

# 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

财政部门：黔西南州财政局

主管部门：黔西南州住房和城乡建设局

项目单位：兴义市万峰工业贸易有限公司

二〇二五年五月

## 目录

释义 .....	1
第一节地区概况 .....	3
1.1 区域情况 .....	3
1.2 地区经济、财政和债务状况 .....	3
第二节项目概况 .....	3
2.1 项目名称 .....	4
2.2 参与主体 .....	4
2.3 项目性质 .....	5
2.4 建设地点 .....	6
2.5 建设规模及内容 .....	6
2.6 项目工期 .....	6
2.7 主要技术经济指标 .....	6
第三节社会经济效益 .....	8
3.1 社会效益分析 .....	8
3.2 经济效益分析 .....	8
第四节绩效评估分析情况 .....	9
4.1 事前绩效评估情况 .....	9
4.2 绩效目标 .....	11
第五节项目投资估算与资金筹措 .....	13
5.1 投资估算依据及说明 .....	13
5.2 项目立项及批复情况 .....	13
5.3 投资估算 .....	14
5.4 资金筹措 .....	14
5.5 项目建设期资金使用计划 .....	15
5.6 项目资金保障措施 .....	16
第六节项目收益与融资自求平衡情况 .....	17
6.1 项目收益及现金流预测假设 .....	17
6.2 项目收入测算及依据 .....	17
6.3 项目成本测算及依据 .....	24
6.4 项目税金测算及依据 .....	28
6.5 项目可偿债收益测算及依据 .....	错误！未定义书签。
6.6 项目现金流收益规模测算 .....	32
6.7 债务还本付息情况 .....	34
6.8 项目预期收益及融资平衡情况 .....	35
6.9 敏感性分析 .....	36
6.10 结论分析 .....	37
第七节债券发行情况 .....	37
7.1 发行依据 .....	37
7.2 发行计划 .....	40
7.3 发行场所 .....	40

7.4 品种和数量 .....	40
7.5 时间安排 .....	40
7.6 上市安排 .....	40
7.7 兑付安排 .....	40
7.8 发行费 .....	41
7.9 招投标 .....	41
7.10 投资者保护措施 .....	41
<b>第八节信息披露 .....</b>	<b>42</b>
8.1 每期债券发行日五个工作日之前披露 .....	42
8.2 每期债券发行结束当日披露 .....	43
8.3 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露 .....	43
8.4 专项债券存续期披露 .....	43
<b>第九节项目风险分析及控制措施 .....</b>	<b>44</b>
9.1 影响项目收益的风险分析 .....	44
9.2 项目风险控制措施 .....	45
<b>第十节主管部门责任 .....</b>	<b>46</b>
<b>第十一节备查文件 .....</b>	<b>46</b>

## 释义

在本专项债券实施方案中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
本期债券	指	本项目计划申请使用的 18,000.00 万元地方政府专项债券资金所对应的贵州省地方政府专项债券
本方案/专项债券实施方案	指	《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》
本项目/实施项目	指	兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目
财政部门	指	黔西南州财政局
项目主管部门	指	黔西南州住建局
项目单位/实施主体	指	兴义市万峰工业贸易有限公司
承销机构	指	贵州省政府债券公开发行承销团成员
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第 22 号）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 14 号）
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
财预[2015]225 号文	指	《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）
财预[2016]155 号文	指	《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）
财预[2017]89 号文	指	《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）
财库[2019]23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）
厅字[2019]33 号文	指	《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）

财库〔2020〕43号文	指	《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〔2020〕43号）
普华永信/会所	指	贵州普华永信会计师事务所（普通合伙）
《财务评价报告》	指	《兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
恒易/律所	指	贵州恒易律师事务所
《法律意见书》	指	《贵州恒易律师事务所关于兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目申请专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

