



云南华业
YUNNAN HUAYE

习水县 2020 年二化厂片区城市棚户区 改造项目

专项债券财务评估报告

委托单位：云南省农业农村厅

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.....	1-7
附件 1 项目现金流收益规模分析.....	8-22
附件 2 项目预期收益和融资平衡方案.....	23-27



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年二化厂片区城市棚户区 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年二化厂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年二化厂片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，本次评价的习水县2020年二化厂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14,000.00万元，2024年计划发行14,000.00万元，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。项目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

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		14,000		14,000	2.53%		
2	2025 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
3	2026 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
4	2027 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
5	2028 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
6	2029 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
7	2030 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
8	2031 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
9	2032 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
10	2033 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
11	2034 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
12	2035 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
13	2036 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
14	2037 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
15	2038 年	14,000			14,000	2.53%	354.20	354.20
16	2039 年	14,000		14,000		2.53%	354.20	14,354.20
合计			14,000	14,000			5,313.00	19,313.00

单位：万元

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

为习水县城发展集团有限公司。

（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19,313.00万元，专项债券本金总额14,000.00万元，专项债券利息总额5,313.00万元。总债务本息总额19,313.00万元，总债务本金总额14,000.00万元，总债务利息总额5,313.00万元。具体如下：

总债务还本付息表

单位：万元

年度	专项债券本息	市场化融资本息	本息合计
2025 年	354.20		354.20
2026 年	354.20		354.20
2027 年	354.20		354.20
2028 年	354.20		354.20
2029 年	354.20		354.20
2030 年	354.20		354.20
2031 年	354.20		354.20
2032 年	354.20		354.20
2033 年	354.20		354.20
2034 年	354.20		354.20
2035 年	354.20		354.20
2036 年	354.20		354.20
2037 年	354.20		354.20
2038 年	354.20		354.20
2039 年	14,354.20		14,354.20
合计	19,313.00		19,313.00

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33,162.12万元，运营成本7,344.76万元，项目可偿债收益共计25,817.36万元。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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	4,513.22	5,004.04	3,746.25	3,783.22	1,049.63	1,077.23	1,097.82	1,111.40
运营支出	237.07	377.05	388.39	1,259.03	265.05	285.99	342.06	361.06
可偿债收益	4,276.15	4,626.99	3,357.86	2,524.19	784.58	791.24	755.76	750.34
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
项目收入	1,127.56	1,141.14	2,301.66	2,106.53	1,907.55	1,703.32	1,491.55	33,162.12
运营支出	389.92	395.46	622.35	728.72	647.36	564.27	480.98	7,344.76
可偿债收益	737.64	745.68	1,679.31	1,377.81	1,260.19	1,139.05	1,010.57	25,817.36

（四）偿债指标计算

1. 总投资收益率 = 项目可偿债收益 / 总投资 = 25,817.36 万元 ÷ 28,909.44 万元 = 89.30%

2. 专项债券本息保障倍数 = 项目可偿债收益 / 专项债券本息 = 25,817.36 万元 ÷ 19,313.00 万元 = 1.34

3. 总债务本息保障倍数 = 项目可偿债收益 / 总债务融资本息 = 25,817.36 万元 ÷ 19,313.00 万元 = 1.34

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	89.30%
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	1.34
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	1.84

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	1.34
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	1.84

（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1.34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：本项目建设地点位于习水县杉王街道九龙横路。项目占地面积19983.83平方米，总建筑面积81003平方米，其中：地上部分建筑面积76711.41平方米，地下车库及设备用房建筑面积4291.59平方米，棚户区改造户数624户（列入省政府2020年建设计划568户）；配套基础设施包括：给水管网2130米、雨水管网2130米、污水管网2130米、燃气管网2130米、电气管网2130米、通信管网2130米、室外硬化及铺装11218.92平方米、绿化5995.15平方米、路灯150盏，变配电工程1项，人行铺道装21000平方米，道路改造32800平方米。主要建设内容：主体工程、绿化、排水排污及其他配套设施等。

