

# 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目

## 实施方案

贵阳市观山湖区住房和城乡建设局

天和国咨控股集团有限公司

二〇二一年十二月

## 项目基本情况表

| 序号 | 信息名称   | 主要内容  |
|----|--------|---|
| 1  | 项目名称   | 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目  |
| 2  | 项目类型   | 新建项目  |
| 3  | 所属行业   | 保障性安居工程   |
| 4  | 项目地点   | 贵州省贵阳市观山湖区金华下铺宾阳大道两侧  |
| 5  | 项目投资规模 | 本项目总投资 373,851.54 万元，其中静态总投资 349,772.84 万元（工程费用 246,012.55 万元，工程建设其它费用 77,851.19 万元，预备费 25,909.10 万元），建设期贷款利息为 24,078.70 万元。  |
| 6  | 实施机构   | 观山湖区住房和城乡建设局  |
| 7  | 运作方式   | BOT   |
| 8  | 项目合作期  | 25 年  |
| 9  | 合作范围   | <p>项目用地总面积：247,738.6 平方米，其中建设用地面积 182,520.63 平方米，市政道路面积 41,308.2 平方米，市政绿化面积 23,909.77 平方米；</p> <p>建设内容：总建筑面积 765,106 平方米，居住总套数 4,336 套，停车位 5,575 个，还包括居住区道路、人行过街天桥、市政管道、公共绿地等。</p> <p>其中：</p> <p>主体建设内容：住宅建筑面积 487,369 平方米；</p> <p>相关配套基础设施建设内容：配套设施建筑面</p> |

| 序号 | 信息名称       | 主要内容  |
|----|------------|---|
|    |            | 积 45,374 平方米；公共服务设施建筑面积 33,009 平方米；地下停车场建筑面积 199,354 平方米；配套基础设施工程及室外工程等。  |
| 10 | 项目公司股权结构   | 本项目由贵阳观山湖投资（集团）观投置业有限公司（政府方出资代表）和中标社会资本按 20%:80% 的股权比例出资成立 PPP 项目公司。其中观投置业出资 18,692.58 万元，中标社会资本出资 74,770.31 万元。  |
| 11 | 回报机制       | 可行性缺口补助   |
| 12 | 采购方式与标的    | 采购方式：公开招标<br>标的：可行性缺口补助累计现值   |
| 13 | 物有所值评价     | 本项目公共部门比较值(PSC 值)为 330,743.70 万元，PPP 值为 298,568.17 万元，VFM 量值 = PSC 值 - PPP 值 = 32,175.53 万元 > 0，即本项目通过物有所值定量评价  |
| 14 | 财政承受能力论证结论 | 据《财政部关于印发<政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引的通知>（财金〔2015〕21 号），对本项目开展财政承受能力论证工作，得出以下主要结论：<br>实施本项目后，观山湖区当前及今后年度 PPP 项目所需一般公共预算支出金额占一般公共预算支出的比例均小于 10%。同时，本项目的开展符合观山湖区经济社会发展需要，且符合行业和领域均衡性要求。本项目财政承受能力论证的结论为“通过财政承受能力论证”。 |

# 目 录

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>1 项目概况</b> .....             | <b>1</b>  |
| 1.1 项目背景 .....                  | 1         |
| 1.2 项目建设的必要性 .....              | 2         |
| 1.3 项目基本情况 .....                | 4         |
| 1.4 项目采用 PPP 模式运作的必要性和可行性 ..... | 10        |
| 1.5 实施方案编制依据及原则 .....           | 13        |
| <b>2 风险分配框架</b> .....           | <b>17</b> |
| 2.1 项目风险因素识别与分析 .....           | 17        |
| 2.2 风险分配原则 .....                | 20        |
| 2.3 风险分配基本框架 .....              | 22        |
| <b>3 项目运作方式</b> .....           | <b>26</b> |
| 3.1 项目投融资 .....                 | 27        |
| 3.2 项目建设 .....                  | 27        |
| 3.3 项目运营 .....                  | 28        |
| 3.4 项目移交 .....                  | 28        |
| <b>4 交易结构</b> .....             | <b>29</b> |
| 4.1 项目投融资结构 .....               | 29        |
| 4.2 回报机制 .....                  | 32        |
| 4.3 相关配套安排 .....                | 40        |
| <b>5 项目合同体系</b> .....           | <b>41</b> |
| 5.1 项目合同结构 .....                | 41        |
| 5.2 PPP 项目合同 .....              | 44        |
| 5.3 PPP 项目合同（项目公司版） .....       | 45        |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 5.4 股东协议和公司章程 .....    | 46        |
| <b>6 项目边界条件 .....</b>  | <b>50</b> |
| 6.1 权利义务边界 .....       | 50        |
| 6.2 绩效评价办法 .....       | 52        |
| 6.3 项目投资控制措施 .....     | 58        |
| 6.4 可行性缺口补助支付 .....    | 61        |
| 6.5 调价机制 .....         | 62        |
| 6.6 强制保险方案 .....       | 62        |
| 6.7 履约担保体系 .....       | 63        |
| 6.8 临时接管 .....         | 66        |
| 6.9 提前终止补偿 .....       | 67        |
| <b>7 监管架构 .....</b>    | <b>70</b> |
| 7.1 授权关系 .....         | 70        |
| 7.2 监管结构 .....         | 70        |
| 7.3 监管方式 .....         | 72        |
| <b>8 项目采购方式 .....</b>  | <b>75</b> |
| 8.1 采购方式的比较 .....      | 75        |
| 8.2 采购方式的选择 .....      | 77        |
| 8.3 竞价方式 .....         | 77        |
| 8.4 社会资本资格条件（暂定） ..... | 79        |
| 8.5 采购程序 .....         | 79        |
| <b>9 财务测算 .....</b>    | <b>81</b> |
| 9.1 财务测算概述 .....       | 81        |
| 9.2 财务测算基本设定 .....     | 82        |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 9.3 项目建设投资情况 .....      | 83  |
| 9.4 项目可行性缺口补助 .....     | 84  |
| 9.5 项目现金流情况 .....       | 91  |
| 9.6 财务测算结果汇总 .....      | 101 |
| 附表 其他主要财务测算表 .....      | 102 |
| 附件一 绩效评价指标体系 .....      | 111 |
| 附件二 本项目可研批复 .....       | 128 |
| 附件三 本项目实施机构授权文件 .....   | 131 |
| 附件四 本项目联评联审专家评审意见 ..... | 132 |

# 1 项目概况

## 1.1 项目背景

截止 2019 年底观山湖区涉及房屋征收安置补偿项目近 300 个，被征收户数 31000 户，选择产权置换面积 720 万平方米。已经累计完成安置 7595 户，其中通过已修建的安置点共回迁安置户数 5254 户、通过政府回购的方式消化的被征收户共有 2341 户，累计完成安置量约 178.6 万平方米，未安置户数为 23405 户。

目前，观山湖区范围在建安置房共 4 个（分别为：百花一号棚改、龙泉安置房、二铺二期和上枧安置房），在建项目总建筑面积约 130.3 万平方米，项目总投资约 44 亿元，配套建设安置房 8055 套（安置约 4000 户）。4 个在建项目全部建成后可移交安置房 8055 套，可安置回迁群众 4000 余户，可完成需安置总量的 12.9%，至此可累计完成全区被征收总量的 37.7%。

全区范围内在建安置房项目全部建成移交后，全区安置缺口预计为 19300 户（约 38600 套），安置房缺口约 465 万平方米，加之配套设施（配套用房、学校、管理用房、地下室等配套设施）需求，总体安置房项目建设需求量 620 万平方米。

为切实加快安置房项目建设进程，尽快完成安置房实物安置工作，减少过渡费发放压力，逐步化解拆迁安置遗留问题，结合观山湖区安置房项目实际情况，观山湖区人民政府

提出建设观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目。

## 1.2 项目建设的必要性

### （一）解决居民住房问题，是密切人民群众感情的重要举措

随着经济发展，人民生活水平有了明显提高，也使人民群众要求改善居住条件更加迫切。需安置区的许多房屋因无上水、无下水、无煤气、无厨房、无卫生间、无阳台、无自行车棚、无绿地，不但使居民生活十分不便，而且因燃烧造成污染，环境卫生不断恶化。特别是因为这些危旧房地区的存在，使新旧城区的城市结构难以协调发展，城市功能得不到真正的发挥，城市的时代风貌难以体现。

片区的居民很多生活困难，并无力自己改善居住的条件，这就需要政府的扶持，为群众谋福利。安置房建设不仅解决了困难群众的住房问题，使老百姓得到了实惠，而且锻炼了队伍，使广大党员干部了解了群众疾苦，增强了群众观念；也使群众了解了干部，提高了党和政府在群众中的威信，进一步密切了党群关系和干群关系，增强了社会凝聚力，促进了社会和谐发展。

### （二）项目建设对带动投资和消费，促进经济社会协调发展都具有重要意义

中央和贵州省均把加快保障性安居工程建设作为保增长、保民生、保稳定的重要措施。实施安置房项目，通过该区域土地开发可刺激建筑、现代商贸服务等行业的发展，培育新的经济增长点：既可以有力地拉动建筑业、建材业、交

通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业作出积极的贡献，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，对推动经济社会协调发展的意义重大。

### **（三）是居民生活水平提高和居住条件改善的需要，是推进城市化进程的必须要求**

一个城市其形象的好坏，在一定程度上决定了其发展的好坏。拟规划改造区域存在的建筑密度和人口密度大、布局及管理混乱，道路狭窄、交通拥挤、不符合使用及安全要求，基础设施差等问题影响了城市发展，不符合现代城市的特点。

安置房建设，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市的形象和品位。当前，国家出台了一系列的土地调控政策，提出要大力节约土地等有效资源。项目建设不仅使片区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用。目前片区土地利用效率均低，据初步测算，通过改造，可提高建筑容积率 2-3 倍，可进一步盘活存量土地，提高土地使用价值，实现了土地的节约集约利用。同时，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础，为城市发展提供了更广阔的空间。

综上所述，为加快城市改造步伐，切实改善片区居民居住条件和生活环境，完善基础设施和公共服务设施，实现改造区与城市其他区域的统筹规划、配套建设和协调发展，本

项目的开发建设已十分必要。

## 1.3 项目基本情况

### 1.3.1 项目名称

观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目（以下简称“本项目”）。

### 1.3.2 项目建设地点

贵州省贵阳市观山湖区金华下铺宾阳大道两侧。

### 1.3.3 建设内容及规模

项目用地总面积：247,738.6 平方米，其中建设用地面积 182,520.63 平方米，市政道路面积 41,308.2 平方米，市政绿化面积 23,909.77 平方米；

建设内容：总建筑面积 765,106 平方米，居住总套数 4,336 套，停车位 5,575 个，还包括居住区道路、人行过街天桥、市政管道、公共绿地等。

其中：

主体建设内容：住宅建筑面积 487,369 平方米；

相关配套基础设施建设内容：配套设施建筑面积 45,374 平方米；公共服务设施建筑面积 33,009 平方米；地下停车场建筑面积 199,354 平方米；配套基础设施工程及室外工程等。

本项目主要经济技术指标如下表所示。

表 1-1 主要经济技术指标表

| 项目     |                | 计量单位            | 数值             | 备注   | 依据     |  |   |
|--------|----------------|-----------------|----------------|--|--------|--|---|
| 用地面积   |                | m <sup>2</sup>  | 247,738.6      |  |        |  |   |
| 其中     | 建设用地面积         | m <sup>2</sup>  | 182,520.63     |  |        |  |   |
|        | 市政道路面积         | m <sup>2</sup>  | 41,308.2       |  |        |  |   |
|        | 市政绿化面积         | m <sup>2</sup>  | 23,909.77      |  |        |  |   |
| 总建筑面积  |                | m <sup>2</sup>  | 765,106        |  |        |  |   |
| 计容建筑面积 |                | m <sup>2</sup>  | 565,752        |  |        |  |   |
| 其中     | 其中             | 住宅              | m <sup>2</sup> | 487,369  |        |  |   |
|        |                | 配套用房            | m <sup>2</sup> | 45,374   |        |  |   |
|        |                | 公共服务配套用房        | m <sup>2</sup> | 33,009   |        |  |   |
|        | 其中             | 其中              | 12 班制幼儿园       | m <sup>2</sup>   | 4,150  |  | 市人民政府关于<br>印发贵阳市新建<br>改建居住区教育<br>配套设施建设管理<br>规定（暂行）<br>的通知（筑府发<br>2014-8 号） |
|        |                |                 | 9 班制幼儿园        | m <sup>2</sup>   | 3,350  | 用地 14400<br>m <sup>2</sup> ，全日制                              |   |
|        |                |                 | 九年一贯制学校        | m <sup>2</sup>   | 17,061 | 用地 22680<br>m <sup>2</sup> ，36 班<br>制九年制                     |   |
|        |                | 邮电所             | m <sup>2</sup> | 150  |        | 贵阳市城市规划<br>技术管理办法：<br>100m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 。 |   |
|        |                | 卫生站             | m <sup>2</sup> | 300  |        | 贵阳市城市规划<br>技术管理办法：<br>100m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 。 |   |
|        |                | 文化活动站           | m <sup>2</sup> | 360  |        | 贵阳市城市规划<br>技术管理办法：<br>100m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 。 |   |
|        |                | 垃圾收集站           | m <sup>2</sup> | 162  |        |  |   |
|        |                | 垃圾收集点           | m <sup>2</sup> | 614  |        |  |   |
|        |                | 消防控制室及治<br>安值班室 | m <sup>2</sup> | 189  |        |  |   |
|        |                | 老年人活动中心         | m <sup>2</sup> | 300  |        |  |   |
| 公共厕所   | m <sup>2</sup> | 457             |                | 贵阳市城市规划<br>技术管理办法：<br>30m <sup>2</sup> -60m <sup>2</sup> 。 |        |  |   |

| 项目      |           | 计量单位           | 数值      | 备注            | 依据  |
|---------|-----------|----------------|---------|---------------|---|
|         | 托老所       | m <sup>2</sup> | 1,400   |               | 贵阳市城市规划技术管理办法：50 床/万人，每床 20m <sup>2</sup> 。           |
|         | 农贸市场      | m <sup>2</sup> | 1,000   |               | 贵阳市城市规划技术管理办法：800m <sup>2</sup> -1000m <sup>2</sup> 。 |
|         | 居委会办公服务用房 | m <sup>2</sup> | 880     |               | 贵阳市城市规划技术管理办法：每 50 户配套 10m <sup>2</sup> 。             |
|         | 社区办公用房    | m <sup>2</sup> | 1,000   |               |   |
|         | 物业服务用房    | m <sup>2</sup> | 1,635   |               |   |
| 不计容建筑面积 |           | m <sup>2</sup> | 199,354 |               |   |
| 其中      | 地下室       | m <sup>2</sup> | 199,354 |               |   |
| 容积率     |           | —              | 3.1     |               |   |
| 建筑占地面积  |           | m <sup>2</sup> | 39,278  |               |   |
| 建筑密度    |           | %              | 21.52%  |               |   |
| 绿地面积    |           | m <sup>2</sup> | 64,174  |               |   |
| 绿地率     |           | %              | 35.16%  |               |   |
| 体育场     |           | m <sup>2</sup> | 14,985  | 含中小学体育用地      |   |
| 居住套数    |           | 套              | 4,336   | 按 2 套赔付一安置户计算 |   |
| 规划安置户数  |           | 户              | 2,168   |               |   |
| 规划人数    |           | 人              | 13,875  | 按一套 3.2 人计算   | 根据居住区规范 3.03 条计算                                      |
| 车位数     |           | 个              | 5,575   |               |   |
| 其中      | 地上车位      | 个              | 146     |               |   |
|         | 地下车位      | 个              | 5,429   |               |   |

### 1.3.4 项目投资规模

本项目总投资 373,851.54 万元，其中静态总投资 349,772.84 万元（工程费用 246,012.55 万元，工程建设其

它费用 77,851.19 万元，预备费 25,909.10 万元），建设期贷款利息为 24,078.70 万元。

项目最终投资以根据相关法律法规和本项目《PPP 项目合同（项目公司版）》的约定并经审计或经财政部门审核的竣工决算总投资为准（总投资决算金额不得超过经投资主管部门批复的概算总投资，建设投资决算金额不得超过经投资主管部门批复的建设投资概算金额，否则以相应概算金额为准。征地拆迁费用不得超过经投资主管部门批复的征地拆迁费用概算金额，超出部分由政府方承担）。

### 1.3.5 项目产出说明

#### （一）本项目建设产出说明

本项目建设产出标准为建成一个环境优美，经济适用，设施完善，设备齐全，使用方便的安置居住小区。总建筑面积 765,106 平方米，居住总套数 4,336 套，停车位 5,575 个，还包括居住区道路、人行过街天桥、市政管道、公共绿地等。

- （1）规划安置户数 2168 户；
- （2）生活污水收集及达标处理率达到 100%；
- （3）生活垃圾收集及转运率达到 100%；
- （4）集中供水率达到 100%；
- （5）通信覆盖率达到 100%。

#### （二）本项目运营产出说明

项目建设完成后，项目公司为本项目运营的责任主体，对本项目所建设的 4,336 套安置房、5,575 个停车位及其他建筑及设施设备负有维护责任并对安置区进行物业管理。对

于幼儿园、九年一贯制学校、邮电所、卫生站、文化活动站、老年人活动中心、托老所等部分需由专业单位运营的，项目公司只负责建筑物和设施的维护，不负责具体经营。

项目公司具体运维内容见表 1-2。

**表 1-2 本项目运维内容**

| 序号 | 运维对象     | 工作内容      | 项目运营内容及范围                               |
|----|----------|-----------|---|
| 1  | 主体工程     | 房屋维护      | 对安置房主体建筑物进行维护，保障房屋的可持续使用性。              |
|    |          | 设施设备检查及维护 | 定期检查安置房区域内的设施设备使用情况，对已损坏的进行维修或更换。       |
|    |          | 物业管理      | 安置房区域内的日常管理，包括小区内的秩序管理（安保）、卫生保洁、绿化养护等。  |
| 2  | 配套用房     | 招商管理      | 在权限范围内，负责配套用房的招商管理工作。                   |
|    |          | 房屋维护      | 对配套建筑物进行维护，保障配套用房的可持续实用性。               |
|    |          | 物业管理      | 配套用房区域内的日常管理，包括小区内的秩序管理（安保）、卫生保洁、绿化养护等。 |
| 3  | 公共服务配套设施 | 农贸市场招商管理  | 在权限范围内，负责农贸市场的招商管理工作。                   |
|    |          | 房屋维护      | 对所有公共服务设施的建筑物进行维护，保障房屋的可持续实用性。          |
|    |          | 设施设备检查及维护 | 定期检查公共服务配套设施设备使用情况，对已损坏的进行维修或更换。        |
| 4  | 停车位      | 日常管理      | 对小区内进入车辆进行系统管理。                         |
|    |          | 设施维护      | 对地下人防和停车位（包括充电桩）的安全设施定期进行维护，保障相应设施安全可用。 |

若未来社会公众产生的其他服务需求，或政府方需要增加运营维护内容，而该服务最适宜由项目公司提供时，政府方可以与项目公司重新协商由项目公司提供，并给予合理的收益回报。

### 1.3.6 项目实施机构

贵阳市观山湖区住房和城乡建设局（以下简称“区住建局”）受贵阳市观山湖区人民政府（以下简称“区政府”）授权担任本项目实施机构，负责：项目识别、项目准备、项目采购，与中标社会资本签署本项目《PPP 项目合同》，与项目公司签署《PPP 项目合同（项目公司版）》，牵头区财政局、区发改局等相关部门对项目公司的建设和运营维护情况进行监管和绩效评价，合作期满项目移交、接收等工作。

### 1.3.7 政府方出资代表

贵阳观山湖投资（集团）观投置业有限公司（以下简称“观投置业”）。

### 1.3.8 项目合作期限

本项目合作期预计 25 年，其中建设期预计为 3 年（以实际建设期为准），运营期为 22 年。合作期届满后，项目公司将项目资产无偿移交给政府或其指定机构。

### 1.3.9 项目公司股权结构

本项目由观投置业和中标社会资本按 20%: 80%的股权比例出资成立 PPP 项目公司。其中观投置业出资 18,692.58 万

元，中标社会资本出资 74,770.31 万元。

## 1.4 项目采用 PPP 模式运作的必要性和可行性

### 1.4.1 采用 PPP 模式运作的必要性

#### (1) 国家大力支持发展 PPP

为加强地方政府性债务管理，国发〔2014〕43 号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》提出“修明渠、堵暗道”，即通过融资平台公司为建设项目融资的“暗道”被堵，政府债务将不得通过企业举借，企业债务也不得推给政府偿还，切实做到谁借谁还、风险自担；所修的两类“明渠”中，除了发行地方政府债券，便是推广使用政府与社会资本合作（PPP）模式。

本项目是落实《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）及加快“推广运用政府和社会资本合作模式”的重要尝试，同时通过引入新的机制，有利于解决政府在城市基础设施及公共服务领域投资、建设、管理中面临的多方面问题。

#### (2) PPP 模式优势

①平滑政府财政支出，增加基础设施及公共服务供给。本目前期资本性投入约 373,851.54 万元，通过引入社会资本，可将短期建设支出转化为合作期内政府分期支付运营补贴，有利于平滑财政支付资金压力、加快基础设施建设及公共服务的供给。

②优化项目风险分配，降低全寿命周期成本，提高公共

服务效率。PPP 模式提倡“让专业的人做专业的事”，本项目施工及运营管理的专业化要求较高，更适合引入专业化的社会资本来负责项目的投资、融资、设计、建设和运营维护。同时，在风险最优分配的激励约束机制下，社会资本也有足够动力，统筹考虑项目的建设质量和后续运营维护成本，在保障服务质量的前提下切实降低项目全生命周期的成本，提高自身收益水平。

③有利于转变政府职能。PPP 模式要求政府在与社会资本合作中“既不越位也不失位”，一方面要遵循市场原则和契约精神，切实履行义务、承担相应风险；另一方面在加强项目规划、筛选和评估的同时，通过建立和落实基于绩效的考核机制，加强对社会资本的监管，切实保障公共产品和公共服务的质量得到改善，实现物有所值。通过实施本项目，区住建局将真正置身市场化浪潮，将不断适应作为合同签约主体的一方平等参与本项目具体实施过程中。

#### 1.4.2 采用 PPP 模式运作的可行性

##### (1) 适用法律规定

除《政府采购法》及实施条例，2014 年以来，国务院、财政部和发改委集中发布了一系列规范性文件和操作指引，包括但不限于：国办发〔2015〕42 号《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》、财金〔2014〕76 号《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》、财金〔2014〕113 号《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》、发改投资〔2014〕2724 号《关

于开展政府和社会资本合作的指导意见》、财库〔2014〕214号《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、财库〔2014〕215号《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》、财金〔2014〕156号《PPP项目合同指南（试行）》、财金〔2015〕21号《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》、财金〔2015〕167号《PPP物有所值评价指引（试行）》、财金〔2016〕90号《财政部关于在公共服务领域深入推进政府和社会资本合作工作的通知》、财金〔2016〕92号《关于印发〈政府和社会资本合作项目财政管理暂行办法〉的通知》、财办金〔2017〕92号《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》、财金〔2019〕10号《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》、财金〔2020〕13号《关于印发〈政府和社会资本合作（PPP）项目绩效管理操作指引〉的通知》等。上述规范性文件一方面鼓励在基础设施和公共服务领域推广和鼓励运用 PPP 模式，另一方面也为 PPP 的规范运作提供了指引。

## （2）市场趋势及行业成熟

在当前严控政府债务风险、限制政府融资平台融资渠道的大环境下，国务院以及财政部、发改委等相关部门明确将 PPP 项目纳入支持范围，鼓励社会资本通过政府购买服务等方式参与基础设施和公共服务项目投资运营，拓宽城镇化建设融资渠道。政策性银行、商业银行、保险、基金、信托等金融机构积极响应国家政策，加大对 PPP 项目的资金支持。

## （3）物有所值评价结论

根据《PPP 物有所值评价指引（试行）》（财金〔2015〕167 号）对本项目开展物有所值评价工作，得出以下主要结论：

通过财政部门、行业主管部门以及相关专家的综合评估，结合物有所值定性评估评分表打分，本项目最终得分为 84.46 分，评分结果大于 60 分，通过物有所值定性评价。

本项目公共部门比较值（PSC 值）为 330,743.70 万元，PPP 值为 298,568.17 万元，VFM 量值=PSC 值-PPP 值=32,175.53 万元>0，即本项目通过物有所值定量评价。

#### （4）财政承受能力论证结论

根据《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》（财金〔2015〕21 号），对本项目开展财政承受能力论证工作，得出以下主要结论：

实施本项目后，观山湖区当前及今后年度所有 PPP 项目所需一般公共预算支出金额占一般公共预算支出的比例均小于 10%。同时，本项目的开展符合观山湖区经济社会发展需要，且符合行业和领域均衡性要求。本项目财政承受能力论证的结论为“通过财政承受能力论证”。

## 1.5 实施方案编制依据及原则

### 1.5.1 实施方案编制依据

#### 1.5.1.1 法律法规

- （1）《中华人民共和国政府采购法》；
- （2）《中华人民共和国预算法》；

- (3) 《中华人民共和国公司法》；
- (4) 《中华人民共和国政府采购法实施条例》；
- (5) 《政府投资条例》；
- (6) 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》；
- (7) 《贵州省政府投资项目管理办法》（贵州省人民政府令第 202 号）。

### 1.5.1.2 政策文件

- (1) 《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）；
- (2) 《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发〔2014〕60 号）；
- (3) 《国务院办公厅转发财政部 发展改革委 人民银行〈关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见〉的通知》（国办发〔2015〕42 号）；
- (4) 《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）；
- (5) 《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号）；
- (6) 《财政部关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金〔2014〕76 号）；
- (7) 《财政部关于印发〈政府和社会资本合作模式操作指南〉(试行)的通知》（财金〔2014〕113 号）；
- (8) 《财政部关于印发〈政府和社会资本合作项目政府采购管理办法〉的通知》（财库〔2014〕215 号）；

(9) 《财政部关于印发〈政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引〉的通知》（财金〔2015〕21号）；

(10)《财政部关于印发〈PPP 物有所值评价指引(试行)〉的通知》（财金〔2015〕167号）；

(11) 《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）；

(12) 《财政部关于在公共服务领域深入推进政府和社会资本合作工作的通知》（财金〔2016〕90号）；

(13)《财政部关于印发〈政府和社会资本合作项目财政管理暂行办法〉的通知》（财金〔2016〕92号）；

(14) 《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金〔2017〕92号）；

(15) 《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）；

(16) 《关于印发〈政府和社会资本合作（PPP）项目绩效管理操作指引〉的通知》（财金〔2020〕13号）；

(17) 《国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见》（发改投资〔2014〕2724号）；

(18)《国家发展改革委关于印发〈传统基础设施领域实施政府和社会资本合作项目工作导则〉的通知》（发改投资〔2016〕2231号）；

(19) 《国家发展改革委关于依法依规加强 PPP 项目投资和建设管理的通知》（发改投资规〔2019〕1098号）；

(20) 《省人民政府关于贵州省创新重点领域投融资机

制鼓励社会投资的实施意见》（黔府发〔2015〕25号）；

（21）《省人民政府办公厅关于推广政府和社会资本合作模式的实施意见》（黔府办发〔2015〕25号）。

### 1.5.1.3 前期文件

（1）《观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目可行性研究报告》；

（2）《关于观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目可行性研究报告的批复》（观发改项复〔2021〕164号）；

（3）《观山湖区人民政府关于同意观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目建设模式的批复》（观府函〔2021〕192号）；

（4）其他相关基础资料。

### 1.5.2 实施方案编制原则

为实现本项目的成功运作，本方案的编制遵循以下原则：

- （1）严格执行国家法律、法规、规章和政策规定；
- （2）转变政府职能，强化政府和社会资本合作；
- （3）充分发挥社会资本融资、专业、技术和管理优势；
- （4）保护社会资本合法权益，保证合作持续性和稳定性；
- （5）理顺政企关系，明确社会资本和政府的权利和义务；
- （6）坚持结合项目实际情况，广泛调研，充分吸收类似项目的运作经验，遵守行业惯例。

## 2 风险分配框架

本项目是一项复杂的系统工程，所需资金巨大，涵盖项目的投融资、设计、建设、运营、监管等全过程，运营周期长，对项目风险因素识别是本项目成功的前提，尤其是对关键风险因素的识别，对提高本项目的决策质量，降低风险，具有重要的社会、经济效益。

### 2.1 项目风险因素识别与分析

#### 2.1.1 政府方承担的风险

##### (1) 本级政府可控的法律政策变更风险

本级政府可控的法规政策变更、地方政府监管体系不完善以及现行审批、监管程序无法适应 PPP 模式等情况导致项目前期手续办理时间过长、手续临时变更、资产被征用等，面临发生额外费用、工期延误甚至项目提前终止的风险。

##### (2) 协调风险

本项目的建设涉及土地征拆、拆迁户安置等方面内容，需相互配合的政府部门较多，可能存在部门之间由于协调配合不足，沟通协调不到位导致项目公司不具备办理报批报建等手续的条件或安置房建设未按计划完成而导致本项目工程建设项目延迟开工或者影响项目运营等风险。