本专项债券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。

## 第一节 地区概况

### 1.1 区域情况

兴义市,位于贵州省西南部、黔西南州西南部,地处黔、滇、桂三省(区)结合部中心地带,是贵州省四大主要的中心城市之一。地处东经 104° 51′-104° 55′,北纬 24° 38′-25° 23′,东与本省安龙县接壤,南与广西壮族自治区百色市的西林、隆林两县隔江相望,西与云南省曲靖市的罗平、富源两县毗邻,北与本省兴仁县,普安县和六盘水市盘县连接,南盘江横贯市境,历史上就是三省毗邻地区的商业集散地和通衢要塞。是黔西南布依族苗族自治州的政治、经济、文化、信息中心。国土面积 2915 方公里,总人口 89.36 万人(2020 年),为黔西南布依族苗族自治州首府。

### 1.2 地区经济、财政和债务状况

黔西南州具体经济及财政状况如下:

单位:亿元

一、近三年经济情况			
项目\年份	2019 年度	2020 年度	2021 年度
(一) 地方生产总值	1272.8	1353.4	1506.37
1. 地方生产总值增速	9.8	4.7	9.3
2. 第一产业	226.88	249.35	265.29
3. 第二产业	444.77	462.99	523.29
4. 第三产业	601.15	641.06	717.79
(二) 产业结构			
1. 第一产业	17.80%	18.40%	17.61%
2. 第二产业	34.90%	34.20%	34.74%
3. 第三产业	47.30%	47.40%	47.65%
(三) 固定资产投资	1233.53	1326.04	1320
二、近三年财政收支情况			

机构名称	黔西南州住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11522300009600627Y
登记机关	中共黔西南州委机构编制委员会办公室
机构地址	贵州省黔西南州兴义市神奇东路5号

## (2) 项目单位

项目单位为兴义市万峰工业贸易有限公司，基本情况如下：

名称	兴义市万峰工业贸易有限公司
统一社会信用代码	91522301076006871T
机构性质	有限责任公司(国有独资)
负责人	雷乃国
机构地址	贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市
赋码机关	兴义市市场监督管理局
营业期限	2013-08-09 至 2043-08-08
注册资本	400000 万人民币
经营范围	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；供应链管理服务；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

## 2.3 项目性质

在建

## 2.4 建设地点

兴义市兴泰街道

## 2.5 建设规模及内容

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。

## 2.6 项目工期

根据可研报告及批复,项目建设期 2 年,开工日期 2022 年 7 月,预计完工日期 2025 年 12 月。

## 2.7 主要技术经济指标

表 2-1 项目技术经济指标明细表

项目				数值	单位	规划要求	备注
总用地面积				32687.9	平方米		
总建筑面积				123781.5	平方米		
其中	地上建筑 面积			99120.85	平方米		
	其中	住宅建筑面积		93789.43	平方米		
		商业网点建筑面 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		
		其他	综合性 文化服 务中心	184.58	平方米		
			养老服 务用房	162.55	平方米		

			公厕	84.67	平方米		
			全民健身设施	130.72	平方米		
			物管用房	375.23	平方米		
	地下建筑面积			23660.63	平方米		
	其中	夹层建筑面积		516.8	平方米		
		其中	公共配套	199.2	平方米		综合性文化服务中心
			住宅	317.6	平方米		
		地下机动车库		20124.68	平方米		
		地下非机动车库		3019.15	平方米		
	建筑基底面积			6658.98	平方米		
建筑密度			20.37	%			
计容建筑面积			99121.45	平方米			
容积率			3.032				
居住户数			714	户			
居住人口			2499	人		按每户 3.5 人计算	
绿地面积			12494.66	平方米		住宅 1 个/户；商业网点 1 个/100 平方米建筑面积；住宅：大等于 326 个；商业网点：大于等于 16 个。	
绿地率			38.22	%			
机动车停车位数			759	个			
	地面停车位		66	个			
	地下车库停车位		693	个			
非机动车停车位				2009	个		
	地面停车位		1015	个			
	地面停车位		994	个			

