



云南华业
YUNNAN HUAYE

习水县 2020 年昆仑路片区城市棚户区 改造项目

专项债券财务评价报告

委托单位：贵州省财政厅

实施单位：云南华业会计师事务所（普通合伙）

日期：2024 年 12 月 4 日



目录

财务评价报告正文.....	1-6
附件 1 项目现金流收益规模分析.....	7-21
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	22-26



云南华业会计师事务所(普通合伙)

通讯地址：昆明市北京路 900 号颐高数码中心 A 座 11 楼

电话：0871-65667135

传真：0871-65693161

邮政编码(Post Code)：650224

习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目 专项债券财务评价报告

云南华业会计师事务所（普通合伙）作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行习水县2020年昆仑路片区城市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，我所对习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目（以下简称“本项目”）本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，出具财务评价报告。

本次财务评价依据《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《建设项目经济方法与参数（第三版）》及《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》等相关政策法规进行。相关项目实施单位对项目收益预测及依据假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我所对支持这些假设证据的评价，没有注意到任何事项使我所认为这些假设没有为预测提供合理的基础。我所认为，项目收益预测是在假设的基础上合理编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，且变动可能性较大，项目产生的实际收益可能与预测性财务信息存在差异。

经专项评价，我所认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的习水县2020年昆仑路片区城市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，实现项目收入与融资自求平衡。

项目总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目拟使用专项债券4,900.00万元，2024年12月计划发行4,900.00万元，期限15年，根据贵州省2024年已发行成功的同期限专项债项目平均利率2.53%进行测算，每半年支付利息，到期偿还本金，主管部门为习水县住房和城乡建设局，项目单位为习水城市发展集团有限公司。债券存续期内专项债券还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2024年12月		4,900.00		4,900.00	2.53%		

2	2025年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
3	2026年	4,900.00	-		4,900.00	2.53%	123.97	123.97
4	2027年	4,900.00	-		4,900.00	2.53%	123.97	123.97
5	2028年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
6	2029年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
7	2030年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
8	2031年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
9	2032年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
10	2033年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
11	2034年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
12	2035年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
13	2036年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
14	2037年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
15	2038年	4,900.00			4,900.00	2.53%	123.97	123.97
16	2039年	4,900.00		4,900.00	-	2.53%	123.97	5,023.97
合计			4,900.00	4,900.00			1,859.55	6,759.55

项目原建设单位为习水县城建交通投资（集团）有限公司，2024年5月6日，习水县人民政府国有资产监督管理委员会办公室核发《关于同意 变更城交集团工商信息的批复》（习国资办复〔2024〕44号），同意将公司名称由习水县城建交通投资（集团）有限公司变更为习水县城市发展集团有限公司。

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

1. 项目立项、可研、初设文件；
2. 价格管理部门收费标准文件；

3. 本项目及同类型项目历史数据;
4. 国家、地方及行业的相关法规、规范、条例及规定、规范。

(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

本项目在债券存续期内的项目收入为10,449.98万元,运营成本2,286.77万元,项目可偿债收益共计8,163.21万元。各年测算情况如下表:

项目可偿债收益测算表

单位: 万元

类别	分年收益							
	2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
项目收入	920.97	1,855.38	1,868.84	1,610.00	259.71	262.16	264.60	267.05
运营支出	106.48	352.28	366.44	308.65	94.07	95.20	96.33	107.80
可偿债收益	814.49	1,503.10	1,502.40	1,301.35	165.64	166.96	168.27	159.25
类别	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
项目收入	267.05	267.05	548.78	535.11	521.43	507.76	494.09	10,449.98
运营支出	113.78	114.61	111.79	108.99	106.21	103.45	100.69	2,286.77
可偿债收益	153.27	152.44	436.99	426.12	415.22	404.31	393.40	8,163.21

(四) 偿债指标计算

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=8,163.21万元

$\div 12,084.35 \text{ 万元} = 67.55\%$

2. 专项债券本息保障倍数 = 项目可偿债收益 / 专项债券本息
 $= 8,163.21 \text{ 万元} \div 6,759.55 \text{ 万元} = 1.21$

3. 总债务本息保障倍数 = 项目可偿债收益 / 总债务融资本息
 $= 8,163.21 \text{ 万元} \div 6,759.55 \text{ 万元} = 1.21$

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	67.55%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本息	1.21
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本金	1.67
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	1.21
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	1.67

（五）项目收益与融资自求平衡情况

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.21倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

(此页无正文)

云南华业会计师事务所(普通合伙)



