



云南华业  
YUNNAN HUAYE

仁怀市 2018 年城市棚户区（城中村）

改造项目一期第二安置点工程

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.....	7-19
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	20-24



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

## 仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目 一期第二安置点工程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”）申请发行仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程专项债券（以下简称“本期债券”）委托的财务评价机构，我所对仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程（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，本次评价的仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程专项债券，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5000.00万元，2024年12月计划发行5000.00万元，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，主管部门为仁怀市住房和城乡建设局，项目单位为仁怀市城市建设投资经营有限责任公司。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表

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		5,000.00		5,000.00	2.53%		
2	2025年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
3	2026年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
4	2027年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
5	2028年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
6	2029年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
7	2030年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
8	2031年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
9	2032年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
10	2033年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
11	2034年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
12	2035年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
13	2036年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
14	2037年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
15	2038年	5,000.00			5,000.00	2.53%	126.50	126.50
16	2039年	5,000.00		5,000.00	-	2.53%	126.50	5,126.50
合计			5,000.00	5,000.00			1,897.50	6,897.50

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15,740.47万元，运营成本6,587.08万元，项目可偿债收益共计9,153.39万元。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							
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
项目收入	701.90	800.67	948.21	1,071.35	1,194.50	1,207.97	1,221.43	1,223.45
运营支出	336.89	366.51	410.24	446.98	483.79	489.03	494.33	497.82
可偿债收益	365.01	434.16	537.97	624.37	710.71	718.94	727.10	725.63
类别	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计	
项目收入	1,225.47	1,227.48	1,229.51	1,229.51	1,229.51	1,229.51	15,740.47	
运营支出	501.36	504.97	508.64	512.03	515.48	519.01	6,587.08	
可偿债收益	724.11	722.51	720.87	717.48	714.03	710.50	9,153.39	

## （四）偿债指标计算

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=9,153.39万元  
 $\div 90,875.50$ 万元=10.07%

2. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

=9,153.39万元÷6,897.50万元=1.33

3. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息  
=9,153.39万元÷6,897.50万元=1.33

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	10.07%
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	1.33
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	1.83
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	1.33
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	1.83

#### (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1.33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：项目用地面积 $59495.47\text{m}^2$ ，建筑面积 $246585.42\text{m}^2$ ，总户数1303户，其中：地上计容建筑面积 $188870.02\text{m}^2$ （住宅建筑面积 $168410.28\text{m}^2$ 、商业建筑面积 $17850.16\text{m}^2$ 、配套设施建筑面积 $2609.58\text{m}^2$ ），不计容建筑面积 $57715.40\text{m}^2$ （架空层建筑面积 $381.07\text{m}^2$ 、地下建筑面积 $57334.33\text{m}^2$ ），建设内容为场平土石方、边坡支护、道路、硬质铺装、体育健身场地、绿化、室外管网及构筑物、公厕、市政设施接入、交安标识标志、智能化、充电桩、给排水、电气等。

本项目于2022年12月开工，原计划工期2026年12月竣工，根据仁怀市委、市政府棚改安置工作要求，计划本项目于2025年6月竣工。

由于本项目目前正在建设中，即使2025年6月竣工后，短时间内也难产生收益，出于谨慎原则，本项目收益计算期为2026年1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仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程，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，编制此次仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程的收益预测表。

## 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17,065.90万元（其中不含税收入为15,740.47万元），包括：商业租赁收入7,702.67万元，停车位租赁收入6,140.24万元，物业费收入3,222.99万元。

### 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		17,065.90
1	商业租赁收入	7,702.67
2	停车位租赁收入	6,140.24
3	物业费收入	3,222.99

## 1. 商业租赁收入7,702.67万元

### (1) 收入定价

本项收入定价31元/m<sup>2</sup>/月。确定主要依据：参考周边水井湾小区、盐津二小商业成交出租单价，出于谨慎考虑，本次定价按下限向上取整确定。详见下表：