### **第三节 社会经济效益**

#### **3.1 社会效益分析**

实施棚户区改造是加快城镇化进程、推进经济增长的重要措施，是完善城市功能的客观要求。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城市化健康发展。同时，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。兴泰富民片区棚户区改造建设项目，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。

#### **3.2 经济效益分析**

结合棚户区改造，以土地置换为依托，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，促进产业升级，提高发展质量和效益。通过对该区域土地的开发，拉动建筑业等相关产业的发展，增加社会就业，培育新的经济增长点和新型城市产业，促进地区经济增长。

同时，加快棚户区的改造，是扩大城市经济对农村经济的带动和辐射效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要；是

推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决“三农”问题的需要。

## **第四节 绩效评估分析情况**

### **4.1 事前绩效评估情况**

#### **1、项目实施的必要性、公益性、收益性**

（1）项目实施的必要性：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。

（2）项目实施的公益性：该项目属于棚户区项目，属于有一定营利性的类公益项目。兴泰富民片区棚户区的改造，可以加快兴义市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变兴义市形象，提升兴义市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进兴义市经济社会环境又好又快发展。符合政府专项债券发行要求的公益属性。

（3）项目实施的收益性：本项目收益来源主要包括底

商出售收入、停车位出售收入、停车位租赁收入、商铺租赁收入、住宅租赁收入，能够产生稳定的项目收益，收益来源具有长久性。经测算，本项目可偿债收益为 6,328.29 万元，可实现项目收益和融资自求平衡。

## 2、项目投资合规性与项目成熟度

本项目已完成立项批复、可行性研究报告批复以及初步设计批复的审批，项目已于 2022 年 9 月份开工建设，具备合规性。

## 3、项目资金来源和到位可行性

总投资为 38,632.25 万元，其中：项目单位自筹资金 35,432.25 万元（其中：单位自有资金 35,432.25 万元）；计划申请使用专项债券资金 3,200.00 万元。

## 4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预测的收入及成本数据是根据项目实际情况、历史经验以及同区域类似行业数据进行预测的。符合国家相关文件要求且在合理区间范围内，因此测算来源有据可依且测算逻辑具备合理性。

## 5、债券资金需求合理性

根据本项目立项批复及本项目的融资模式，总投资为 38,632.25 万元，其中财政预算安排 0.00 万元，项目单位自筹资金为 35,432.25 万元，存在融资资金缺口，故专项债券资金需求合理。

## 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债计划均与项目专项债券还款计划相匹配，项目收益来源稳定，具备还款可行性。用于偿还专项债券本息的可偿债收益及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

## 7、绩效目标合理性

本项目绩效目标设定主要从产出、效益及满意度三个角度出发，结合项目实际建设规模、建设投资、资金到位情况及经济指标等，绩效目标做到了细化量化，能有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等。与项目的产出紧密结合，绩效目标设定合理。

## 8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

## 4.2 绩效目标

### (1) 设定情况

绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。详见下表：

绩效目标表

绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及 指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		

产出指标	数量指标	工程规模	大型	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。	立项批复
	质量指标	达到国家相关标准	满足相关验收标准	满足相关验收标准	参考同类型项目
	时效指标	开工时效	预计2022年9月前开工	项目开工令颁发时间应当在2022年9月之前	项目尚未开工
		完工时效	2024年9月前完工	工程施工总工期初拟为两年。	立项批复
		建设期资金到位率	≥0%	资金到位情况满足项目开工所需条件	后续资金投入情况
	成本指标	投资概算控制数	≤38,632.25万元	本项目总投资38,632.25万元	可研报告批复
效益指标	经济效益指标	总投资收益率	≥99.62%	项目所能达到的投资收益率	专项债券财务测算
	社会效益指标	社会影响	满意	及时组织应急救援，处理和应对项目工程范围内的突发事件	参考同类型项目
	生态效益指标	环境保护	保护建设项目周边生态环境。若有损坏，立即修复。	通过修复工程，对建设工程周边受到影响的生态环境进行修复，使建设工程周边生态	建设项目环境影响登记表/环评登记

