过程中的各项指标前后逻辑贯通，本项目的收入、成本、收益均在假设的基础上合理编制，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。

#### （五）债券资金需求合理性

项目总投资 135,000.00 万元，计划申请发行地方政府专项债券资金 17,000.00 万元，占项目总投资的 12.59%；项目资本金为单位自筹资金 118,000.00 万元，占项目总投资的 87.41%，债券资金需求合理，未超过实际资金需求，且发债计划与项目建设计划相匹配。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可偿债收益已满足覆盖总债务本息的要求，总债务本息保障倍数达 1.57，能实现项目收益和资金自求平衡，具有偿付可行性。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。就偿债风险点而言，主要包括如下方面：

建设投资、经营收入的变化对项目经济效益的影响较为敏感。因此要加强工程的寿命周期和成本控制，在项目建设期间，应尽量控制投资开支，合理确定工程项目的分期投资量，既不能资金闲置，也不能因资金投入不及时而影响工程进度，做到专款专用，让各项资金合理及时地投入使用；项目建成投入使用后，

要加强经营成本的管理与控制，尽可能使可偿债收益与预期相差不大，确保收益可按期偿还本息。

（七）绩效目标合理性

本项目设置绩效目标如下：

项目名称		青龙花园安置小区项目		
总体目标	年度目标			
	本项目项目占地约 71335.47 m²（107 亩）总建筑面积 242926.02m。建设安置房（1224 套）、6 班幼儿园、配套商业、公寓及公建配套;机动车位 1716 个。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目产出	数量指标	规划总建设用地	≥ 71335.47 m²
			停车位	≥ 1716 个
		质量指标	项目验收合格率	=100%
		时效指标	完成时限	2025 年 7 月底前
		成本指标	项目总投资	≤ 135,000.00 万元
	项目效益	经济效益指标	项目建成后总投资收益率	≥ 29.61%
		社会效益指标	改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，促进经济社会协调发展	有效改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，而且有利于完善城市功能，改善城市环境，集约利用土地，加快城镇化进程，促进经济社会协调发展
		可持续影响指标	推进城区基础设施建设，完善城市基础设施，促进区域经济协调发展。	持续推进城区基础设施建设，完善城市基础设施，促进区域经济协调发展。

	满意度指标	满意度指标	安置对象满意度	≥ 85%
--	-------	-------	---------	-------

本项目设置的目标与贵阳国家高新技术产业开发区生态建设局的长期规划目标、年度工作目标相一致，实施内容、资金投入和产出、效益指标强相关，受益对象的定位准确，绩效目标与要解决的问题匹配，绩效目标与项目资金规模匹配。同时，已将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现，将社会效益指标、可持续影响指标量化。绩效目标合理、科学、可衡量。

## 八、投资者保护措施（还款保障计划）

依据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）之规定，本级政府需对地方政府专项债券承担法定的全额偿还责任。本级财政部门将依照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的要求，按时依照转贷协议的约定，逐级向省级财政部门缴纳本级应承担的还本付息资金，确保省级财政部门能够依据合同约定及时偿还专项债券到期的本息。若在偿还债务过程中遭遇困难，将采取调整投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等措施，以筹集所需资金偿还债务。对于未能按时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的情况，省级财政部门将采取适当措施进行扣回。

## 九、信息披露计划及主管部门责任

### （一）信息披露计划

按照《财政部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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和资金平衡方案、专项债券发行规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过中国债券信息网中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn>）进行详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- 1.每期债券发行日五个工作日之前披露基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。
- 2.每期债券发行结束当日披露发行结果公告。
- 3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。
- 4.每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

## 5.每期债券存续期内定期披露内容

(1) 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

(2) 项目施工/运营最新情况说明。

6.每期债券存续期内随时披露可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项内容。

## (二) 主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量及安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用。加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度，并衔接好项目收支与专项债券的还本付息，组织和监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券的本息偿付。

## 十、其他说明

本实施方案中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，金额单位均为人民币万元。若出现合计数与各分项数值尾数合计不一致，均为四舍五入所致。