本项目2021年8月开工建设，建设期47个月，预计2025年6月完工，2025年7月投入运营。

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2024年12月至2039年12月。

本次现金流量收益预测对象为习水县2020年二化厂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、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年二化厂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 33,162.12 万元，包括：剩余住宅资产处置收入 13,801.06 万元，商业用房出租收入 4,720.25 万元，商业用房出售收入 5,030.29 万元，普通车位出租收入 602.44 万元，车位出售收入 1,698.00 万元，充电桩服务收入 5,497.98 万元，物业服务收入 1,812.10 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		33,162.12
1	剩余住宅资产处置收入	13,801.06

序号	收入类型	收入规模
2	商业用房出租收入	4,720.25
3	商业用房出售收入	5,030.29
4	普通车位出租收入	602.44
5	车位出售收入	1,698.00
6	充电桩服务收入	5,497.98
7	物业服务收入	1,812.10

1. 剩余住宅资产处置收入 13,801.06 万元

(1) 收入定价

本项收入定价 4,400.00 元/平方米。确定主要依据：参考住建系统导出的项目临近小区“财富新城”销售均价数据 4431.74 元/平方米，基于谨慎原则按 4400 元/平方米计算项目剩余住宅销售单价。

(2) 付费对象规模

根据习水县城发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目回迁安置后剩余住宅可处置面积为 31366.05 平方米，计划 2025 年处置 30%，2026 年处置 30%，2027 年处置 20%，2028 年处置 20%。

2. 商业用房出租收入 4,720.25 万元

(1) 收入定价

本项收入定价 105.00 元/平方米·月。参考 2024 年 7 月 23 日在遵义市公共资源交易平台对习水县商业大楼一、二层商业用房五年租赁权的拍卖结果，2400 平方米五年租赁价格 1799.1 万元，约 125 元/

平方米·月。本项目基于谨慎原则按 105 元/平方米·月计取商业用房出租价格。

(2) 付费对象规模

根据习水县城发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目商业可处置面积为 3143.94 平方米，计划 2035 年开始处置出售，因此 2025 至 2034 年间将其用于出租。考虑到项目 2025 年竣工，随着入住率的提升，商业出租率未来将逐步上升至稳定状态，按照 2025 年出租率 50%，每年增长 20%，至 2027 年起出租率稳定在 90%。

(3) 增长率

根据地区生产总值统一核算结果，2023 年贵州省地区生产总值 20913.2 亿元，比上年增长 4.9%。其中，第一产业增加值 2894.28 亿元，增长 3.9%，第二产业增加值 7311.44 亿元，增长 4.4%；第三产业增加值 10707.53 亿元，增长 5.5%。基于谨慎性原则，结合习水县历年商业租金增长率，租金按照每年增长 3%计取。

3. 商业用房出售收入 5,030.29 万元

(1) 收入定价

本项收入定价 16,000.00 元/平方米。参考住建系统导出的项目临近小区“财富新城”销售均价数据 16,111.92 元/平方米，以及项目附近某 50 平方米商铺出售价格 890,000 元，单价 17,800 元/平方米。基于谨慎原则按 16,000.00 元/平方米计取商业用房出售单价。

(2) 付费对象规模

根据习水县城发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年

二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目商业可处置面积为 3143.94 平方米，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. 普通车位出租收入 602.44 万元

(1) 收入定价

本项收入定价 300 元/辆·月。参考习水县发展和改革局核发的《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），习水县城西客运站地下停车场包月收费 300 元/辆。项目普通车位包月收费按 300 元/辆计取。

(2) 付费对象规模

根据习水县城发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目可处置地下普通车位共 96 个，计划 2035 年开始处置出售，因此 2025 至 2034 年间可将其用于出租。根据项目初步设计，项目拥有地上停车位 38 个。考虑到项目 2025 年竣工，随着入住率的提升，车位出租率未来将逐步上升至稳定状态，按照 2025 年出租率 50%，每年增长 20%，至 2028 年起出租率稳定在 100%。

(3) 增长率

根据地区生产总值统一核算结果，2023 年贵州省地区生产总值 20913.2 亿元，比上年增长 4.9%。基于谨慎性原则，考虑到习水县经济增长及本项目住宅与车位配比为 3:1 的车位需求，车位租赁价格按照每 4 年增长 5%计取。