##### (3) 审批风险

本项目可能存在由于非社会资本方原因导致审批前期手续周期过长，导致工程开工时间延后的风险。

##### (4) 政府方履约风险

政府方不按照合同约定的行为所带来的风险。

## 2.1.2 社会资本方<sup>1</sup>承担的风险

### (1) 报批风险

本项目由项目公司负责办理的有关报批报建、施工等前期手续，如由于项目公司报批材料不齐全或存在明显缺陷而导致的报批手续办理不及时，工程开工时间延后等风险由项目公司承担。

### (2) 融资风险

融资风险是指项目建设资金供应不足或者不及时，导致项目资金短缺、工期拖期，甚至被迫终止。本项目的贷款比例较大，当贷款资金不能及时到位时，会极大限度影响项目资金链，从而导致项目无法正常进行。

### (3) 勘察设计风险

本项目由项目公司负责项目的勘察、设计，由于勘察、设计过程中出现的失误或错误，导致建设方案不符合需求等风险由项目公司承担。

### (4) 建设风险

本项目存在因项目公司对项目的管控能力弱等因素导致本项目不能按期完工、成本超支或出现质量问题、安全问题的风险。

### (5) 运营风险

本项目可能存在运营管理不到位、运营维护成本超支、

---

<sup>1</sup> 此处“社会资本方”指中标社会资本或项目公司。

运营收入不足、服务质量不达标、环境保护不达标而导致的运营风险。

#### (6) 移交风险

本项目可能存在项目公司在移交前未按照要求对项目资产进行恢复性大修，导致无法达到移交标准或存在隐蔽性缺陷等风险。

#### (7) 社会资本方履约风险

社会资本方不按照合同约定的行为所带来的风险。

### 2.1.3 政府和社会资本合理共担的风险

#### (1) 本级政府不可控的法律政策变更风险

本级以上政府决策原因导致的资产被征用，法律法规变更、宏观经济政策、信贷政策调整等，可能导致项目的融资成本变高、建设期延长、投资或运营成本增加，甚至项目提前终止。对于该类风险，本级政府和社会资本均缺乏控制力，应通过友好协商，合理共担损失。

#### (2) 土地获取风险

政府相关政策变更、收储供地计划延误、项目公司未及时提供收储成本等原因导致项目用地未按计划供应的风险按照“归因原则”处理。

#### (3) 设计变更风险

设计变更导致的结构设计、技术标准等不符合需求的风险按照“归因原则”，由提出方承担。

#### (4) 不可抗力风险

不可抗力风险指发生不可抗力事件（如台风、地震、洪

水、罢工、骚乱等)影响到项目的执行风险。

依据《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南(试行)的通知》(财金〔2014〕113号),不可抗力风险由政府方和社会资本方合理共担。

## **2.2 风险分配原则**

### **2.2.1 风险分配优化原则**

在受制于法律约束和公共利益考虑的前提下,风险应分配给能够以最小成本(对政府而言)、最有效管理它的一方承担,并且给予风险承担方选择如何处理和最小化该等风险的权利。

### **2.2.2 风险收益对等原则**

项目风险主要通过合同约定的方式进行,在风险分配时应遵循风险与收益对等的原则。合同条款中应既关注合同主体对于风险管理成本和风险损失的承担,又尊重其获得与风险相匹配的收益水平的权利。

### **2.2.3 风险可控原则**

项目实施期限较长,一些风险可能会出现政府和社会资本方都无法预料的变化,导致风险发生概率上升或财务损失增加。在项目协议中,应按项目参与方的财务实力、技术能力、管理能力等因素设定风险损失承担上限,不能由某一方单独承担超过其承受能力的风险。

## 2.2.4 风险分配流程

为节约政府和社会资本方风险分配方案谈判时间，降低交易成本，项目引入风险分配标准化流程进行 PPP 风险分配。具体分配流程如图 2-1。

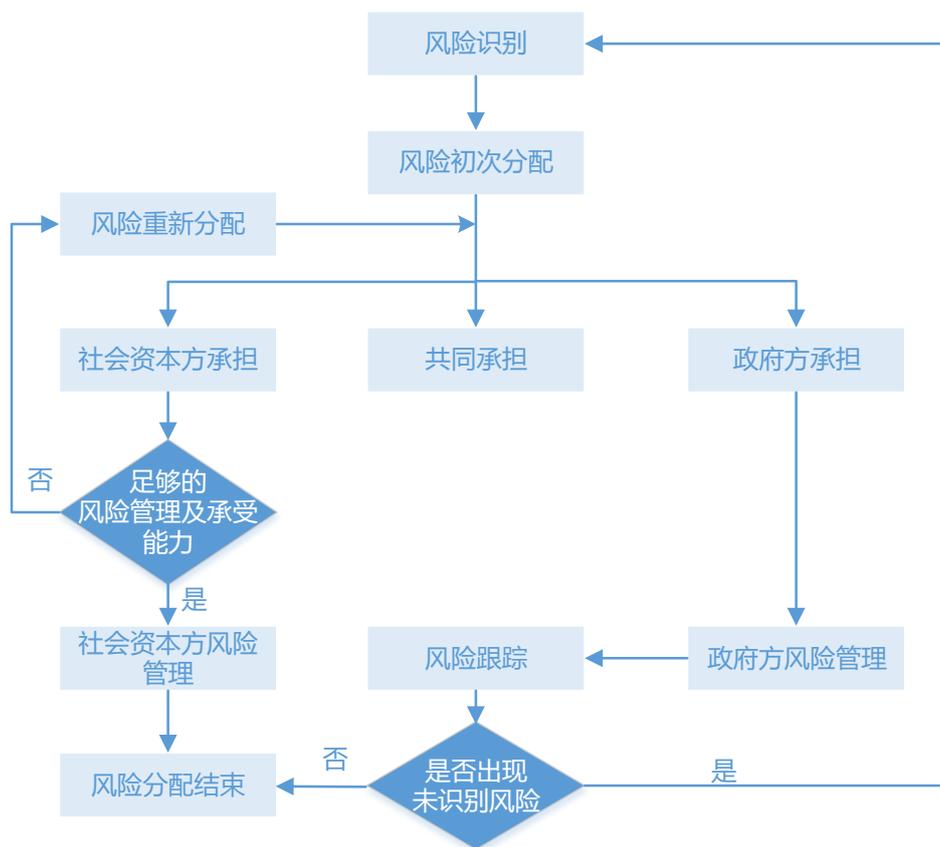


图 2-1 项目风险分配流程图

## 2.3 风险分配基本框架

表 2-1 风险分配基本框架

| 风险类别            | 风险细项                   | 政府方承担 | 共同承担 | 社会资本承担 | 项目公司承担 | 风险应对措施   |
|-----------------|------------------------|-------|------|--------|--------|--|
| 本级政府可控的法律政策变更风险 | 本级政府可控的法规、政策变更、资产被征用   | ●     |      |        |        | 政府方应通过《PPP 项目合同》及《PPP 项目合同(项目公司版)》约定该部分风险出现时应给予社会资本/项目公司的补偿形式及金额 |
|                 | 监管体系调整                 | ●     |      |        |        |  |
| 协调风险            | 政府各部门之间协调配合不足          | ●     |      |        |        |  |
| 审批风险            | 非社会资本方原因导致未能在合理时间内完成审批 | ●     |      |        |        |  |
| 政府方履约风险         | 政府方未按照合同约定履行责任         | ●     |      |        |        |  |
| 报批风险            | 项目公司提供的报批材料不齐全或有明显缺陷   |       |      |        | ▲      | 项目公司自行承担相应损失，如发生完工延误，项目公司还应向政府方缴纳完工延误违约金                         |
|                 | 因项目公司原因造成未能及时报批        |       |      |        | ▲      |  |
| 融资风险            | 融资成本过高                 |       |      | ▲      | ▲      | 通过《PPP 项目合同》及《PPP 项目合同(项目公司版)》条款约                                |

| 风险类别   | 风险细项        | 政府方承担 | 共同承担 | 社会资本承担 | 项目公司承担 | 风险应对措施  |
|--------|-------------|-------|------|--------|--------|---|
|        | 未在规定时间内完成融资 |       |      | ▲      | ▲      | 定，项目资本金以外的资金筹措由项目公司负责。如项目公司无法完成融资，缺口部分由中标社会资本负责解决   |
| 勘察设计风险 | 建设方案不符合实际需求 |       |      |        | ▲      | 通过《PPP 项目合同（项目公司版）》条款约定，由项目公司向政府方提交建设期履约保函，在工程进度延误、完工日期延误或项目技术标准不达标时，政府方按照约定从该保函中提取相应的金额，以保证在项目实施过程中，项目公司能够履行建设相关义务 |
| 建设风险   | 建设质量风险      |       |      |        | ▲      |   |
|        | 建设进度风险      |       |      |        | ▲      |   |
|        | 成本超支风险      |       |      |        | ▲      |   |
| 运营风险   | 运营维护成本超支    |       |      |        | ▲      | 项目公司应加强自身运营服务的管理与考核，按照《PPP 项目合同（项目公司版）》规定的服务质量标准提供服务，并自行承担由此产生的费用及损失  |
|        | 运营收入不足      |       |      |        | ▲      |   |
|        | 服务质量不达标     |       |      |        | ▲      |   |
|        | 环境保护不达标     |       |      |        | ▲      |   |
| 移交风险   | 无法达到移交标准    |       |      |        | ▲      |   |
|        | 存在隐蔽性缺陷或瑕疵  |       |      |        | ▲      |   |

| 风险类别             | 风险细项                 | 政府方承担 | 共同承担 | 社会资本承担 | 项目公司承担 | 风险应对措施  |
|------------------|----------------------|-------|------|--------|--------|---|
| 社会资本方履约风险        | 社会资本方未按照合同约定履行责任     |       |      | ▲      | ▲      | 社会资本、项目公司应通过《PPP项目合同》及《PPP项目合同（项目公司版）》约定该部分风险出现时应给予政府方的补偿形式及金额  |
| 本级政府不可控的法律政策变更风险 | 本级政府不可控的法规政策变更、资产被征用 |       | ●/▲  |        |        | 政府与项目公司、社会资本应友好协商，合理共担损失  |
| 土地获取风险           | 项目用地未按计划供应           |       | ●/▲  |        |        | 政府和项目公司严格按照收储供地计划执行   |
| 设计变更风险           | 结构技术、技术标准等不符合功能需求    |       | ●/▲  |        |        | 设计变更应进行充分论证，并严格执行相应的审批程序  |
| 不可抗力风险           | 包括自然灾害、如台风、地震、洪水     |       | ●/▲  |        |        | 按照《PPP项目合同》及《PPP项目合同（项目公司版）》约定，政府方与项目公司、社会资本合理共担损失，并合力克服事件、恢复运作 |
|                  | 社会异常事件，如罢工、骚乱等方面     |       | ●/▲  |        |        |   |

注：（1）上表所指政府方指区政府、区住建局等政府相关部门；  
 （2）以上未尽事宜，按“归因原则、归责原则”处理；

(3) 本章所述风险分配框架仅作为项目合同文件编制的基础，不作为政府和社会资本及项目公司各方履行合同的依据，风险分配以经区政府批复并最终签订的项目合同文件为准。

### 3 项目运作方式

本项目采用“BOT”（建设-运营-移交）的模式运作，由区政府授权区住建局作为本项目实施机构，通过公开招标采购社会资本；授权观投置业作为本项目政府方出资代表，与中标社会资本共同成立项目公司，由项目公司负责本项目的投资、融资、设计、建设、运营和移交等全过程工作。

本项目合作期限预计 25 年，其中建设期预计 3 年（以实际建设期为准），运营期为 22 年。运营期结束后，项目公司应将项目资产及相关权益无偿移交给政府方或其指定机构。

以上建设期是指签订《PPP 项目合同》开始到本项目竣工验收的整个期间，开工日指具备开工条件时监理方发出的本项目开工通知书中载明的开工日期。若因项目公司或社会资本原因导致工期延误的，项目公司应承担违约责任并承担由此增加的安置过渡费。

运营期是指本项目竣工验收后次日起算，直至本项目合作期满。

本项目的具体运作方式如下：

（一）由区政府授权区住建局作为本项目实施机构，负责项目识别、项目准备、社会资本采购、与中标社会资本签署《PPP 项目合同》，与项目公司签署《PPP 项目合同（项目公司版）》。

（二）区住建局通过公开招标采购社会资本，并与中标社会资本签订《PPP 项目合同》。

（三）由区政府授权观投置业作为本项目政府方出资代

表，与中标社会资本签订《股东协议》和《公司章程》，组建项目公司。

（四）区住建局与项目公司正式签署《PPP 项目合同（项目公司版）》。

（五）由项目公司负责本项目的投资、融资、设计、建设、运营和移交等环节。

《PPP 项目合同》、《股东协议》、《公司章程》、《PPP 项目合同（项目公司版）》的要点详见“5. 项目合同体系”。

### 3.1 项目投融资

项目资本金比例为总投资的 25%，由观投置业和中标社会资本按 20%：80%的比例股权出资。本项目除资本金以外的全部融资（占总投资 75%）由项目公司负责。如项目公司无法完成融资，缺口部分由中标社会资本负责解决。

### 3.2 项目建设

由项目公司依据招标投标法及实施条例等法律法规，依法确定项目施工、设备供应等单位。根据《招标投标法实施条例》、《关于在公共服务领域深入推进政府和社会资本合作工作的通知》（财金〔2016〕90号）及《传统基础设施领域实施政府和社会资本合作项目工作导则》（发改投资〔2016〕2231号），“对于涉及工程建设、设备采购或服务外包的 PPP 项目，已经依据政府采购法选定社会资本合作方的，合作方依法能够自行建设、生产或者提供服务的，按照《招标投标法实施条例》第九条规定，合作方可以不再进行招标”。如

本项目通过招标方式选定的社会资本具备相应的施工承包资质，中标社会资本（含出资的联合体成员）可依法与项目公司签署工程承包合同。

### **3.3 项目运营**

项目建设完成后，项目公司负责本项目的运营及维护，政府方依据绩效评价结果向项目公司支付可行性缺口补助（详见“4.2.3 付费机制”、“6.2 绩效评价办法”）。

### **3.4 项目移交**

合作期结束后，项目公司应将项目资产及相关权益无偿移交给政府方或其指定机构。

## 4 交易结构

### 4.1 项目投融资结构

区政府授权区住建局担任本项目实施机构，负责：项目识别、项目准备、项目采购，与中标社会资本签署本项目《PPP 项目合同》，与项目公司签署《PPP 项目合同（项目公司版）》，牵头区财政局、区发改局等相关部门对项目公司进行监管和绩效评价等。区住建局根据《PPP 项目合同（项目公司版）》授予项目公司对本项目进行融资、投资、设计、建设和运营维护等的经营权。

下图 4-1 的交易结构描述了本项目资本性支出的资金来源、性质和用途，以及项目资产的形成过程等。

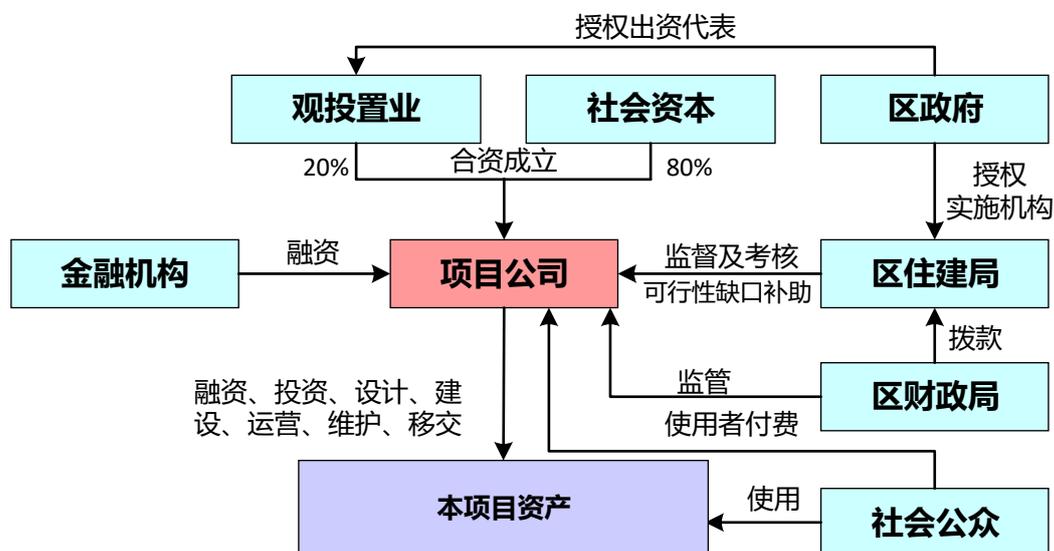


图 4-1 本项目交易结构图

#### 4.1.1 项目资本性支出的资金来源

##### (1) 项目资本金

本项目估算总投资约 373,851.54 万元（最终以竣工决算金额为准），项目资金按项目投资及建设计划分期投入。

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）和《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中项目资本金制度的相关规定，并考虑项目建设进度及项目融资对资本金的要求，建议本项目以总投资额的 25%作为项目资本金，约 93,462.89 万元。其中，观投置业出资 18,692.58 万元，占比 20%；中标社会资本出资 74,770.31 万元，占比 80%，如中标社会资本为联合体，联合体成员均应参与出资。在符合相关法律法规且金融机构允许的情况下，项目资本金比例可适当降低或增加，观投置业和中标社会资本认缴的资本金出资额按照出资比例同比例降低或增加。双方按认缴的资本金出资额根据项目建设和融资需要等分期同比例缴纳到位。

## （2）项目融资资金

项目资本金以外的资金筹措由项目公司负责。如项目公司无法完成融资，缺口部分由中标社会资本负责解决。

### 4.1.2 融资安排

#### （1）融资方式

项目公司可采用金融机构贷款等方式，以解决投资总额和项目资本金之间的差额。

《应收账款质押登记办法》（中国人民银行令〔2017〕

第3号)指出,能源、交通运输、水利、环境保护、市政工程等基础设施和公用事业项目收益权可作为应收账款进行质押。根据此规定,经项目实施机构书面同意,在融资机构认可条件下,项目公司可以以本项目的使用者付费和每年从政府获得可行性缺口补助的收益权进行质押融资。所融资金必须全部用于本项目投资、建设和运营。

#### (2) 直接介入权

为保障项目债权人的利益,当项目公司违反融资文件或出现重大经营或财务风险,威胁或侵害债权人利益时,债权人可依据融资文件及《PPP项目合同(项目公司版)》中的直接介入条款要求项目公司改善管理、增加投入,或指定区政府认可的合格机构接管项目。但债权人行使上述介入权时需向实施机构提交介入方案,并获得政府方的书面同意。

### 4.1.3 项目资产的形成和转移

一般而言,项目建设期内投资建设形成的项目资产权属以及本项目运营期内因更新重置或升级改造投资形成的资产应根据土地使用权的归属来确定其资产权属。

本项目涉及的土地由政府方负责以划拨方式提供给项目公司,土地获取成本一并计入项目总投资。土地获取成本包括选址征地拆迁安置资金、选址征地拆迁直接兑现资金和土地报批费等。

本项目建成后,安置房住宅部分按照安置协议安排被征收住户入住。

鉴于此,本项目公共部分固定资产产权(含更新重置或

升级改造形成的资产) 在合作期内归项目公司所有。

合作期届满后, 项目公司将其名下本项目设施/资产及相关权益无偿移交给政府方或其指定机构。

## 4.2 回报机制

### 4.2.1 项目回报机制

PPP 项目的回报机制主要有三种方式: 使用者付费、政府付费和可行性缺口补助。

使用者付费是指由最终消费用户直接付费购买公共产品和服务。本项目上, 项目公司通过对合作范围内经营性项目进行自主经营, 获取相应的收入, 主要包括配套设施租赁收入、农贸市场租赁收入、住宅物业管理费收入、配套设施物业管理费收入、停车位经营收入和充电桩经营收入等, 这部分收入来源于最终消费用户的直接付费, 其不足以覆盖项目建设期的投资及运营期的成本、费用及合理收益的, 差额部分由政府通过可行性缺口补助的形式进行支付, 资金来源为一般公共预算。因此, 本项目的回报机制为“可行性缺口补助”。

财金〔2019〕10 号文规定: “对于规避上述限制条件, 将新上政府付费项目打捆、包装为少量使用者付费项目, 项目内容无实质关联、使用者付费比例低于 10%的, 不予入库”。经测算, 本项目运营期内使用者付费占比=使用者付费总额/(使用者付费总额+可行性缺口补助总额)=16.15%>10%, 符合财金〔2019〕10 号文相关入库要求, 详见“9.4 项目可行

性缺口补助”章节。

根据《中华人民共和国预算法(2014年修正)》规定“各级政府预算应当建立跨年度预算平衡机制”，该规定有利于实现保障财政政策的可持续性和前瞻性，为编制中长期财政规划和多年滚动预算提供了依据。故本项目下的可行性缺口补助应提请区政府审议通过，并纳入观山湖区年度预算和中长期规划，作为项目公司获得可行性缺口补助的保障。

#### 4.2.2 股东回报机制

对于 PPP 项目，各方股东投入的资本金主要通过项目公司的利润分红、项目公司最后清算时的剩余财产分配等方式获得合理回报。本项目上，各方股东按照出资比例参与项目公司利润分配、股权转让收入、清算收入及其他方式收回。如本项目通过招标方式选定的社会资本具备相应的施工承包资质，中标社会资本（含出资的联合体成员）还可依法与项目公司签署工程承包合同，获得施工利润。

社会资本的退出方式：①在符合相关法律法规规定及《PPP 项目合同》、《PPP 项目合同（项目公司版）》及其附件相关约定的前提下，将在项目公司减少注册资本时收回投入的资本金；解散、清算时获得剩余财产。②在股权锁定期满后，经政府方书面同意，转让其持有的项目公司股权获得对价。

#### 4.2.3 付费机制

本项目可行性缺口补助的计算公式如下：

### 可行性缺口补助=可用性服务费+运维服务费-使用者付费

**可用性服务费：**覆盖全部建设成本及合理收益。本项目的可用性服务费按调整后的 21 号文公式测算（考虑到项目建设投资中已包含项目公司管理费和施工利润等，故本项目所用调整后的 21 号文公式中的可用性服务费不另考虑合理利润率），具体计算公式如下：

$$\text{运营期第 } m \text{ 年可用性服务费} = \sum_{t=1}^n [I_t \times (1+i)^{n-t}] \times \frac{(1+i)^m}{N}$$

其中：

$n$  为建设期年限，预计为 3 年，以实际建设期为准；

$I_t$  为建设期第  $t$  年实际发生的建设投资；

$i$  为可用性服务费年度收益率，上限为 7.00%，最终由社会资本竞价确定；

$N$  为财政运营补贴周期（年），在本项目中等于 PPP 项目运营年限，即  $N=22$ 。

►**运维服务费：**覆盖运营期经营成本及合理收益，具体计算公式如下：

$$\text{运维服务费} = \text{各年运营成本} \times (1 + \text{合理利润率})$$

各年运营成本指项目公司在运营期各年为了维持正常经营活动发生的合理支出，不包括建设期形成的固定资产或无形资产等长期资产在运营期的折旧摊销，不包括建设期出于建设之目的所发生借款在运营期支付的利息及运营期发生的借款利息（即不包括任何利息支出），不包括各种无正当商业理由所发生的支出。合理利润率指项目公司在运营期

运营维护本项目应获得的正常利润率，参考贵阳市近期实施的同类 PPP 项目的合理利润率水平，本项目取 8.00%。

未来可行性缺口补助计算中，运维服务费最终根据中标社会资本的投标报价确定，合作期内不作调整。

#### ➤使用者付费：

使用者付费是指项目公司通过项目运营产生的配套设施租赁收入、农贸市场租赁收入、住宅物业管理费收入、配套设施物业管理费收入、停车位经营收入和充电桩经营收入。

未来可行性缺口补助计算中，使用者付费最终根据中标社会资本的投标报价确定，合作期内不作调整。

#### 4.2.4 超额收益分享机制

为了更加客观、合理地激励项目公司提高经营管理水平，积极创造收入，特引入使用者付费净额（SJ）的概念，并针对使用者付费净额（SJ）设立超额收益分享机制。使用者付费净额（SJ）计算公式如下：

**使用者付费净额=使用者付费-运维服务费**

**当年基准使用者付费净额（ $SJ_t$ ）**：根据中标社会资本投标报价的当年使用者付费及当年运维服务费计算得出。

**当年实际使用者付费净额（ $SJ_s$ ）**：在每运营年度结束后 10 个工作日内，由项目公司向政府方（或其指定的第三方）提交本项目运营情况报告（包括使用者付费、运营成本及其他相关资料），政府方（或其指定的第三方）应在项目公司提交资料后 10 个工作日内完成审计（核），确认当年实际的使用者付费及运营成本，并按经审计（核）的使用者付费、

运营成本及合理利润率（8%）计算当年实际使用者付费净额（ $SJ_s$ ）。

若当年实际使用者付费净额（ $SJ_s$ ）大于当年基准使用者付费净额（ $SJ_t$ ），政府方与项目公司按照 40%：60%的比例对超出的使用者付费净额进行分享，政府方获得的超额收益可用于抵扣当期可行性缺口补助。

若当年实际使用者付费净额（ $SJ_s$ ）小于等于当年基准使用者付费净额（ $SJ_t$ ），则政府方不享有超额收益，且政府方不就使用者付费净额不足的部分支付任何额外的补贴或费用。

具体如下：

①当  $SJ_s > SJ_t$  时，

政府方享有的超额收益 =  $(SJ_s - SJ_t) \times 40\%$

②当  $SJ_s \leq SJ_t$  时，

政府方享有的超额收益 = 0

#### 4.2.5 上级专项补贴

按照国家现行相关政策，本项目在合作期内可能获得上级专项资金支持，包括项目前期费、以奖代补奖金等，政府也可能以本项目名义向上级申请到补贴，补贴款项应按照国家法律法规规定及补贴批复文件的要求使用。如该等补贴款项在建设期直接支付给项目公司，除用作政府方股权投资，其余部分将等额抵扣本项目的总投资；如该等补贴款项在运营期内直接支付给项目公司，将等额抵扣政府应支付给项目公司的可行性缺口补助金额，项目公司须无条件予以配合。

## 4.2.6 股权变更限制

### (1) 股权变更的含义

股权变更是指项目公司成立以后，项目公司的股权结构由于各种原因发生的变更。

### (2) 股权变更的限制

自项目公司成立之日起，至项目建设期结束，原则上社会资本不得对外转让其在项目公司中的全部或部分股权，确需转让的，社会资本应出具股权转让方案，说明转让理由、对项目建设进度及建设质量的影响、受让方履约能力及责任承担等情况，明确保障措施，经项目实施机构充分评估后，报区政府审核决定。

项目建设期结束后，经区政府事先书面同意，社会资本可转让其在项目公司中的股权，但受让方在股权受让前应已经以书面形式明示，在其成为项目公司股东后，按照 PPP 项目合同履行相应的权利和义务。

## 4.2.7 期满移交

### (1) 移交范围

合作期满，项目公司的移交范围包括但不限于：项目土地使用权及与项目用地相关的其他权利、不动产所有权及与不动产相关的其他权利、项目设施、与项目设施相关的设备、机器、装置、零部件、备品备件以及其他动产以及政府方可以合理要求的运营、维护、修理记录、移交记录和其他资料等，以使政府能够直接或通过其指定机构继续本项目的运营。

移交前，项目公司应解除和清偿完毕其设置的所有债务、抵押、质押、留置、担保物权等，以及源自本项目的建设、运营和维护的由项目公司引起的环境污染及其他性质的请求权。

### （2）最后恢复性维修和移交验收

在运营期届满日之前十二(12)个月内，项目公司应对本项目设施进行一次最后恢复性维修，确保本项目设备的整体完好，但此维修应不迟于运营期届满日六(6)个月之前完成。维修的具体时间和内容应于运营期届满日前十五(15)个月内由政府方核准。项目公司有义务将政府方合理提出的检修项目列入其最后恢复性维修计划。

在最后恢复性维修后并在运营期届满日之前，政府方应在政府接收代表和项目公司代表在场时对本项目进行移交验收。如发现存在缺陷的，则项目公司应及时修复，如果项目公司不能自前次验收日起三十(30)日内或双方同意的更长时间内修正任何上述缺陷，则政府方可以自行修正，由项目公司承担风险和费用，但是需将发生的支出详细记录提交给项目公司。

### （3）移交委员会

运营期届满日十二(12)个月前，双方应成立移交委员会，由项目公司三(3)名代表和政府方三(3)名代表组成。移交委员会应定期会谈，必要时经双方同意可随时会谈，以便于商定项目资产或设施移交的详尽程序及最后恢复性维修、最后恢复性维修后的验收和将移交的建筑、设备、设施、

物品和备品备件の詳細清单等。

在会谈中，项目公司应提交负责移交的代表名单，政府方应告知项目公司其负责接收移交的代表名单。移交委员会应在移交之前的第三（3）个月开会以准备移交仪式。

#### （4）移交程序

政府方应在运营期届满日十二（12）个月前与项目公司会谈并商定移交项目资产或设施清单（包括备品备件の详细清单）和移交程序。项目公司应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交时双方的参考。

