

**凯里市2015年文化北路原州农校老校区
城市棚户区改造项目**

专项债券财务评价报告

北京和兴会计师事务所有限责任公司

2024 年 12 月

目录

财务评价报告正文.....	1-7
附件 1 项目现金流收益规模分析.....	8-25
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	26-31

凯里市2015年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目 专项债券财务评价报告

和兴专审字（2024）Y0707号

北京和兴会计师事务所有限责任公司作为贵州省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行凯里市2015年文化北路原州农校老校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，我所对凯里市2015年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造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，本次评价的凯里市2015年文化北路原州农校老校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72000万元，占总投资资金79.88%，债券期限均为 15 年，2022年已发行专项债36600万元，发行时间15年，2024年拟发行债券35400万元，暂估年利率2.53%。主管部门为黔东南州住房和城乡建设局，项目单位为贵州蔚蓝投资置业有限责任公司。

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

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	第一期利率	计划发行债券利率	应付利息	应付本息
1	2022年		36600.00		36600.00	3.28%		937.36	937.36
2	2023年	36600.00			36600.00	3.28%		1200.48	1200.48
3	2024年	36600.00	35400.00		72000.00	3.28%	2.53%	1276.55	1276.55
4	2025年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
5	2026年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
6	2027年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
7	2028年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	第一期利率	计划发行债券利率	应付利息	应付本息
8	2029年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
9	2030年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
10	2031年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
11	2032年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
12	2033年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
13	2034年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
14	2035年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
15	2036年	72000.00			72000.00	3.28%	2.53%	2096.10	2096.10
16	2037年	72000.00		36600.00	35400.00	3.28%	2.53%	1158.74	37758.74
17	2038年	35400.00			35400.00	3.28%	2.53%	895.62	895.62
18	2039年	35400.00		35400.00	36600.00	3.28%	2.53%	819.55	36219.55
合计								31441.50	103441.50

（二）总债务还本付息情况

本项目总体债务还本付息情况：专项债券本息总额103441.50万元，专项债券本金总额72000.00万元，专项债券利息总额31441.50万元；市场化融资本息总额0万元，本金0万元，利息0万元。总债务本息总额103441.50万元，总债务本金总额72000.00万元，总债务利息总额31441.50万元。具体如下：

总债务还本付息表

单位：万元

年度	专项债券本金	专项债券利息	本息合计
2022年		937.36	937.36
2023年		1200.48	1200.48
2024年		1276.55	1276.55
2025年		2096.10	2096.10
2026年		2096.10	2096.10
2027年		2096.10	2096.10
2028年		2096.10	2096.10
2029年		2096.10	2096.10
2030年		2096.10	2096.10
2031年		2096.10	2096.10
2032年		2096.10	2096.10
2033年		2096.10	2096.10
2034年		2096.10	2096.10
2035年		2096.10	2096.10
2036年		2096.10	2096.10
2037年	36600.00	1158.74	37758.74
2038年		895.62	895.62
2039年	35400.00	819.55	36219.55
合计	72000.00	31441.50	103441.50

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

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本（含占用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162617.41万元，运营成本27349.52万元，项目可偿债收益共计135267.89万元。各年测算情况如下：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

分年收益								
债务存续 期间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	27098.79	26844.16	19618.46	6462.16	5949.63	5051.60	5784.52	5666.58

债务存续 期间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营支出	2805.45	2824.18	2369.70	1544.58	1507.45	1478.10	1649.40	1656.22
可偿债收 益	24293.34	24019.99	17248.75	4917.57	4442.18	3573.50	4135.12	4010.36
债务存续 期间	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	总合计	
项目收入	5672.92	42822.72	2747.03	2847.78	2970.14	3080.92	162617.41	
运营支出	1650.76	4067.07	1258.78	1496.31	1512.74	1528.76	27349.52	
可偿债收 益	4022.16	38755.65	1488.25	1351.46	1457.40	1552.16	135267.89	

(四) 偿债指标计算

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=135267.89万元÷90136万元
=1.5

2. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=135267.89
万元÷72000万元=1.87

3. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=135267.89
万元÷103441.50万元=1.31

4. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=135267.89
万元÷103441.50万元=1.31

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	1.5
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	1.31
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	1.87
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	1.31
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	1.87
6	市场化融资本息保障倍数	项目可偿市场化融资收益/市场化融资本息	1.31
7	市场化融资本金保障倍数	项目可偿市场化融资收益/市场化融资本金	1.87