仁怀市现状部分商铺租赁价格统计表

序号	房源	面积 (m <sup>2</sup> )	年租金 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)
1	水井湾小区9-10号楼1-3层	5460.02	2,123,533.00	32.41
2	盐津二小商业2号楼1层7号	54.81	27,785.00	42.24
3	盐津二小商业2号楼1层9号	54.81	34,785.00	52.89
4	盐津二小商业2号楼1层10号	57.33	21,011.00	30.54
5	盐津二小商业1号楼	522.51	300,982.00	48.00
6	盐津二小商业2号楼1层2号	54.18	25,104.00	38.61
合计				40.78

### (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17850.16m<sup>2</sup>小区商业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。

## 2. 停车位租赁收入6,140.24万元

### (1) 收入定价

本项收入定价340元/个/月，其中月租金280元/个/月，管理费60

元/个/月。确定主要依据：根据项目建设单位提供的《资产预评估报告》（贵中审预估字[2021]0540号）中周边小区仁怀市国酒新城北区安置房车位租金320元/个/月，并结合向周边居民了解仁怀市车位月租金为280~380元/个/月，管理费为60~80元/个/月，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1303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%，第二年出租率55%，第三年出租率70%，之后每年预计上涨10%，上涨至90%不再增长。

### 3. 物业费收入3,222.99万元

#### （1）住宅物业费收入2,801.00万元

##### 1）收入定价

本项收入定价1.2元/m<sup>2</sup>/月。确定主要依据：参考仁怀市同类项目炮台巷棚户区改造项目一期、二期住宅物业费为1.2元/m<sup>2</sup>/月，并结合向周边居民了解，安置房物业费1.2~1.5元/m<sup>2</sup>/月，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，本项目建成后住宅建筑面积为168410.28m<sup>2</sup>，根据实施方案预计运营第一年收费保障率60%，之后每年预计上涨5%，上涨至90%不再增长。

#### （2）商业物业费收入421.99万元

### 1) 收入定价

本项收入定价2元/m<sup>2</sup>/月。确定主要依据：参考仁怀市同类项目炮台巷棚户区改造项目一期、二期商业物业费为2元/m<sup>2</sup>/月。

### 2) 付费对象规模

根据本项目初步设计的批复，本项目建成后商业建筑面积为17850.16m<sup>2</sup>，根据实施方案预计运营第一年收费保障率40%，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	收入类型	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	商业租赁收入(万元)	7,702.67	332.01	398.42	464.82	531.22	597.62	597.62	597.62
1.1	可租商业面积 (m <sup>2</sup> )		17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16
1.2	单位面积租金 (元/月)		31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
1.3	租赁月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	出租率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位租赁收入 (万元)	6,140.24	265.81	292.39	372.14	425.30	478.46	478.46	478.46
2.1	可租车位 (个)		1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00
2.2	月租金 (元/月/个) (含车位管理费60元)		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
2.3	租赁月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.4	出租率		50.00%	55.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	物业费收入 (万元)	3,222.99	162.65	176.91	191.18	205.44	219.71	233.98	248.25
3.1	住宅物业费收入 (万元)	2,801.00	145.51	157.63	169.76	181.88	194.01	206.13	218.26
(1)	收费面积 (m <sup>2</sup> )		168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28
(2)	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

序号	收入类型	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
(3)	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(4)	收费保障率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
3.2	商业物业费收入（万元）	421.99	17.14	19.28	21.42	23.56	25.70	27.85	29.99
(1)	收费面积（m <sup>2</sup> ）		17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16
(2)	单价（元/m <sup>2</sup> /月）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(3)	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(4)	收费保障率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
收入合计		17,065.90	760.47	867.72	1,028.14	1,161.96	1,295.79	1,310.06	1,324.33

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	商业租赁收入（万元）	597.62	597.62	597.62	597.62	597.62	597.62	597.62
1.1	可租商业面积（m <sup>2</sup> ）	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16
1.2	单位面积租金（元/月）	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
1.3	租赁月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位租赁收入（万元）	478.46	478.46	478.46	478.46	478.46	478.46	478.46
2.1	可租车位（个）	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00	1303.00