在移交时，项目公司应将所有承包商和供应商提供的尚未期满的设置于项目设施或项目资产之上的担保及保证无偿转让给接收人，并且将所有保险单、暂保单和保险单批单转让给接收人。接收人应支付或退还上述移交之后保险期间的保险费。

项目公司应在运营期届满日将届时使用的运营和维护本项目所必须的项目公司享有所有权的所有技术和技术诀窍，无偿移交给政府方或其指定的接收人。如果该等技术和技术诀窍为第三方所有的，则项目公司应当协助政府方或其指定的接收人按照合理费用取得这些技术和技术诀窍的使用权。

除另有规定外，项目公司应于运营期届满日后六十（60）天内，自费从场地移走仅限于项目公司员工的个人用品以及与本项目运营和维护无关的物品，不包括移交清单所列的项目设备、备品备件、技术资料或者项目设施营运和维护的必

需物品。如果项目公司在上述时间内没有移走这些物品，政府方在通知项目公司之后，可以移走并将物品转运至适当的地点以便安全保管。项目公司应承担上述搬移、运输和保管的合理费用和 risk。

#### (5) 移交费用和批准

双方应负责各自的因向接收人移交和转让发生的费用和支出。政府方应自费获得所有的批准或使之生效，并采取其他可能为移交和转让所必需的行动，并且应支付与移交和转让有关的所有税收、收费和类似的费用。

#### (6) 项目公司清算和解散

期满移交后，项目公司可根据《公司章程》及《股东协议》的相关约定进行清算和解散。

### **4.3 相关配套安排**

在项目公司投资及实施范围内的临时或永久配套基础设施（通水、通电、通路、通气、通讯、平整土地等，如需）的建设，政府方应承担相应的协调义务；未纳入项目公司投资范围的临时或永久配套基础设施（如有），则由政府方负责投资、实施。

## 5 项目合同体系

### 5.1 项目合同结构

本项目的合同体系如下图所示：

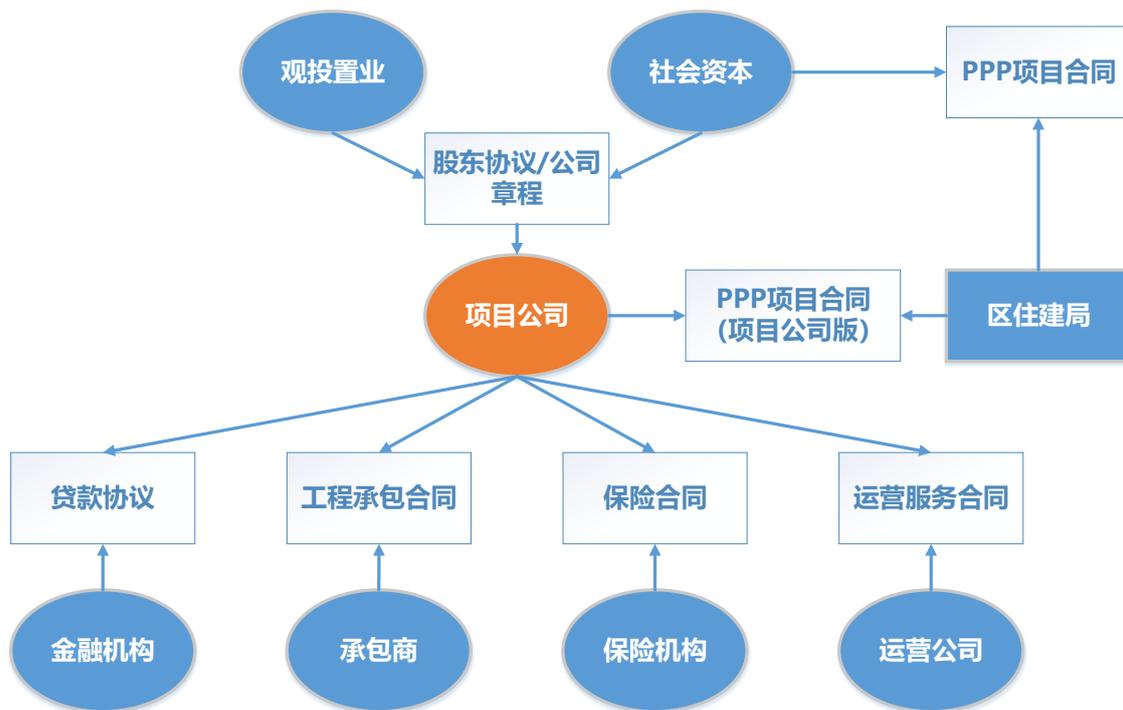


图 5-1 本项目合同结构图

本项目合同体系主要包括：《PPP 项目合同》、《PPP 项目合同（项目公司版）》、《股东协议》、《公司章程》、《贷款协议》、《工程承包合同》、《保险合同》、《运营服务合同》等，《PPP 项目合同》、《PPP 项目合同（项目公司版）》是其中最核心的法律文件。

本项目的合同体系分为两个层次：

第一层次为由区住建局、观投置业、社会资本、项目公司之间签署的一系列主要合同，即：《PPP 项目合同》、《PPP 项目合同（项目公司版）》、《股东协议》、《公司章程》

等。

(1) 区住建局与社会资本签订《PPP 项目合同》。

(2) 观投置业与社会资本签订《股东协议》和《公司章程》，成立项目公司。

(3) 项目公司成立后，与区住建局签订《PPP 项目合同（项目公司版）》。

第二层次为由项目公司和本项目推进过程中的各有关主体签署的协议体系，包括项目公司与金融机构签署的《贷款协议》、与保险机构签署的《保险合同》、与施工单位签署的《工程承包合同》等。

本项目合同体系涉及的合同或协议相关说明如下：

(1) PPP 项目合同：《PPP 项目合同》是项目实施机构与中标社会资本在项目公司成立前签署的约定本项目概况、项目公司设立以及双方在本项目中主要权利与义务的协议。

《PPP 项目合同》的签署能确保政府方在社会资本中标后项目公司成立前锁定社会资本，明确双方主要权利义务，保证本项目后续主要合同文本能够顺利签署。

(2) PPP 项目合同（项目公司版）：《PPP 项目合同（项目公司版）》是项目实施机构与项目公司签订的约定项目合作主要内容和双方基本权利义务的协议。其目的是在项目实施机构与社会资本、项目公司之间合理分配项目风险，明确双方的权利义务关系，保障双方能够依据合同约定合理主张权利，妥善履行义务，确保项目全生命周期内的顺利实施。

(3) 股东协议及公司章程：《股东协议》及《公司章程》

由项目公司的股东即政府方出资代表和社会资本签订，用以在股东之间建立长期的、有约束力的合约关系。

(4) 贷款协议：《贷款协议》包括项目公司与贷款方签订的项目贷款协议、配套的担保人就项目贷款与贷款方签订的担保合同、政府与贷款方和项目公司签订的直接介入协议等多个合同。项目贷款协议中一般包括以下条款：陈述与保证、前提条件、贷款条件、还款安排、担保、抵销、违约、适用法律与争议解决等。

同时，出于贷款安全性的考虑，贷款方往往要求项目公司以其财产或其他权益作为抵押或质押，这些融资保障措施通常会在担保合同、直接介入协议以及《PPP 项目合同（项目公司版）》中具体体现。

(5) 工程承包合同：项目公司可以与单一承包商签订总承包合同，也可以分别与不同承包商签订合同。如本项目通过招标方式选定的社会资本同时具备相应的施工承包资质、能力及经验，中标社会资本可直接与项目公司签署工程承包合同。

(6) 保险合同：由于 PPP 项目通常资金规模大、生命周期长，项目公司及其他相关参与方通常需要对项目融资、建设、运营等不同阶段的不同类型的风险分别进行投保。通常可能涉及的保险种类包括货物运输险、建筑工程险、针对间接损失的保险、第三人责任险、政治风险保险等。

(7) 运营服务合同：根据 PPP 项目运营内容和项目公司管理能力的不同，项目公司有时会考虑将项目全部或部分的

运营和维护事务外包给有经验的运营商，并与其签订运营服务合同。但《PPP 项目合同（项目公司版）》中约定的项目公司的运营和维护义务并不因项目公司将全部或部分运营维护事务分包给其他运营商实施而豁免或解除。

（8）产品或服务购买合同：在 PPP 项目中，项目公司的主要投资收益来源于项目提供的产品或服务的销售收入，因此保证项目产品或服务有稳定的销售对象，对于项目公司而言十分重要。根据 PPP 项目付费机制的不同，项目产品或服务的购买者可能是政府，也可能是最终使用者。

（9）其他合同：在 PPP 项目中还可能会涉及其他的合同，例如与专业中介机构签署的咨询、投资、法律、技术、财务、税务等方面的咨询服务合同。

## 5.2 PPP 项目合同

《PPP 项目合同》的签署能确保政府方在社会资本中标后项目公司成立前锁定社会资本，明确双方主要权利义务，保证本项目后续主要合同文本能够顺利签署。

《PPP 项目合同》的核心内容包括但不限于：

- 声明与保证
- 项目概括
- 项目公司
- 违约责任
- 权利义务
- 合同解除
- 争议解决

- 通知与送达
- 其他

### 5.3 PPP 项目合同（项目公司版）

《PPP 项目合同（项目公司版）》是整个 PPP 项目合同体系的核心，也是其他合同产生的基础，《PPP 项目合同（项目公司版）》的条款会“传导”到其他的合同中。签署《PPP 项目合同（项目公司版）》的目的是在政府方与社会资本/项目公司之间明确项目的合作方式、合作范围、以及双方在项目中具体的权利义务以及救济方式等，以确保项目全生命周期内的顺利实施。

本项目上，《PPP 项目合同（项目公司版）》的核心内容包括但不限于：

- 定义和解释
- 声明与保证
- 项目的内容及合作模式
- 项目的融资
- 项目的建设
- 项目的运营
- 项目的维护
- 付费机制和调价机制
- 项目移交
- 履约担保
- 政府承诺
- 保险

- 守法义务及法律变更
- 不可抗力
- 违约提前终止及终止后处理机制
- 违约责任与临时接管
- 适用法律及争议解决
- 项目公司
- 权利与义务的转让
- 通知与送达
- 其他

## 5.4 股东协议和公司章程

### 5.4.1 项目公司名称、住所、组织形式、经营期限、公司经营范围等

公司名称为：\*\*有限公司（暂定名），最终以公司登记机关登记注册的为准。

公司住所为：\*\*

公司组织形式为：有限责任公司

经营期限：除本协议约定的提前终止或延期外，自领取营业执照之日起至项目质量保证期届满。

公司业务范围：同前述。

### 5.4.2 注册资本、投资总额、股权比例及出资方式等财务事项

为融资便利之目的，我们建议注册资本设置为 93,462.89 万元人民币，采用认缴制，其中观投置业持股比

例为 20%，社会资本持股比例为 80%。出资方式皆为货币，由股东各方根据项目建设进度及融资需要等分期同比例缴纳。

### 5.4.3 股东会及议事机制

公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，股东会会议由股东按出资比例行使表决权。股东会作出决议，必须经全体股东所持表决权的三分之二以上通过；但增加或者减少注册资本的决议，公司合并、分立、解散或变更公司形式、引入第三方股东、对外出借资金、关联方交易、对外重大担保及涉及公共利益及公共安全的事项（包括但不限于涉及本项目设施设备及系统、运营安全，涉及重大公私财产、重大社会生产生活事项）等重要事项需经全体股东同意方可生效。

### 5.4.4 董事会构成及议事机制

公司设董事会，董事会为公司经营决策机构。董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名。1 名董事由政府方委派或推荐，4 名董事由社会资本委派或推荐。若项目公司由两个以上的国有企业或者两个以上的其他国有投资主体投资设立，董事会成员中应当有公司职工代表，由社会资本委派或推荐的董事名额相应减少。董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事任期 3 年，可连选连任。董事长由社会资本提名，由董事会选举产生。

董事会对股东会负责。董事会决议的表决，实行一人一

票。董事会会议应当有过半数的董事出席方能有效举行，否则无效。董事会作出决议，必须经全体董事的三分之二及以上通过。政府方委派或推荐的董事在重大事项上享有一票否决权。

项目公司的法定代表人由董事长担任。

#### **5.4.5 经营管理团队**

项目公司实行董事会领导下的总经理负责制，由总经理负责项目公司的日常经营管理。

项目公司设总经理 1 名及财务总监 1 名，董事会聘任。总经理对董事会负责，执行董事会各项决议，组织及领导项目公司的日常营运管理工作。财务总监建议由社会资本方委派，政府或政府方出资代表委派 1 名财务副总监。

#### **5.4.6 监事会的构成**

公司设监事会。监事会由 3 名监事组成。政府方出资代表和社会资本各委派 1 名监事，职工代表大会选举 1 名职工监事。其中监事会主席由政府方出资代表提名，监事会选举产生。

#### **5.4.7 股东权益分配机制**

公司分配当年税后利润时，应当依法提取法定盈余公积金。

公司弥补亏损和提取法定盈余公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

公司章程的主要约定同股东协议约定相关事项。

## 6 项目边界条件

### 6.1 权利义务边界

#### 6.1.1 政府方主要权利义务

- 按《PPP 项目合同（项目公司版）》约定，授予项目公司合作期内项目范围内的经营权；
- 以划拨形式将项目用地提供给项目公司；负责征地拆迁等相关工作；
- 协助项目公司及时获得相关的许可或批准（如有）并落实相关配套政策；
- 负责项目可研、跟踪审计等前期工作，相关费用计入项目总投资；
- 协调将本项目所需水、电、通讯线路等临时性或永久性外围配套设施接至项目地点；
- 提请区政府通过本项目可行性缺口补助，并将其纳入跨年度财政预算及中期财政规划；
- 根据《PPP 项目合同（项目公司版）》约定，对项目公司建设、运营情况进行监督管理及绩效考核，并根据合同约定支付可行性缺口补助；
- 根据《PPP 项目合同（项目公司版）》约定，由于法律、法规、政策的变化导致本项目无法继续履行，对项目公司进行合理补偿；
- 对关乎公共利益及公共安全的事项行使一票否决权；
- 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他权利和义务。

### 6.1.2 社会资本主要权利义务

- 在《PPP 项目合同》签订后 20 个工作日内完成项目公司的注册成立；因其原因导致项目公司未能按时成立且无正当理由的，应向实施机构承担违约责任；
- 对项目公司履行及时、足额出资的义务，并遵守股权转让的相关限制；
- 如未来政府方利用本项目申请国家专项资金等相关政策支持支持的，社会资本应尽最大努力提供协助；
- 享有项目公司的利润分红；
- 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他权利和义务。

### 6.1.3 项目公司主要权利义务

- 根据《PPP 项目合同（项目公司版）》约定，获得本项目在合作期内的经营权，进行本项目的投资、融资、设计、建设、运维及移交；
- 对工程的投资、进度、质量、安全负责，接受政府及其委托机构的监督，确保在《PPP 项目合同（项目公司版）》约定时限内完成项目建设，不可抗力因素除外；
- 根据《PPP 项目合同（项目公司版）》的约定，获得可行性缺口补助；
- 如未来政府方利用本项目申请国家专项资金等相关政策支持支持的，项目公司应尽最大努力提供协助；
- 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他权利和义务。

## 6.2 绩效评价办法

《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）规定：“建立完全与项目产出绩效考核相挂钩的付费机制。”《关于印发〈政府和社会资本合作（PPP）项目绩效管理操作指引〉的通知》（财金〔2020〕13号）规定：“……原则上项目建设期应结合竣工验收开展一次绩效评价，分期建设的项目应当结合各期子项目竣工验收开展绩效评价；项目运营期每年度应至少开展一次绩效评价，每3-5年应结合年度绩效评价情况对项目开展中期评估；移交完成后应开展一次后评价。”故本项目对建设期、运营期和移交期分别进行绩效评价，并根据绩效评价结果付费。

### 6.2.1 建设期绩效评价

项目施工阶段，政府相关职能部门将按照相关规定对工程建设情况进行监督和定期、不定期检查。项目建设完成，区住建局按照法定程序组织工程竣工验收。项目的工程质量须符合国家、贵州省、贵阳市、观山湖区相关质量验收标准及规范，且满足经批复的设计文件的要求，相关质量验收标准及规范包括但不限于：《建筑地基基础工程施工质量验收标准》GB 50202-2018、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）、《给水排水构筑物工程施工及验收规范》（GB50141-2008）等现行有关施工验收规范和标准。

未通过竣工验收的，项目公司应按照区住建局的要求进行整改、返工直至通过竣工验收，发生的相关费用由项目公司承担且不计入项目投资。

此外，建设期内政府方根据《PPP 项目合同（项目公司版）》的约定对项目公司建设管理情况进行绩效评价，评价结果与可行性缺口补助支付金额挂钩，具体评价方式如下。

### （1）绩效评价指标

本项目建设期绩效评价指标体系见附件一，最终以区住建局和项目公司签署的《PPP 项目合同（项目公司版）》为准。

### （2）绩效评价主体

区住建局（区住建局亦可委托专家或第三方专业机构进行绩效评价，并出具相应的具有法律效应的“绩效评价成果文件”）。

### （3）绩效评价频率

项目建设期内，政府方通过常规绩效评价和竣工验收评价对项目公司的建设管理水平进行综合评价。

#### 1) 常规绩效评价

《PPP 项目合同》生效之日至建设期结束之日期间，常规绩效评价每年度进行一次，在项目公司向政府方提交年度建设情况报告后 5 日内进行（首次提交时间为签订《PPP 项目合同》后满一年，此后每满一年评价一次），并应在报告提交后 20 日内完成。政府方需提前 48 小时通知项目公司开始绩效评价的时间，区住建局会同相关部门对当期项目公司

的建设管理情况进行评价，并出具年度绩效评价报告。

## 2) 竣工验收绩效评价

竣工验收通过后，区住建局会同相关部门对本项目自《PPP 项目合同》生效之日起至竣工验收期间的整体建设管理情况进行评价，并结合常规绩效评价结果，出具建设期绩效综合报告。

## 3) 建设绩效评价得分

常规绩效评价总分为 72 分(扣除竣工验收指标 28 分)，为保持评价分数的一致性，将上述指标总分按比例调整至 100 分，即常规绩效评价得分=绩效评价指标得分总和÷0.72，满分 100 分。

竣工验收绩效评价指标总分为 100 分，该类型绩效评价得分=绩效评价指标得分总和，满分 100 分。

建设绩效评价得分满分为 100 分，常规绩效评价得分平均分（每次满分 100 分）占比 40%，竣工验收绩效评价得分（满分 100 分）占比 60%，具体计算公式如下：

$$S_c = (S_{c1} + \dots + S_{cn}) / N \times 40\% + S_{cf} \times 60\%$$

其中：

$S_c$  为建设绩效评价得分；

$S_{cn}$  为第  $n$  次常规绩效评价得分；

$N$  为常规绩效评价总次数；

$S_{cf}$  为竣工验收绩效评价评分。

建设期绩效评价结果与运营期支付的可用性服务费及运维服务费挂钩，具体挂钩方式见“6.2.2 运营期绩效评价”。

## 6.2.2 运营期绩效评价

### （1）绩效评价指标

本项目运维绩效评价指标体系见附件一，最终以区住建局和项目公司签署的《PPP 项目合同（项目公司版）》为准。

### （2）绩效评价主体

区住建局（区住建局亦可依法委托专家或第三方专业机构进行绩效评价，并出具相应的具有法律效应的“绩效评价成果文件”）。

### （3）绩效评价频率

运营维护期内，政府方每半年对项目公司的运维水平进行一次绩效评价。在项目公司向政府方提交半年度运维情况报告后 5 日内进行，并应在报告提交后 20 日内完成。政府方需提前 48 小时通知项目公司开始绩效评价的时间，区住建局会同相关部门进行绩效评价，并出具绩效评价报告。

### （4）绩效评价系数

根据《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财办金〔2019〕10 号），规范的 PPP 项目应“建立完全与项目产出绩效相挂钩的付费机制，不得通过降低考核标准等方式，提前锁定、固化政府支出责任”。因此，本项目绩效评价系数（Q）根据建设绩效评价得分（满分为 100 分）和运维绩效评价得分（满分为 100 分）确定，本项目全部的可用性服务费及运维服务费将与绩效评价系数进行挂钩，从而计算当期实际支付的可行性缺口补助，具体方式如下：

$$VGF_n = (AP_n + RP_n) \times Q - UP_n$$

其中，

$VGF_n$  为当期实际支付的可行性缺口补助；

$AP_n$  为根据投标报价经调价后当年应付的可用性服务费的 50%；

$RP_n$  为投标报价的当年运维服务费的 50%；

$UP_n$  为投标报价的当年使用者付费的 50%；

$Q$  为当期绩效评价系数，由当期绩效评价得分  $S$  确定：

| 当期绩效评价得分 (S)         | Q 取值 |
|----------------------|------|
| $95 \leq S \leq 100$ | 1.00 |
| $90 \leq S < 95$     | 0.99 |
| $85 \leq S < 90$     | 0.97 |
| $80 \leq S < 85$     | 0.94 |
| $75 \leq S < 80$     | 0.90 |
| $70 \leq S < 75$     | 0.85 |
| $65 \leq S < 70$     | 0.78 |
| $60 \leq S < 65$     | 0.70 |
| $S < 60$             | 0    |

$$S = S_c \times 10\% + S_n \times 90\%$$

其中， $S_c$  为建设绩效评价得分， $S_n$  为当期运维绩效评价得分。

若项目公司当期绩效评价得分 ( $S$ ) 低于 60 分，实施机构可要求项目公司在规定期限内进行整改并重新进行运维绩效评价打分，若一次整改后绩效评价得分 ( $S$ ) 高于 60 分， $Q$  取值 0.65；若一次整改后绩效评价得分 ( $S$ ) 仍低于 60 分，实施机构可要求项目公司在规定期限内进行二次整改并重新进行运维绩效评价打分，若二次整改后绩效评价得分 ( $S$ )

高于 60 分，Q 取值 0.6；若二次整改后绩效评价得分（S）仍低于 60 分，Q 取值 0。

若项目公司整改前绩效评价得分（S）累计 5 次低于 60 分或整改后绩效评价得分（S）累计 2 次低于 60 分，实施机构有权终止本项目。

### 6.2.3 移交期绩效评价

移交期绩效评价为一次性考核，主要从移交组织、移交质量、移交进度三方面进行考核，由区住建局牵头组织相关单位根据移交时设施状态、项目移交报告、项目合作期届满后一年内维修记录等资料进行综合打分。移交期绩效评价指标体系见附件一，移交期绩效评价得分（ $S_t$ ）满分为 100 分。

移交期绩效评价结果与项目公司提交的移交维修保函/保证金挂钩。政府方可根据移交期绩效评价结果，按照以下方式提取项目公司提交的移交维修保函/保证金项下的相应金额。

提取金额  $R_t = (1 - Q_t) \times \text{移交维修保函或保证金}$

$Q_t$  为移交期绩效评价系数，由移交期绩效评价得分  $S_t$  确定：

| 移交期绩效评价得分（ $S_t$ ）   | $Q_t$ 取值 |
|----------------------|----------|
| $85 \leq S \leq 100$ | 1.00     |
| $80 \leq S < 85$     | 0.95     |
| $75 \leq S < 80$     | 0.90     |
| $70 \leq S < 75$     | 0.85     |
| $65 \leq S < 70$     | 0.80     |
| $60 \leq S < 65$     | 0.70     |
| $S < 60$             | 0        |

## 6.3 项目投资控制措施

### 6.3.1 工程计价

(1) 计价原则：本项目施工图预算参照贵州省、贵阳市或观山湖区政府投资项目现行相关文件规定执行。定额按照《贵州省建筑与装饰工程计价定额》（2016 版）、《贵州省通用安装工程计价定额》（2016 版）、《贵州省市政工程计价定额》（2016 版）、《贵州省仿古建筑工程计价定额》（2016 版）以及《贵州省园林绿化工程计价定额》（2016 版）（以下简称“贵州省 2016 版定额”）计取。

若本项目通过招标方式选定的社会资本（含出资的联合体成员）不具备相应的施工承包资质，根据《招标投标法》及《招标投标法实施条例》等相关规定，项目公司必须依法对施工单位进行招标。由项目公司根据已核准的施工图图纸组织编制项目工程量清单、招标控制价和招标文件核心边界条件，经政府方财政部门审定项目工程量清单、招标控制价和招标文件核心边界条件（或由政府相关部门委托造价咨询机构或组织专家对工程量清单和控制价进行审核并出具审核报告）后方可实行招标。工程结算根据中标施工单位的工程量清单报价和实际完成工作量进行计价。

若本项目通过招标方式选定的社会资本（含出资的联合体成员）具备相应的施工承包资质，由项目公司根据已核准的施工图图纸组织编制项目施工图预算，经政府方财政部门审定项目施工图预算作为控制价（或由政府相关部门委托造价咨询机构或组织专家对施工图预算进行审核并出具审核

报告)后,中标社会资本可依据《招标投标法实施条例》、财金〔2016〕90号文及发改投资〔2016〕2231号文依法与项目公司签署工程承包合同,并按照程序完善工程发包备案手续。工程结算根据已核准的施工图预算和实际完成工程量进行计价。

本项目可由政府方负责或委托第三方机构从施工计划、施工管理、材料价格等方面进行全过程造价控制。

(2)工程量的确定:按《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》及贵州省2016版定额要求为计量原则(如项目建设过程中发布新的计价标准,则按最新的计价标准确定);以施工图设计、交底、施工组织设计、隐蔽资料、签证资料及设计答疑等为依据;工程量以施工单位计量、监理工程师验收、签署,最终以审计单位核定的工程量为准。

工程实施过程中遇下列情况之一的,按实调整(或增减)项目及数量:1)政府方提出的变更引起项目工程量的增减;2)政府方要求增加施工图纸之外与该工程有关联的其他项目;3)分部分项工程量增减在15%以内的以投标价为准,增减超过15%的应按照相关规定进行变更。

### (3)调价原则

预算编制材料计算期价格采用当期最新公布的《贵州省建设工程造价信息》,如《贵州省建设工程造价信息》无对比参照,价格由监理单位、项目公司共同市场询价确认单价,并报政府方同意后执行。

施工时材料价格按施工期同期《贵州省建设工程造价信

息》中“贵阳市主要建筑安装材料市场综合参考价”执行，结算时按施工期同期《贵州省建设工程造价信息》中“贵阳市主要建筑安装材料市场综合参考价”的加权平均值执行；其中钢材的结算价不含运费、装卸费和采保费。

贵阳市造价信息缺项的价格，由施工单位制定询价方案，并报项目公司、监理单位和跟踪审计单位书面同意后执行。定额优先顺序：根据项目的性质及定额的适用性，优先按照定额规定的顺序选择定额。如颁布新取费及调差等政策性文件，新政策生效时间之前的，执行原约定定额及有关配套文件，新政策生效时间之后的，执行新取费及调差等政策性文件。

材料价格涨跌幅=（计算期价格-基期价格）/基期价格。当涨跌幅在±5%以内（含5%），该部分物价波动引起材料调差不得进行调整；涨幅超出5%以外（不含5%）的，以实际计量的数量为准，涨幅超出5%以外（不含5%）的部分进行材料调差，增加的费用计入项目总投资（工程费用）。跌幅超出5%以外（不含5%）的，超出5%以外的部分进行调差，减少的费用从项目总投资（工程费用）中予以扣除。

各单项工程的阶段性工程量或竣工工程量以第三方审价机构跟踪审计认定的为准，最终以结算审计作为工程结算的依据。施工过程中新增加的工程量清单项目，其对应的单价按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）执行（如项目建设过程中发布新的计价标准，则按最新的计价标准确定）。

### 6.3.2 工程建设其他费

工程建设其他费用包括但不限于征地及拆迁补偿费、勘察、设计、监理、施工图审查、工程量清单编制、预算编制、跟踪审计、工程检测、建设单位管理费等和工程建设直接相关的前期和期间费用，以经政府方审定的竣工决算数据为准，但不得超过概算价。

如本项目通过招标方式选定的社会资本同时具备相应的勘察/设计资质、能力及经验，且中标社会资本直接与项目公司签署勘察/设计合同的，勘察/设计费按计价格〔2002〕10号规定下浮40%。

如非上述情况，勘察、设计单位应由项目公司通过公开招标确定，招标控制价按计价格〔2002〕10号规定下浮40%确定。

### 6.3.3 预备费

竣工决算阶段经审定的建设投资中已使用的预备费转入工程费用或工程建设其他费用，预备费不再列项。

### 6.3.4 跟踪审计与结算

本项目的建设由政府方对项目实施过程进行跟踪审计和竣工决算审计（核），相关费用计入项目总投资。

## 6.4 可行性缺口补助支付

运营期可行性缺口补助每半年支付一次。第一笔可行性缺口补助在运营期开始后满六个月并完成绩效评价后10个

工作日内由区住建局向项目公司支付。第二笔可行性缺口补助在运营期开始后满十二个月并完成绩效评价后 10 个工作日内由区住建局向项目公司支付，以后每笔可行性缺口补助支付时点以此类推。每笔可行性缺口补助支付金额根据评价结果，按“6.2 绩效评价办法”中的相关公式计算得出。