云南·昆明

2024年 12 月 4 日

附件1

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流量收益预测编制基础

项目主要建设内容：占地面积7938m²，总建筑面积35244m²，其中：地上部分建筑面积28803m²，地下车库面积6441m²，棚户区改造户数240户；配套基础设施包括：给水管网620米，雨水管网600米，污水管网580米，燃气管网1项，通信管网1项，室外硬化及铺装3278.6m²，绿化1007.9m²，路灯60盏，变配电工程1项，人行道铺装6282m²，道路改造6708m²。

本项目于2021年8月开工，计划本项目于2025年6月竣工。

本项目收益计算期为2025年7月至2039年12月，专项债券还本付息计算期为2025年1月至2039年12月。

本次现金流量收益预测对象为习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目，预测基础为以项目可行性研究报告、初步设计报告及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，编制此次习水县2020年昆仑路片区城市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、项目现金流收入分析

（一）项目经营性收入分析

新增专项债券存续期内，本项目经营性收入合计11,309.94万元（其中不含税收入为10,449.98万元），包括：剩余住宅资产处置收入5,935.29万元，停车位租赁收入918.65万元，车位处置收入1,610.00万元，充电桩收入2,244.60万元，住宅物业费收入601.40万元。

项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		11,309.94
1	剩余住宅资产处置收入	5,935.29
2	停车位租赁收入	918.65
3	车位处置收入	1,610.00
4	充电桩收入	2,244.60
5	物业费收入	601.40

1. 剩余住宅资产处置收入5,935.29万元

（1）收入定价

本项收入定价4300元/m²。确定主要依据：参考周边财富新城销售均价（4431.74元/m²），结合本项目的实际情况，出于谨慎考虑，本次定价按4300元/m²取。

（2）付费对象规模

根据本项目初步设计的批复及项目建设单位提供的需安置还房面积《情况说明》、《关于习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，本项目建成后将产生13803.00m²剩余住宅资产可用于对外处置产生收益，计划2025年15%，2026年处置30%，2027年处置30%，2028年处置25%。

2. 停车位租赁收入918.65万元

（1）收入定价

本项收入定价300元/个/月。确定主要依据：根据习水县发展和改革局关于核定城西客运站地下停车场收费标准的通知》（习发改价格〔2020〕14号）文，月租金为300元/个/月；参考周边小区丽地·鰮悦府，月租金为500元/个/月，结合本项目的实际情况，出于谨慎原则，本次取下限。

（2）付费对象规模

根据本项目初步设计的批复，本项目建成后将产生259个住宅停车位可用于对外出租产生收益，根据实施方案预计运营第一年出租率50%，之后每年预计上涨10%，上涨至90%不再增长。

注：根据项目建设单位提供《关于习水县2020年昆仑路片区城市

棚户区改造项目可处置资产处置计划》，计划2035年起分批对停车位进行处置，上述停车位租赁收入扣除已处置的车位。

3. 车位处置收入1,610.00万元

（1）收入定价

本项收入定价70000元/个。确定主要依据：参考周边希望国际城二期（81600元/个、82000元/个）、鼎源春天二期（80000元/个），出于谨慎原则，结合本项目的实际情况，本次定价按70000元/个取。

（2）付费对象规模

根据本项目初步设计的批复及项目建设单位提供的《关于习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，本项目建成后将产生230个车位资产可用于对外处置产生收益，计划2035年处置20%，2036年处置20%，2037年处置20%，2038年处置20%，2039年处置20%。

4. 充电桩收入2,244.60万元

（1）收入定价

本项收入定价4300.00元/月/桩。确定主要依据：根据项目建设单位提供的截止2024年10月31日，习水县城充电桩经营数据测算，每桩每月收入（不含电费）=总收入÷总桩数÷月数= $2478010.16 \div 58 \div 10 = 4272.43$ 元。由于目前电车的使用量呈现上升趋势，本次定价适当上浮取整，按4300.00元/月/桩取。