5. 车位出售收入 1,698.00 万元

(1) 收入定价

本项收入定价：普通车位 80,000.00 元/个、充电桩车位 100,000.00 元/个。参考项目附近小区希望国际城二期的车位买卖合同，地下普通车位出售价格为 8.2 万元/个左右，基于谨慎原则按 8 万元/个计取地下普通车位出售价格；综合考虑充电桩的建设成本，按 10 万元/个计取地下充电桩车位出售价格。

(2) 付费对象规模

根据习水县城市发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目可处置地下普通车位共 96 个，公司计划 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%；项目可处置地下充电桩车位共 93 个，公司计划 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%。

6. 充电桩服务收入 5,497.98 万元

(1) 收入定价

本项收入定价 4,300.00 元/桩·月。参考习水县城市公园、赤水西路、习水客运站、洋台湾、秦岭东路及政务中心等地 2024 年 1-10 月份充电桩服务费，上述地点共 58 个充电桩，共收取服务费 24.78 万元，平均每桩每月 4,272.43 元。本项目按 4300 元/桩·月计取服务费。

(2) 付费对象规模

根据习水县城市发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年

二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目拥有地下充电桩车位 93 个。

7. 物业服务收入 1,812.10 万元

(1) 收入定价

本项收入定价：住宅物业费单价 1.6 元/平方米·月、商业物业费单价 3 元/平方米·月及车位管理费单价 50 元/个·月。参考项目附近小区丽地·缙悦府的住宅部分物业收费价格 1.6 元/平方米·月，商业部分物业收费价格 3 元/平方米·月，车位管理费 50 元/个·月。项目按此标准计取物业费。

(2) 付费对象规模

根据项目初步设计及习水县城市发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，项目住宅建筑回迁安置面积 41,650.33 平方米、剩余住宅面积 31,366.06 平方米，结合剩余住宅的各年度处置计划。参考类似定位的小区物业缴费比例，基于谨慎原则按较低比例考虑，小区物业缴费比例 2025 年按 40%，每年增长 10%，至 2031 年起稳定在 95%。

根据项目初步设计及习水县城市发展集团有限公司提供的《关于习水县 2020 年二化厂片区城市棚户区改造项目可处置资产处置计划》，商业面积 3143.94 平方米，停车位 227 个，结合商业部分及普通车位出租及处置计划，由于前期出租部分收取物业费可靠性有保障，参考类似定位的小区物业缴费比例。基于谨慎原则按较低比例考虑，小区物业缴费比例 2025 年按 80%，每年增长 5%，至 2028 年起稳定在 95%。

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															
		2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
合计		4,513.22	5,004.04	3,746.25	3,783.22	1,049.63	1,077.23	1,097.82	1,111.40	1,127.56	1,141.14	2,301.66	2,106.53	1,907.55	1,703.32	1,491.55	33,162.12
剩余住宅资产处置收入	销售单价（元/m²）	4,400	4,400	4,400	4,400												
	剩余住宅资产可处置建筑面积（m²）	9,409.82	9,409.82	6,273.21	6,273.21												
	处置进度	30%	30%	20%	20%												
	收入小计	4,140.32	4,140.32	2,760.21	2,760.21												13,801.06
商业用房出租收入	租赁单价（元/m²*月）	105	108	111	114	117	121	125	129	133	137	141	145	149	153	158	
	年出租面积（m²）	1,571.97	2,200.76	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,263.64	1,697.72	1,131.81	565.90	0.00	
	年出租比例	50.00%	70.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	收入小计	99.03	285.22	376.90	387.08	397.27	410.85	424.43	438.01	451.60	465.18	383.01	295.40	202.37	103.90	-	4,720.25
商业用房出售收入	销售单价（元/m²）											16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	
	商业建筑面积（m²）											628.79	628.79	628.79	628.79	628.78	
	处置进度											20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
	收入小计											1,006.06	1,006.06	1,006.06	1,006.06	1,006.05	5,030.29