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
2.2	月租金（元/月/个）（含车位管理费60元）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
2.3	租赁月数	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%
3	物业费收入（万元）	250.39	252.53	254.67	256.82	256.82	256.82	256.82
3.1	住宅物业费收入（万元）	218.26	218.26	218.26	218.26	218.26	218.26	218.26
(1)	收费面积（m <sup>2</sup> ）	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28	168410.28
(2)	单价（元/m <sup>2</sup> /月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
(3)	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(4)	收费保障率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.2	商业物业费收入（万元）	32.13	34.27	36.41	38.56	38.56	38.56	38.56
(1)	收费面积（m <sup>2</sup> ）	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16	17850.16
(2)	单价（元/m <sup>2</sup> /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(3)	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(4)	收费保障率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入合计		1,326.47	1,328.61	1,330.75	1,332.90	1,332.90	1,332.90	1,332.90



## （二）项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计6,854.33万元，包括：工资福利支出1,675.23万元，燃料及动力费853.32万元，维修维护费2,047.93万元，管理费用753.84万元，税费支出1,524.01万元。

### 1. 工资福利支出

本项目设计定员为20人，该地区该行业从业人员人均工资（含单位缴纳的社保）为5.3万元/年，每年按1.84%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，按运营收入的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，按照运营收入的12%保守估计。

### 4. 管理费用

管理费用按工资福利支出的45%计提。

### 5. 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、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7%。

(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				
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	增值税						
(一)	进项税额	7,060.51	7,072.42	7,027.44	6,976.49	6,914.76	6,844.44
(二)	销项税额	-	58.57	67.05	79.93	90.61	101.29
(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		65.82	76.05	92.14	105.30	118.47
七	应交税金合计		65.82	76.05	92.14	105.30	118.47

序号	税费类型	运营期				
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	增值税					
(一)	进项税额	6,763.67	6,682.32	6,600.19	6,517.98	6,435.68
(二)	销项税额	102.09	102.90	103.02	103.14	103.27
(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	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47
七	应交税金合计	118.47	118.47	118.47	118.47	118.47

序号	税费类型	运营期				合计
		2036年	2037年	2038年	2039年	
一	增值税					
(一)	进项税额	6,353.28	6,270.76	6,188.24	6,105.72	
(二)	销项税额	103.39	103.39	103.39	103.39	1,325.43
(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	118.47	118.47	118.47	118.47	1,524.01
七	应交税金合计	118.47	118.47	118.47	118.47	1,524.01

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	2026年	2027年	2028年	2029年
一	运营支出		6,854.33	348.80	380.10	426.34	465.18
(一)	工资福利支出	20人(人均工资5.3万元/年)，每年按1.84%递增	1,675.23	106.00	107.95	109.94	111.96
(二)	燃料及动力费	按运营收入的5%计	853.32	38.02	43.39	51.41	58.10
(三)	维修维护费	按运营收入的12%计	2,047.93	91.26	104.13	123.38	139.44
(四)	管理费用	按工资福利的45%计	753.84	47.70	48.58	49.47	50.38
(五)	税费支出		1,524.01	65.82	76.05	92.14	105.30

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		504.08	509.55	515.07	518.59	522.17
(一)	工资福利支出	20人(人均工资5.3万元/年)，每年按1.84%递增	114.02	116.12	118.25	120.43	122.65
(二)	燃料及动力费	按运营收入的5%计	64.79	65.50	66.22	66.32	66.43
(三)	维修维护费	按运营收入的12%计	155.49	157.21	158.92	159.18	159.43
(四)	管理费用	按工资福利的45%计	51.31	52.25	53.21	54.19	55.19
(五)	税费支出		118.47	118.47	118.47	118.47	118.47

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		525.81	529.51	532.90	536.35	539.88
(一)	工资福利支出	20人(人均工资5.3万元/年), 每年按1.84%递增	124.90	127.20	129.54	131.92	134.35
(二)	燃料及动力费	按运营收入的5%计	66.54	66.65	66.65	66.65	66.65
(三)	维修维护费	按运营收入的12%计	159.69	159.95	159.95	159.95	159.95
(四)	管理费用	按工资福利的45%计	56.21	57.24	58.29	59.36	60.46
(五)	税费支出		118.47	118.47	118.47	118.47	118.47