				环境的影响降到最低	
	可持续影响指标	偿债能力	$\geq 100\%$	偿债能力 $\geq 100\%$ , 满足专项债券还款要求	专项债券财务测算
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	$\geq 90\%$	通过对服务对象发放满意度调查表来搜集服务对象满意度	满意度调查表

### (1) 审核情况

本项目绩效目标已通过主管部门审核。

## 第五节 项目投资估算与资金筹措

### 5.1 投资估算依据及说明

(1) 国家发展和改革委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告指南》的通知（计办投资〔2002〕15号）；

(2) 国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

(3) 《投资项目可行性研究报告指南》（试用版）；

(4) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(5) 建筑工程造价按《贵州省建筑与装饰工程计价定额》测算；

(6) 工程量清单人工费调整执行《贵州省建筑工程计价定额》；

(7) 当地投资估算概算定额和类似工程造价指标；

## (8) 项目建设单位提供的相关资料及基础数据

### 5.2 项目立项及批复情况

序号	批准日期	批复文件	文号	备注
1	2021 年 9 月	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	
2	2021 年 9 月	工程规划许可证	兴自然规字〔2021〕第 1-073 号	
3	2021 年 9 月	建设用地规划许可证	地字第 522301202100443 号	
4	2020 年 4 月	贵州省生态环境厅关于印发《环评豁免管理建设项目清单》和《环评告知承诺制审批改革试点项目清单》的通知	黔环通〔2020〕27 号	

### 5.3 投资估算

根据《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），该项目总投资 38,632.25 万元，具体明细如下：

表 5-1 兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目投资概算表

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

### 5.4 资金筹措

#### (1) 资金筹措原则

①满足项目工程建设需要；

②遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的时间过程中，不断改进和完善各项规章制度；

③项目建设过程中要严格履行基本建设审批程序，实行公开招投标制度，进行严格的资金管理，并强化审计制度；

④应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，使公司保持良好的财务状态，提高公司资金的使用效果。

## （2）资金筹措方案

兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目项目总投资为 38,635.47 万元，其中：项目单位自筹资金 35,432.25 万元，占总投资的 91.72%；计划申请使用专项债券资金 3,200.00 万元，占总投资的 8.28%。本项目资金筹措方案如下：

表 5-2 项目资金筹措方案

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位自有资金等）	专项债券	市场化融资
38,635.47			35,432.25	3,200.00	
占总投资比例（%）			91.72%	8.28%	

单位：万元

## 5.5 项目建设期资金使用计划

根据项目的建设情况，项目建设期资金使用情况如下：

表 4-5 项目建设期资金使用计划

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								

## 5.6 项目资金保障措施

兴义市人民政府、财政局、项目主管单位以及项目单位明确各部门职责，建立健全专项债券资金使用管理制度，加强债券资金使用监管，组织实施债券资金绩效评价工作，按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

根据《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）以及国务院办公厅印发《地方政府性债务风险应急处置预案》（以下简称《预案》），贵州省人民政府对专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收

入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

## **第六节 项目收益与融资自求平衡情况**

### **6.1 项目收益及现金流预测假设**

#### **(1) 基本假设条件及依据**

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

### **6.2 项目收入测算及依据**

#### **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/m<sup>2</sup>。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/m<sup>2</sup>。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。

### （3）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。

### （4）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：

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					

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 (m²)	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/m²)		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 (m²)	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/m²/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%