（五）项目收益与融资自求平衡情况

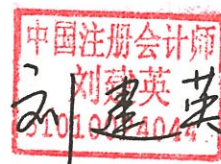
不含市场化融资

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.31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。

北京和兴会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

项目主要建设内容为凯里市2015年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目，预计建设时间2022年-2026年、预计运营时间2026年7月-永久。本项目收益计算期为2026年7月至2039年12月，专项债券还本付息计算期为2022年3月至2039年12月。

本次现金流量收益预测对象为凯里市2015年文化北路原州农校老校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、市场调研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等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，编制此次凯里市2015年文化北路原州农校老校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 162617.41 万元，包括：商铺出租收入 8489.08 万元，商铺出售收入 68368.37 万元，住宅出售收入 52213.74 万元，物业管理费收入 2949.79 万元，停车场临停车收入 5000.93 万元，车位出售收入 1650.00 万元，广告位收入 955.02 万元，汽车充电桩收入 22990.47 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		162617.41
1	商铺出租	8489.08
2	商铺出售	68368.37
3	住宅出售	52213.74
4	物业管理费	2949.79
5	停车场停车费	5000.93
6	车位出售	1650.00
7	广告位收入	955.02
8	汽车充电桩	22990.47

新建项目收入分析

1. 商铺出租出售收入76857.45万元

本项收入定价72元/平方/月。确定主要依据：单价每3年增长 5%，2026年出租率为总面积的30%，出租率按照未出售面积为基数计算，第一年30%、第二年 40%，第三年 50%，第四年60%，第五年70%，第六年80%，第七年及以后 90%计算，第九年末商业用房全部出售完毕，不再用于出租。经过实地走访，我们认为此增长幅度是合理的。同时，在运营期第1-10年，以出租剩余面积减去前期已售面积为基数，将商业分别按照 第一年10%，第二年至第四年15%，第五年第六年20%，第七年至第九年50%，第十年剩余面积全部出售，运营期初始出售单价按照目前同类商业出售价格32000.00元/平方米计算，同时每四年增长 5%。故债券存续期间，商铺出租收入8489.08万元，商铺出售收入68368.37万元，商业出租出售收入合计为 76857.45万元。

2、住宅出售收入

本项目在安置完毕后（安置面积56440平），仍有剩余住宅 79510平方米（57,950.00 +原预计安置78000-实际需安置56440平方米），参考周边定价，在运营期第1-3年每年分别将出售住宅 31804.00平方米28623.60平方米、19082.40平方米。运营期初始出售单价按照目前周边楼盘6566.94元/平方米计算。故债券存续期间，住宅出售收入合计为 52213.74万元。

3、物业管理费收入

本项目物业费住宅按照附近楼盘均价1.5元/平方/月计算，商业部分按照附近楼盘均价3元/平方/月计算，单价按照每4年上浮5%计算。面积按照已出租出售总面积计算，覆盖债务的运营期物业费收入2949.79万元。

4、停车场收入

停车位的出租出售，本项目停车位共计 1100 个，其中第一年出售 55 个，第二年出售110个，第三年出售165个，第四年出售220个，出售单价为 3 万元/个。剩余车位将按照 2元/小时临停收费，白天时段早上7点至晚上20点共13个小时，按照平均临停时间2小时，晚上时段20点至早晨7点，共计11个小时，按照临停平均使用时长2.2小时计算（可理解为夜间停车10元封顶），计算单价每四年增长 25%，临停车位数量按照总车位减去已出售车位为基数，临停率按照第一年使用率10%，以后每年增长10%，使用率达到未出售车位的90%时不再增长。故债券存续期间，车位出租收入5000.93万元，车位出售收入1650.00万元，合计为 6650.93万元。

5、广告位收入

该项目广告位共计280个，按照300元每月每个广告位出租计算，每4年单价上涨5%。第一年出租率30%，以后每年上涨5%，当使用率达到95%时，不再增长。广告位收入共计955.02万元。