普通车 位出租 收入	租赁单价（元/个*月）	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00	331.00	331.00	331.00	331.00	348.00	348.00	348.00	
	地上车位个数	19.00	27.00	34.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	
	地下普通车位	48.00	67.00	86.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	77.00	58.00	39.00	20.00	0.00	
	年出租比例	50.00%	70.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	收入小计	12.06	33.84	43.20	48.24	50.65	50.65	50.65	50.65	53.22	53.22	45.68	38.13	32.16	24.22	15.87	602.44
车位出 售收入 （普通 车位）	出售单价（元/个）											80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	
	地下普通车位个数											19.00	19.00	19.00	19.00	20.00	
	处置进度											20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
	收入小计											152.00	152.00	152.00	152.00	160.00	768.00
车位出 售收入 （充电 桩车位）	出售单价（元/个）											100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
	地下普通车位个数											19.00	19.00	19.00	19.00	17.00	
	处置进度											20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
	收入小计											190.00	190.00	190.00	190.00	170.00	930.00
充电桩 服务收 入	服务单价（元/个*月）	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	
	充电桩车位个数	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	74.00	55.00	36.00	17.00	0.00	
	收入小计	239.94	479.88	479.88	479.88	479.88	479.88	479.88	479.88	479.88	479.88	381.84	283.80	185.76	87.72	0.00	5,497.98
物业服 务收入 （住宅）	物业费单价（元/㎡*月）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	
	物业收费面积	51,060.1	60,469.9	66,743.1	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	73,016.3	

	物业收费保障率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	收入小计	19.61	58.05	76.89	98.13	112.15	126.17	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	133.18	1,689.62
物业服务收入 (商业)	物业费单价 (元/m²*月)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	住宅物业收费面积	1,571.97	2,200.76	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,829.55	2,892.43	2,326.51	1,760.60	1,823.48	1,886.36	
	住宅物业收费保障率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	收入小计	2.26	6.73	9.17	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.89	7.96	6.02	6.24	6.45	122.48
物 业 服 务 收 入 (车位)	物业费单价 (元/个*月)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	物业收费个数	67.00	94.00	120.00	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	153.00	172.00	191.00	210.00	227.00	
	物业收费保障率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	收入小计	1.61	4.79	6.48	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	8.72	9.80	10.89	11.97	12.94	120.68

(二) 项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计 7,344.76 万元，包括：工资福利支出 1,047.91 万元、动力材料支出 543.64 万元、日常修理维护费支出 271.81 万元、日常管理费用支出 663.23 万元、充电桩特许经营权费用支出 763.69 万元、充电桩运维成本支出 274.87 万元、税费支出 3,779.61 万元。

1. 工资福利支出

本项目设计定员 13 人，根据《2023 年习水县国民经济和社会发展统计公报》，全年城镇常住居民人均可支配收入为 42,161 元，同比增长 4.8%。考虑项目类型及收入中位数，本项目工资福利支出按 4,000 元/人·月计算。同时考虑通货膨胀因素，本项支出测算时，年支出增长率均按照 2%测算。

2. 动力材料支出

主要为物业管理过程中的公共管理区域所需水、电等动力材料，参照类似实际运行经验，按照物业费收入的 30%计取。

3. 日常修理维护费支出

主要为物业管理过程中的公共管理区域日常修理维护费支出，参照类似实际运行经验，按照物业费收入的 15%计取。

4. 日常管理费用支出

主要包括日常办公费用、营销费用等支出，参照类似实际运行经验，按运营总收入的 2%计提。

5. 充电桩特许经营权费用

根据 2022 年习水县经济贸易局与原习水县城建交通投资（集团）

有限公司签订的《习水县充电桩特许经营权协议》，第 1-5 年免收特许经营权出让费，第 6-10 年按月收取当月服务费的 10%作为特许经营权出让费，第 11-20 年按月收取当月服务费的 20%作为特许经营权出让费。

6. 充电桩运维成本

参照类似项目的实际运行经验，按充电桩服务收入的 5%计取。

7. 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、土地增值税、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）增值税税率：充电桩服务取 13%、不动产出租出售取 9%、物业服务取 6%；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