表 5-1 运营收入测算表

单位：万元

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
一	经营收入	12,148.67	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	销售收入（万元）	12,148.67	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	底商出售收入（万元）	1,027.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.1	底商出售面积（m <sup>2</sup> ）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2	底商出售单价（元/m <sup>2</sup> ）													
1.1.4	出售率（%）													
1.2	停车位出售收入（万元）	3,036.00												
1.2.1	停车位出售数量（个）	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												
1.3.1	住宅出售面积（m <sup>2</sup> ）	21,276.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3.2	住宅出售单价（元/m <sup>2</sup> ）													
1.3.3	出售率（%）													

二	出租收入	-												
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（㎡）	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/㎡）		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（㎡）	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/㎡/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

续表：

### 6.3 项目成本测算及依据

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 and 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。

表 5-2 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%
	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
	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

续表：

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	388.93	388.93	388.93	388.93	388.93
1	燃料动力费（万元）	172.43	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
1.1	按运营收入取值比例（%）		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2	维修费（万元）	6,374.32	193.16	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32	386.32
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%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
二	管理费用	2,143.02	83.47	85.10	85.07	85.07	85.07	85.07	85.07	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04
1	工资及福利费	1,970.60	81.84	83.4768	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44
1.1	人数（人）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2	人均年工资及福利（万元/年·人）		10.23	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43
1.3	工资及福利费增长率（%）			2.00%										
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	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
2.1	按运营收入取值比例（%）		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
三	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	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%	5%	5%	5%	5%	5%
四	运营成本合计	9,551.91	286.39	481.19	481.15	481.15	481.15	481.15	481.15	487.00	487.00	487.00	487.00	487.00

#### 6.4 项目税金测算及依据

(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	-	-	-	-	-
2038 年度	-	-	-	-	-

年份	城建费	教育费附加	地方教育费附加	增值税	税费合计
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

## 6.5 项目现金流收益规模测算

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

表 6-5 项目现金流量测算表

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
4.1.1	专项债券还本	3,200.00												
4.1.2	专项债券利息	2,099.20	-		-	51.20	51.20	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-							-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	发行费用	-												
小计	现金流出总额	50,985.24	2,801.38	3,500.00	-	537.21	30,530.36	560.37	549.10	537.82	388.79	388.79	388.79	388.79
三、	现金净流量	-												
1	当年现金净流入	9,091.63	-	-	3,500.00	2,500.03	4,057.96	4,703.24	1,353.40	1,203.56	-226.08	-226.08	-226.08	-226.08
2	期末累计现金结存额	181,817.92	-	-			4,057.96	8,761.21	10,114.61	11,318.16	11,092.09	10,866.01	10,639.93	10,413.86

序号	年度	合计	运营期												
			2033 年	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	现金流入														
1	资本金流入	39,634.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.1	财政预算资金流入	-													
1.2	其他来源	39,634.13													
1.3	用于资本金的专项债券资金	-													
2	债券资金流入	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.1	专项债券资金流入	3,200.00													
2.2	市场化融资流入	-													
3	项目收入流入	17,242.74	195.26	195.26	195.26	227.80	227.80	227.80	227.80	227.80	260.34	260.34	260.34	260.34	260.34
3.1	政府性基金收入流入	-													
3.2	专项收入流入	18,167.56	195.26	195.26	195.26	227.80	227.80	227.80	227.80	227.80	260.34	260.34	260.34	260.34	260.34
小计	现金流入总额	60,076.87	195.26	195.26	195.26	227.80	227.80	227.80	227.80	227.80	260.34	260.34	260.34	260.34	260.34
二	现金流出	-													
1	建设期静态投	36,134.13													