6、充电桩收入

本项目充电桩数量200台，每台功率60KW每小时，我们对充电桩收入分时段计算，高峰段：9:00-12:00与16:00-21:00点，我们预估高峰时段每台充电桩使用时长1小时每天，参照附近充电桩单价1.38元/KW计算，平时段：7:00-9:00与12:00-16:00与21:00-23:00点，我们预估平时时段每台充电桩使用时长0.9小时每天，参照附近充电桩单价1.12元/KW计算，低谷段：23:00-7:00点，我们预估低谷时段每台充电桩使用时长0.7小时每天，参照附近充电桩单价0.82元/KW计算，充电桩收入共计22990.47万元。

本项目优势在于：位于凯里市中心，区域优势较好，有重点小学（凯里市第八小学）和中医院（黔东南便民民族医院），不远的地方有客车站。

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

收入类型	收入数据	分年收入				
		2026	2027	2028	2029	2030
合计		27098.79	26844.16	19618.46	6462.16	5949.63
商铺出租收入	收入定价（元/平方/月）	79.67	79.67	79.67	83.65	83.65
	付费对象规模（出租面积平方）	6000.00	7440.00	8463.00	9393.93	10302.01
	收入小计（万元）	286.81	711.29	809.10	943.00	1034.16
商铺出售收入	收入定价（元/平方）	32000	32000	32000	32000	33600
	付费对象规模（出售面积平方）	1400.00	1674.00	1269.45	939.39	883.03
	收入小计（万元）	4480.00	5356.80	4062.24	3006.06	2966.98
住宅出售收入	收入定价（元/平方）	6566.94	6566.94	6566.94		
	付费对象规模（出售面积平方）	31804	28623.6	19082.4		
	收入小计（万元）	20885.50	18796.95	12531.30		
商铺	收入定价（元/平方/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.15

物管 收入	付费对象规模（出租面积平方）	7400	10514	12,806.45	14,676.77	16,467.88
	收入小计（万元）	26.64	37.85	46.1	52.84	62.25
房屋 物管 收入	收入定价（元/平方/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58
	付费对象规模（出租面积平方）	31804.00	67583.50	79510.00	79510.00	79510.00
	收入小计（万元）	57.25	121.65	143.12	143.12	150.27
临时 停车 收入	收入定价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.5
	车位数量	1045.00	935.00	770.00	550.00	550.00
	临停时间（停车率）	10%	20%	30%	40%	50%
	收入小计（万元）	87.73	156.99	193.92	184.69	255.96
车位 出售 收入	收入定价（元/个）	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	
	车位数量	55.00	110.00	165.00	220.00	
	收入小计（万元）	165.00	330.00	495.00	660.00	
广告 位收 入	收入定价（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00
	付费对象规模（个）	84.00	98.00	112.00	126.00	140.00
	收入小计（万元）	30.24	35.28	40.32	45.36	52.92
汽车 充电 桩收 入	收入小计（万元）	1079.63	1297.36	1297.36	1427.09	1427.09
	高峰段：9:00-12:00 16:00-21:00	604.44	604.44	604.44	664.88	664.88
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10

	充电桩单价（元/千瓦时）	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
	平时段：7:00-9:00 12:00-16:00 21:00-23:00	223.78	441.50	441.50	485.65	485.65
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	0.90	0.90	0.90	0.99	0.99
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	低谷段：23:00-7:00	251.41	251.41	251.41	276.55	276.55
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
汽车充电桩收入	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	0.70	0.70	0.70	0.77	0.77
	充电桩单价（元/千瓦时）	0.80	0.82	0.82	0.82	0.82

收入类型	收入数据	分年收入				
		2031	2032	2033	2034	2035
合计		5051.60	5784.52	5666.58	5672.92	42822.72
商铺出租收入	收入定价（元/平方/月）	83.65	87.84	87.84	87.84	
	付费对象规模（出租面积平方）	11067.30	11952.69	11355.05	10787.30	
	收入小计（万/元）	1110.98	1259.85	1196.86	1137.02	
商铺出售收入	收入定价（元/平方）	33600	33600	33600	35280	35280
	付费对象规模（出售面积平方）	553.37	664.04	630.84	599.29	11386.59
	收入小计（万/元）	1859.31	2231.17	2119.61	2114.31	40171.90