（2）付费对象规模

根据本项目初步设计的批复，本项目建成后将产生30个充电桩车

位可用于对外充电产生收益。

5. 物业费收入601.40万元

(1) 收入定价

本项收入定价1.5元/m²/月。确定主要依据：参考周边小区丽地·鎏悦府1.6元/m²/月，习水五洲国际商贸城一期住宅物业费1.5元/m²/月，本次取下限。

(2) 付费对象规模

根据本项目初步设计的批复，本项目建成后住宅建筑面积为28803.00m²，根据实施方案预计运营第一年收费保障率40%，至2028年预计每年上涨10%，之后每年预计上涨5%，上涨至90%不再增长。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	收费类型	合计	2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	剩余住宅资产 处置收入（万元）	5,935.29	890.29	1780.59	1780.59	1483.82		
1.1	可处置面积 （m ² ）		13803.00	13803.00	13803.00	13803.00		
1.2	销售单价（元 /m ² ）		4300.00	4300.00	4300.00	4300.00		
1.3	处置率		15.00%	30.00%	30.00%	25.00%		
2	停车位租赁收入 （万元）	918.65	23.31	55.94	65.27	74.59	83.92	83.92
2.1	可租车位（个）		259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00
2.2	月租金（元/月/ 个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	出租月数		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.4	出租率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%
3	车位处置收入 （万元）	1,610.00						
3.1	车位处置数量 （个）							
3.2	销售单价（元/ 个）							

序号	收费类型	合计	2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
3.3	处置率							
4	充电桩收入(万元)	2,244.60	77.40	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80
4.1	充电桩数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4.2	每桩月收入(元/月)(不含电费)		4300.00	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00
4.3	运营月数		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5	住宅物业费收入(万元)	601.40	10.37	25.92	31.11	36.29	38.88	41.48
5.1	收费面积(m ²)		28803.00	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00
5.2	单价(元/m ² /月)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
5.3	月数		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5.4	收费保障率		40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	80.00%
收入合计		11,309.94	1,001.37	2,017.25	2,031.77	1,749.50	277.60	280.20

序号	收费类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	剩余住宅资产处置收入（万元）									
1.1	可处置面积（m ² ）									
1.2	销售单价（元/m ² ）									
1.3	处置率									
2	停车位租赁收入（万元）	83.92	83.92	83.92	83.92	69.01	54.11	39.20	24.30	9.40
2.1	可租车位（个）	259.00	259.00	259.00	259.00	213.00	167.00	121.00	75.00	29.00
2.2	月租金（元/月/个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.4	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	车位处置收入（万元）					322.00	322.00	322.00	322.00	322.00
3.1	车位处置数量（个）					230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
3.2	销售单价（元/个）					70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00
3.3	处置率					20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
4	充电桩收入（万元）	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80	154.80

序号	收费类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
4.1	充电桩数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4.2	每桩月收入（元/月） （不含电费）	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00	4300.00
4.3	运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5	住宅物业费收入（万元）	44.07	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66	46.66
5.1	收费面积（m ² ）	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00	28803.00
5.2	单价（元/m ² /月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
5.3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5.4	收费保障率	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入合计		282.79	285.38	285.38	285.38	592.47	577.57	562.66	547.76	532.86

（二）项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计2,326.59万元，包括：工资福利支出403.06万元，燃料及动力费75.99万元，维修维护费376.50万元，充电桩特许经营使用费314.76万元，管理费用193.46万元，税费支出 962.82万元。

1. 工资福利支出

本项目设计定员为5人，该地区该行业从业人员人均工资（含单位缴纳的社保）为4.8万元/年，每年按2%递增。主要依据是参考项目周边同行业从业人员人均工资估计。

2. 燃料及动力费

运营期，该项目燃料及动力费，参考同类项目，按车位租赁、物业费收入之和的5%保守估计。

3. 维修维护费

日常运营中，零星偶发的各种维修维护费，参考同类项目，按照车位租赁、充电桩收入、物业费收入之和的10%保守估计。

4. 充电桩特许经营使用费

根据《习水县充电桩特许经营权协议》，充电桩特许经营使用费2027年5月-2032年4月按充电桩收入10%计，2032年5月-2039年12月按充电桩收入20%计。

5. 管理费用

管理费用按工资福利支出的48%计提。

6. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税：适用税率为商业等不动产租赁、不动产出售、建安工程、水保工程、环保工程、维护维修9%，物业服务、独立费用6%，燃料及动力费13%。

（2）城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年修订）中相关规定，本项目城市维护建设税税率为5%。

（3）教育费附加：本项目教育费附加征收率为3%。

（4）地方教育费附加：本项目地方教育费附加征收率为2%。

（5）企业所得税：本项目所得税税率为25%，以应纳税所得额为基数计算。

（6）房产税：本项目房产税为租赁收入（不含增值税）的12%计。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	建设期	运营期				
			2025年 7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年
一	增值税						
（一）	进项税额	891.61	892.72	814.74	655.50	495.40	358.90
（二）	销项税额	-	80.40	161.87	162.93	139.50	17.89