	资 流 出														
2	运营期支出	9,551.91	288.67	288.67	483.47	485.71	485.71	485.71	485.71	485.71	487.99	487.99	487.99	487.99	487.99
3	相关税费	-													
4	债务还本付息	5,299.20	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	3,251.20
4.1	专项债券还本付息	5,299.20	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	3,251.20
4.1.1	专项债券还本	3,200.00													3,200.00
4.1.2	专项债券利息	2,099.20	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	51.20
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-						
4.2.2	市场化融资付息	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	发行费用	-													
小计	现金流出总额	50,985.24	391.07	391.07	585.87	588.11	588.11	588.11	588.11	588.11	590.39	590.39	590.39	590.39	3,739.19
三、	现金净流量	-													
1	当年现金净流入	9,091.63	-195.81	-195.81	-390.61	-360.31	-360.31	-360.31	-360.31	-360.31	-330.04	-330.04	-330.04	-330.04	-3,478.84
2	期末累计现金结存额	181,817.92	10,278.58	10,082.76	9,692.16	9,331.85	8,971.54	8,611.23	8,250.92	7,890.62	7,560.57	7,230.53	6,900.49	6,570.45	3,091.60

## 6.7 债务还本付息情况

本期计划发行地方政府专项债券 3,200.00 万元，品种为记账式固定利率付息债券，为新增专项债券，发行期限为 20 年，债券测算利率 3.20%，利息按半年支付，到期还本。自申请使用债券计息之

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
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

日起 20 年债券存续期应还本付息情况如下：

## ②市场化融资还本付息情况

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。

## ③总体债务还本付息情况

本项目总体债务还本付息情况具体详下表：

表 6-7 总体债务还本付息表

单位：万元

序号	项目	金额
一	专项债券本息总额	5,248.00
1	专项债券本金总额	3,200.00
2	专项债券利息总额	2,048.00
二	市场化融资本息总额	0.00
1	市场化融资本金总额	0.00
2	市场化融资利息总额	0.00
三	总债务本金	3,200.00
四	总债务利息	2,048.00
五	总债务本息	5,248.00

## (3) 偿债指标计算

偿债指标	指标值
总投资收益率=项目可偿债收益/总投资	16.38%
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
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
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
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

## 6.8 项目预期收益及融资平衡情况

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，能够合理保

证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。具体测算如下：

表 6-9 融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022	0.00	0.00	0.00	0.00
2023	0.00	0.00	0.00	0.00
2024	0.00	0.00	0.00	2,249.55
2025	0.00	51.20	51.20	3,600.32
2026	0.00	102.40	102.40	1,401.99
2027	0.00	102.40	102.40	1,271.79
2028	0.00	102.40	102.40	1,141.60
2029	0.00	102.40	102.40	-123.68
2030	0.00	102.40	102.40	-123.68
2031	0.00	102.40	102.40	-93.41
2032	0.00	102.40	102.40	-93.41
2033	0.00	102.40	102.40	-93.41
2034	0.00	102.40	102.40	-93.41
2035	0.00	102.40	102.40	-288.21
2036	0.00	102.40	102.40	-257.91
2037	0.00	102.40	102.40	-257.91
2038	0.00	102.40	102.40	-257.91
2039	0.00	102.40	102.40	-257.91
2040	0.00	102.40	102.40	-257.91
2041	0.00	102.40	102.40	-227.64
2042	0.00	102.40	102.40	-227.64
2043	0.00	102.40	102.40	-227.64
2044	0.00	102.40	102.40	-227.64
2045	3,200.00	51.20	3,251.20	-227.64
合计	3,200.00	2,048.00	5,248.00	6,328.29
本息覆盖倍数			1.21	

## 6.9 敏感性分析

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。债券本息覆盖倍数变化具体如下表：

表 6-10 项目收益覆盖债券本息单因素敏感分析

单位：万元

## 6.10 结论分析

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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 第七节 债券发行情况