商 铺 物 管 收入	收入定价（元/平方/月）	3.15	3.15	3.15	3.15	3.31
	付费对象规模（出租面积平方）	17786.54	19335.96	19369.16	19400.71	20000.00
	收入小计（万元）	67.23	73.09	73.22	77.00	79.38
房 屋 物 管 收入	收入定价（元/平方/月）	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65
	付费对象规模（出租面积平方）	79510.00	79510.00	79510.00	79510.00	79510.00
	收入小计（万元）	150.27	150.27	150.27	157.79	157.79
临 时 停 车 收入	收入定价（元/小时）	2.5	2.5	2.5	2.5	3.13
	车位数量	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
	临停时间（停车率）	60%	70%	80%	90%	90%
	收入小计（万元）	307.15	358.34	409.53	460.72	517.18
广 告 位 收 入	收入定价（元/个/月）	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75
	付费对象规模（个）	154.00	168.00	182.00	196.00	210.00
	收入小计（万元）	58.21	63.50	68.80	77.79	83.35
汽 车 充 电 桩 收 入	收入小计（万元）	1498.45	1648.29	1648.29	1648.29	1813.12
	高峰段：9:00-12:00 16:00-21:00	698.13	767.94	767.94	767.94	844.74
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩使用时长（时/天）	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
	平时段：7:00-9:00 12:00-16:00 21:00-23:00	509.94	560.93	560.93	560.93	617.02
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电桩使用时长（时/天）	0.99	1.09	1.09	1.09	1.20
充电桩单价（元/千瓦时）	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18
低谷段：23:00-7:00	290.38	319.42	319.42	319.42	351.36
充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电桩使用时长（时/天）	0.77	0.85	0.85	0.85	0.93
充电桩单价（元/千瓦时）	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86

收入类型	收入数据	分年收入				合计
		2036	2037	2038	2039	
合计		2747.03	2847.78	2970.14	3080.92	162617.41
商铺出租收入	收入定价(元/平方/月)					
	付费对象规模（出租面积平方）					
	收入小计（万元）					8489.08
商铺出售收入	收入定价(元/平方)					
	付费对象规模（出售面积平方）					
	收入小计（万元）					68368.37
住宅出售收入	收入定价(元/平方)					
	付费对象规模（出售面积平方）					
	收入小计（万元）					52213.74
商铺物	收入定价（元/平方/月）	3.31	3.31	3.47	3.47	

管收入	付费对象规模（出租面积平方）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	
	收入小计（万元）	79.38	79.38	83.35	83.35	921.06
房屋物 管收入	收入定价（元/平方/月）	1.65	1.65	1.74	1.74	
	付费对象规模（出租面积平方）	79510.00	79510.00	79510.00	79510.00	
	收入小计（万元）	157.79	157.79	165.68	165.68	2028.73
临时停 车收入	收入定价（元/小时）	3.13	3.13	3.13	3.13	
	车位数量	550.00	550.00	550.00	550.00	
	临停时间（停车率）	90%	90%	90%	90%	
	收入小计（万元）	517.18	517.18	517.18	517.18	5000.93
车位出 售收入	收入定价（元/个）					
	车位数量					
	收入小计（万元）					1650.00
广告位 收入	收入定价（元/个/月）	330.75	330.75	347.29	347.29	
	付费对象规模（个）	224.00	238.00	252.00	266.00	
	收入小计（万元）	88.91	94.46	105.02	110.85	955.02
汽车充 电桩收 入	收入小计（万元）	1903.78	1998.96	2098.91	2203.86	22990.47
	高峰段：9:00-12:00 16:00-21:00	886.97	931.32	977.89	1026.78	
	充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	
	度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	
	充电桩使用时长（时/天）	1.33	1.33	1.33	1.33	
	充电桩单价（元/千瓦时）	1.52	1.60	1.68	1.76	

平时段：7:00-9:00 12:00-16:00 21:00-23:00	647.88	680.27	714.28	750.00	
充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	
度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电桩使用时长（时/天）	1.20	1.20	1.20	1.20	
充电桩单价（元/千瓦时）	1.23	1.30	1.36	1.43	
低谷段：23:00-7:00	368.93	387.38	406.74	427.08	
充电桩数量（台）	200.00	200.00	200.00	200.00	
度数（60KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电桩使用时长（时/天）	0.93	0.93	0.93	0.93	
充电桩单价（元/千瓦时）	0.90	0.95	1.00	1.05	