(三)	应交增值税		-	-	-	-	-
二	应交城建税		-	-	-	-	-
三	应交教育费附加		-	-	-	-	-
四	应交地方教育费附加		-	-	-	-	-
五	应交企业所得税		74.47	284.55	284.66	217.98	-
六	房产税		2.57	6.16	7.19	8.21	9.24
七	应交税金合计		77.04	290.71	291.85	226.19	9.24

序号	税费类型	运营期					
		2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	增值税						
(一)	进项税额	344.04	329.07	313.99	298.77	283.55	268.12
(二)	销项税额	18.04	18.19	18.33	18.33	18.33	43.69
(三)	应交增值税	-	-	-	-	-	-
二	应交城建税	-	-	-	-	-	-
三	应交教育费附加	-	-	-	-	-	-
四	应交地方教育费附加	-	-	-	-	-	-
五	应交企业所得税	-	-	-	-	-	-
六	房产税	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	7.60
七	应交税金合计	9.24	9.24	9.24	9.24	9.24	7.60

序号	税费类型	运营期				
		2036年	2037年	2038年	2039年	合计
一	增值税					
(一)	进项税额	227.12	187.14	148.18	110.24	
(二)	销项税额	42.46	41.23	40.00	38.77	859.96
(三)	应交增值税	-	-	-	-	-

二	应交城建税	-	-	-	-	-
三	应交教育费附加	-	-	-	-	-
四	应交地方教育费附加	-	-	-	-	-
五	应交企业所得税	-	-	-	-	861.66
六	房产税	5.96	4.32	2.68	1.03	101.16
七	应交税金合计	5.96	4.32	2.68	1.03	962.82

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	成本类型	计取依据	合计	2025年 7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年
一	运营支出		2,326.59	107.59	354.7	369.07	311.48	97.07
(一)	工资福利支出	5人（人均工资4.8万元/年），每年按2%递增	403.06	12.00	24.48	24.97	25.47	25.98
(二)	燃料及动力费	按车位租赁、物业费之和的5%计	75.99	1.68	4.09	4.82	5.54	6.14
(三)	维修维护费	按车位租赁、充电桩收入、物业费之和的10%计	376.50	11.11	23.67	25.12	26.57	27.76
(四)	充电桩特许经营使用费	27年5月-32年4月按充电桩收入10%计，32年5月-39年12月按充电桩收入20%计	314.76			10.32	15.48	15.48
(五)	管理费用	按人工成本的48%计	193.46	5.76	11.75	11.99	12.23	12.47
(六)	税费支出		962.82	77.04	290.71	291.85	226.19	9.24

序号	成本类型	计取依据	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	运营支出		98.23	99.4	110.91	116.89	117.72
(一)	工资福利支出	5人（人均工资4.8万元/年），每年按2%递增	26.50	27.03	27.57	28.12	28.68

(二)	燃料及动力费	按车位租赁、物业费之和的5%计	6.27	6.40	6.53	6.53	6.53
(三)	维修维护费	按车位租赁、充电桩收入、物业费之和的10%计	28.02	28.28	28.54	28.54	28.54
(四)	充电桩特许经营使用费	27年5月-32年4月按充电桩收入10%计，32年5月-39年12月	15.48	15.48	25.80	30.96	30.96
(五)	管理费用	按人工成本的48%计	12.72	12.97	13.23	13.50	13.77
(六)	税费支出		9.24	9.24	9.24	9.24	9.24

序号	成本类型	计取依据	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	运营支出		114.69	111.68	108.69	105.72	102.75
(一)	工资福利支出	5人（人均工资4.8万元/年），每年按2%递增	29.26	29.84	30.44	31.05	31.67
(二)	燃料及动力费	按车位租赁、物业费之和的5%计	5.78	5.04	4.29	3.55	2.80
(三)	维修维护费	按车位租赁、充电桩收入、物业费之和的10%计	27.05	25.56	24.07	22.58	21.09
(四)	充电桩特许经营使用费	27年5月-32年4月按充电桩收入10%计，32年5月-39年12月	30.96	30.96	30.96	30.96	30.96
(五)	管理费用	按人工成本的48%计	14.04	14.32	14.61	14.90	15.20
(六)	税费支出		7.60	5.96	4.32	2.68	1.03

（三）项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益							
	2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
项目收入	920.97	1,855.38	1,868.84	1,610.00	259.71	262.16	264.60	267.05
运营支出	106.48	352.28	366.44	308.65	94.07	95.20	96.33	107.80