## 6.5 调价机制

本项目可用性服务费金额暂根据可研估算建设投资、假定的投资进度及可用性服务费年度收益率上限（7.00%）进行测算。待建设期竣工验收及决算后，根据经审计（核）的建设投资、实际的投资进度、中标社会资本的可使用性服务费年度收益率报价及“4.2.3 付费机制”中的可用性服务费计算公式一次性调整本项目可用性服务费。经审计或经财政部门审核的项目总投资决算金额不得超过经投资主管部门批复的概算总投资，建设投资决算金额不得超过经投资主管部门批复的建设投资概算金额，否则以相应概算金额为准。征地拆迁费用不得超过经投资主管部门批复的征地拆迁费用概算金额，超出部分由政府方承担。

运维服务费和使用者付费以中标社会资本的投标报价为准，原则上在运营期内不做调整。

## 6.6 强制保险方案

项目建设和运营期间可能遇到不可预期或不可控制的风险，《PPP 项目合同（项目公司版）》中应对项目公司必须投保的险种进行明确规定，保护政府和社会资本权益。制定

保险计划时，应结合本项目实际情况，综合考虑计划风险转移程度、项目公司保险费支付能力及保险方案特性。建议本项目强制保险内容主要包含：

(1) 建设期应投保险种

- 项目建设一切险；
- （项目建设一切险之）完工延迟险；
- 第三者责任险；
- 环境责任险；
- 其他必要险种。

(2) 运营期应投保险种

- 财产一切险；
- （财产一切险之）业务中断险；
- 设备故障损坏险；
- （设备故障损坏险之）业务中断险；
- 第三者责任险；
- 环境责任险；
- 其他必要险种。

## 6.7 履约担保体系

依据《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113号）第十一条“履约保障边界主要明确强制保险方案以及由投资竞争保函、建设履约保函、运营维护保函和移交维修保函组成的履约保函体

系”，构建本项目履约保函体系<sup>2</sup>。

鉴于项目公司是为本项目新设的、没有任何履约记录的新公司，资信能力尚未得到验证，为了规避社会资本履约风险，政府方可要求项目公司提供建设期履约保函、运营维护保函及移交维修保函或相应保证金。若项目公司未按照合同要求提交相应保函或保证金，由项目公司向政府方承担违约责任。社会资本或项目公司未按照 PPP 项目合同约定完成项目融资的，政府方可提取履约保函直至终止项目合同。

#### （一）投标保函/保证金/投标保证保险

投标人随投标文件一同提交给招标人的一定形式、一定金额的投标责任担保。其主要保证投标人在递交投标文件后不得撤销投标文件，中标后不得无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时不得向招标人提出附加条件、或者不按照招标文件要求提交履约担保，否则，招标人有权不予退还其提交的投标保函/保证金/投标保证保险。

通过本项目资格预审并有意参与本项目投资竞争的社会资本，应在递交其投标文件之前，向区住建局或交易中心提交 200 万元的银行见索即付的投标保函或等额的保证金或投标保证保险（最终以区住建局或交易中心认可的形式为准）。投标保函/保证金/投标保证保险有效期至项目公司递交建设期履约保函/保证金之日。

---

<sup>2</sup> 财金〔2014〕113 号文第十八条，“社会资本应以支票、汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式缴纳保证金。参加采购活动的保证金的数额不得超过项目预算金额的 2%。履约保证金的数额不得超过政府和社会资本合作项目初始投资总额或资产评估值的 10%”。

## （二）建设期履约保函/保证金

项目公司需在与区住建局正式签订《PPP 项目合同（项目公司版）》后五（5）个工作日内，向区住建局提交 5,000 万元的银行见索即付建设期履约保函或等额的保证金。建设期履约保函/保证金有效期至项目公司递交运营维护保函/保证金之日。

## （三）运营维护保函/保证金

本项目竣工验收后五（5）个工作日内，项目公司应向区住建局提供 1,500 万元的银行见索即付运营维护保函或等额的保证金作为运营期履约担保，该保函/保证金有效期至移交维修保函/保证金提交之日。

## （四）移交维修保函/保证金

本项目移交质量保证期为移交完毕后的 12 个月。在运营期届满的六个月前，项目公司或社会资本应提供前一年可行性缺口补助金额的 50%或同等金额的银行见索即付移交维修保函作为移交担保。在移交质量保证期（合作期满后 12 个月）内，项目公司或社会资本应承担全部工程质量及设备设施质量缺陷的保修责任及相关费用（因政府方指定的接收单位维护或使用不当造成的损坏除外）。项目公司或社会资本应在收到维修通知后的 15 日内维修。未能按时按标准维修的，政府方可兑现移交维修保函或提取移交维护保证金进行维修，并将维修费用告知项目公司或社会资本由其无条件承担。

表 6-1 本项目履约保函体系

| 条款               | 投标保函/<br>保证金/投<br>标保证保险           | 建设期履约保函/<br>保证金   | 运营维护保函/<br>保证金                          | 移交维修保函/<br>保证金  |
|------------------|-----------------------------------|---|---|---|
| 提交主体             | 社会资本                              | 项目公司  | 项目公司                                    | 项目公司或社会资本   |
| 提交时间             | 递交投标文件之前                          | 正式签署《PPP 项目合同（项目公司版）》之后   | 项目竣工验收后五（5）个工作日内                        | 运营期届满的六个月前  |
| 退还时间             | 建设期履约保函/保证金递交后                    | 运营维护保函/保证金递交后   | 移交维修保函/保证金递交后                           | 移交完毕且质量保证期满后  |
| 受益人              | 区住建局                              | 区住建局  | 区住建局                                    | 区住建局  |
| 保函/<br>保证金<br>金额 | 200 万元                            | 5,000 万元  | 1,500 万元                                | 前一年可行性缺口补助的 50%                                       |
| 担保事项             | 投标文件承诺的履行、合同签署、项目公司设立及建设期履约保函的提交等 | 项目建设资金到位、开工节点、竣工验收节点、项目融资、确保合同工期、按时发放农民工工资、与项目公司有关的司法赔偿、重大工程质量事故或安全责任事故、运营维护保函的提交、竣工验收前项目运营绩效、持续稳定普遍服务义务、服务质量反馈情况、安全保障等 | 竣工验收后的项目运营绩效、服务质量标准达标情况、安全保障、移交维修保函的提交等 | 项目设施恢复性大修、主要设备满足移交标准、全套项目文档及知识产权移交、人员培训、项目设施不存在隐蔽性缺陷等 |

## 6.8 临时接管

自《PPP 项目合同（项目公司版）》生效后，项目公司在

合作期内有法律法规规定，或合同约定导致临时接管之情形的，政府方有权依法终止《PPP 项目合同（项目公司版）》，取消项目公司对本项目的经营权。

临时接管期间，项目公司须无条件服从政府方或其指定机构接收或接管本项目的指令、命令，项目公司应当在政府方接管前善意履行看护职责，并继续履行《PPP 项目合同（项目公司版）》项下的义务。

## 6.9 提前终止补偿

### （1）提前终止的情形

项目公司违约；

政府方违约；

法律变更或上级政府行为导致的终止；

不可抗力事件导致的终止；

双方协商一致提前终止。

具体违约情形将在 PPP 项目合同中约定。

### （2）提前终止的补偿方式

考虑到本项目涉及到公共利益及公共安全，为保证项目公司的持续稳定运营，我们建议在发生上述导致提前终止情形之一的，由政府方代表（具体收回主体由区政府届时确定）采取支付提前终止补偿金的方式收回项目公司资产。

### （3）提前终止补偿金的支付

针对不同情形下的提前终止，建议本项目的补偿金的计算方式如表 6-2。

表 6-2 本项目提前终止补偿金计算方式

| 序号 | 本协议提前终止之情形           | 终止补偿金  |
|----|----------------------|--|
| 一  | 项目公司违约               | 建设期终止： $0.9 \times A_1 - B$                                  |
|    |                      | 运营期终止： $0.9 \times A_3 - B + E$                              |
| 二  | 政府方违约                | 建设期终止： $1.1 \times A_1 + A_2 + B$                            |
|    |                      | 运营期终止： $1.1 \times A_4 + B + E$                              |
| 三  | 法律变更或<br>上级政府行为导致的终止 | 建设期终止： $A_1 + A_2 + 35\% \times B$                           |
|    |                      | 运营期终止： $A_4 + 35\% \times B + E$                             |
| 四  | 不可抗力事件导致的终止          | $A_5 \times (1 - A_6) + (A_5 \times A_6 - C - D) \times 1/2$ |

其中：

$A_1$ =建设期终止时项目公司的实际建设投资额，以双方认可的第三方审计结果为准。

$A_2$ =建设期终止时项目公司的实际建设投资额的资金占用成本（=累计建设投资额 $\times$ 5.58% $\times$ 资金占用加权时间）。

$A_3$ =项目公司尚未收回的可用性服务费的现值（折现率按中标社会资本报出的可用性服务费年度收益率计）。

$A_4$ =项目公司尚未收回的可用性服务费的现值（折现率按5.58%计）。

$A_5$ =不可抗力发生前项目公司应移交资产的账面价值。

$A_6$ =不可抗力发生导致项目公司应移交资产的价值损失程度（以百分比计量），以第三方资产评估结果为准。

$B$ =项目终止时的违约金，相当于项目公司违约时对政府财政损失的补偿或政府方违约时对项目公司再投资风险的补偿，由双方根据项目终止时非违约方的实际损失共同认定。

$C$ =发生不可抗力终止后，项目公司可获得的保险价值。

$D$ =发生不可抗力终止后，因项目公司投保不足，导致所

获保险赔款无法使项目设施恢复到出险前的正常状态和价值的恢复性建设费用缺额部分。

E=项目终止后，项目公司应向政府方或其指定机构移交运营维护所需的配件、备品备件（但应扣除足够本项目【十二】个月使用的消耗性备品备件和事故抢修的备品备件）的合理评估值。

需要说明的是：

若因项目公司违约或者不可抗力情形导致本项目提前终止，补偿金计算为负值的，则项目公司应向政府方支付本条所述负数的绝对值。

若因项目公司违约导致提前终止并按以上公式计付提前终止补偿金，则政府方不应再就同一违约事项提取履约保函。

如果是双方协商一致的提前终止，则具体收回比例及收回价款由双方届时协商确定，可不适用上表。

## 7 监管架构

本项目将建立履约管理、行政监管和社会监督“三位一体”的监管架构，优先保障公共安全和公共利益。

### 7.1 授权关系

区政府授权区住建局作为本项目实施机构，负责：项目识别、项目准备、项目采购，与中标社会资本签署本项目《PPP 项目合同》，与项目公司签署《PPP 项目合同（项目公司版）》，对项目公司进行监管和考核，合作期满项目移交等工作。

区住建局根据《PPP 项目合同（项目公司版）》授予项目公司投资、融资、设计、建设和运营维护本项目的经营权。

### 7.2 监管结构

建议由区政府、区住建局、区发改局等行业主管部门、项目涉及的其他主管部门共同构成项目的政府监管主体，政府监管连同项目用户监管、社会公众监管、项目利益相关方监管共同构成政府合作的多层次监管结构。

#### 7.2.1 政府监管机制

针对本项目应专门设计政府监管机制，在遵循依法监管、监管机构独立性等原则的基础上，政府监管还应注意以下原则：

##### （1）社会效益驱动原则

政府在项目监管过程中，既要确保经济效益，更要遵循社会效益，了解公众意愿，接受公众评价。

## （2）与项目建设过程相协调原则

政府监管过程应与项目建设全过程相协调，确保项目监管的体系化和系统化。

## （3）提高监管效率原则

政府监管部门设置不合理，分工不明确，将导致政府的多重监管，引起成本的增加。合理的政府监管机制需要提高监管效率，降低成本。

## （4）强制性监管与灵活性监管并存原则

政府作为监管部门必然具有强制性，但是对项目的监管涉及更多的日常监管，都交由政府进行强制性的监管，将导致监管任务繁重琐碎，因此政府监管应兼有灵活性的原则。

### 7.2.2 政府监管基本框架

#### （1）政府监管目标

明确目标是确保监管活动成功实施的前提，从政府角度来讲，监管的最终目标是使得本项目社会效益和公众利益得到保障。

#### （2）政府监管主体

本项目政府监管主体牵头方是政府授权的区住建局，发改、财政、国土、质监、审计等政府行业主管部门协同监管，监管主体分别有针对性的开展监管工作，相辅相成形成有机监管主体。

#### （3）政府监管客体

监管客体主要包括社会资本和项目公司，也包括与项目建设有关的设计单位、监理单位、施工承包商、材料及设备

供应商等。

#### (4) 政府监管依据

政府监管以法律法规为基础，结合一系列相关政策进行法律约束，同时以《PPP 项目合同》、《PPP 项目合同（项目公司版）》、《采购文件》及中标社会资本递交的《投标文件》等进行合同约定。

### 7.2.3 其他监管

除政府监管主体外，本项目其他监管包括社会公众监管和项目利益相关方监管。

项目的设计、施工和运营服务质量应满足国家和地方的各项指标要求，接受使用者和公众监管。项目利益相关方监管主要包括：项目公司、贷款银行、履约保函担保机构、保险机构等。

## 7.3 监管方式

本项目的监管方式包括履约管理、行政监管和社会监督三个层次，涵盖 PPP 项目的完整生命周期。

### 7.3.1 履约管理

履约管理的主体为《PPP 项目合同》、《PPP 项目合同（项目公司版）》当事人及政府方代表，包括区住建局、区政府等。其中：

区住建局作为《PPP 项目合同》、《PPP 项目合同（项目公司版）》的甲方，以合同当事人的身份监督社会资本及项

目公司履约。

从项目各阶段看，履约管理的重点内容在建设期主要是建设质量、工期和成本管理，在运营期主要是运营绩效，移交阶段的监管重点则为移交资产的完好性。其中，运营期监管是履约管理的重点，包括不间断运营、安全运营等各项细化要求。政府在依约监管的同时，也需本着“诚信守约”的契约精神，履行自己的义务，这对于项目顺利推进具有重大意义。

### 7.3.2 行政监管

行政监管的主体为相关行政主管部门。其中：

本项目前期应接受住建、发改、国土等行政主管部门的审批监管。涉及国家部委审批事项，还应接受国家相关部门的审批监管，即政府部门履行 PPP 项目的准入监管和投资监管。

本项目建设期应接受建设行政主管部门对工程质量、安全等方面的行政监管。

本项目经营期应接受城管、税务、市场监管等部门对项目维护管理等方面的行政监管。

除上述行政监管事项外，本项目还应接受政府相关部门的跟踪审计。从建设阶段开始到项目移交阶段，行政审批减少，行政监管的重点有所转移，主要集中在公共安全、环境保护、价格及绩效等方面。

### 7.3.3 社会监督

社会监督的主体为政府和社会资本以外的第三方及社会公众。

在项目前期准备、建设期、运营期等阶段，区住建局可委托第三方评估机构对本项目的实施进度、投资、运营状况进行评估，定期在相关媒体公布，自觉接受社会监督。同时，项目公司也非单纯的公众监督的被动承受者，应主动建立一套有效的公众沟通机制，具体包括以下方面：重大事项公示制度、建立通畅的公众意见反馈的渠道、搭建媒体沟通平台和重大事项的听证机制等。

## 8 项目采购方式

### 8.1 采购方式的比较

根据财库〔2014〕215号《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》第四条“PPP项目采购方式包括公开招标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商和单一来源采购。项目实施机构应当根据PPP项目的采购需求特点，依法选择适当的采购方式。”其中，公开招标、邀请招标、竞争性谈判和单一来源采购是传统的政府采购方式，参照《政府采购法》及其实施条例等规定执行；竞争性磋商是财政部新增加的一种采购方式，财库〔2014〕214号文《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》对竞争性磋商采购活动的适用情形和基本程序进行了规定。上述五种政府采购方式的特点和适用性见表8-1：

表 8-1 政府采购方式比较

| 采购方式 | 适用特点   |
|------|--|
| 公开招标 | 公开招标适用于采购需求中核心边界条件和技术经济参数明确、完整、符合国家法律法规及政府采购政策，且采购过程中不作更改的项目。公开招标是应用最为普遍、程序最为透明、竞争性最强的采购方式。根据《招标投标法》第三条以及《招标投标法实施条例》第二条规定，大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目或者全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目，其工程以及与工程建设有关的货物、服务，必须进行招标。 |
| 邀请招标 | 邀请招标是指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。根据《政府采购法》第二  |

| 采购方式          | 适用特点   |
|---------------|--|
|               | <p>十九条规定，符合下列情形之一的货物或者服务，可以依照本法采用邀请招标方式采购：①具有特殊性，只能从有限范围的供应商处采购的；②采用公开招标方式的费用占政府采购项目总价值的比例过大的。</p>   |
| <p>单一来源采购</p> | <p>《政府采购法》第三十一条对单一来源采购的适用情形做了严格规定，符合下列情形之一的货物或者服务，可以依照本法采用单一来源方式采购：①只能从唯一供应商处采购的；②发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的；③必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，需要继续从原供应商处添购，且添购资金总额不超过原合同采购金额百分之十的。</p>  |
| <p>竞争性谈判</p>  | <p>根据《政府采购法》第三十条和《政府采购非招标采购方式管理办法》第二十七条规定，竞争性谈判的适用情形包括：①招标后没有供应商投标或者没有合格标的，或者重新招标未能成立的；②技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的；③非采购人所能预见的原因或者非采购人拖延造成采用招标所需时间不能满足用户紧急需要的；④因艺术品采购、专利、专有技术或者服务的时间、数量事先不能确定等原因不能事先计算出价格总额的。</p>           |
| <p>竞争性磋商</p>  | <p>根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二条规定，采用竞争性磋商方式开展采购适用情形包括：（一）政府购买服务项目；（二）技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的；（三）因艺术品采购、专利、专有技术或者服务的时间、数量事先不能确定等原因不能事先计算出价格总额的；（四）市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目；（五）按照招标投标法及其实施条例必须进行招标的工程建设项目以外的工程建设项目。</p> |

| 采购方式 | 适用特点  |
|------|---|
|      | 达到公开招标数额标准的货物、服务采购项目，拟采用竞争性磋商采购方式的，采购人应当在采购活动开始前，报经主管预算单位同意后，依法向设区的市、自治州以上人民政府财政部门申请批准。 |

## 8.2 采购方式的选择

本项目为公共服务基础设施项目，项目边界较为清晰，相关技术较为成熟，匹配公开招标的适用情形。且公开招标潜在社会资本较多、竞争充分，有利于政府方从广泛的竞争者中选择合适的社会资本并获得最佳的竞争效益。

综上，建议本项目采用公开招标的方式采购社会资本。

## 8.3 竞价方式

本项目竞价标的为**可行性缺口补助累计现值**（按统一折现率 7.00%将运营期各年可行性缺口补助折现到运营期期初并求和）。

在投标文件中，投标人还需在限价内对下列指标报价：可用性服务费年度收益率、各年可用性服务费，各年运营成本、各年运维服务费、各年使用者付费、各年可行性缺口补助。上述指标不计分，但需根据给定的公式计算可行性缺口补助累计现值，间接影响竞价标的，并且作为运营期的调价依据和计算依据。

表 8-2 本项目财务指标竞价方式表

| 序号  | 财务指标                | 数值         | 报价与否 | 竞价与否 |
|-----|---------------------|------------|------|------|
| 1   | 可用性服务费              | 上限（见表 8-3） | 报价   | 否    |
| 1.1 | 各年建设投资              | 给定（见表 8-4） | /    | /    |
| 1.2 | 可用性服务费年度收益率         | 上限 7.00%   | 报价   | 否    |
| 2   | 运维服务费               | 上限（见表 8-3） | 报价   | 否    |
| 2.1 | 运营成本                | 上限（见表 8-3） | 报价   | 否    |
| 2.2 | 合理利润率               | 给定 8.00%   | /    | /    |
| 3   | 使用者付费               | 下限（见表 8-3） | 报价   | 否    |
| 4   | 运营期每年可行性缺口补助（1+2-3） | 上限（见表 8-3） | 报价   | 否    |
| 5   | 可行性缺口补助累计现值         | 上限（见表 8-3） | 报价   | 竞价   |

表 8-3 本项目部分报价指标各年限额表（单位：万元）

| 序号 | (单位：万元) | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|----|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    |         | 第1年<br>2025年  | 第2年<br>2026年  | 第3年<br>2027年  | 第4年<br>2028年  | 第5年<br>2029年  | 第6年<br>2030年  | 第7年<br>2031年  | 第8年<br>2032年  | 第9年<br>2033年  | 第10年<br>2034年 | 第11年<br>2035年 |
| 1  | 可用性服务费  | 18,316.72     | 19,598.89     | 20,970.81     | 22,438.77     | 24,009.48     | 25,690.14     | 27,488.45     | 29,412.64     | 31,471.53     | 33,674.54     | 36,031.75     |
| 2  | 运维服务费   | 2,313.69      | 2,510.60      | 2,768.90      | 2,806.22      | 3,677.35      | 2,963.03      | 3,044.68      | 3,048.95      | 3,130.78      | 4,038.36      | 3,435.87      |
|    | 运营成本    | 2,142.31      | 2,324.63      | 2,563.80      | 2,598.35      | 3,404.95      | 2,743.55      | 2,819.15      | 2,823.10      | 2,898.87      | 3,739.22      | 3,181.36      |
| 3  | 使用者付费   | 3,738.51      | 4,409.38      | 5,211.32      | 5,442.85      | 5,621.95      | 6,070.24      | 6,288.29      | 6,327.77      | 6,547.38      | 6,588.46      | 7,286.19      |
| 4  | 可行性缺口补助 | 16,891.90     | 17,700.11     | 18,528.39     | 19,802.14     | 22,064.88     | 22,582.93     | 24,244.84     | 26,133.82     | 28,054.93     | 31,124.44     | 32,181.43     |
| 序号 | (单位：万元) | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    |         | 第12年<br>2036年 | 第13年<br>2037年 | 第14年<br>2038年 | 第15年<br>2039年 | 第16年<br>2040年 | 第17年<br>2041年 | 第18年<br>2042年 | 第19年<br>2043年 | 第20年<br>2044年 | 第21年<br>2045年 | 第22年<br>2046年 |
| 1  | 可用性服务费  | 38,553.98     | 41,252.75     | 44,140.45     | 47,230.28     | 50,536.40     | 54,073.95     | 57,859.12     | 61,909.26     | 66,242.91     | 70,879.91     | 75,841.51     |
| 2  | 运维服务费   | 3,440.48      | 3,530.41      | 3,535.22      | 4,528.48      | 3,876.11      | 3,974.17      | 3,979.37      | 4,077.65      | 4,986.20      | 4,463.22      | 4,468.85      |
|    | 运营成本    | 3,185.63      | 3,268.90      | 3,273.35      | 4,193.04      | 3,588.99      | 3,679.79      | 3,684.60      | 3,775.60      | 4,616.85      | 4,132.61      | 4,137.82      |
| 3  | 使用者付费   | 7,328.93      | 7,569.80      | 7,614.26      | 7,856.89      | 8,428.96      | 8,691.36      | 8,739.48      | 9,003.78      | 9,053.86      | 9,914.41      | 9,966.51      |
| 4  | 可行性缺口补助 | 34,665.53     | 37,213.36     | 40,061.41     | 43,901.87     | 45,983.55     | 49,356.76     | 53,099.01     | 56,983.13     | 62,175.25     | 65,428.72     | 70,343.85     |

表 8-4 本项目各年建设投资（单位：万元）

| 项目   | 总额         | 建设期<br>第 1 年 | 建设期<br>第 2 年 | 建设期<br>第 3 年 |
|------|------------|--------------|--------------|--------------|
| 建设投资 | 349,772.84 | 110,739.24   | 154,091.78   | 84,941.82    |

## 8.4 社会资本资格条件（暂定）

参与本项目投标的社会资本应同时具备下述条件：

（1）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。

（2）依法成立并有效存续的境内企业法人或其他组织，具有良好的银行资信、财务状况及偿债能力。

（3）近三年内在经营活动中无重大违法和不良记录。

（4）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同社会资本，不得作为不同投标人同时参加本项目采购活动。

（5）本项目接受联合体申请。

（6）其他法律法规要求的限制条件。

（7）其他事项，以资格预审/招标文件为准。

## 8.5 采购程序

表 8-5 项目采购时间计划表

| 序号 | 主要工作               | 起始日 | 结束日  | 备注         |
|----|--------------------|-----|------|------------|
| 1  | PPP 实施方案通过区政府审批；   | T   |      |            |
| 2  | 发布资格预审公告，征集潜在社会资本； | T+1 | T+21 | 至少 15 个工作日 |

| 序号 | 主要工作                           | 起始日  | 结束日  | 备注                    |
|----|--------------------------------|------|------|-----------------------|
| 3  | 资格预审，确定合格社会资本；                 | T+22 |      |                       |
| 4  | 向合格社会资本发售采购文件；                 | T+23 | T+42 | 采购文件发售至投标文件递交，至少 20 日 |
| 5  | 投标文件递交及评审；                     | T+23 | T+42 |                       |
| 6  | 合同文件谈判；                        | T+42 | T+45 |                       |
| 7  | 采购结果公告；                        | T+46 | T+50 |                       |
| 8  | 区政府批复《PPP 项目合同》；               | T+45 | T+50 |                       |
| 9  | 区住建局和中标社会资本签订《PPP 项目合同》；       | T+50 |      |                       |
| 10 | 项目公司成立；                        | T+51 | T+65 |                       |
| 11 | 区政府批复《PPP 项目合同（项目公司版）》；        | T+51 | T+65 |                       |
| 12 | 区住建局和项目公司正式签署《PPP 项目合同（项目公司版）》 | T+65 |      |                       |

注：上表中的时间为预估时间，具体进度以实际情况为准。

## 9 财务测算

### 9.1 财务测算概述

#### 9.1.1 财务测算参考依据

- (一) 国家计委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》
- (二) 国家、贵州省、贵阳市和观山湖区有关税、费征收政策
- (三) 主要材料、人工等的近期价格

#### 9.1.2 财务测算思路

本项目测算的思路为：基于本项目的建设投资、假定的投资进度及可用性服务费年度收益率测算出各年可用性服务费；按照正常运营并合理盈利的原则测算各年的运维服务费，二者之和扣除各年使用者付费即为本项目各年政府可行性缺口补助金额。

本项目在合作期限内，设定合理的可行性缺口补助安排，政府基于绩效评价结果向项目公司支付可行性缺口补助，实现项目在融资贷款年限中的还本付息以及项目整体合理的投资回报要求。

#### 9.1.3 财务测算说明

本项目财务测算中部分合计数与明细数之和在尾数上有差异，是由于 Excel 表格显示精度所致。

## 9.2 财务测算基本设定

根据可行性研究报告、前期调研结果，以及相关法律法规规定，本财务测算做出本项目基本财务参数设定：本项目中残值率设为 0，在 22 年运营期内按照直线法摊销；建设期贷款年利率根据当前融资环境，按照当前 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）4.65%上浮 20%，设定为 5.58%；综合项目风险以及融资成本，可用性服务费年度收益率设为 7.00%；运营期内合理利润率设为 8.00%。本测算详细的基本财务参数设定如表 9-1 所示：

表 9-1 项目基本财务参数设定

| 项目基本财务参数设定 |              |     |    |                            |
|------------|--------------|-----|----|----------------------------|
| 序号         | 项目           | 数值  | 单位 | 备注                         |
| 1          | 工程费用增值税率     | 9%  |    | 进项税                        |
| 2          | 工程建设其他费用增值税率 | 6%  |    | 进项税                        |
| 3          | 生活服务增值税率     | 6%  |    | 销项税                        |
| 4          | 修缮服务增值税率     | 9%  |    | 销项税                        |
| 5          | 不动产租赁增值税率    | 9%  |    | 销项税                        |
| 6          | 销售电力增值税率     | 13% |    | 进项税/销项税                    |
| 7          | 企业所得税        | 25% |    |                            |
| 8          | 城市维护建设税      | 7%  |    |                            |
| 9          | 教育费附加        | 3%  |    |                            |
| 10         | 地方教育费附加      | 2%  |    |                            |
| 11         | 房产税          | 12% |    | 配套设施租赁、农贸市场租赁、停车位经营从租计征房产税 |
| 12         | 残值率          | 0%  |    |                            |

| 项目基本财务参数设定 |             |       |    |    |
|------------|-------------|-------|----|----|
| 序号         | 项目          | 数值    | 单位 | 备注 |
| 13         | 折旧摊销年限      | 22    | 年  |    |
| 14         | 可用性服务费年度收益率 | 7.00% |    |    |
| 15         | 合理利润率       | 8.00% |    |    |
| 16         | 建设期贷款年利率    | 5.58% |    |    |

### 9.3 项目投资建设情况

根据本项目可行性研究报告，本项目建设期 3 年，建设投资为 349,772.84 万元。根据资本金比例 25%、假定的投资进度及建设期贷款年利率（5.58%）算出建设期贷款利息约 24,078.70 万元，则本项目总投资为 373,851.54 万元。

本项目合作期共 25 年，其中建设期为 3 年（2022 年～2024 年），运营期为 22 年（2025 年～2046 年）。

表 9-2 项目投资建设情况

| 项目投资建设情况 |           |            |    |           |
|----------|-----------|------------|----|-----------|
| 序号       | 项目        | 数值         | 单位 | 备注        |
| 1        | 建设期限      | 3          | 年  | 2022～2024 |
| 2        | 建设投资      | 349,772.84 | 万元 | 含增值税      |
| 3        | 建设期贷款利息   | 24,078.70  | 万元 |           |
| 4        | 总投资       | 373,851.54 | 万元 | (2) + (3) |
| 5        | 运营年限      | 22         | 年  | 2025～2046 |
| 6        | 可行性缺口补助年限 | 22         | 年  | 2025～2046 |