### (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							
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
项目收入	701.90	800.67	948.21	1,071.35	1,194.50	1,207.97	1,221.43	1,223.45
运营支出	336.89	366.51	410.24	446.98	483.79	489.03	494.33	497.82
可偿债收益	365.01	434.16	537.97	624.37	710.71	718.94	727.10	725.63
类别	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计	
项目收入	1,225.47	1,227.48	1,229.51	1,229.51	1,229.51	1,229.51	15,740.47	
运营支出	501.36	504.97	508.64	512.03	515.48	519.01	6,587.08	
可偿债收益	724.11	722.51	720.87	717.48	714.03	710.50	9,153.39	

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《仁怀市住房和城乡建设局 仁怀市发展和改革局关于仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程初步设计的批复》（仁住建函〔2024〕57号），本项目概算总投资为96239.00万元，由于融资方式发生变化，建设期借款利息减少5,363.50万元，调整后项目概算总投资为 90,875.50万元。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	90,739.00	0.00	90,739.00
1.1	工程费用	76,935.60	0.00	76,935.60
1.2	工程建设其他费用	8,667.40	0.00	8,667.40
1.3	预备费	5,136.00	0.00	5,136.00
2	财务费用	5,500.00	-5,363.50	136.50
2.1	建设期借款利息	5,500.00	-5,373.50	126.50
2.2	其他		10.00	10.00
3	项目总投资	96,239.00	-5,363.50	90,875.50

（二）资金筹措及使用计划

1. 资金来源

本项目总投资概算 90,875.50 万元，计划使用财政预算资金 34,040.00 万元，占比 37.46%；单位自有资金 51,835.50 万元，占比 57.04%；专项债券资金 5000.00 万元，占比 5.50%。

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
90,875.50	34,040.00	51,835.50	5000.00		
占总投资比例	37.46%	57.04%	5.50%		

注：根据项目建设单位提供的《仁怀市城市开发建设投资经营有限责任公司2023年度财务报表审计报告》，截止2023年12月31日项目建设单位未分配利润为 30.69 亿元，能满足项目建设单位自筹建设资金的需求。

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	合计	各类型占比
财政预算资金	19,010.00	15,030.00	0.00	34,040.00	37.46%
单位自有资金	17,087.56	4,230.00	30,517.94	51,835.50	57.04%
专项债券	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	5.50%
银行贷款					
其他来源资金					
合计	36,097.56	24,260.00	30,517.94	90,875.50	100.00%

分年度占比	39.72%	26.70%	33.58%	100.00%	
-------	--------	--------	--------	---------	--

## 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			126.50	126.50	可平衡
2026年	365.01		126.50	126.50	可平衡
2027年	434.16		126.50	126.50	可平衡
2028年	537.97		126.50	126.50	可平衡
2029年	624.37		126.50	126.50	可平衡
2030年	710.71		126.50	126.50	可平衡
2031年	718.94		126.50	126.50	可平衡
2032年	727.1		126.50	126.50	可平衡
2033年	725.63		126.50	126.50	可平衡
2034年	724.11		126.50	126.50	可平衡
2035年	722.51		126.50	126.50	可平衡
2036年	720.87		126.50	126.50	可平衡
2037年	717.48		126.50	126.50	可平衡
2038年	714.03		126.50	126.50	可平衡
2039年	710.5	5,000.00	126.50	5,126.50	可平衡
合计	9,153.39	5,000.00	1,897.50	6,897.50	可平衡
本息覆盖倍数		1.33			



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 1.33，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 9,153.39 万元，总债务本息保障倍数为 1.33，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%		6,897.50	9,153.39	1.33
	下浮	5%	-786.99	6,897.50	8,574.42	1.24
		10%	-1,574.05	6,897.50	7,995.25	1.16

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%	506.29	6,897.50	8,647.10	1.25
		5%	253.13	6,897.50	8,900.26	1.29

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%		6,897.50	9,153.39	1.33

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，本次申报的仁怀市2018年城市棚户区（城中村）改造项目一期第二安置点工程专项债券，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9,153.39万元，专项债券本息6,897.50万元，总债务融资本息6,897.50万元，专项债券本息保障倍数1.33，总债务本息保障倍数1.33，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。