可偿债收益	814.49	1,503.10	1,502.40	1,301.35	165.64	166.96	168.27	159.25
类别	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
项目收入	267.05	267.05	548.78	535.11	521.43	507.76	494.09	10,449.98
运营支出	113.78	114.61	111.79	108.99	106.21	103.45	100.69	2,286.77
可偿债收益	153.27	152.44	436.99	426.12	415.22	404.31	393.40	8,163.21

附件2

项目预期收益和融资平衡方案

一、项目投资计划预测

（一）项目投资概算

根据《习水县发展和改革关于习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（习发改建设〔2021〕51号），本项目概算总投资为12012.36万元，申请发行专项债券后建设期借款利息增加71.99万元，调整后项目概算总投资为12,084.35万元。明细如下：

投资概算表

单位：万元

序号	项目名称	批复金额	调整金额	调整后金额
1	建设投资	12,012.36	0.00	12,012.36
1.1	工程费用	9,040.45	0.00	9,040.45
1.2	工程建设其他费用	2,102.38	0.00	2,102.38
1.3	预备费	869.53	0.00	869.53
2	财务费用	0.00	71.99	71.99
2.1	建设期借款利息	0.00	61.99	61.99
2.2	其他	0.00	10.00	10.00
3	项目总投资	12,012.36	71.99	12,084.35

（二）资金筹措及使用计划

1. 资金来源

本项目总投资概算12,084.35万元，计划使用财政预算资金510.00万元，占比4.22%；单位自有资金6,674.35万元，占比55.23%；专项债券资金4900.00万元，占比40.55%。

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	其他来源（含单位自有资金等）	专项债券	单位自筹或社会资本出资	市场化融资
12,084.35	510.00	6,674.35	4,900.00		
占总投资比例	4.22%	55.23%	40.55%		

注：根据《习水县人民政府办公室关于印发〈习水县棚户区改造和回迁安置三年攻坚行动工作方案〉的通知》（习府办发〔2022〕7号）文，明确棚改项目资金筹集：土地出让金优先安排到安置房建设上，县财政其他资金每年安排不少于1亿元，争取棚改专项债不少于0.5亿元，棚改存量资产处置回收资金不少于0.2亿元，公司融资不少于1.5亿元。

2. 项目分年度资金筹措情况

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2023年及以前	2024年	2025年6月	合计	各类型占比
财政预算资金	0.00	510.00	0.00	510.00	4.22%
单位自有资金	15.94	0.00	6658.41	6,674.35	55.23%
专项债券	0.00	4900.00	0.00	4900.00	40.55%

银行贷款					
其他来源资金					
合计	15.94	5,410.00	6,658.41	12,084.35	100%
分年度占比	0.13%	44.77%	55.10%	100%	

二、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	专项债券融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024年12月					
2025年	814.49		123.97	123.97	可平衡
2026年	1503.1		123.97	123.97	可平衡
2027年	1502.4		123.97	123.97	可平衡
2028年	1301.35		123.97	123.97	可平衡
2029年	165.64		123.97	123.97	可平衡
2030年	166.96		123.97	123.97	可平衡
2031年	168.27		123.97	123.97	可平衡
2032年	159.25		123.97	123.97	可平衡
2033年	153.27		123.97	123.97	可平衡
2034年	152.44		123.97	123.97	可平衡
2035年	436.99		123.97	123.97	可平衡
2036年	426.12		123.97	123.97	可平衡
2037年	415.22		123.97	123.97	可平衡
2038年	404.31		123.97	123.97	可平衡
2039年	393.4	4,900.00	123.97	5,023.97	可平衡

合计	8,163.21	4,900.00	1,859.55	6,759.55	可平衡
本息覆盖倍数		1.21			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.21，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

三、压力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，本项目对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

根据前述对项目未来数据的合理预测，用于偿债的项目收益 8,163.21 万元，总债务本息保障倍数为 1.21，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%		6,759.55	8,163.21	1.21
	下浮	5%	-520.60	6,759.55	7,760.42	1.15
		10%	-1,045.08	6,759.55	7,354.51	1.09

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%	132.36	6,759.55	8,037.06	1.19
		5%	66.16	6,759.55	8,100.16	1.20
	基准	0%		6,759.55	8,163.21	1.21

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、项目收益与融资自求平衡

经上述测算及本报告所述评价，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的习水县2020年昆仑路片区城市棚户区改造项目专项债券，预期可偿债收益能合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债收益8,163.21万元，专项债券本息6,759.55万元，总债务融资本息6,759.55万元，专项债券本息保障倍数1.21，总债务本息保障倍数1.21，可实现项目收益和融资自求平衡。且经压力测试，项目在发生一定极端情况时，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。