（3）所得税税率为 25%；

（4）房产税按租赁收入 12%税率计；

（5）印花税不动产销售按 0.05%计，不动产租赁按 0.1%计；

（6）土地增值税按普通标准住宅及其他类型房地产的增值率分别计取土地增值税率，其中普通标准住宅增值率未超过 20%的，免征土地增值税。

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	分年税费支出															
		2025 年 7-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	增值税及附加																
1	增值税（销项）	349.30	396.50	302.29	304.77	99.09	101.00	102.52	103.65	104.98	106.10	196.69	177.45	157.89	137.83	117.48	2,757.54
2	进项税额（年初）	2,065.07	1,718.18	1,327.48	1,031.99	735.04	644.42	552.55	459.49	365.30	269.78	173.14					
3	运营进项税	2.41	5.80	6.80	7.82	8.47	9.13	9.46	9.46	9.46	9.46	8.91	8.25	7.60	7.04	6.55	116.62
4	当年抵扣额	349.30	396.50	302.29	304.77	99.09	101.00	102.52	103.65	104.98	106.10	182.05	8.25	7.60	7.04	6.55	2,181.69
5	进项税额（年末）	1,718.18	1,327.48	1,031.99	735.04	644.42	552.55	459.49	365.30	269.78	173.14						
6	当年缴纳增值税额											14.64	169.20	150.29	130.79	110.93	575.85
7	城建税											0.73	8.46	7.51	6.54	5.55	28.79
8	教育费附加											0.44	5.08	4.51	3.92	3.33	17.28
9	地方教育费附加											0.29	3.38	3.01	2.62	2.22	11.52
二	印花税	2.02	2.21	1.66	1.68	0.41	0.42	0.44	0.45	0.46	0.48	1.01	0.93	0.83	0.74	0.63	14.37
三	房产税	12.23	35.13	46.25	47.93	49.31	50.81	52.30	53.80	55.58	57.07	47.20	36.72	25.82	14.10	1.75	586.00
四	土地增值税				947.05												947.05
五	企业所得税	79.52	122.84	107.92	-	-	11.21	60.82	58.64	53.96	56.26	256.49	231.16	209.41	186.49	164.03	1,598.75
合计		93.77	160.18	155.83	996.66	49.72	62.44	113.56	112.89	110.00	113.81	320.80	454.93	401.38	345.20	288.44	3,779.61

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															
		2025 年 7-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
合计		237.07	377.05	388.39	1,259.03	265.05	285.99	342.06	361.06	389.92	395.46	622.35	728.72	647.36	564.27	480.98	7,344.76
人员支出	人数	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
	人均支出 (元/人·月)	4,000	4,080.00	4,161.60	4,244.83	4,329.73	4,416.32	4,504.65	4,594.74	4,686.64	4,780.37	4,875.98	4,973.50	5,072.97	5,174.43	5,277.92	
	支出小计	31.20	63.65	64.92	66.22	67.54	68.89	70.27	71.68	73.11	74.57	76.07	77.59	79.14	80.72	82.34	1,047.91
动力材料支出	支出小计	6.56	19.43	25.82	32.34	36.55	40.76	42.86	42.86	42.86	42.86	42.92	42.34	41.76	41.83	41.89	543.64
日常修理维护费	支出小计	3.28	9.72	12.91	16.17	18.27	20.38	21.43	21.43	21.43	21.43	21.46	21.17	20.88	20.91	20.94	271.81
日常管理费用	支出小计	90.26	100.08	74.93	75.66	20.99	21.54	21.96	22.23	22.55	22.82	46.03	42.13	38.15	34.07	29.83	663.23
充电桩特许经营权费用	支出小计			29.99	47.99	47.99	47.99	47.99	65.98	95.98	95.98	95.98	76.37	56.76	37.15	17.54	763.69
充电桩运维成本	支出小计	12.00	23.99	23.99	23.99	23.99	23.99	23.99	23.99	23.99	23.99	19.09	14.19	9.29	4.39		274.87
税费支出	支出小计	93.77	160.18	155.83	996.66	49.72	62.44	113.56	112.89	110.00	113.81	320.80	454.93	401.38	345.20	288.44	3,779.61