## 9.4 项目可行性缺口补助

### 9.4.1 可用性服务费

本项目的可用性服务费按调整后的 21 号文公式测算，具体计算公式如下：

$$\text{运营期第 } m \text{ 年可用性服务费} = \sum_{t=1}^n [I_t \times (1+i)^{n-t}] \times \frac{(1+i)^m}{N}$$

其中，建设期限（n）=3 年，各年建设投资（I<sub>t</sub>）分别为 110,739.24 万元、154,091.78 万元和 84,941.82 万元，可用性服务费年度收益率（i）为 7.00%，财政运营补贴周期 N=22 年。

计算得出运营期第 1 年的可用性服务费金额为 18,316.72 万元，此后逐年递增（见表 9-5），运营期 22 年的可用性服务费静态总额为 897,624.24 万元。

### 9.4.2 使用者付费

根据经批复的可研报告，本项目的使用者付费主要包括配套设施租赁收入、农贸市场租赁收入、住宅物业管理费收入、配套设施物业管理费收入、停车位经营收入和充电桩经营收入。未来可行性缺口补助计算中，使用者付费最终根据中标社会资本投标报价确定，合作期内不作调整。

#### （1）配套设施租赁收入

本项目配套设施用房出租面积 45,374 m<sup>2</sup>。参考观山湖区商铺出租成交价格 24-60 元/m<sup>2</sup>·月，考虑周边配套，运营期第一年配套设施租金定价为 35 元/m<sup>2</sup>·月，每年上涨 2%；

运营期第一年出租率为 60%，以后每年递增 15%，直至出租率达到 90%后不再增长。

### (2) 农贸市场租赁收入

本项目农贸市场建筑面积为 1,000 m<sup>2</sup>。参考观山湖区农贸市场出租成交价格为 20-56 元/m<sup>2</sup>·月，综合考虑，运营期第一年农贸市场租金定价为 35 元/m<sup>2</sup>·月每年上涨 2%；运营期第一年出租率为 60%，以后每年递增 15%，直至出租率达到 90%后不再增长。

### (3) 住宅物业管理费收入

本项目住宅建筑面积为 487,369 m<sup>2</sup>。根据贵阳市普通住宅小区物业管理服务费收费参考标准，现有物业费收费区间为 1.43 元/m<sup>2</sup>·月-2.05 元/m<sup>2</sup>·月，考虑本项目为安置房，且之前乡村不存在物业管理费，住宅物业管理费运营期第一年按 1.3 元/m<sup>2</sup>·月计，每五年上涨 10%；运营期第一年住宅入住率按 80%计，之后每年增长 10%，直至 100%后不再增长。

### (4) 配套设施物业管理费收入

本项目配套设施建筑面积为 46,374 m<sup>2</sup>。根据贵阳市普通住宅小区配套服务设施物业管理服务费收费参考标准，现有配套设施物业费收费区间为 2.5 元/m<sup>2</sup>·月-7.5 元/m<sup>2</sup>·月，考虑本项目为安置房，且之前乡村不存在配套设施物业管理费，配套设施物业管理费运营期第一年按 4 元/m<sup>2</sup>·月计，每五年上涨 10%；运营期第一年出租率按 60%计，之后每年增加 15%，直至 90%后不再增长。

### (5) 停车位收入

本项目拥有 5,575 个停车位，分为月租停车位和临时停车位。月租停车位在运营期第一年占总停车位的 20%，以后每年增长 5%，直至占比达到 40%不再增长；剩余部分为临时停车位，停车率在运营期第一年为 60%，以后每年增长 10%，直至停车率达到 90%后不再增长。

根据贵阳市物价局《关于调整贵阳市机动车停放服务收费标准及相关规定的通知》，小区内固定停放收费标准（需停放时间在一个月以上）室内停车场小型车收费标准为 200 元/月；小区内临时停放服务收费标准室内（地下）停车场 7:00—22:00，小型车收费标准为 2 元/小时，22:00—7:00，小型车收费标准为 10 元/次。本项目月租停车位运营期第一年按照 200 元/月标准收取，每五年增长 50 元；临时停车位按照 7:00—22:00 期间平均停 5 小时或者 22:00—7:00 停 1 次计算，即收费标准为 10 元/日，每五年增长 5%。

#### （6）充电桩收入

本项目配备充电桩 5,575 个。按当年月租车辆及临停车辆（出租数量×停车率）之和计算有效使用车位；电动汽车占比根据电动车发展情况，运营期第一年按 25%计取，每两年增加 5%；每车位 50 度/天；假设电动汽车平均 4 天充一次电，即同时使用率 25%；按贵阳市停车位充电标准；运营期第一年充电服务单价为 1.35 元/度计算，每 5 年上涨 0.15 元/度。

综上，本项目的使用者付费如下表所示。

表 9-3 本项目使用者付费汇总表（单位：万元）

| 序号    | 项目                       | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
|-------|--------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|       |                          |            | 1<br>2025 | 2<br>2026 | 3<br>2027 | 4<br>2028 | 5<br>2029 | 6<br>2030 | 7<br>2031 | 8<br>2032 | 9<br>2033 | 10<br>2034 | 11<br>2035 |
| 1     | 使用者付费                    | 157,700.56 | 3738.51   | 4409.38   | 5211.32   | 5442.85   | 5621.95   | 6070.24   | 6288.29   | 6327.77   | 6547.38   | 6588.46    | 7286.19    |
| 1.1   | 配套设施租赁收入                 | 45,958.23  | 1143.43   | 1457.87   | 1784.43   | 1820.12   | 1856.52   | 1893.65   | 1931.52   | 1970.15   | 2009.56   | 2049.75    | 2090.74    |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01  | 45374.01   | 45374.01   |
|       | 使用率                      |            | 60%       | 75%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) | 2%         | 35.00     | 35.70     | 36.41     | 37.14     | 37.89     | 38.64     | 39.42     | 40.20     | 41.01     | 41.83      | 42.66      |
| 1.2   | 农贸市场租赁收入                 | 1,012.88   | 25.20     | 32.13     | 39.33     | 40.11     | 40.92     | 41.73     | 42.57     | 43.42     | 44.29     | 45.17      | 46.08      |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00   | 1000.00    | 1000.00    |
|       | 使用率                      |            | 60%       | 75%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) | 2%         | 35.00     | 35.70     | 36.41     | 37.14     | 37.89     | 38.64     | 39.42     | 40.20     | 41.01     | 41.83      | 42.66      |
| 1.3   | 住宅物业管理费收入                | 19,640.88  | 608.24    | 684.27    | 760.30    | 760.30    | 760.30    | 836.33    | 836.33    | 836.33    | 836.33    | 836.33     | 919.96     |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 487369    | 487369    | 487369    | 487369    | 487369    | 487369    | 487369    | 487369    | 487369    | 487369     | 487369     |
|       | 入住率                      |            | 80%       | 90%       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%       | 100%       |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) |            | 1.30      | 1.30      | 1.30      | 1.30      | 1.30      | 1.43      | 1.43      | 1.43      | 1.43      | 1.43       | 1.57       |
| 1.4   | 配套设施物业管理费收入              | 5,135.25   | 133.56    | 166.95    | 200.34    | 200.34    | 200.34    | 220.37    | 220.37    | 220.37    | 220.37    | 220.37     | 242.41     |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01  | 46374.01   | 46374.01   |
|       | 出租率 (%)                  |            | 60%       | 75%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) |            | 4.00      | 4.00      | 4.00      | 4.00      | 4.00      | 4.40      | 4.40      | 4.40      | 4.40      | 4.40       | 4.84       |
| 1.5   | 停车位经营收入                  | 42,521.25  | 1244.34   | 1402.81   | 1540.90   | 1658.72   | 1634.03   | 1822.77   | 1822.77   | 1822.77   | 1822.77   | 1822.77    | 2014.26    |
| 1.5.1 | 月租车位收入                   | 16,189.92  | 267.60    | 334.56    | 401.52    | 468.24    | 535.20    | 669.00    | 669.00    | 669.00    | 669.00    | 669.00     | 802.80     |
|       | 占比                       |            | 20%       | 25%       | 30%       | 35%       | 40%       | 40%       | 40%       | 40%       | 40%       | 40%        | 40%        |
|       | 个数                       |            | 1115      | 1394      | 1673      | 1951      | 2230      | 2230      | 2230      | 2230      | 2230      | 2230       | 2230       |
|       | 单价 (元/个月)                |            | 200.00    | 200.00    | 200.00    | 200.00    | 200.00    | 250.00    | 250.00    | 250.00    | 250.00    | 250.00     | 300.00     |
| 1.5.2 | 临时停车位收入                  | 26,331.33  | 976.74    | 1068.25   | 1139.38   | 1190.48   | 1098.83   | 1153.77   | 1153.77   | 1153.77   | 1153.77   | 1153.77    | 1211.46    |
|       | 个数                       |            | 4460      | 4181      | 3902      | 3624      | 3345      | 3345      | 3345      | 3345      | 3345      | 3345       | 3345       |
|       | 停车率                      |            | 60%       | 70%       | 80%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/日·个)               |            | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.50     | 10.50     | 10.50     | 10.50     | 10.50      | 11.03      |
| 1.6   | 充电桩经营收入                  | 43,432.08  | 583.75    | 665.37    | 886.03    | 963.26    | 1129.84   | 1255.38   | 1434.72   | 1434.72   | 1614.06   | 1614.06    | 1972.75    |
|       | 个数                       |            | 3791      | 4321      | 4795      | 5213      | 5241      | 5241      | 5241      | 5241      | 5241      | 5241       | 5241       |
|       | 电动车比例                    |            | 25%       | 25%       | 30%       | 30%       | 35%       | 35%       | 40%       | 40%       | 45%       | 45%        | 50%        |
|       | 度数/天·个                   |            | 50        | 50        | 50        | 50        | 50        | 50        | 50        | 50        | 50        | 50         | 50         |
|       | 同时使用系数                   |            | 0.25      | 0.25      | 0.25      | 0.25      | 0.25      | 0.25      | 0.25      | 0.25      | 0.25      | 0.25       | 0.25       |
|       | 充电服务价 (元/度)              |            | 1.35      | 1.35      | 1.35      | 1.35      | 1.35      | 1.50      | 1.50      | 1.50      | 1.50      | 1.50       | 1.65       |

| 序号    | 项目                       | 合计         | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|       |                          |            | 12<br>2036 | 13<br>2037 | 14<br>2038 | 15<br>2039 | 16<br>2040 | 17<br>2041 | 18<br>2042 | 19<br>2043 | 20<br>2044 | 21<br>2045 | 22<br>2046 |
| 1     | 使用者付费                    | 157,700.56 | 7328.93    | 7569.80    | 7614.26    | 7856.89    | 8428.96    | 8691.36    | 8739.48    | 9003.78    | 9053.86    | 9914.41    | 9966.51    |
| 1.1   | 配套设施租赁收入                 | 45,958.23  | 2132.56    | 2175.21    | 2218.71    | 2263.09    | 2308.35    | 2354.52    | 2401.61    | 2449.64    | 2498.63    | 2548.60    | 2599.58    |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   | 45374.01   |
|       | 使用率                      |            | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) | 2%         | 43.52      | 44.39      | 45.28      | 46.18      | 47.11      | 48.05      | 49.01      | 49.99      | 50.99      | 52.01      | 53.05      |
| 1.2   | 农贸市场租赁收入                 | 1,012.88   | 47.00      | 47.94      | 48.90      | 49.88      | 50.87      | 51.89      | 52.93      | 53.99      | 55.07      | 56.17      | 57.29      |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    | 1000.00    |
|       | 使用率                      |            | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) | 2%         | 43.52      | 44.39      | 45.28      | 46.18      | 47.11      | 48.05      | 49.01      | 49.99      | 50.99      | 52.01      | 53.05      |
| 1.3   | 住宅物业管理费收入                | 19,640.88  | 919.96     | 919.96     | 919.96     | 919.96     | 1011.95    | 1011.95    | 1011.95    | 1011.95    | 1011.95    | 1113.15    | 1113.15    |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     | 487369     |
|       | 入住率                      |            | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) |            | 1.57       | 1.57       | 1.57       | 1.57       | 1.73       | 1.73       | 1.73       | 1.73       | 1.73       | 1.90       | 1.90       |
| 1.4   | 配套设施物业管理费收入              | 5,135.25   | 242.41     | 242.41     | 242.41     | 242.41     | 266.65     | 266.65     | 266.65     | 266.65     | 266.65     | 293.31     | 293.31     |
|       | 面积 (m <sup>2</sup> )     |            | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   | 46374.01   |
|       | 出租率 (%)                  |            | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·月) |            | 4.84       | 4.84       | 4.84       | 4.84       | 5.32       | 5.32       | 5.32       | 5.32       | 5.32       | 5.86       | 5.86       |
| 1.5   | 停车位经营收入                  | 42,521.25  | 2014.26    | 2014.26    | 2014.26    | 2014.26    | 2208.64    | 2208.64    | 2208.64    | 2208.64    | 2208.64    | 2406.04    | 2406.04    |
| 1.5.1 | 月租车位收入                   | 16,189.92  | 802.80     | 802.80     | 802.80     | 802.80     | 936.60     | 936.60     | 936.60     | 936.60     | 936.60     | 1070.40    | 1070.40    |
|       | 占比                       |            | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        |
|       | 个数                       |            | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       | 2230       |
|       | 单价 (元/个月)                |            | 300.00     | 300.00     | 300.00     | 300.00     | 350.00     | 350.00     | 350.00     | 350.00     | 350.00     | 400.00     | 400.00     |
| 1.5.2 | 临时停车位收入                  | 26,331.33  | 1211.46    | 1211.46    | 1211.46    | 1211.46    | 1272.04    | 1272.04    | 1272.04    | 1272.04    | 1272.04    | 1335.64    | 1335.64    |
|       | 个数                       |            | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       | 3345       |
|       | 停车率                      |            | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        | 90%        |
|       | 单价 (元/日·个)               |            | 11.03      | 11.03      | 11.03      | 11.03      | 11.58      | 11.58      | 11.58      | 11.58      | 11.58      | 12.16      | 12.16      |
| 1.6   | 充电桩经营收入                  | 43,432.08  | 1972.75    | 2170.02    | 2170.02    | 2367.29    | 2582.50    | 2797.71    | 2797.71    | 3012.92    | 3012.92    | 3497.14    | 3497.14    |
|       | 个数                       |            | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       | 5241       |
|       | 电动车比例                    |            | 50%        | 55%        | 55%        | 60%        | 60%        | 65%        | 65%        | 70%        | 70%        | 75%        | 75%        |
|       | 度数/天·个                   |            | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         |
|       | 同时使用系数                   |            | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       | 0.25       |
|       | 充电服务价 (元/度)              |            | 1.65       | 1.65       | 1.65       | 1.65       | 1.80       | 1.80       | 1.80       | 1.80       | 1.80       | 1.95       | 1.95       |

### 9.4.3 运维服务费

根据经批复的可研报告，本项目的运营成本主要包括住宅运营日常维护费、配套设施日常维护费、公共服务设施日

常维护费、停车场运营日常维护费、充电桩运营成本、人员工资及福利、管理费、广告宣传费。未来可行性缺口补助计算中，运维服务费最终根据中标社会资本的投标报价确定，合作期内不作调整。

(1) 住宅运营日常维护费：主要为住宅区域的日常维护运营成本，按照住宅物业费收入的 70% 计算。

(2) 配套设施日常维护费：主要为配套设施区域的日常维护运营成本，按照配套设施物业管理费收入的 70% 计算。

(3) 公共服务设施日常维护费：运营期第一年按照公共设施建安成本资产原值的 0.5% 计算，每五年上涨 5%。

(4) 停车场运营日常维护费：按照每个车位每月维护费用 80 元/车位·月计（每车位每年 960 元），每五年上涨 5%。

(5) 充电桩运营成本：包括充电桩充电成本和充电桩修理费。充电桩充电成本按照充电桩充电服务收费的 40% 计算；充电桩修理费主要为充电桩修理费及大修费，按照充电桩建安成本资产原值的 5% 计算，且每 5 年进行大修，大修按普通修理费的 4 倍计算。

(6) 工资及福利：项目公司初步按照 30 个员工配置，运营期第一年入职率考虑为 80%，每年递增 10%，直至 100% 后不再递增。运营期第一年平均工资及福利按照 10 万元/人·年计算，每五年增长 5%。

(7) 管理费：主要为相关公司经营所产生的日常性工作开支费用，按照所收取租金及各项物业服务费的 10% 计算。

(8) 广告宣传费：项目初期为尽快招商入驻前 4 年每年

考虑 100 万元广告宣传费。

本项目的运维服务费计算公式为：

**运维服务费=各年运营成本×（1+合理利润率）**

其中合理利润率按 8% 计，本项目的各年的运维服务费如下表所示。

**表 9-4 本项目运营成本及运维服务费汇总表（单位：万元）**

| 序号    | 项目            | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-------|---------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|       |               |           | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       |
|       |               |           | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     | 2031     | 2032     | 2033     | 2034     | 2035     |
| 1     | 运营成本          | 72,776.48 | 2,142.31 | 2,324.63 | 2,563.80 | 2,598.35 | 3,404.95 | 2,743.55 | 2,819.15 | 2,823.10 | 2,898.87 | 3,739.22 | 3,181.36 |
| 1.1   | 住宅运营日常维护费     | 13,748.62 | 425.77   | 478.99   | 532.21   | 532.21   | 532.21   | 585.43   | 585.43   | 585.43   | 585.43   | 585.43   | 643.97   |
| 1.2   | 配套设施日常维护费     | 3,594.67  | 93.49    | 116.86   | 140.24   | 140.24   | 140.24   | 154.26   | 154.26   | 154.26   | 154.26   | 154.26   | 169.68   |
| 1.3   | 公共服务设施日常维护费   | 1,068.67  | 44.56    | 44.56    | 44.56    | 44.56    | 44.56    | 46.79    | 46.79    | 46.79    | 46.79    | 46.79    | 49.13    |
| 1.4   | 停车场运营日常维护费    | 12,834.97 | 535.20   | 535.20   | 535.20   | 535.20   | 535.20   | 561.96   | 561.96   | 561.96   | 561.96   | 561.96   | 590.06   |
|       | 车位数 (个)       |           | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  |
|       | 单价 (元/个/年)    |           | 960.00   | 960.00   | 960.00   | 960.00   | 960.00   | 1008.00  | 1008.00  | 1008.00  | 1008.00  | 1008.00  | 1058.40  |
| 1.5   | 充电桩运维成本       | 26,850.33 | 512.25   | 544.90   | 633.16   | 664.06   | 1566.94  | 780.90   | 852.64   | 852.64   | 924.38   | 1760.63  | 1067.85  |
| 1.5.1 | 充电桩充电成本       | 17,372.83 | 233.50   | 266.15   | 354.41   | 385.31   | 451.94   | 502.15   | 573.89   | 573.89   | 645.63   | 645.63   | 789.10   |
| 1.5.2 | 充电桩修理费        | 9,477.50  | 278.75   | 278.75   | 278.75   | 278.75   | 1,115.00 | 278.75   | 278.75   | 278.75   | 278.75   | 1,115.00 | 278.75   |
| 1.6   | 工资及福利         | 7,104.49  | 240.00   | 270.00   | 300.00   | 300.00   | 300.00   | 315.00   | 315.00   | 315.00   | 315.00   | 315.00   | 330.75   |
|       | 人数 (人)        |           | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    |
|       | 入职率           |           | 80%      | 90%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
|       | 工资标准 (万元/人/年) |           | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.50    | 10.50    | 10.50    | 10.50    | 10.50    | 11.03    |
| 1.7   | 管理费           | 7,174.72  | 191.04   | 234.12   | 278.44   | 282.09   | 285.81   | 299.21   | 303.08   | 307.03   | 311.05   | 315.16   | 329.92   |
| 1.8   | 广告宣传费         | 400.00    | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   |          |          |          |          |          |          |          |
| 2     | 运维服务费         | 78,598.59 | 2,313.69 | 2,510.60 | 2,768.90 | 2,806.22 | 3,677.35 | 2,963.03 | 3,044.68 | 3,048.95 | 3,130.78 | 4,038.36 | 3,435.87 |

| 序号    | 项目            | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-------|---------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|       |               |           | 12       | 13       | 14       | 15       | 16       | 17       | 18       | 19       | 20       | 21       | 22       |
|       |               |           | 2036     | 2037     | 2038     | 2039     | 2040     | 2041     | 2042     | 2043     | 2044     | 2045     | 2046     |
| 1     | 运营成本          | 72,776.48 | 3,185.63 | 3,268.90 | 3,273.35 | 4,193.04 | 3,588.99 | 3,679.79 | 3,684.60 | 3,775.60 | 4,616.85 | 4,132.61 | 4,137.82 |
| 1.1   | 住宅运营日常维护费     | 13,748.62 | 643.97   | 643.97   | 643.97   | 643.97   | 708.37   | 708.37   | 708.37   | 708.37   | 708.37   | 779.20   | 779.20   |
| 1.2   | 配套设施日常维护费     | 3,594.67  | 169.68   | 169.68   | 169.68   | 169.68   | 186.65   | 186.65   | 186.65   | 186.65   | 186.65   | 205.32   | 205.32   |
| 1.3   | 公共服务设施日常维护费   | 1,068.67  | 49.13    | 49.13    | 49.13    | 49.13    | 51.59    | 51.59    | 51.59    | 51.59    | 51.59    | 54.17    | 54.17    |
| 1.4   | 停车场运营日常维护费    | 12,834.97 | 590.06   | 590.06   | 590.06   | 590.06   | 619.56   | 619.56   | 619.56   | 619.56   | 619.56   | 650.54   | 650.54   |
|       | 车位数 (个)       |           | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  | 5575.00  |
|       | 单价 (元/个/年)    |           | 1058.40  | 1058.40  | 1058.40  | 1058.40  | 1111.32  | 1111.32  | 1111.32  | 1111.32  | 1111.32  | 1166.89  | 1166.89  |
| 1.5   | 充电桩运维成本       | 26,850.33 | 1067.85  | 1146.76  | 1146.76  | 2061.92  | 1311.75  | 1397.83  | 1397.83  | 1483.92  | 2320.17  | 1677.61  | 1677.61  |
| 1.5.1 | 充电桩充电成本       | 17,372.83 | 789.10   | 868.01   | 868.01   | 946.92   | 1033.00  | 1119.08  | 1119.08  | 1205.17  | 1205.17  | 1398.86  | 1398.86  |
| 1.5.2 | 充电桩修理费        | 9,477.50  | 278.75   | 278.75   | 278.75   | 1,115.00 | 278.75   | 278.75   | 278.75   | 278.75   | 1,115.00 | 278.75   | 278.75   |
| 1.6   | 工资及福利         | 7,104.49  | 330.75   | 330.75   | 330.75   | 330.75   | 347.29   | 347.29   | 347.29   | 347.29   | 347.29   | 364.65   | 364.65   |
|       | 人数 (人)        |           | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    |
|       | 入职率           |           | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
|       | 工资标准 (万元/人/年) |           | 11.03    | 11.03    | 11.03    | 11.03    | 11.58    | 11.58    | 11.58    | 11.58    | 11.58    | 12.16    | 12.16    |
| 1.7   | 管理费           | 7,174.72  | 334.19   | 338.55   | 343.00   | 347.53   | 363.78   | 368.50   | 373.31   | 378.22   | 383.23   | 401.12   | 406.33   |
| 1.8   | 广告宣传费         | 400.00    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2     | 运维服务费         | 78,598.59 | 3,440.48 | 3,530.41 | 3,535.22 | 4,528.48 | 3,876.11 | 3,974.17 | 3,979.37 | 4,077.65 | 4,986.20 | 4,463.22 | 4,468.85 |

#### 9.4.4 可行性缺口补助金额

根据“4.2.3 付费机制”，计算出政府每年需要支付的可行性缺口补助金额为如表 9-5 所示。将各年的可行性缺口补助金额按 7% 折现至运营期期初，可行性缺口补助累计现值为 341,635.29 万元。

表 9-5 运营期各年可行性缺口补助金额（单位：万元）

| 序号 | (单位：万元) | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|----|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    |         | 第1年<br>2025年  | 第2年<br>2026年  | 第3年<br>2027年  | 第4年<br>2028年  | 第5年<br>2029年  | 第6年<br>2030年  | 第7年<br>2031年  | 第8年<br>2032年  | 第9年<br>2033年  | 第10年<br>2034年 | 第11年<br>2035年 |
| 1  | 可用性服务费  | 18,316.72     | 19,598.89     | 20,970.81     | 22,438.77     | 24,009.48     | 25,690.14     | 27,488.45     | 29,412.64     | 31,471.53     | 33,674.54     | 36,031.75     |
| 2  | 运维服务费   | 2,313.69      | 2,510.60      | 2,768.90      | 2,806.22      | 3,677.35      | 2,963.03      | 3,044.68      | 3,048.95      | 3,130.78      | 4,038.36      | 3,435.87      |
|    | 运营成本    | 2,142.31      | 2,324.63      | 2,563.80      | 2,598.35      | 3,404.95      | 2,743.55      | 2,819.15      | 2,823.10      | 2,898.87      | 3,739.22      | 3,181.36      |
| 3  | 使用者付费   | 3,738.51      | 4,409.38      | 5,211.32      | 5,442.85      | 5,621.95      | 6,070.24      | 6,288.29      | 6,327.77      | 6,547.38      | 6,588.46      | 7,286.19      |
| 4  | 可行性缺口补助 | 16,891.90     | 17,700.11     | 18,528.39     | 19,802.14     | 22,064.88     | 22,582.93     | 24,244.84     | 26,133.82     | 28,054.93     | 31,124.44     | 32,181.43     |
| 序号 | (单位：万元) | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    |         | 第12年<br>2036年 | 第13年<br>2037年 | 第14年<br>2038年 | 第15年<br>2039年 | 第16年<br>2040年 | 第17年<br>2041年 | 第18年<br>2042年 | 第19年<br>2043年 | 第20年<br>2044年 | 第21年<br>2045年 | 第22年<br>2046年 |
| 1  | 可用性服务费  | 38,553.98     | 41,252.75     | 44,140.45     | 47,230.28     | 50,536.40     | 54,073.95     | 57,859.12     | 61,909.26     | 66,242.91     | 70,879.91     | 75,841.51     |
| 2  | 运维服务费   | 3,440.48      | 3,530.41      | 3,535.22      | 4,528.48      | 3,876.11      | 3,974.17      | 3,979.37      | 4,077.65      | 4,986.20      | 4,463.22      | 4,468.85      |
|    | 运营成本    | 3,185.63      | 3,268.90      | 3,273.35      | 4,193.04      | 3,588.99      | 3,679.79      | 3,684.60      | 3,775.60      | 4,616.85      | 4,132.61      | 4,137.82      |
| 3  | 使用者付费   | 7,328.93      | 7,569.80      | 7,614.26      | 7,856.89      | 8,428.96      | 8,691.36      | 8,739.48      | 9,003.78      | 9,053.86      | 9,914.41      | 9,966.51      |
| 4  | 可行性缺口补助 | 34,665.53     | 37,213.36     | 40,061.41     | 43,901.87     | 45,983.55     | 49,356.76     | 53,099.01     | 56,983.13     | 62,175.25     | 65,428.72     | 70,343.85     |

### 9.4.5 使用者付费比例

财金〔2019〕10号文规定：“对于规避上述限制条件，将新上政府付费项目打捆、包装为少量使用者付费项目，项目内容无实质关联、使用者付费比例低于10%的，不予入库”。经测算，本项目运营期内使用者付费占比=使用者付费总额/(使用者付费总额+可行性缺口补助总额)=16.15%>10%，符合财金〔2019〕10号文相关入库要求。

## 9.5 项目现金流情况

### 9.5.1 融资前现金流量表

融资前现金流量表是在不考虑融资情况下，以项目投资作为计算基础（即假定项目投资均为自有资金），用以计算项目融资前财务内部收益率、财务净现值等评价指标的计算表格，其目的是考察项目投资的盈利能力，为各个项目的财务安排提供参考。经测算，本项目融资前税前财务内部收益率为 6.72%，融资前税后财务内部收益率为 5.54%，融资前现金流量表的详细情况如下表所示。