（二）项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计 27349.52 万元，包括：人员支出 1264.55 万元，动力材料支出 13326.32 万元，维修维护费支出 579.98 万元，其他运营成本 325.23 万元，销售成本 2411.64 万元，管理费用 1264.55 万元，税费支出 8177.24 万元。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 11 人，包括 10 名工作人员和 1 名管理人员。该地区该行业从业人员人均工资为 7.2 万元/年，本项目人员工资及福利按 7.2 万元/人/年计算。本项支出测算时，年支出增长率均按照 1% 测算，主要依据是根据项目实施单位近三年项目工资预估。

二、动力材料支出

本项用电总电量 22132.75 千瓦时，总电费支出 13234.09 万元。包括公共区域日常运营用电 128.06 万 KW/年，电价为 0.56 元/度，年均支出 71.72 万元，总计支出 1004.03 万元；年用水量 5.86 万吨，水价为 1.2 元/吨，年均支出 7.03 万元，总计支出 91.42 万元。汽车充电桩用电总量 20339.84 万 KW。第一年充电量 1226.40 万 KW，每三年上浮 10%，电价为 0.6013 元/kw，第一年每个充电桩每天使用时长为 2.6 小时，每三年使用时长上涨 10%，预计总购电成本为 12230.88 万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的比例计算。项目充电桩用电量收入与支出同比增长。

三、项目销售成本资产

运营期，按照销售金额的 2% 计算销售佣金。本项目需向承销商支付销售佣金 2411.64 万元。

四、管理维护支出

管理及其他费用包括 2169.76 万元，维修费按照预计购置设备的 1% 计提，共 579.98 万元，管理费用按照人员工资薪酬的 100% 计提，共 1264.55 万元，其他运营费用按收入的 0.2% 计算，共 325.23 万元。

五、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. 增值税税率取 9%；

- 2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%;
- 3. 房产税税率取12%;
- 4. 所得税税率为 25%;

项目测算所适用的税率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	分年运营支出						
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	增值税及附加	1, 203. 52	1, 187. 33	885. 07	266. 47	218. 46	202. 09	263. 71
1	增值税（销项）	2269. 61	2253. 56	1656. 04	573. 65	530. 71	458. 61	523. 70
2	进项税额（年初）	1195. 04	1193. 45	865. 80	335. 73	335. 65	278. 17	288. 24
3	应交增值税	1074. 57	1060. 12	790. 24	237. 92	195. 05	180. 43	235. 46
4	城建税	75. 22	74. 21	55. 32	16. 65	13. 65	12. 63	16. 48
5	教育费附加	32. 24	31. 80	23. 71	7. 14	5. 85	5. 41	7. 06
6	地方教育费附加	21. 49	21. 20	15. 80	4. 76	3. 90	3. 61	4. 71
二	房产税	34. 42	85. 36	97. 09	113. 16	124. 10	133. 32	151. 18
合计		1237. 94	1272. 69	982. 16	379. 63	342. 56	335. 40	414. 89

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出							
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
一	增值税及	251. 14	251. 15	1877. 38	-49. 16	186. 29	200. 59	214. 49	7158. 55

	附加								
1	增值税 (销项)	513.82	513.82	3586.38	280.18	291.44	291.44	316.61	14072.3 6
2	进项税额 (年初)	289.59	289.58	1910.14	324.07	125.11	125.11	125.11	7680.80
4	应交增值 税额	224.24	224.24	1676.24	-43.9	166.33	179.10	191.51	6391.56
5	城建税	15.70	15.70	117.34	-3.07	11.64	12.54	13.41	447.41
6	教育费附 加	6.73	6.73	50.29	-1.32	4.99	5.37	5.75	191.75
7	地方教育 费附加	4.48	4.48	33.52	-0.88	3.33	3.58	3.83	127.83
二	房产税	143.62	136.44						1018.69
合计		394.77	387.59	1877.38	-49.16	186.29	200.59	214.49	8177.24

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

支出 类型	支出数 据	分年支出							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
合计		2805.4 5	2824.18	2369.70	1544.58	1507.45	1478.10	1649.40	1656.22
人员 支出	人数	11	11	11	11	11	11	11	11
	人均支 出（万 元）	7.69	7.77	7.85	7.92	8.00	8.08	8.16	8.25
	支出小 计	84.60	85.45	86.30	87.16	88.04	88.92	89.80	90.70
动力 材料	电价 (元)	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56