### 7.1 发行依据

#### (1) 主要文件

- ① 《中华人民共和国预算法》；

②《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发 43 号）；

③《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）；

④《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）；

⑤《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）。

## （2）发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

## （3）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素

并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

#### （4）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

#### （5）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

## 7.2 发行计划

项目计划本期申请债券金额 3,200.00 万元，债券票面利率 3.20%，期限 20 年。

## 7.3 发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

## 7.4 品种和数量

项目专项债券计划本期发行总额 3,200.00 万元，发行面值 100.00 元。

## 7.5 时间安排

按照贵州省财政厅确定的时间发行。

## 7.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

## 7.7 兑付安排

按半年付息，到期一次性偿还本金。

## 7.8 发行费

发行费用是指项目发行过程中涉及的顾问费用、财务评价费用、法律服务费用以及评级费用等相关费用，通常债券发行费用为承销面值的 1‰，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。本项目发行费用由第三方中介机构统一顾问和承担，故项目测算时不考虑发行费用因素。

## 7.9 招投标

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

贵州省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

## 7.10 投资者保护措施

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《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），兴义市政府一直高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善相关制度，着力控制债务规模，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

本期专项债券募集资金投资项目收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，项目实施完成后，预计实现的项

目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目对应的专项收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。

财政部门及主管部门成立专向工作组，对项目形成的国有资产加强管理，形成有效的监督机制，必要时引入第三方审计监督资金、资产的安全。

## **第八节 信息披露**

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）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、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、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，项目专项债券全套信息披露文件通过贵州省财政厅官方网站（<http://czt.guizhou.gov.cn/>）及中国债券信息网－中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

### **8.1 每期债券发行日五个工作日之前披露**

省级财政部门应当在新增专项债券发行前，提前5个以

上工作日公开以下信息：经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、地方政府性基金预算情况、县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况、专项债务情况、拟发行专项债券信息、拟发行专项债券对应项目信息、项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任、第三方评估信息以及其他按规定需要公开的信息。

## **8.2 每期债券发行结束当日披露**

### **发行结果公告**

省级财政部门应当在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息。

## **8.3 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露**

### **还本付息公告。**

## **8.4 专项债券存续期披露**

地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年 6 月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

## 第九节 项目风险分析及控制措施

### 9.1 影响项目收益的风险分析

#### (1) 利率风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

#### (2) 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

#### (3) 安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目单位的正常经营产生不利影响。

#### (4) 市场风险

我们的测算是基于当前宏观政策和本行业市场状况，并合理预计未来经济增长和国家货币政策的前提下做出的，由

于未来市场的不确定性以及国家调控政策可能有不可预期的变化，预计项目现金流收入、成本、税金均可能发生变动，一旦出现基于当前情况未能预期的市场风险，可能存在债券覆盖本息发生变动的情况。

## 9.2 项目风险控制措施

### (1) 组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

### (2) 工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

### (3) 环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

#### **(4) 成本波动风险的控制措施**

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

#### **(5) 政策风险的控制措施**

由于国家宏观调控政策、对目前工程建设项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或公司的利益为转移，当它们发生变化而给项目公司带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，建议项目实施单位在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

### **第十节 主管部门责任**

黔西南州住房和城乡建设局是本次发行专项债券的主管部门，对项目信息的真实性、准确性、完整性负责。确保发行债券募集资金用于对应的项目，及时披露项目跟踪评级报告，完善相关制度，保障项目收益专门用于偿还到期债券本息，暂时不能偿还到期债券本息时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

### **第十一节 备查文件**

(1) 本专项债券实施方案的备查文件如下：

1	信息披露文件	2022 年贵州省政府专项债券信息披露文件
2	《财务评价报告》	《兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目》（黔普华永信评审字[2025]第 003 号）
3	《法律意见书》	《贵州恒易律师事务所关于兴义市 2020-2021 年兴泰富民片区棚户区改造项目》
4	《信用评级报告》	2022 年贵州省政府专项债券信用评级报告

（2）投资者可以在本次专项债券发行期限内到下面网址查询信息披露文件。

①查询贵州省财政厅官方网站  
(<http://czt.guizhou.gov.cn/>)

②查询中国债券信息网-中央结算公司官方网站  
(<http://www.chinabond.com.cn/>)