表 9-6 融资前现金流量表（单位：万元）

| 项目              | 建设期          |              |              | 运营期          |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                 | 第1年<br>2022年 | 第2年<br>2023年 | 第3年<br>2024年 | 第1年<br>2025年 | 第2年<br>2026年 | 第3年<br>2027年 | 第4年<br>2028年 | 第5年<br>2029年 | 第6年<br>2030年 | 第7年<br>2031年 | 第8年<br>2032年 | 第9年<br>2033年 | 第10年<br>2034年 |
| 1. 现金流入         |              |              |              | 20,630.41    | 22,109.49    | 23,739.71    | 25,244.99    | 27,686.83    | 28,653.17    | 30,533.13    | 32,461.59    | 34,602.31    | 37,712.90     |
| - 营业收入          |              |              |              | 19,365.89    | 20,744.02    | 22,256.81    | 23,668.37    | 25,961.92    | 26,860.34    | 28,622.40    | 30,440.68    | 32,448.70    | 35,382.15     |
| - 销项增值税         |              |              |              | 1,264.53     | 1,365.48     | 1,482.90     | 1,576.63     | 1,724.90     | 1,792.82     | 1,910.72     | 2,020.91     | 2,153.60     | 2,330.74      |
| - 回收流动资金        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| - 投资收益          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| - 公允价值变动收益      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| 2. 现金流出         | 110,739.24   | 154,091.78   | 84,941.82    | 2,972.90     | 3,496.43     | 4,097.22     | 4,489.69     | 5,686.88     | 5,419.90     | 5,922.44     | 6,383.28     | 6,947.56     | 8,331.90      |
| - 经营成本          |              |              |              | 2,012.59     | 2,184.38     | 2,406.56     | 2,437.34     | 3,172.68     | 2,568.28     | 2,635.42     | 2,639.14     | 2,706.43     | 3,477.50      |
| - 进项增值税         | 6,254.46     | 10,413.70    | 6,891.64     | 129.72       | 140.25       | 157.25       | 161.01       | 232.27       | 175.26       | 183.74       | 183.96       | 192.44       | 261.72        |
| - 应交增值税         |              |              |              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| - 税金及附加         |              |              |              | 265.65       | 318.47       | 370.42       | 387.41       | 388.79       | 413.74       | 418.00       | 422.35       | 426.78       | 431.31        |
| - 应交所得税         |              |              |              | 564.95       | 853.32       | 1,162.99     | 1,503.94     | 1,893.15     | 2,262.61     | 2,685.28     | 3,137.83     | 3,621.91     | 4,161.37      |
| - 销售费用          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| - 管理费用          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| - 资产减值损失        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| - 流动资产投资        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| - 静态建设投资（不含增值税） | 104,484.78   | 143,678.08   | 78,050.18    |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| 3. 净现金流量        | -110,739.24  | -154,091.78  | -84,941.82   | 17,657.51    | 18,613.07    | 19,642.49    | 20,755.30    | 21,999.94    | 23,233.26    | 24,610.69    | 26,078.30    | 27,654.75    | 29,381.00     |
| 4. 累计净现金流量      | -110,739.24  | -264,831.02  | -349,772.84  | -332,115.33  | -313,502.27  | -293,859.77  | -273,104.47  | -251,104.53  | -227,871.27  | -203,260.58  | -177,182.28  | -149,527.53  | -120,146.53   |
| 5. 税前净现金流量      | -110,739.24  | -154,091.78  | -84,941.82   | 18,222.45    | 19,466.39    | 20,805.48    | 22,259.24    | 23,893.09    | 25,495.88    | 27,295.97    | 29,216.13    | 31,276.66    | 33,542.37     |

| 项目               | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 合计         |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
|                  | 第11年<br>2035年 | 第12年<br>2036年 | 第13年<br>2037年 | 第14年<br>2038年 | 第15年<br>2039年 | 第16年<br>2040年 | 第17年<br>2041年 | 第18年<br>2042年 | 第19年<br>2043年 | 第20年<br>2044年 | 第21年<br>2045年 | 第22年<br>2046年 |            |
| 1. 现金流入          | 39,467.62     | 41,994.46     | 44,783.16     | 47,675.67     | 51,758.76     | 54,412.51     | 58,048.12     | 61,838.49     | 65,986.91     | 71,229.11     | 75,343.13     | 80,310.36     | 976,222.81 |
| - 营业收入           | 37,010.54     | 39,393.23     | 42,011.42     | 44,739.05     | 48,578.31     | 51,063.03     | 54,479.04     | 58,053.62     | 61,953.37     | 66,897.54     | 70,743.95     | 75,428.65     | 916,103.05 |
| - 销项增值税          | 2,457.09      | 2,601.23      | 2,771.74      | 2,936.62      | 3,180.44      | 3,349.48      | 3,569.07      | 3,784.87      | 4,033.54      | 4,331.57      | 4,599.19      | 4,881.70      | 60,119.76  |
| - 回收流动资金         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| - 投资收益           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| - 公允价值变动收益       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 2. 现金流出          | 8,328.43      | 8,930.90      | 9,653.83      | 12,663.33     | 15,150.86     | 15,566.58     | 16,723.39     | 17,859.61     | 19,169.34     | 21,307.08     | 22,250.24     | 23,737.32     | 594,861.97 |
| - 经营成本           | 2,965.38      | 2,969.41      | 3,043.35      | 3,047.55      | 3,888.86      | 3,336.55      | 3,417.18      | 3,421.72      | 3,502.53      | 4,274.46      | 3,828.93      | 3,833.85      | 67,770.09  |
| - 进项增值税          | 215.98        | 216.23        | 225.55        | 225.80        | 304.19        | 252.44        | 262.61        | 262.88        | 273.06        | 342.39        | 303.67        | 303.97        | 28,566.19  |
| - 应交增值税          | -             | -             | -             | 2,128.92      | 2,876.26      | 3,097.04      | 3,306.46      | 3,521.99      | 3,760.48      | 3,989.17      | 4,295.51      | 4,577.73      | 31,553.57  |
| - 税金及附加          | 457.00        | 461.70        | 466.50        | 726.87        | 821.54        | 874.53        | 904.85        | 936.02        | 970.04        | 1,002.99      | 1,067.11      | 1,106.71      | 13,638.80  |
| - 应交所得税          | 4,690.07      | 5,283.56      | 5,918.42      | 6,534.19      | 7,260.01      | 8,006.02      | 8,832.29      | 9,717.01      | 10,663.23     | 11,698.06     | 12,755.01     | 13,915.06     | 127,120.28 |
| - 销售费用           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| - 管理费用           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| - 资产减值损失         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| - 流动资产投资         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| - 静态建设投资 (不含增值税) |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 326,213.04 |
| 3. 净现金流量         | 31,139.19     | 33,063.56     | 35,129.33     | 35,012.34     | 36,607.90     | 38,845.93     | 41,324.72     | 43,978.88     | 46,817.57     | 49,922.03     | 53,092.89     | 56,573.04     | 381,360.84 |
| 4. 累计净现金流量       | -89,007.34    | -55,943.78    | -20,814.46    | 14,197.88     | 50,805.78     | 89,651.71     | 130,976.43    | 174,955.31    | 221,772.88    | 271,694.91    | 324,787.81    | 381,360.84    |            |
| 5. 税前净现金流量       | 35,829.26     | 38,347.12     | 41,047.75     | 41,546.53     | 43,867.91     | 46,851.95     | 50,157.01     | 53,695.89     | 57,480.80     | 61,620.09     | 65,847.90     | 70,488.09     |            |
| 融资前税前财务内部收益率     | 6.72%         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |            |
| 融资前税后财务内部收益率     | 5.54%         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |            |

### 9.5.2 融资后现金流量表

资本金是项目投资者自己拥有的资金。融资后现金流量表从投资者整体的角度出发，以投资者的出资额作为计算基础，把借款本金偿还和利息支付作为现金流出，用以计算融资后财务内部收益率、财务净现值等评价指标，考察项目资本金的盈利能力。经测算，本项目融资后税前财务内部收益率为 8.22%，融资后税后财务内部收益率为 6.80%。融资后现金流量表的详细情况如下表所示。

表 9-7 融资后现金流量表（单位：万元）

| 项目            | 建设期        |            |            | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|               | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第4年        | 第5年        | 第6年        | 第7年        | 第8年        | 第9年        | 第10年       |
|               | 2020年      | 2021年      | 2022年      | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年      | 2032年      | 2033年      | 2034年      |
| 1.现金流入        | 84,829.49  | 121,664.78 | 73,894.39  | 20,630.41  | 22,109.49  | 23,739.71  | 25,244.99  | 27,686.83  | 28,653.17  | 30,533.13  | 32,461.59  | 34,602.31  | 37,712.90  |
| -营业收入         |            |            |            | 19,365.89  | 20,744.02  | 22,256.81  | 23,668.37  | 25,961.92  | 26,860.34  | 28,622.40  | 30,440.68  | 32,448.70  | 35,382.15  |
| -销项增值税        |            |            |            | 1,264.53   | 1,365.48   | 1,482.90   | 1,576.63   | 1,724.90   | 1,792.82   | 1,910.72   | 2,020.91   | 2,153.60   | 2,330.74   |
| -回收流动资金       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -投资收益         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -公允价值变动收益     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -建设期贷款        | 84,829.49  | 121,664.78 | 73,894.39  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -短期贷款         |            |            |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.现金流出        | 113,105.98 | 162,219.71 | 98,525.85  | 18,754.62  | 19,651.62  | 20,565.48  | 21,200.64  | 23,254.11  | 23,784.92  | 24,953.82  | 25,972.92  | 26,985.69  | 28,684.91  |
| -经营成本         |            |            |            | 2,012.59   | 2,184.38   | 2,406.56   | 2,437.34   | 3,172.68   | 2,568.28   | 2,635.42   | 2,639.14   | 2,706.43   | 3,477.50   |
| -进项增值税        | 6,254.46   | 10,413.70  | 6,891.64   | 129.72     | 140.25     | 157.25     | 161.01     | 232.27     | 175.26     | 183.74     | 183.96     | 192.44     | 261.72     |
| -应交增值税        |            |            |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -税金及附加        |            |            |            | 265.65     | 318.47     | 370.42     | 387.41     | 388.79     | 413.74     | 418.00     | 422.35     | 426.78     | 431.31     |
| -应交所得税        |            |            |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -销售费用         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -管理费用         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -资产减值损失       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -流动资产投资       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 静态建设投资（不含增值税） | 104,484.78 | 143,678.08 | 78,050.18  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -贷款本金偿还       |            |            |            | 700.97     | 1,401.94   | 2,102.91   | 2,803.89   | 4,205.83   | 5,607.77   | 7,009.72   | 8,411.66   | 9,813.60   | 11,215.55  |
| -贷款利息偿还       | 2,366.74   | 8,127.93   | 13,584.03  | 15,645.69  | 15,606.57  | 15,528.34  | 15,411.00  | 15,254.54  | 15,019.86  | 14,706.95  | 14,315.80  | 13,846.43  | 13,298.83  |
| 3.净现金流量       | -28,276.50 | -40,554.93 | -24,631.46 | 1,875.80   | 2,457.87   | 3,174.22   | 4,044.35   | 4,432.72   | 4,868.24   | 5,579.30   | 6,488.67   | 7,616.62   | 9,027.99   |
| 4.累计净现金流量     | -28,276.50 | -68,831.42 | -93,462.89 | -91,587.09 | -89,129.22 | -85,954.99 | -81,910.64 | -77,477.93 | -72,609.68 | -67,030.38 | -60,541.71 | -52,925.08 | -43,897.10 |
| 5.税前净现金流量     | -28,276.50 | -40,554.93 | -24,631.46 | 1,875.80   | 2,457.87   | 3,174.22   | 4,044.35   | 4,432.72   | 4,868.24   | 5,579.30   | 6,488.67   | 7,616.62   | 9,027.99   |

| 项目             | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 合计           |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                | 第11年<br>2035年 | 第12年<br>2036年 | 第13年<br>2037年 | 第14年<br>2038年 | 第15年<br>2039年 | 第16年<br>2040年 | 第17年<br>2041年 | 第18年<br>2042年 | 第19年<br>2043年 | 第20年<br>2044年 | 第21年<br>2045年 | 第22年<br>2046年 |              |
| 1. 现金流入        | 39,467.62     | 41,994.46     | 44,783.16     | 47,675.67     | 51,758.76     | 54,412.51     | 58,048.12     | 61,838.49     | 65,986.91     | 71,229.11     | 75,343.13     | 80,310.36     | 1,256,611.46 |
| - 营业收入         | 37,010.54     | 39,393.23     | 42,011.42     | 44,739.05     | 48,578.31     | 51,063.03     | 54,479.04     | 58,053.62     | 61,953.37     | 66,897.54     | 70,743.95     | 75,428.65     | 916,103.05   |
| - 销项增值税        | 2,457.09      | 2,601.23      | 2,771.74      | 2,936.62      | 3,180.44      | 3,349.48      | 3,569.07      | 3,784.87      | 4,033.54      | 4,331.57      | 4,599.19      | 4,881.70      | 60,119.76    |
| - 回收流动资金       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -            |
| - 投资收益         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -            |
| - 公允价值变动收益     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -            |
| - 建设期贷款        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 280,388.66   |
| - 短期贷款         | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| 2. 现金流出        | 30,330.80     | 30,959.44     | 33,018.36     | 36,840.30     | 38,623.77     | 39,737.38     | 40,131.47     | 41,906.90     | 43,797.18     | 46,456.78     | 47,863.15     | 49,754.76     | 1,087,080.56 |
| - 经营成本         | 2,965.38      | 2,969.41      | 3,043.35      | 3,047.55      | 3,888.86      | 3,336.55      | 3,417.18      | 3,421.72      | 3,502.53      | 4,274.46      | 3,828.93      | 3,833.85      | 67,770.09    |
| - 进项增值税        | 215.98        | 216.23        | 225.55        | 225.80        | 304.19        | 252.44        | 262.61        | 262.88        | 273.06        | 342.39        | 303.67        | 303.97        | 28,566.19    |
| - 应交增值税        | -             | -             | -             | 2,128.92      | 2,876.26      | 3,097.04      | 3,306.46      | 3,521.99      | 3,760.48      | 3,989.17      | 4,295.51      | 4,577.73      | 31,553.57    |
| - 税金及附加        | 457.00        | 461.70        | 466.50        | 726.87        | 821.54        | 874.53        | 904.85        | 936.02        | 970.04        | 1,002.99      | 1,067.11      | 1,106.71      | 13,638.80    |
| - 应交所得税        | -             | -             | 2,831.37      | 3,718.15      | 4,678.65      | 5,659.35      | 6,739.85      | 7,878.81      | 9,098.84      | 10,427.02     | 11,796.89     | 13,289.41     | 76,118.34    |
| - 销售费用         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -            |
| - 管理费用         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -            |
| - 资产减值损失       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -            |
| - 流动资产投资       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -            |
| 静态建设投资 (不含增值税) |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 326,213.04   |
| - 贷款本金偿还       | 14,019.43     | 15,421.38     | 15,421.38     | 16,823.32     | 16,823.32     | 18,225.26     | 18,225.26     | 19,627.21     | 21,029.15     | 22,431.09     | 23,833.04     | 25,234.98     | 280,388.66   |
| - 贷款利息偿还       | 12,673.01     | 11,890.72     | 11,030.21     | 10,169.70     | 9,230.96      | 8,292.21      | 7,275.24      | 6,258.27      | 5,163.08      | 3,989.65      | 2,738.00      | 1,408.11      | 262,831.88   |
| 3. 净现金流量       | 9,136.82      | 11,035.02     | 11,764.80     | 10,835.36     | 13,134.99     | 14,675.13     | 17,916.65     | 19,931.59     | 22,189.73     | 24,772.32     | 27,479.98     | 30,555.60     | 169,530.90   |
| 4. 累计净现金流量     | -34,760.27    | -23,725.25    | -11,960.45    | -1,125.09     | 12,009.90     | 26,685.03     | 44,601.68     | 64,533.27     | 86,723.00     | 111,495.32    | 138,975.30    | 169,530.90    |              |
| 5. 税前净现金流量     | 9,136.82      | 11,035.02     | 14,596.16     | 14,553.51     | 17,813.64     | 20,334.48     | 24,656.50     | 27,810.41     | 31,288.58     | 35,199.34     | 39,276.87     | 43,845.00     |              |
| 融资后税前财务内部收益率   | 8.22%         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |              |
| 融资后税后财务内部收益率   | 6.80%         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |              |

### 9.5.3 社会资本方现金流量表

本项目由观投置业和中标社会资本按 20%：80%的股权比例出资成立 PPP 项目公司。项目公司股东根据股权比例进行利润分配和剩余财产分配。经测算，本项目社会资本方税前财务内部收益率为 4.85%。社会资本方现金流量表的详细情况如下表所示。

**表 9-8 社会资本方现金流量表（单位：万元）**

| 序号  | 项目        | 建设期        |            |            | 运营期   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----|-----------|------------|------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|     |           | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第1年   | 第2年   | 第3年   | 第4年   | 第5年   | 第6年   | 第7年   | 第8年   | 第9年   | 第10年  |
|     |           | 2022年      | 2023年      | 2024年      | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
| 1   | 现金流入      | -          | -          | -          | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 1.1 | 实分利润      |            |            |            | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 1.2 | 资产处置收益分配  |            |            |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 1.3 | 租赁费收入     |            |            |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 1.4 | 技术转让或使用收入 |            |            |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 1.5 | 其他现金流入    |            |            |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2   | 现金流出      | 22,621.20  | 32,443.94  | 19,705.17  | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 2.1 | 实缴资本      | 22,621.20  | 32,443.94  | 19,705.17  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2.2 | 租赁资产支出    |            |            |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2.3 | 其他现金流出    |            |            |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 3   | 净现金流量     | -22,621.20 | -32,443.94 | -19,705.17 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |

| 序号  | 项目        | 运营期   |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           |            | 合计         |
|-----|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|     |           | 第11年  | 第12年  | 第13年  | 第14年  | 第15年  | 第16年  | 第17年     | 第18年      | 第19年      | 第20年      | 第21年      | 第22年       |            |
|     |           | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年    | 2042年     | 2043年     | 2044年     | 2045年     | 2046年      |            |
| 1   | 现金流入      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 8,681.74 | 17,018.24 | 19,653.50 | 22,522.37 | 25,481.28 | 117,037.90 | 210,395.03 |
| 1.1 | 实分利润      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 8,681.74 | 17,018.24 | 19,653.50 | 22,522.37 | 25,481.28 | 28,705.12  | 122,062.25 |
| 1.2 | 资产处置收益分配  |       |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           | 88,332.78  | 88,332.78  |
| 1.3 | 租赁费收入     |       |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           |            | -          |
| 1.4 | 技术转让或使用收入 |       |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           |            | -          |
| 1.5 | 其他现金流入    |       |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           |            | -          |
| 2   | 现金流出      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -        | -         | -         | -         | -         | -          | 74,770.31  |
| 2.1 | 实缴资本      |       |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           |            | 74,770.31  |
| 2.2 | 租赁资产支出    |       |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           |            | -          |
| 2.3 | 其他现金流出    |       |       |       |       |       |       |          |           |           |           |           |            | -          |
| 3   | 净现金流量     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 8,681.74 | 17,018.24 | 19,653.50 | 22,522.37 | 25,481.28 | 117,037.90 | 135,624.72 |

|                   |       |
|-------------------|-------|
| 社会资本方财务内部收益率 (税前) | 4.85% |
|-------------------|-------|

## 9.5.4 项目财务计划现金流量表

本项目财务计划现金流量表如下表所示：

表 9-9 财务计划现金流量表（单位：万元）

| 序号    | 项目         | 建设期         |             |            | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-------|------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|       |            | 第1年         | 第2年         | 第3年        | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第4年        | 第5年        | 第6年        | 第7年        | 第8年        | 第9年        | 第10年       |
|       |            | 2022年       | 2023年       | 2024年      | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年      | 2032年      | 2033年      | 2034年      |
| 1     | 经营活动净现金流量  | -           | -           | -          | 18,222.45  | 19,466.39  | 20,805.48  | 22,259.24  | 23,893.09  | 25,495.88  | 27,295.97  | 29,216.13  | 31,276.66  | 33,542.37  |
| 1.1   | 现金流入       |             |             |            | 20,630.41  | 22,109.49  | 23,739.71  | 25,244.99  | 27,686.83  | 28,653.17  | 30,533.13  | 32,461.59  | 34,602.31  | 37,712.90  |
| 1.1.1 | 使用者付费      |             |             |            | 3,738.51   | 4,409.38   | 5,211.32   | 5,442.85   | 5,621.95   | 6,070.24   | 6,288.29   | 6,327.77   | 6,547.38   | 6,588.46   |
| 1.1.2 | 可行性缺口补助    |             |             |            | 16,891.90  | 17,700.11  | 18,528.39  | 19,802.14  | 22,064.88  | 22,582.93  | 24,244.84  | 26,133.82  | 28,054.93  | 31,124.44  |
|       | 其中：增值税销项税额 |             |             |            | 1,264.53   | 1,365.48   | 1,482.90   | 1,576.63   | 1,724.90   | 1,792.82   | 1,910.72   | 2,020.91   | 2,153.60   | 2,330.74   |
| 1.1.3 | 回收流动资金     |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.2   | 现金流出       |             |             |            | 2,407.96   | 2,643.10   | 2,934.22   | 2,985.75   | 3,793.73   | 3,157.29   | 3,237.16   | 3,245.45   | 3,325.65   | 4,170.53   |
| 1.2.1 | 经营成本       |             |             |            | 2,142.31   | 2,324.63   | 2,563.80   | 2,598.35   | 3,404.95   | 2,743.55   | 2,819.15   | 2,823.10   | 2,898.87   | 3,739.22   |
|       | 其中：增值税进项税额 |             |             |            | 129.72     | 140.25     | 157.25     | 161.01     | 232.27     | 175.26     | 183.74     | 183.96     | 192.44     | 261.72     |
| 1.2.2 | 税金及附加      |             |             |            | 265.65     | 318.47     | 370.42     | 387.41     | 388.79     | 413.74     | 418.00     | 422.35     | 426.78     | 431.31     |
| 1.2.3 | 增值税        |             |             |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 1.2.4 | 所得税        |             |             |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 1.2.5 | 其他流出       |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2     | 投资活动净现金流量  | -110,739.24 | -154,091.78 | -84,941.82 | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.1   | 现金流入       |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2   | 现金流出       | 110,739.24  | 154,091.78  | 84,941.82  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.2.1 | 建设投资       | 110,739.24  | 154,091.78  | 84,941.82  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2.2 | 维持运营投资     |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2.3 | 流动资金       |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2.4 | 其他流出       |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3     | 融资活动净现金流量  | 110,739.24  | 154,091.78  | 84,941.82  | -16,346.66 | -17,008.52 | -17,631.26 | -18,214.89 | -19,460.37 | -20,627.63 | -21,716.66 | -22,727.46 | -23,660.04 | -24,514.38 |
| 3.1   | 现金流入       | 113,105.98  | 162,219.71  | 98,525.85  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 3.1.1 | 资本金流入      | 28,276.50   | 40,554.93   | 24,631.46  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.2 | 建设投资借款     | 84,829.49   | 121,664.78  | 73,894.39  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.3 | 流动资金借款     |             |             |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 3.1.4 | 其他流入       |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.2   | 现金流出       | 2,366.74    | 8,127.93    | 13,584.03  | 16,346.66  | 17,008.52  | 17,631.26  | 18,214.89  | 19,460.37  | 20,627.63  | 21,716.66  | 22,727.46  | 23,660.04  | 24,514.38  |
| 3.2.1 | 各种利息支出     | 2,366.74    | 8,127.93    | 13,584.03  | 15,645.69  | 15,606.57  | 15,528.34  | 15,411.00  | 15,254.54  | 15,019.86  | 14,706.95  | 14,315.80  | 13,846.43  | 13,298.83  |
| 3.2.2 | 偿还债务本金     | -           | -           | -          | 700.97     | 1,401.94   | 2,102.91   | 2,803.89   | 4,205.83   | 5,607.77   | 7,009.72   | 8,411.66   | 9,813.60   | 11,215.55  |
| 3.2.3 | 应付利润（股利分配） |             |             |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 3.2.4 | 其它流出       |             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 4     | 净现金流量      | -           | -           | -          | 1,875.80   | 2,457.87   | 3,174.22   | 4,044.35   | 4,432.72   | 4,868.24   | 5,579.30   | 6,488.67   | 7,616.62   | 9,027.99   |
| 5     | 累计盈余资金     | -           | -           | -          | 1,875.80   | 4,333.67   | 7,507.89   | 11,552.24  | 15,984.96  | 20,853.20  | 26,432.51  | 32,921.18  | 40,537.80  | 49,565.79  |

| 序号    | 项目         | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 合计          |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
|       |            | 第11年       | 第12年       | 第13年       | 第14年       | 第15年       | 第16年       | 第17年       | 第18年       | 第19年       | 第20年       | 第21年       | 第22年       |             |
|       |            | 2035年      | 2036年      | 2037年      | 2038年      | 2039年      | 2040年      | 2041年      | 2042年      | 2043年      | 2044年      | 2045年      | 2046年      |             |
| 1     | 经营活动净现金流量  | 35,829.26  | 38,347.12  | 38,216.38  | 37,828.38  | 39,189.26  | 41,192.61  | 43,417.16  | 45,817.07  | 48,381.96  | 51,193.06  | 54,051.01  | 57,198.69  | 782,135.62  |
| 1.1   | 现金流入       | 39,467.62  | 41,994.46  | 44,783.16  | 47,675.67  | 51,758.76  | 54,412.51  | 58,048.12  | 61,838.49  | 65,986.91  | 71,229.11  | 75,343.13  | 80,310.36  | 976,222.81  |
| 1.1.1 | 使用者付费      | 7,286.19   | 7,328.93   | 7,569.80   | 7,614.26   | 7,856.89   | 8,428.96   | 8,691.36   | 8,739.48   | 9,003.78   | 9,053.86   | 9,914.41   | 9,966.51   | 157,700.56  |
| 1.1.2 | 可行性缺口补助    | 32,181.43  | 34,665.53  | 37,213.36  | 40,061.41  | 43,901.87  | 45,983.55  | 49,356.76  | 53,099.01  | 56,983.13  | 62,175.25  | 65,428.72  | 70,343.85  | 818,522.25  |
|       | 其中：增值税销项税额 | 2,457.09   | 2,601.23   | 2,771.74   | 2,936.62   | 3,180.44   | 3,349.48   | 3,569.07   | 3,784.87   | 4,033.54   | 4,331.57   | 4,599.19   | 4,881.70   | 60,119.76   |
| 1.1.3 | 回收流动资金     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 1.2   | 现金流出       | 3,638.36   | 3,647.34   | 6,566.77   | 9,847.29   | 12,569.50  | 13,219.91  | 14,630.96  | 16,021.42  | 17,604.95  | 20,036.04  | 21,292.12  | 23,111.67  | 194,087.19  |
| 1.2.1 | 经营成本       | 3,181.36   | 3,185.63   | 3,268.90   | 3,273.35   | 4,193.04   | 3,588.99   | 3,679.79   | 3,684.60   | 3,775.60   | 4,616.85   | 4,132.61   | 4,137.82   | 72,776.48   |
|       | 其中：增值税进项税额 | 215.98     | 216.23     | 225.55     | 225.80     | 304.19     | 252.44     | 262.61     | 262.88     | 273.06     | 342.39     | 303.67     | 303.97     | 5,006.39    |
| 1.2.2 | 税金及附加      | 457.00     | 461.70     | 466.50     | 726.87     | 821.54     | 874.53     | 904.85     | 936.02     | 970.04     | 1,002.99   | 1,067.11   | 1,106.71   | 13,638.80   |
| 1.2.3 | 增值税        | -          | -          | -          | 2,128.92   | 2,876.26   | 3,097.04   | 3,306.46   | 3,521.99   | 3,760.48   | 3,989.17   | 4,295.51   | 4,577.73   | 31,553.57   |
| 1.2.4 | 所得税        | -          | -          | 2,831.37   | 3,718.15   | 4,678.65   | 5,659.35   | 6,739.85   | 7,878.81   | 9,098.84   | 10,427.02  | 11,796.89  | 13,289.41  | 76,118.34   |
| 1.2.5 | 其他流出       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 2     | 投资活动净现金流量  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -349,772.84 |
| 2.1   | 现金流入       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 2.2   | 现金流出       | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 349,772.84  |
| 2.2.1 | 建设投资       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 349,772.84  |
| 2.2.2 | 维持运营投资     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 2.2.3 | 流动资金       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 2.2.4 | 其他流出       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 3     | 融资活动净现金流量  | -26,692.44 | -27,312.10 | -26,451.59 | -26,993.02 | -26,054.27 | -26,517.48 | -36,352.68 | -47,158.28 | -50,759.10 | -54,573.70 | -58,422.63 | -62,524.49 | -321,946.81 |
| 3.1   | 现金流入       | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 373,851.54  |
| 3.1.1 | 资本金流入      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 93,462.89   |
| 3.1.2 | 建设投资借款     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 280,388.66  |
| 3.1.3 | 流动资金借款     | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -           |
| 3.1.4 | 其他流入       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 3.2   | 现金流出       | 26,692.44  | 27,312.10  | 26,451.59  | 26,993.02  | 26,054.27  | 26,517.48  | 36,352.68  | 47,158.28  | 50,759.10  | 54,573.70  | 58,422.63  | 62,524.49  | 695,798.35  |
| 3.2.1 | 各种利息支出     | 12,673.01  | 11,890.72  | 11,030.21  | 10,169.70  | 9,230.96   | 8,292.21   | 7,275.24   | 6,258.27   | 5,163.08   | 3,989.65   | 2,738.00   | 1,408.11   | 262,831.88  |
| 3.2.2 | 偿还债务本金     | 14,019.43  | 15,421.38  | 15,421.38  | 16,823.32  | 16,823.32  | 18,225.26  | 18,225.26  | 19,627.21  | 21,029.15  | 22,431.09  | 23,833.04  | 25,234.98  | 280,388.66  |
| 3.2.3 | 应付利润（股利分配） | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 10,852.18  | 21,272.80  | 24,566.88  | 28,152.96  | 31,851.60  | 35,881.40  | 152,577.81  |
| 3.2.4 | 其它流出       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -           |
| 4     | 净现金流量      | 9,136.82   | 11,035.02  | 11,764.80  | 10,835.36  | 13,134.99  | 14,675.13  | 7,064.47   | -1,341.21  | -2,377.14  | -3,380.63  | -4,371.62  | -5,325.80  | 110,415.97  |
| 5     | 累计盈余资金     | 58,702.61  | 69,737.64  | 81,502.43  | 92,337.80  | 105,472.78 | 120,147.91 | 127,212.38 | 125,871.17 | 123,494.03 | 120,113.40 | 115,741.78 | 110,415.97 |             |