支出	年耗用量（万KW）	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06
	电价（元）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年耗用量（万KW）	1226.4	1226.4	1226.4	1349.04	1349.04	1349.04	1483.944	1483.944
	水价（元）	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	年耗用量（吨）	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
	其他支出								
	支出小计（万元）	809.18	816.21	816.21	889.96	889.96	889.96	971.08	971.08
销售费用	佣金比例	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	收入金额	25365.50	24153.75	16593.54	3006.06	2966.98	1859.31	2231.17	2119.61
	支出小计（万元）	507.31	483.07	331.87	60.12	59.34	37.19	44.62	42.39
维护支出		27.62	27.62	27.62	27.62	27.62	27.62	27.62	55.24
管理费		84.60	85.45	86.30	87.16	88.04	88.92	89.8	90.70
其他运营		54.20	53.69	39.24	12.92	11.90	10.10	11.57	11.33

支出									
税费支出		1237.94	1272.69	982.16	379.63	342.56	335.40	414.89	394.77

支出类型	支出数据	分年支出						合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	
合计		1650.76	4067.07	1258.78	1496.31	1512.74	1528.76	27349.52
人员支出	人数	11	11	11	11	11	11	
	人均支出（万元）	8.33	8.41	8.50	8.58	8.67	8.75	
	支出小计	91.61	92.53	93.45	94.39	95.33	96.28	1264.55
动力材料支出	电价（元）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	
	年耗用量（万KW）	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	128.06	
	电价（元）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	年耗用量（万KW）	1483.944	1632.3384	1632.3384	1632.3384	1632.3384	1632.3384	
	水价（元）	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	
	年耗用量（吨）	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	
	其他支出							
	支出小计	971.08	1060.32	1060.32	1060.32	1060.32	1060.32	13326.32
销售费用	佣金比例	2%	2%					
	收入金额	2114.31	40171.90					
	支出小计（万元）	42.29	803.44					2411.64
维护支出		55.24	55.24	55.24	55.24	55.24	55.24	579.98

管理费		91.61	92.53	93.45	94.39	95.33	96.28	1264.55
其他运营支出		11.35	85.65	5.49	5.70	5.94	6.16	325.23
税费支出		387.59	1,877.38	-49.16	186.29	200.59	214.49	8177.24

（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								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入			27098.79	26844.16	19618.46	6462.16	5949.63	5051.60	5784.52
运营支出			2805.45	2824.18	2369.70	1544.58	1507.45	1478.10	1649.40
可偿债收益			24293.34	24019.99	17248.75	4917.57	4442.18	3573.50	4135.12
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计	
项目收入	5666.58	5672.92	42822.72	2747.03	2847.78	2970.14	3080.92	162617.41	
运营	1656.22	1650.76	4067.07	1258.78	1496.31	1512.74	1528.76	27349.52	

支出								
可偿 债收 益	4010.36	4022.16	38755.65	1488.25	1351.46	1457.40	1552.16	135267.89

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）项目投资估算

根据《凯里市2015年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资为90136.00万元。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	调整后金额
1	建设投资	60587.03		60587.03
1.1	工程费用	56174.00		56174.00
1.2	工程建设其他费用	4413.03		4413.03
1.3	预备费			
2	征地费用	16200.00		16200.00
3	开发管理费			
4	预备费	7589.00		7589.00
5	财务费用	5760.00		5760.00
2.1	建设期借款利息	5760.00		5760.00
2.2	其他			
6	项目总投资	90136.00		90136.00

(二) 资金筹措及使用计划

1. 资金来源

资金筹措方式不含市场化融资

本项目总投资估算90136.00万元，单位自有资金18136万元，占比20.12%；专项债券资金72000.00万元，占比79.88%。两者合计90136.00万元。

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
		18136.00	72000.00		
占总投资比例		20.12%	79.88%		

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	2022年	2023年	2024年	合计	各类型占
财政预算资金					
单位自有资金	18136.00			18136.00	20.12%
专项债券	36600.00		35400.00	72000.00	79.88%
银行贷款					
其他来源资金					

合计	54736.00		35400.00		
分年度占比	60.73%		39.27%		

（1）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 72000.00 万元，期限 15 年，本批次申请发行 35400.00 万元。本批次发行额度在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于凯里市 2015 年文化北路原州农校老校区城市棚户区改造项目有收益的公益性资本性支出。