（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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	4,513.22	5,004.04	3,746.25	3,783.22	1,049.63	1,077.23	1,097.82	1,111.40
运营支出	237.07	377.05	388.39	1,259.03	265.05	285.99	342.06	361.06
可偿债收益	4,276.15	4,626.99	3,357.86	2,524.19	784.58	791.24	755.76	750.34
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
项目收入	1,127.56	1,141.14	2,301.66	2,106.53	1,907.55	1,703.32	1,491.55	33,162.12
运营支出	389.92	395.46	622.35	728.72	647.36	564.27	480.98	7,344.76
可偿债收益	737.64	745.68	1,679.31	1,377.81	1,260.19	1,139.05	1,010.57	25,817.36

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

根据习水县发展和改革局《关于习水县2020年二化厂片区城市棚户区改造项目初步设计的批复》（习发改建设〔2021〕52号），本项目批复总投资为28,732.34万元，申请发行专项债券后建设期借款利息增加177.10万元，调整后项目总投资为28,909.44万元。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	28,732.34		28,732.34
1.1	工程费用	22,029.08		22,029.08
1.2	工程建设其他费用	4,793.50		4,793.50
1.3	预备费	1,909.76		1,909.76
2	财务费用		177.10	177.10
2.1	建设期借款利息		177.10	177.10
3	项目总投资	28,732.34	177.10	28,909.44

（二）资金筹措及使用计划

1. 资金来源

本项目总投资估算28,909.44万元，计划使用财政预算资金4,350.00万元，占比15.05 %；单位自有资金10,559.44万元，占比36.52%；专项债券资金14,000.00万元，占比48.43 %。三者合计28,909.44万元。

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
28,909.44	4,350.00	10,559.44	14,000.00		
占总投资比例	15.05	36.52	48.43		

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年度及以前	2024年度	2025年度1-6月	合计	各类型占比
财政预算资金	2,000.00	2,350.00		4,350.00	15.05%
单位自有资金	7,532.54	656.49	2,370.41	10,559.44	36.52%
专项债券		14,000.00		14,000.00	48.43%
银行贷款					
其他来源资金					
合计	9,532.54	17,006.49	2,370.41		
分年度占比	32.97%	58.83%	8.20%		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	
2025年	4,276.15		354.20	354.20	可平衡
2026年	4,626.99		354.20	354.20	可平衡
2027年	3,357.86		354.20	354.20	可平衡
2028年	2,524.19		354.20	354.20	可平衡
2029年	784.58		354.20	354.20	可平衡
2030年	791.24		354.20	354.20	可平衡
2031年	755.76		354.20	354.20	可平衡
2032年	750.34		354.20	354.20	可平衡
2033年	737.64		354.20	354.20	可平衡
2034年	745.68		354.20	354.20	可平衡
2035年	1,679.31		354.20	354.20	可平衡
2036年	1,377.81		354.20	354.20	可平衡
2037年	1,260.19		354.20	354.20	可平衡
2038年	1,139.05		354.20	354.20	可平衡
2039年	1,010.57	14,000.00	354.20	14,354.20	可平衡
合计	25,817.36	14,000.00	5,313.00	19,313.00	可平衡
本息覆盖倍数		1.34			

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 1.34，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25,817.36万元，总债务本息保障倍数为1.34，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%		19,313.00	25,817.36	1.34
	下浮	5%	-1,654.29	19,313.00	24,759.35	1.28
		10%	-3,294.25	19,313.00	23,699.00	1.23

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%	356.51	19,313.00	25,553.91	1.32
		5%	178.25	19,313.00	25,688.50	1.33

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%		19,313.00	25,817.36	1.34

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 年二化厂片区城市棚户区改造项目项目专项债券，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 25,817.36 万元，专项债券本息 19,313.00 万元，总债务融资本息 19,313.00 万元，专项债券本息保障倍数 1.34，总债务本息保障倍数 1.34，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。