## 9.6 财务测算结果汇总

表 9-10 关键财务指标测算结果汇总表

| 序号 | 关键指标名称            | 数值         |
|----|-------------------|------------|
| 1  | 可行性缺口补助总额（万元）     | 818,522.25 |
| 2  | 使用者付费总额（万元）       | 157,700.56 |
| 3  | 总收入（万元）           | 976,222.81 |
| 4  | 总成本（万元）           | 734,597.88 |
| 5  | 融资前税前财务内部收益率（%）   | 6.72%      |
| 6  | 融资后税后财务内部收益率（%）   | 6.80%      |
| 7  | 社会资本方税前财务内部收益率（%） | 4.85%      |

## 附表 其他主要财务测算表

### 表附-1 贷款还本付息计划表 (单位: 万元)

| 序号  | 项目        | 建设期       |            |            | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-----|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|     |           | 第1年       | 第2年        | 第3年        | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第4年        | 第5年        | 第6年        | 第7年        | 第8年        | 第9年        | 第10年       |
|     |           | 2022年     | 2023年      | 2024年      | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年      | 2032年      | 2033年      | 2034年      |
| 1   | 期初借款余额    | -         | 84,829.49  | 206,494.27 | 280,388.66 | 279,687.68 | 278,285.74 | 276,182.83 | 273,378.94 | 269,173.11 | 263,565.34 | 256,555.62 | 248,143.96 | 238,330.36 |
| 2   | 当期新增贷款    | 84,829.49 | 121,664.78 | 73,894.39  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 3   | 当期还本付息    | 2,366.74  | 8,127.93   | 13,584.03  | 16,346.66  | 17,008.52  | 17,631.26  | 18,214.89  | 19,460.37  | 20,627.63  | 21,716.66  | 22,727.46  | 23,660.04  | 24,514.38  |
| 3.1 | 其中: 还本金   | -         | -          | -          | 700.97     | 1,401.94   | 2,102.91   | 2,803.89   | 4,205.83   | 5,607.77   | 7,009.72   | 8,411.66   | 9,813.60   | 11,215.55  |
| 3.2 | 付息        | 2,366.74  | 8,127.93   | 13,584.03  | 15,645.69  | 15,606.57  | 15,528.34  | 15,411.00  | 15,254.54  | 15,019.86  | 14,706.95  | 14,315.80  | 13,846.43  | 13,298.83  |
| 4   | 期末借款余额    | 84,829.49 | 206,494.27 | 280,388.66 | 279,687.68 | 278,285.74 | 276,182.83 | 273,378.94 | 269,173.11 | 263,565.34 | 256,555.62 | 248,143.96 | 238,330.36 | 227,114.81 |
| 5   | 可用于还本付息金额 |           |            |            | 18,222.45  | 19,466.39  | 20,805.48  | 22,259.24  | 23,893.09  | 25,495.88  | 27,295.97  | 29,216.13  | 31,276.66  | 33,542.37  |
| 6   | 偿债备付率 (%) |           |            |            | 111.48     | 114.45     | 118.00     | 122.20     | 122.78     | 123.60     | 125.69     | 128.55     | 132.19     | 136.83     |

| 序号  | 项目        | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |           |           |           |           |
|-----|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |           | 第11年       | 第12年       | 第13年       | 第14年       | 第15年       | 第16年       | 第17年       | 第18年       | 第19年      | 第20年      | 第21年      | 第22年      |
|     |           | 2035年      | 2036年      | 2037年      | 2038年      | 2039年      | 2040年      | 2041年      | 2042年      | 2043年     | 2044年     | 2045年     | 2046年     |
| 1   | 期初借款余额    | 227,114.81 | 213,095.38 | 197,674.00 | 182,252.63 | 165,429.31 | 148,605.99 | 130,380.72 | 112,155.46 | 92,528.26 | 71,499.11 | 49,068.01 | 25,234.98 |
| 2   | 当期新增贷款    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 3   | 当期还本付息    | 26,692.44  | 27,312.10  | 26,451.59  | 26,993.02  | 26,054.27  | 26,517.48  | 25,500.51  | 25,885.48  | 26,192.23 | 26,420.74 | 26,571.03 | 26,643.09 |
| 3.1 | 其中: 还本金   | 14,019.43  | 15,421.38  | 15,421.38  | 16,823.32  | 16,823.32  | 18,225.26  | 18,225.26  | 19,627.21  | 21,029.15 | 22,431.09 | 23,833.04 | 25,234.98 |
| 3.2 | 付息        | 12,673.01  | 11,890.72  | 11,030.21  | 10,169.70  | 9,230.96   | 8,292.21   | 7,275.24   | 6,258.27   | 5,163.08  | 3,989.65  | 2,738.00  | 1,408.11  |
| 4   | 期末借款余额    | 213,095.38 | 197,674.00 | 182,252.63 | 165,429.31 | 148,605.99 | 130,380.72 | 112,155.46 | 92,528.26  | 71,499.11 | 49,068.01 | 25,234.98 | -         |
| 5   | 可用于还本付息金额 | 35,829.26  | 38,347.12  | 38,216.38  | 37,828.38  | 39,189.26  | 41,192.61  | 43,417.16  | 45,817.07  | 48,381.96 | 51,193.06 | 54,051.01 | 57,198.69 |
| 6   | 偿债备付率 (%) | 134.23     | 140.40     | 144.48     | 140.14     | 150.41     | 155.34     | 170.26     | 177.00     | 184.72    | 193.76    | 203.42    | 214.68    |

表附 2-折旧摊销表（单位：万元）

| 序号 | 项目      | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|    |         | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第4年        | 第5年        | 第6年        | 第7年        | 第8年        | 第9年        | 第10年       | 第11年       |
|    |         | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年      | 2032年      | 2033年      | 2034年      | 2035年      |
| —  | 融资前     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1  | 原值      | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 |
| 2  | 摊销费     | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  |
|    | 附：累计摊销费 | 14,827.87  | 29,655.73  | 44,483.60  | 59,311.46  | 74,139.33  | 88,967.19  | 103,795.06 | 118,622.92 | 133,450.79 | 148,278.65 | 163,106.52 |
| 3  | 净值      | 311,385.17 | 296,557.31 | 281,729.44 | 266,901.58 | 252,073.71 | 237,245.85 | 222,417.98 | 207,590.12 | 192,762.25 | 177,934.38 | 163,106.52 |
| 二  | 融资后     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1  | 原值      | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 |
| 2  | 摊销费     | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  |
|    | 附：累计摊销费 | 15,922.35  | 31,844.70  | 47,767.06  | 63,689.41  | 79,611.76  | 95,534.11  | 111,456.46 | 127,378.81 | 143,301.17 | 159,223.52 | 175,145.87 |
| 3  | 净值      | 334,369.39 | 318,447.03 | 302,524.68 | 286,602.33 | 270,679.98 | 254,757.63 | 238,835.28 | 222,912.92 | 206,990.57 | 191,068.22 | 175,145.87 |
| 序号 | 项目      | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|    |         | 第12年       | 第13年       | 第14年       | 第15年       | 第16年       | 第17年       | 第18年       | 第19年       | 第20年       | 第21年       | 第22年       |
|    |         | 2036年      | 2037年      | 2038年      | 2039年      | 2040年      | 2041年      | 2042年      | 2043年      | 2044年      | 2045年      | 2046年      |
| —  | 融资前     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1  | 原值      | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 | 326,213.04 |
| 2  | 摊销费     | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  | 14,827.87  |
|    | 附：累计摊销费 | 177,934.38 | 192,762.25 | 207,590.12 | 222,417.98 | 237,245.85 | 252,073.71 | 266,901.58 | 281,729.44 | 296,557.31 | 311,385.17 | 326,213.04 |
| 3  | 净值      | 148,278.65 | 133,450.79 | 118,622.92 | 103,795.06 | 88,967.19  | 74,139.33  | 59,311.46  | 44,483.60  | 29,655.73  | 14,827.87  | -          |
| 二  | 融资后     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1  | 原值      | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 | 350,291.74 |
| 2  | 摊销费     | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  | 15,922.35  |
|    | 附：累计摊销费 | 191,068.22 | 206,990.57 | 222,912.92 | 238,835.28 | 254,757.63 | 270,679.98 | 286,602.33 | 302,524.68 | 318,447.03 | 334,369.39 | 350,291.74 |
| 3  | 净值      | 159,223.52 | 143,301.17 | 127,378.81 | 111,456.46 | 95,534.11  | 79,611.76  | 63,689.41  | 47,767.06  | 31,844.70  | 15,922.35  | -          |

表附-3 增值税、税金及附加（单位：万元）

| 序号    | (单位：万元)           | 增值税抵扣处理   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |           |
|-------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|       |                   | 第1年       | 第2年       | 第3年       | 第4年       | 第5年       | 第6年       | 第7年       | 第8年       | 第9年       | 第10年      | 第11年     |           |
|       |                   | 2025年     | 2026年     | 2027年     | 2028年     | 2029年     | 2030年     | 2031年     | 2032年     | 2033年     | 2034年     | 2035年    |           |
| 1     | 增值税（应交增值税）        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        |           |
| 1.1   | 期初留抵进项税额          | 23,559.80 | 22,424.99 | 21,199.76 | 19,874.11 | 18,458.49 | 16,965.86 | 15,348.30 | 13,621.32 | 11,784.37 | 9,823.20  | 7,754.18 |           |
| 1.2   | 本期进项税             | 129.72    | 140.25    | 157.25    | 161.01    | 232.27    | 175.26    | 183.74    | 183.96    | 192.44    | 261.72    | 215.98   |           |
| 1.3   | 本期可抵扣进项税额         | 23,689.52 | 22,565.24 | 21,357.01 | 20,035.12 | 18,690.76 | 17,141.12 | 15,532.04 | 13,805.27 | 11,976.81 | 10,084.93 | 7,970.17 |           |
| 1.4   | 本期销项税             | 1,264.53  | 1,365.48  | 1,482.90  | 1,576.63  | 1,724.90  | 1,792.82  | 1,910.72  | 2,020.91  | 2,153.60  | 2,330.74  | 2,457.09 |           |
| 1.5   | 本期抵扣进项税额          | 1,264.53  | 1,365.48  | 1,482.90  | 1,576.63  | 1,724.90  | 1,792.82  | 1,910.72  | 2,020.91  | 2,153.60  | 2,330.74  | 2,457.09 |           |
| 1.6   | 期末留抵进项税额          | 22,424.99 | 21,199.76 | 19,874.11 | 18,458.49 | 16,965.86 | 15,348.30 | 13,621.32 | 11,784.37 | 9,823.20  | 7,754.18  | 5,513.08 |           |
| 2     | 税金及附加             | 265.65    | 318.47    | 370.42    | 387.41    | 388.79    | 413.74    | 418.00    | 422.35    | 426.78    | 431.31    | 457.00   |           |
| 2.1   | 城市维护建设税(7%)       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        |           |
| 2.2   | 教育费附加及地方教育费附加(5%) | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        |           |
| 2.3   | 房产税               | 265.65    | 318.47    | 370.42    | 387.41    | 388.79    | 413.74    | 418.00    | 422.35    | 426.78    | 431.31    | 457.00   |           |
| 2.3.1 | 配套设施租赁（从租）        | 125.88    | 160.50    | 196.45    | 200.38    | 204.39    | 208.48    | 212.64    | 216.90    | 221.24    | 225.66    | 230.17   |           |
| 2.3.2 | 农贸市场租赁（从租）        | 2.77      | 3.54      | 4.33      | 4.42      | 4.50      | 4.59      | 4.69      | 4.78      | 4.88      | 4.97      | 5.07     |           |
| 2.3.2 | 停车位租赁（从租）         | 136.99    | 154.44    | 169.64    | 182.61    | 179.89    | 200.67    | 200.67    | 200.67    | 200.67    | 200.67    | 221.75   |           |
| 序号    | (单位：万元)           | 增值税抵扣处理   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          | 合计        |
|       |                   | 第12年      | 第13年      | 第14年      | 第15年      | 第16年      | 第17年      | 第18年      | 第19年      | 第20年      | 第21年      | 第22年     |           |
|       |                   | 2036年     | 2037年     | 2038年     | 2039年     | 2040年     | 2041年     | 2042年     | 2043年     | 2044年     | 2045年     | 2046年    |           |
| 1     | 增值税（应交增值税）        | -         | -         | 2,128.92  | 2,876.26  | 3,097.04  | 3,306.46  | 3,521.99  | 3,760.48  | 3,989.17  | 4,295.51  | 4,577.73 | 31,553.57 |
| 1.1   | 期初留抵进项税额          | 5,513.08  | 3,128.08  | 581.89    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -         |
| 1.2   | 本期进项税             | 216.23    | 225.55    | 225.80    | 304.19    | 252.44    | 262.61    | 262.88    | 273.06    | 342.39    | 303.67    | 303.97   | 5,006.39  |
| 1.3   | 本期可抵扣进项税额         | 5,729.31  | 3,353.63  | 807.70    | 304.19    | 252.44    | 262.61    | 262.88    | 273.06    | 342.39    | 303.67    | 303.97   | 5,006.39  |
| 1.4   | 本期销项税             | 2,601.23  | 2,771.74  | 2,936.62  | 3,180.44  | 3,349.48  | 3,569.07  | 3,784.87  | 4,033.54  | 4,331.57  | 4,599.19  | 4,881.70 | 60,119.76 |
| 1.5   | 本期抵扣进项税额          | 2,601.23  | 2,771.74  | 807.70    | 304.19    | 252.44    | 262.61    | 262.88    | 273.06    | 342.39    | 303.67    | 303.97   | -         |
| 1.6   | 期末留抵进项税额          | 3,128.08  | 581.89    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -         |
| 2     | 税金及附加             | 461.70    | 466.50    | 726.87    | 821.54    | 874.53    | 904.85    | 936.02    | 970.04    | 1,002.99  | 1,067.11  | 1,106.71 | 13,638.80 |
| 2.1   | 城市维护建设税(7%)       | -         | -         | 149.02    | 201.34    | 216.79    | 231.45    | 246.54    | 263.23    | 279.24    | 300.69    | 320.44   | 2,208.75  |
| 2.2   | 教育费附加及地方教育费附加(5%) | -         | -         | 106.45    | 143.81    | 154.85    | 165.32    | 176.10    | 188.02    | 199.46    | 214.78    | 228.89   | 1,577.68  |
| 2.3   | 房产税               | 461.70    | 466.50    | 471.40    | 476.39    | 502.88    | 508.08    | 513.38    | 518.78    | 524.29    | 551.65    | 557.38   | 9,852.37  |
| 2.3.1 | 配套设施租赁（从租）        | 234.78    | 239.47    | 244.26    | 249.15    | 254.13    | 259.21    | 264.40    | 269.69    | 275.08    | 280.58    | 286.19   | 5,059.62  |
| 2.3.2 | 农贸市场租赁（从租）        | 5.17      | 5.28      | 5.38      | 5.49      | 5.60      | 5.71      | 5.83      | 5.94      | 6.06      | 6.18      | 6.31     | 111.51    |
| 2.3.2 | 停车位租赁（从租）         | 221.75    | 221.75    | 221.75    | 221.75    | 243.15    | 243.15    | 243.15    | 243.15    | 243.15    | 264.88    | 264.88   | 4,681.24  |

表附-4 融资前利润表（单位：万元）

| 项目         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            | 第1年       | 第2年       | 第3年       | 第4年       | 第5年       | 第6年       | 第7年       | 第8年       | 第9年       | 第10年      | 第11年      |
|            | 2025年     | 2026年     | 2027年     | 2028年     | 2029年     | 2030年     | 2031年     | 2032年     | 2033年     | 2034年     | 2035年     |
| 一、营业收入     | 19,365.89 | 20,744.02 | 22,256.81 | 23,668.37 | 25,961.92 | 26,860.34 | 28,622.40 | 30,440.68 | 32,448.70 | 35,382.15 | 37,010.54 |
| 减：营业成本     | 16,840.46 | 17,012.25 | 17,234.42 | 17,265.20 | 18,000.54 | 17,396.15 | 17,463.28 | 17,467.01 | 17,534.29 | 18,305.37 | 17,793.24 |
| 税金及附加      | 265.65    | 318.47    | 370.42    | 387.41    | 388.79    | 413.74    | 418.00    | 422.35    | 426.78    | 431.31    | 457.00    |
| 销售费用       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 管理费用       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 财务费用       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 资产减值损失     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 加：公允价值变动收益 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 投资收益       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 资产处置收益     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 其他收益       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 二、营业利润     | 2,259.78  | 3,413.30  | 4,651.96  | 6,015.75  | 7,572.59  | 9,050.45  | 10,741.12 | 12,551.32 | 14,487.63 | 16,645.48 | 18,760.30 |
| 加：营业外收入    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 减：营业外支出    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 三、利润总额     | 2,259.78  | 3,413.30  | 4,651.96  | 6,015.75  | 7,572.59  | 9,050.45  | 10,741.12 | 12,551.32 | 14,487.63 | 16,645.48 | 18,760.30 |
| 减：所得税费用    | 564.95    | 853.32    | 1,162.99  | 1,503.94  | 1,893.15  | 2,262.61  | 2,685.28  | 3,137.83  | 3,621.91  | 4,161.37  | 4,690.07  |
| 四、净利润      | 1,694.84  | 2,559.97  | 3,488.97  | 4,511.82  | 5,679.45  | 6,787.84  | 8,055.84  | 9,413.49  | 10,865.72 | 12,484.11 | 14,070.22 |

| 项目         | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 合计         |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
|            | 第12年<br>2036年 | 第13年<br>2037年 | 第14年<br>2038年 | 第15年<br>2039年 | 第16年<br>2040年 | 第17年<br>2041年 | 第18年<br>2042年 | 第19年<br>2043年 | 第20年<br>2044年 | 第21年<br>2045年 | 第22年<br>2046年 |            |
| 一、营业收入     | 39,393.23     | 42,011.42     | 44,739.05     | 48,578.31     | 51,063.03     | 54,479.04     | 58,053.62     | 61,953.37     | 66,897.54     | 70,743.95     | 75,428.65     | 916,103.05 |
| 减：营业成本     | 17,797.27     | 17,871.22     | 17,875.41     | 18,716.72     | 18,164.42     | 18,245.05     | 18,249.59     | 18,330.40     | 19,102.32     | 18,656.80     | 18,661.71     | 393,983.13 |
| 税金及附加      | 461.70        | 466.50        | 726.87        | 821.54        | 874.53        | 904.85        | 936.02        | 970.04        | 1,002.99      | 1,067.11      | 1,106.71      | 13,638.80  |
| 销售费用       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 管理费用       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 财务费用       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 资产减值损失     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 加：公允价值变动收益 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 投资收益       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 资产处置收益     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 其他收益       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 二、营业利润     | 21,134.26     | 23,673.70     | 26,136.77     | 29,040.05     | 32,024.09     | 35,329.14     | 38,868.02     | 42,652.94     | 46,792.22     | 51,020.04     | 55,660.23     | 508,481.13 |
| 加：营业外收入    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 减：营业外支出    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 三、利润总额     | 21,134.26     | 23,673.70     | 26,136.77     | 29,040.05     | 32,024.09     | 35,329.14     | 38,868.02     | 42,652.94     | 46,792.22     | 51,020.04     | 55,660.23     | 508,481.13 |
| 减：所得税费用    | 5,283.56      | 5,918.42      | 6,534.19      | 7,260.01      | 8,006.02      | 8,832.29      | 9,717.01      | 10,663.23     | 11,698.06     | 12,755.01     | 13,915.06     | 127,120.28 |
| 四、净利润      | 15,850.69     | 17,755.27     | 19,602.58     | 21,780.03     | 24,018.07     | 26,496.86     | 29,151.02     | 31,989.70     | 35,094.17     | 38,265.03     | 41,745.17     | 381,360.84 |

表附-5 融资后利润表（单位：万元）

| 项目           | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|              | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第4年        | 第5年        | 第6年        | 第7年        | 第8年        | 第9年        | 第10年       | 第11年       |
|              | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年      | 2032年      | 2033年      | 2034年      | 2035年      |
| 一、营业收入       | 19,365.89  | 20,744.02  | 22,256.81  | 23,668.37  | 25,961.92  | 26,860.34  | 28,622.40  | 30,440.68  | 32,448.70  | 35,382.15  | 37,010.54  |
| 减：营业成本       | 17,934.94  | 18,106.73  | 18,328.91  | 18,359.69  | 19,095.03  | 18,490.64  | 18,557.77  | 18,561.50  | 18,628.78  | 19,399.86  | 18,887.73  |
| 税金及附加        | 265.65     | 318.47     | 370.42     | 387.41     | 388.79     | 413.74     | 418.00     | 422.35     | 426.78     | 431.31     | 457.00     |
| 销售费用         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 管理费用         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 财务费用         | 15,645.69  | 15,606.57  | 15,528.34  | 15,411.00  | 15,254.54  | 15,019.86  | 14,706.95  | 14,315.80  | 13,846.43  | 13,298.83  | 12,673.01  |
| 资产减值损失       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 加：公允价值变动收益   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 投资收益         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 资产处置收益       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 其他收益         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 二、营业利润       | -14,480.39 | -13,287.76 | -11,970.87 | -10,489.73 | -8,776.44  | -7,063.89  | -5,060.32  | -2,858.97  | -453.29    | 2,252.16   | 4,992.80   |
| 加：营业外收入      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 减：营业外支出      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 三、利润总额       | -14,480.39 | -13,287.76 | -11,970.87 | -10,489.73 | -8,776.44  | -7,063.89  | -5,060.32  | -2,858.97  | -453.29    | 2,252.16   | 4,992.80   |
| 以前年度亏损弥补额    |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 2,252.16   | 4,992.80   |
| 四、应纳税所得额     | -14,480.39 | -13,287.76 | -11,970.87 | -10,489.73 | -8,776.44  | -7,063.89  | -5,060.32  | -2,858.97  | -453.29    | -          | -          |
| 减：所得税费用      | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 五、净利润        | -14,480.39 | -13,287.76 | -11,970.87 | -10,489.73 | -8,776.44  | -7,063.89  | -5,060.32  | -2,858.97  | -453.29    | 2,252.16   | 4,992.80   |
| 加：年初未分配利润    |            | -14,480.39 | -27,768.16 | -39,739.02 | -50,228.76 | -59,005.19 | -66,069.09 | -71,129.40 | -73,988.37 | -74,441.66 | -72,189.50 |
| 六、可供分配的利润    | -14,480.39 | -27,768.16 | -39,739.02 | -50,228.76 | -59,005.19 | -66,069.09 | -71,129.40 | -73,988.37 | -74,441.66 | -72,189.50 | -67,196.70 |
| 减：提取法定盈余公积   | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 七、可供投资者分配的利润 | -14,480.39 | -27,768.16 | -39,739.02 | -50,228.76 | -59,005.19 | -66,069.09 | -71,129.40 | -73,988.37 | -74,441.66 | -72,189.50 | -67,196.70 |
| 减：提取任意盈余公积   | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 应付普通股股利      | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 八、年末未分配利润    | -14,480.39 | -27,768.16 | -39,739.02 | -50,228.76 | -59,005.19 | -66,069.09 | -71,129.40 | -73,988.37 | -74,441.66 | -72,189.50 | -67,196.70 |

| 项目           | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 合计         |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
|              | 第12年<br>2036年 | 第13年<br>2037年 | 第14年<br>2038年 | 第15年<br>2039年 | 第16年<br>2040年 | 第17年<br>2041年 | 第18年<br>2042年 | 第19年<br>2043年 | 第20年<br>2044年 | 第21年<br>2045年 | 第22年<br>2046年 |            |
| 一、营业收入       | 39,393.23     | 42,011.42     | 44,739.05     | 48,578.31     | 51,063.03     | 54,479.04     | 58,053.62     | 61,953.37     | 66,897.54     | 70,743.95     | 75,428.65     | 916,103.05 |
| 减：营业成本       | 18,891.76     | 18,965.70     | 18,969.90     | 19,811.21     | 19,258.90     | 19,339.53     | 19,344.07     | 19,424.88     | 20,196.81     | 19,751.29     | 19,756.20     | 418,061.83 |
| 税金及附加        | 461.70        | 466.50        | 726.87        | 821.54        | 874.53        | 904.85        | 936.02        | 970.04        | 1,002.99      | 1,067.11      | 1,106.71      | 13,638.80  |
| 销售费用         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 管理费用         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 财务费用         | 11,890.72     | 11,030.21     | 10,169.70     | 9,230.96      | 8,292.21      | 7,275.24      | 6,258.27      | 5,163.08      | 3,989.65      | 2,738.00      | 1,408.11      | 238,753.18 |
| 资产减值损失       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 加：公允价值变动收益   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 投资收益         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 资产处置收益       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 其他收益         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 二、营业利润       | 8,149.05      | 11,549.00     | 14,872.59     | 18,714.60     | 22,637.39     | 26,959.41     | 31,515.26     | 36,395.37     | 41,708.08     | 47,187.55     | 53,157.63     | 245,649.24 |
| 加：营业外收入      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 减：营业外支出      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -          |
| 三、利润总额       | 8,149.05      | 11,549.00     | 14,872.59     | 18,714.60     | 22,637.39     | 26,959.41     | 31,515.26     | 36,395.37     | 41,708.08     | 47,187.55     | 53,157.63     | 245,649.24 |
| 以前年度亏损弥补额    | 8,149.05      | 223.53        |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 15,617.54  |
| 四、应纳税所得额     | -             | 11,325.48     | 14,872.59     | 18,714.60     | 22,637.39     | 26,959.41     | 31,515.26     | 36,395.37     | 41,708.08     | 47,187.55     | 53,157.63     | 230,031.71 |
| 减：所得税费用      | -             | 2,831.37      | 3,718.15      | 4,678.65      | 5,659.35      | 6,739.85      | 7,878.81      | 9,098.84      | 10,427.02     | 11,796.89     | 13,289.41     | 76,118.34  |
| 五、净利润        | 8,149.05      | 8,717.63      | 11,154.44     | 14,035.95     | 16,978.04     | 20,219.56     | 23,636.44     | 27,296.53     | 31,281.06     | 35,390.67     | 39,868.22     | 169,530.90 |
| 加：年初未分配利润    | -67,196.70    | -59,047.65    | -50,330.02    | -39,175.58    | -25,139.63    | -8,161.59     | -             | -             | -             | -             | -             |            |
| 六、可供分配的利润    | -59,047.65    | -50,330.02    | -39,175.58    | -25,139.63    | -8,161.59     | 12,057.97     | 23,636.44     | 27,296.53     | 31,281.06     | 35,390.67     | 39,868.22     |            |
| 减：提取法定盈余公积   | -             | -             | -             | -             | -             | 1,205.80      | 2,363.64      | 2,729.65      | 3,128.11      | 3,539.07      | 3,986.82      | 16,953.09  |
| 七、可供投资者分配的利润 | -59,047.65    | -50,330.02    | -39,175.58    | -25,139.63    | -8,161.59     | 10,852.18     | 21,272.80     | 24,566.88     | 28,152.96     | 31,851.60     | 35,881.40     |            |
| 减：提取任意盈余公积   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -          |
| 应付普通股股利      | -             | -             | -             | -             | -             | 10,852.18     | 21,272.80     | 24,566.88     | 28,152.96     | 31,851.60     | 35,881.40     | 152,577.81 |
| 八、年末未分配利润    | -59,047.65    | -50,330.02    | -39,175.58    | -25,139.63    | -8,161.59     | -             | -             | -             | -             | -             | -             |            |