二、项目收益与融资平衡分析

不含市场化融资

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	
2022年			937.36	937.36	
2023年			1200.48	1200.48	
2024年			1276.55	1276.55	
2025年			2096.10	2096.10	
2026年	24293.34		2096.10	2096.10	是
2027年	24019.99		2096.10	2096.10	是
2028年	17248.75		2096.10	2096.10	是

2029年	4917.57		2096.10	2096.10	是
2030年	4442.18		2096.10	2096.10	是
2031年	3573.50		2096.10	2096.10	是
2032年	4135.12		2096.10	2096.10	是
2033年	4010.36		2096.10	2096.10	是
2034年	4022.16		2096.10	2096.10	是
2035年	38755.65		2096.10	2096.10	是
2036年	1488.25		2096.10	2096.10	是
2037年	1351.46	36600.00	1158.74	37758.74	否
2038年	1457.40		895.62	895.62	是
2039年	1552.15	35400.00	819.55	36219.55	否
合计	135267.89	72000.00	31441.50	103411.50	
本息覆盖倍数		1.31			

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1.31，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135267.89万元，总债务本息保障倍数为1.31，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%	0	103441.50	135267.89	1.31
	下浮	5%	-8130.87	103441.50	127137.02	1.23
		10%	-16261.74	103441.50	119006.15	1.15

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

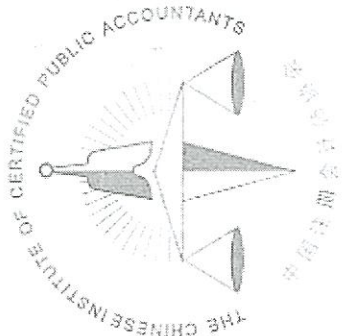
变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
年度运营成本	上浮	10%	2734.95	103441.50	132532.94	1.28
		5%	1367.48	103441.50	133900.41	1.29
	基准	0%		103441.50	135267.89	1.31

经测算，当项目收入下浮 10%范围、项目运营成本上浮 0%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，本次申报的凯里市2015年文化北路原州农校老校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135267.89万元，专项债券本息103441.50万元，总债务融资本息103441.50万元，专项债券本息保障倍数1.31，总债务本息保障倍数1.31，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。



姓名 刘建英
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1969-08-07
 Date of birth
 工作单位 北京和兴会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 511021196908076428
 Identity card No.

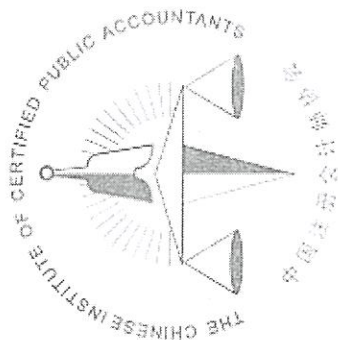


证书编号: 510100240443
 No. of Certificate

批准注册协会 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九八 年 十 月 十 日
 Date of Issuance

2009 年 3 月 20 日
 y m d



姓名: 沈小霞
 Full name: 沈小霞
 Sex: 女
 Date of birth: 1976-12-19
 Working unit: 北京和兴会计师事务所有限公司
 Working unit: 北京和兴会计师事务所有限公司
 Identity card No: 321085197612198226



证书编号: 110004410004
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA

发证日期: 2007年 11月 27日
 Date of Issuance



2008年 3月 20日
 2008年 3月 20日

证书序号:0017164

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称：北京和兴会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：刘建英

经营场所：

北京市海淀区西四环北路158号1幢1111室

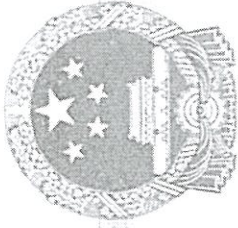
组织形式：有限责任

执业证书编号：11000441

批准执业文号：京财会[2006]675号

批准执业日期：2006年04月24日





统一社会信用代码

911101087877553933

营业执照

(副本)(2-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 北京和兴会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘建英

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；经营法律、法规规定的其它业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

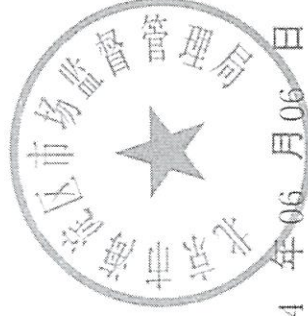
注册资本 8000万元

成立日期 2006年04月25日

住所 北京市海淀区四环北路158号1幢1111室



登记机关



2024 年 06 月 06 日