表附-6 资产负债表（单位：万元）

| 序号    | 项目                    | 建设期        |            |            | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-------|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|       |                       | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第1年        | 第2年        | 第3年        | 第4年        | 第5年        | 第6年        | 第7年        | 第8年        | 第9年        | 第10年       |
|       |                       | 2022年      | 2023年      | 2024年      | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年      | 2032年      | 2033年      | 2034年      |
| 1     | 资产                    | 113,105.98 | 275,325.69 | 373,851.54 | 358,670.17 | 343,980.47 | 329,906.69 | 316,613.07 | 303,630.80 | 290,959.13 | 278,889.10 | 267,618.47 | 257,351.58 | 248,388.19 |
| 1.1   | 流动资产总额                | 6,254.46   | 16,668.16  | 23,559.80  | 24,300.79  | 25,533.43  | 27,382.00  | 30,010.73  | 32,950.82  | 36,201.50  | 40,053.82  | 44,705.55  | 50,361.01  | 57,319.97  |
| 1.1.1 | 货币资金                  | -          | -          | -          | 1,875.80   | 4,333.67   | 7,507.89   | 11,552.24  | 15,984.96  | 20,853.20  | 26,432.51  | 32,921.18  | 40,537.80  | 49,565.79  |
| 1.1.2 | 应收账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.1.3 | 预付账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.1.4 | 存货                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.1.5 | 其他                    | 6,254.46   | 16,668.16  | 23,559.80  | 22,424.99  | 21,199.76  | 19,874.11  | 18,458.49  | 16,965.86  | 15,348.30  | 13,621.32  | 11,784.37  | 9,823.20   | 7,754.18   |
| 1.2   | 在建工程                  | 106,851.52 | 258,657.53 | 350,291.74 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.3   | 固定资产净值                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.4   | 无形及其他资产净值             |            |            |            | 334,369.39 | 318,447.03 | 302,524.68 | 286,602.33 | 270,679.98 | 254,757.63 | 238,835.28 | 222,912.92 | 206,990.57 | 191,068.22 |
| 2     | 负债及所有者权益              | 113,105.98 | 275,325.69 | 373,851.54 | 358,670.18 | 343,980.47 | 329,906.69 | 316,613.07 | 303,630.80 | 290,959.13 | 278,889.10 | 267,618.47 | 257,351.58 | 248,388.19 |
| 2.1   | 流动负债总额                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.1.1 | 短期借款                  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.1.2 | 应付账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.1.3 | 预收账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.1.4 | 其他                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2   | 建设投资借款                | 84,829.49  | 206,494.27 | 280,388.66 | 279,687.68 | 278,285.74 | 276,182.83 | 273,378.94 | 269,173.11 | 263,565.34 | 256,555.62 | 248,143.96 | 238,330.36 | 227,114.81 |
| 2.3   | 流动资金借款                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.4   | 负债小计<br>(2.1+2.2+2.3) | 84,829.49  | 206,494.27 | 280,388.66 | 279,687.68 | 278,285.74 | 276,182.83 | 273,378.94 | 269,173.11 | 263,565.34 | 256,555.62 | 248,143.96 | 238,330.36 | 227,114.81 |
| 2.5   | 所有者权益                 | 28,276.50  | 68,831.42  | 93,462.89  | 78,982.49  | 65,694.73  | 53,723.86  | 43,234.13  | 34,457.69  | 27,393.80  | 22,333.48  | 19,474.51  | 19,021.22  | 21,273.38  |
| 2.5.1 | 资本金                   | 28,276.50  | 68,831.42  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  |
| 2.5.2 | 资本公积                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.5.3 | 累计盈余公积金               |            |            |            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.5.4 | 累计未分配利润               |            |            |            | -14,480.39 | -27,768.16 | -39,739.02 | -50,228.76 | -59,005.19 | -66,069.09 | -71,129.40 | -73,988.37 | -74,441.66 | -72,189.50 |
|       | 资产负债率 (%)             | 75.00      | 75.00      | 75.00      | 77.98      | 80.90      | 83.72      | 86.34      | 88.65      | 90.59      | 91.99      | 92.72      | 92.61      | 91.44      |

| 序号    | 项目                    | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-------|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|       |                       | 第11年       | 第12年       | 第13年       | 第14年       | 第15年       | 第16年       | 第17年       | 第18年       | 第19年       | 第20年       | 第21年       | 第22年       |
|       |                       | 2035年      | 2036年      | 2037年      | 2038年      | 2039年      | 2040年      | 2041年      | 2042年      | 2043年      | 2044年      | 2045年      | 2046年      |
| 1     | 资产                    | 239,361.56 | 232,089.23 | 225,385.49 | 219,716.61 | 216,929.24 | 215,682.02 | 206,824.14 | 189,560.58 | 171,261.09 | 151,958.10 | 131,664.13 | 110,415.97 |
| 1.1   | 流动资产总额                | 64,215.69  | 72,865.72  | 82,084.32  | 92,337.80  | 105,472.78 | 120,147.91 | 127,212.38 | 125,871.17 | 123,494.03 | 120,113.40 | 115,741.78 | 110,415.97 |
| 1.1.1 | 货币资金                  | 58,702.61  | 69,737.64  | 81,502.43  | 92,337.80  | 105,472.78 | 120,147.91 | 127,212.38 | 125,871.17 | 123,494.03 | 120,113.40 | 115,741.78 | 110,415.97 |
| 1.1.2 | 应收账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.1.3 | 预付账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.1.4 | 存货                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.1.5 | 其他                    | 5,513.08   | 3,128.08   | 581.89     | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 1.2   | 在建工程                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.3   | 固定资产净值                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.4   | 无形及其他资产净值             | 175,145.87 | 159,223.52 | 143,301.17 | 127,378.81 | 111,456.46 | 95,534.11  | 79,611.76  | 63,689.41  | 47,767.06  | 31,844.70  | 15,922.35  | -          |
| 2     | 负债及所有者权益              | 239,361.56 | 232,089.23 | 225,385.49 | 219,716.61 | 216,929.25 | 215,682.02 | 206,824.14 | 189,560.58 | 171,261.09 | 151,958.10 | 131,664.13 | 110,415.98 |
| 2.1   | 流动负债总额                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.1.1 | 短期借款                  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2.1.2 | 应付账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.1.3 | 预收账款                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.1.4 | 其他                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2   | 建设投资借款                | 213,095.38 | 197,674.00 | 182,252.63 | 165,429.31 | 148,605.99 | 130,380.72 | 112,155.46 | 92,528.26  | 71,499.11  | 49,068.01  | 25,234.98  | -0.00      |
| 2.3   | 流动资金借款                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.4   | 负债小计<br>(2.1+2.2+2.3) | 213,095.38 | 197,674.00 | 182,252.63 | 165,429.31 | 148,605.99 | 130,380.72 | 112,155.46 | 92,528.26  | 71,499.11  | 49,068.01  | 25,234.98  | -0.00      |
| 2.5   | 所有者权益                 | 26,266.18  | 34,415.23  | 43,132.87  | 54,287.31  | 68,323.26  | 85,301.30  | 94,668.68  | 97,032.33  | 99,761.98  | 102,890.09 | 106,429.15 | 110,415.98 |
| 2.5.1 | 资本金                   | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  | 93,462.89  |
| 2.5.2 | 资本公积                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.5.3 | 累计盈余公积金               | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 1,205.80   | 3,569.44   | 6,299.09   | 9,427.20   | 12,966.27  | 16,953.09  |
| 2.5.4 | 累计未分配利润               | -67,196.70 | -59,047.65 | -50,330.02 | -39,175.58 | -25,139.63 | -8,161.59  | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|       | 资产负债率 (%)             | 89.03      | 85.17      | 80.86      | 75.29      | 68.50      | 60.45      | 54.23      | 48.81      | 41.75      | 32.29      | 19.17      | -0.00      |

# 附件一 绩效评价指标体系

## 绩效评价指标体系——建设期

| 一级指标       | 二级指标          | 三级指标    | 分值 | 指标解释及评分标准  | 数据来源及方法           |
|------------|---------------|---------|----|--|-------------------|
| 产出<br>(65) | 进度控制<br>(5)   | 开工及时率   | 2  | 考核是否按合同约定及时开工。依据PPP项目合同及项目施工合同约定按时开工,并获得监理签发的开工令的,得2分;每延误15日,扣0.5分,延误超过60日的,不得分。   | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|            |               | 进度控制    | 3  | 考核项目建设进度情况。工程建设进度满足项目建设需求,符合合同约定的建设进度的,得3分;评价期内关键节点每延误10日的扣0.5分,最多扣3分。   | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|            | *竣工验收<br>(28) | 竣工决算及审核 | 2  | 考核是否按规定开展项目竣工决算和审核工作。依照《基本建设财务规则(2017修正)》、《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》(财建(2016)503号)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)等相关规定,开展项目竣工决算与审核工作,得满分。否则,不得分。 | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|            |               | 竣工验收及时性 | 2  | 评价是否及时组织进行项目竣工验收。由于社会资本/项目公司原因导致项目不能及时完成竣工验收,影响交付使用的,每延误一个月,扣1分,本项至多扣2分。   | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|            |               | 验收程序合规性 | 3  | 考核项目验收程序是否合规。项目验收程序满足《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)等相关规定,得3分。否则,不得分。   | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |

| 一级指标         | 二级指标 | 三级指标   | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法           |
|--------------|------|--------|----|---|-------------------|
|              |      | 工程合格率  | 6  | 评价分项工程建设验收合格率。分项工程质量均应合格，质量控制应完整，有关检验和抽样检测结果应符合有关规定，观感质量应符合要求，同时监理单位应将检验验收结果及时报项目工程部审核，检查资料及记录应及时汇集认真保管，以加强管理，提高施工质量。在检查验收中发现不符合实际规范要求的，应立即组织整改或返工，并酌情扣分。   | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|              |      | 竣工验收质量 | 15 | 评价项目是否通过竣工验收，及整改次数。以竣工验收结果为依据，结合整改情况进行评价。一次性通过竣工验收的，该项指标满分得10分；经整改通过竣工验收的，每增加1次扣5分；未能通过竣工验收的，则总分扣15分。   | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
| 投资控制<br>(22) |      | 工程造价审核 | 1  | 工程按照规定进行工程造价审核的情况。工程按照规定进行工程造价审核，且通过审核的得1分，否则不得分。   | 资料收集与数据填报         |
|              |      | 成本控制   | 20 | 有效的成本控制、成本风险预警及应对措施。<br>①项目施工按照计划进行成本控制，且控制优秀的得15~20分；<br>②项目施工按照计划进行成本控制，且控制良好的得7~14分；<br>③项目施工按照计划进行成本控制，且控制一般的得1~6分。<br>总投资决算金额超过经投资主管部门批复的概算总投资或建设投资决算金额超过经投资主管部门批复的建设投资概算金额的（因政府方原因导致的除外），竣工验收绩效评价此项不得分。 | 资料收集与数据填报         |
|              |      | 工程款支付  | 1  | 工程款项的支付情况。工程款项支付按照合同约定的进行，且无拖欠的得1分；否则不得分。   | 资料收集与数据填报         |

| 一级指标 | 二级指标       | 三级指标   | 分值 | 指标解释及评分标准  | 数据来源及方法           |
|------|------------|--------|----|--|-------------------|
|      |            | 工程建设保险 | 1  | 购买合同约定的建设期的保险险种情况。购买的工程建设相关保险险种与合同中规定的相符，且合法合规的得1分，否则不得分。  | 资料收集与数据填报         |
|      | 安全施工目标（10） | 安全施工   | 5  | <p>安全生产周期达到合同约定要求。</p> <p>①施工现场临时用电严格按照《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ46-2005）执行；</p> <p>②施工现场采取封闭围挡措施，以保证路人及车辆安全，严格按照《施工现场临时建筑物技术规范》（JGJ/T188-2009）执行；</p> <p>③有毒、有害场所配备了安全防护仪器、仪表和设备，并设立了必要的报警装置且进行测试、维修和更换；</p> <p>④施工现场安全指示标志严格按照《安全标志及其使用导则》（GB2894-2008）执行；</p> <p>⑤施工现场的环境与卫生严格按照《建设工程施工现场环境与卫生标准》（JGJ146-2013）执行；</p> <p>⑥施工现场配置消防设备并定期对消防设施进行测试、维修和更换，严格按照《建设工程施工现场消防安全技术规范》（GB50720-2011）执行；</p> <p>⑦安全生产规章制度、安全技术规程健全，安全防护装置齐全，严格按照《施工企业安全生产评价标准》（JGJ/T77-2010）执行，酌情打分。</p> <p>项目建设期内发生重大安全责任事故，本项不得分，并从总分中扣5分；发生重大安全责任事故，未及时妥善处理，造成严重后果的，本项不得分，并从总分中扣10分。</p> | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |

| 一级指标       | 二级指标        | 三级指标       | 分值 | 指标解释及评分标准  | 数据来源及方法           |
|------------|-------------|------------|----|--|-------------------|
| 效果<br>(15) |             | 安全文明施工     | 2  | 安全文明标准化供地建设情况。符合施工安全文明标准化工地建设要求的得2分，酌情打分。  | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|            |             | 施工安全事故应急措施 | 2  | 安全事故应急措施的完备性和有效性。具备完善的施工安全事故应急措施，且具有可操作性的得2分，否则不得分。  | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|            | 社会影响<br>(6) | 社会事件发生情况   | 3  | 评价项目建设活动是否引起社会事件发生。工程施工期间无诉讼，投诉，举报等有效恶劣社会事件的得3分，出现类似事件的视情况严重程度扣减总分1-5分。  | 资料收集与数据填报         |
|            |             | 争优创优       | 3  | 评价项目公司建设活动获得的荣誉。工程施工期间获得与建设活动相关市级荣誉得1分，省级荣誉得2分，国家级荣誉得3分，各项荣誉得分可累加，总分最高为3分。   | 资料收集与数据填报         |
|            | 生态影响<br>(2) | 环境保护       | 2  | 评价项目建设期间对生态环境所带来的直接或间接的正负面影响情况。项目建设遵守贵阳市相关环保规定，施工现场周边生态环境没有受到破坏，无投诉或相关部门环保处罚情况，得2分；若周边环境受到破坏，收到有效投诉一次扣0.5分，受到相关环保处罚不得分。  | 资料收集与数据填报         |
|            | 可持续性<br>(3) | 资金可持续      | 2  | 评价未来资金来源有保障，能够按时到位；资金使用和工程建设有计划，能够实现工程建设的投资计划。<br>①资金使用计划与投资计划以及工程进度相匹配的得1分，否则不得分。<br>②投资进度完成率=项目投资实际进度/计划进度×100%，投资进度完成 | 资料收集与数据填报         |

| 一级指标       | 二级指标         | 三级指标                 | 分值 | 指标解释及评分标准  | 数据来源及方法       |
|------------|--------------|----------------------|----|--|---------------|
|            |              |                      |    | 率≥90%得1分，每降低1%扣0.1分，最低得0分。   |               |
|            |              | 外部环境可<br>持续          | 1  | 评价项目公司是否建立良好的沟通协调机制项目，做好运营准备工作。建立良好的沟通协调机制并能够继续保持，能够妥善处理政府、监督管理部门以及各合作单位的关系，得满分；否则，酌情打分。   | 资料收集与<br>数据填报 |
|            | 满意度<br>(4)   | 相关机构满<br>意度          | 2  | 评价项目实施机构及相关部门对项目公司或社会资本建设期间相关工作的满意度情况。各主管部门内部进行评价，满意度≥85%，得2分；85%>满意度≥80%，得1分；满意度低于80%，得0分。  | 问卷调查          |
|            |              | 社会公众满<br>意度          | 2  | 评价周边居民、区域内其它社会公众（服务对象）群体对项目公司或社会资本建设期间相关工作的满意度情况。建设过程中是否接到投诉，有投诉且经过查验确属建设过程中对居民造成损害的，一次扣0.2分，至多扣2分。  | 资料收集与<br>数据填报 |
| 管理<br>(20) | 组织管理<br>(2)  | 前期管理                 | 1  | 评价项目前期资料指项目开工手续及相关程序的合规性与完备性。出现不合规或不完备情况本项不得分，最高得1分。   | 资料收集与<br>数据填报 |
|            |              | 人员配备                 | 1  | 评价项目公司人员配备是否合理，是否满足项目日常运作需求。配备的项目人员与投标文件相一致、且人员结构安排合理的得1分，有一处不合理扣0.2分，最多扣1分。   | 资料收集与<br>数据填报 |
|            | 资金管理<br>(12) | 社会资本资<br>本金到位及<br>时性 | 2  | 评价社会资本项目资本金的到位及时性。根据PPP项目合同规定应由社会资本出资的资本金的到位及时性；若社会资本出资的资本金及时到位，且不会影响工程进度，得满分；社会资本出资的资本金到位不及时，但并没有严重影响工程进度，酌情给分；社会资本的资本金到位不及时，且严重影响工程进度，得0分。 | 资料收集与<br>数据填报 |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标         | 分值 | 指标解释及评分标准  | 数据来源及方法   |
|------|------|--------------|----|--|-----------|
|      |      | 社会资本资本金资金到位率 | 2  | 评价社会资本项目资本金的到位率。项目资本金到位率=(实际到位项目资本金/计划到位资本金)×100%;实际到位项目资本金:社会资本实际到位项目资本金;计划到位资本金:根据PPP项目合同、建设进度和融资计划,社会资本应出资到位的资本金。项目资本金到位率为100%的,得2分,每降低2%扣0.1分,最低得0分。 | 资料收集与数据填报 |
|      |      | 社会资本资本金来源合规性 | 2  | 评价社会资本出资的资本金的合规性。资本金合规,得2分;发现资本金不合规(如:以债务性资金作为资本金),得0分。  | 资料收集与数据填报 |
|      |      | 贷款资金到位及时性    | 2  | 评价根据PPP项目合同规定的融资资金的到位及时性。若融资资金到位及时,且不会影响工程进度,得满分;融资资金到位不及时,但并没有严重影响工程进度,酌情给分;融资资金到位不及时,且严重影响工程进度,得0分。  | 资料收集与数据填报 |
|      |      | 贷款资金到位率      | 2  | 评价项目公司融资资金的到位率。融资资金到位率=(实际到位资金/计划到位融资额)×100%;实际到位资金:项目公司实际到位的融资金额;计划到位融资额:根据PPP项目合同、建设进度和融资计划,应到位的融资总额。融资资金到位率为100%的,得2分,每降低2%扣0.1分,最低得0分。               | 资料收集与数据填报 |
|      |      | 项目公司资金使用合规性  | 2  | 评价项目公司对资金的使用和管理情况。<br>①项目资金使用是否规范,是否存在抽逃资金或挪用资金的情况,资金使用规范的得1分;存在抽逃或挪用资金的,该项不得分,且从总分中扣20分;  | 资料收集与数据填报 |

| 一级指标 | 二级指标        | 三级指标     | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法   |
|------|-------------|----------|----|---|-----------|
|      |             |          |    | ②资金管理规范，未出现资金与建设需求不一致的，得1分，否则不得分。   |           |
|      | 档案管理<br>(2) | 档案管理执行   | 2  | 评价项目建设相关资料的完整性、真实性以及归集整理的及时性。指定专人负责项目档案专门管理，认真及时做好项目管理台账，按时上报管理月报得1分；<br>项目及时档案资料完整、齐全、规范，得1分。<br>每发生一次未按时上报或出现一处明显缺陷处，扣0.5分，最低得0分。 | 资料收集与数据填报 |
|      | 信息公开<br>(4) | 信息公开的准确性 | 2  | 评价项目公司履行信息公开义务的准确性。项目公司按照上级部门、PPP项目信息公开相关管理规定，认真做好项目信息公开和信息更新工作，确保信息内容完整、数据准确、格式规范，得2分，每有一次不符合相应要求扣0.5分，最低得0分。                      | 资料收集与数据填报 |
|      |             | 信息公开的及时性 | 2  | 评价项目公司履行信息公开义务的及时性。项目公司在建设期内及时公开与项目建设有关信息的得2分，否则不得分。  | 资料收集与数据填报 |

注：

- (1) 其中带“\*”指标仅在竣工验收绩效评价时纳入考核，其余绩效评价不计分；
- (2) 项目处在执行阶段时，可根据最新文件要求和规定并结合项目实施机构、财政部门确定的绩效评价办法，在本表基础上对评价内容和评分标准进行细化、补充或调整。

### 绩效评价指标体系——运营期

| 一级指标       | 二级指标         | 三级指标       | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法               |
|------------|--------------|------------|----|---|-----------------------|
| 产出<br>(80) | 项目运营<br>(20) | 配套用房<br>租赁 | 5  | 评价配套用房出租率达标情况，是否能满足周边居民日常生活所需。<br>出租率=考核期末已出租面积/可出租总面积*100%。<br>每低于目标值 5 个百分点，扣 1 分（如目标值为 50%，出租率为 45%，扣 1 分），扣完为止。<br>目标值：运营期第一年中 30%，年末 60%；第二年中 67.5%，年末 75%；第三年中 82.5%，第三年末及以后年份 90%。 | 资料收集与<br>数据填报<br>实地调研 |
|            |              | 农贸市场<br>租赁 | 5  | 评价农贸市场出租率达标情况，是否能满足周边居民日常生活所需。<br>出租率=考核期末已出租面积/可出租总面积*100%。<br>每低于目标值 5 个百分点，扣 1 分（如目标值为 50%，出租率为 45%，扣 1 分），扣完为止。<br>目标值：运营期第一年中 30%，年末 60%；第二年中 67.5%，年末 75%；第三年中 82.5%，第三年末及以后年份 90%。 | 资料收集与<br>数据填报<br>实地调研 |
|            |              | 停车场运<br>营  | 5  | ①在出入口的显著位置设置停车场标志、引导标志和信息公示牌；<br>②停车泊位线设置规范，标志、标线清晰，设置出入口标志、行驶导向标志、弯道安全照视镜、坡（通）道防滑线；<br>③配置必要的通风、照明、排水、通讯、消防、监控等设施；<br>④对进出车辆进行查验登记，维护停车场内车辆停放秩序和行驶秩序；<br>⑤配备安全防范设施和管理人员，履行停放车辆的安全管理义务；   | 实地调研                  |

| 一级指标 | 二级指标         | 三级指标  | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法 |
|------|--------------|-------|----|---|---------|
|      |              |       |    | ⑥依法阻止装在易燃、易爆、有毒、有害等危险物品和垃圾、渣土的车辆在停车场停放；<br>⑦保持停车场环境卫生整洁。<br>每发现一处不合格，扣 1 分，扣完为止。  |         |
|      |              | 充电桩运营 | 5  | ①连接电缆、固定螺母、高低压电路、安全标识、充电桩显示屏、充电桩集体、接插件、充电枪等充电配套设备完好，不存在裂缝、破损等问题；<br>②充电功能、存储数据功能、计量计费功能、通信功能正常，不存在明显故障。<br>每发现一处不合格，扣 1 分，扣完为止。   | 实地调研    |
|      | 项目维护<br>(54) | 绿化养护  | 10 | ①小区公共绿地、庭院绿地及道路两侧绿地合理分布，花坛、树木、建筑小品配置得当、层次分明；<br>②对植物进行名称标注，并将植物名录备案管理；<br>③花草树木长势良好，修剪整齐美观，无明显病虫害，无折损现象，无斑秃，无灼伤。枝干无机械损伤，叶片大小、薄厚正常，不卷、不黄、无异常落叶现象；<br>④植物干体和叶片上无明显积尘、无泥土，绿地无纸屑、烟头、石块等杂物，无积水；<br>⑤小区无枯死乔木，枯死灌木、枯萎地被植物每 1000 平方米范围内累计面积不超过 2 平方米； | 实地调研    |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标      | 分值 | 指标解释及评分标准  | 数据来源及方法           |
|------|------|-----------|----|--|-------------------|
|      |      |           |    | ⑥乔木类树干正常生长挺直，骨架均匀，树冠完整；<br>⑦草坪长势良好，目视平整，生长季节浓绿；<br>⑧绿地和花坛无杂草（人不常经过区无明显杂草）、无破坏、无积水、无杂物、无枯枝、无践踏、无鼠洞及随意占用、无直面向天裸露黄土现象；<br>检查不合格的，每发现一处扣 0.5 分，扣完为止。   |                   |
|      |      | 卫生保洁      | 10 | 公共区域地面整洁，无明显污迹、水痕、杂物，并安排专人的清洁人员负责各区域内的保洁。未安排保洁人员的不得分，检查不合格的，每发现一处扣 0.5 分，扣完为止。   | 实地调研              |
|      |      | 安保消防      | 10 | ①有专业保安队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉小区的环境，文明值勤训练有素言语规范认真负责；<br>②危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施；<br>③消防设备设施完好无损，可随时起用；消防通道畅通；<br>④制定消防应急预案，每半年演练一次；<br>⑤机动车停车场管理制度完善，管理责任明确；<br>⑥非机动车车辆管理制度完善，按规定位置停放，管理有序。<br>检查不合格的，每发现一处扣 1 分，扣完为止。 | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |
|      |      | 房屋管理与维修养护 | 12 | ①主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，组团及幢、单元（门）、户门标号标志明显；<br>②无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象；  | 实地调研              |

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标   | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法           |
|------|------|--------|----|---|-------------------|
|      |      |        |    | <p>③建筑物、构筑物墙面无变形、开裂等结构性损坏情况，无侵蚀；</p> <p>④房屋外观完好、整洁，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹；</p> <p>⑤室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损；</p> <p>⑥房屋装饰装修符合规定，未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。</p> <p>检查不合格的每处扣 1 分，扣完为止。</p>  |                   |
|      |      | 设施设备维护 | 12 | <p>①共用配套设施完好，无随意改变用途；</p> <p>②共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范；</p> <p>③室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线，无碍观瞻；</p> <p>④排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象；</p> <p>⑤道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行；</p> <p>⑥水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理方案；</p> <p>⑦制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整：供电设备运行正常，配电室管理符合规定；路灯、楼道灯等公共照明设备完好；</p> <p>⑧电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故，轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方</p> | 资料收集与数据填报<br>实地调研 |

| 一级指标       | 二级指标        | 三级指标     | 分值 | 指标解释及评分标准  | 数据来源及方法   |
|------------|-------------|----------|----|--|-----------|
|            |             |          |    | 案。<br>检查不合格的每处扣 1 分，扣完为止。  |           |
|            | 成本效益<br>(6) | 成本构成合理性  | 3  | 项目公司运营成本构成合理的本项得 3 分，否则不得分。  | 资料收集与数据填报 |
|            |             | 投入产出效益   | 3  | 项目公司实际年度收入成本率(年度收入成本率=年度运营成本÷项目公司年度使用者付费金额) 低于实施方案预测年度收入成本率的本项得 3 分，否则不得分。                                       | 资料收集与数据填报 |
| 效果<br>(10) | 经济影响<br>(1) | 区域经济发展   | 1  | 反映项目实施后带动周边社会经济发展情况。经对区域内相关社会公众问卷调查，带动社会经济效益满意程度中，满意度≥85%，得 1 分；85% > 满意度≥80%，得 0.5 分；满意度低于 80%，得 0 分。           | 资料收集与数据填报 |
|            | 生态影响<br>(1) | 环境保护     | 1  | 评价项目实施对生态环境所带来的直接或间接的正负面影响情况。<br>若发生环境污染事件，项目公司被环境保护部门处以整改等执行意见的本项不得分。   | 资料收集与数据填报 |
|            | 社会影响<br>(1) | 社会声誉     | 1  | 项目实施过程中有无负面事件、获得相关荣誉、表彰或媒体正面报道的情况<br>①评价期内无有效被起诉事件得 0.5 分，否则不得分；<br>②评价期内每获得一次本级或上级相关部门授予的荣誉，得 0.25 分，最高分 0.5 分。 | 资料收集与数据填报 |
|            | 可持续性<br>(4) | 经营发展规划合理 | 2  | 项目公司针对本项目具有明确、合理的经营发展规划的得 1 分，否则不得分；经营发展规划具有可操作性得 1 分，否则不得分。   | 资料收集与数据填报 |

| 一级指标       | 二级指标        | 三级指标    | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法   |
|------------|-------------|---------|----|---|-----------|
|            |             | 性       |    |   |           |
|            |             | 财务稳定性   | 2  | 运营期间，对项目的偿债能力进行评估来分析财务效益的可持续性，主要包括长期偿债能力和短期偿债能力，短期偿债能力中营运资本（运营资本=流动资产-流动负债）、短期债务的存量比率（流动比率、速冻比率等）、现金流量比率等具体指标，对短期偿债能力进行分析。长期偿债能力中总资产存量比率（资产负债率、产权比率和权益乘数）、总债务流量比率（利息保障倍数、现金流量利息保障倍数）等具体指标，对短期偿债能力进行分析；结合银行授信额度、与担保有关的或有负债事项、长期租赁等其他影响因素及行业标准打分。 | 资料收集与数据填报 |
|            | 满意度<br>(3)  | 相关机构满意度 | 1  | 评价项目实施机构及相关部门对项目实施效果和服务质量的满意度情况，满意度 $\geq 85\%$ ，得1分； $85\% > \text{满意度} \geq 80\%$ ，得0.5分；满意度低于80%，得0分。  | 问卷调查      |
|            |             | 当地群众满意度 | 2  | 评价周边居民及区域内其它社会公众群体对项目实施的满意度情况，满意度 $\geq 85\%$ ，得2分； $85\% > \text{满意度} \geq 80\%$ ，得1分；满意度低于80%，得0分。  | 问卷调查      |
| 管理<br>(10) | 组织管理<br>(1) | 部门及人员管理 | 1  | ①部门及岗位设置合理，技术人员配备能满足管理需要，得0.5分，否则不得分；<br>②具有职工培训计划且职工年培训率（年度参加培训的职工人次与项目运营相关职工总人数的比率）达到70%，得0.5分，否则不得分。   | 资料收集与数据填报 |

| 一级指标 | 二级指标        | 三级指标    | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法   |
|------|-------------|---------|----|---|-----------|
|      | 财务管理<br>(3) | 资金使用合规性 | 1  | ①符合国家财经法规和财务管理制度规定以及有关专项资金管理办法的规定，不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况，得 0.25 分，否则不得分；<br>②资金的拨付有完整的审批程序和手续，得 0.25 分，否则不得分；<br>③项目的重大开支经过评估论证，得 0.25 分，否则不得分；<br>④符合部门预算批复或合同规定的用途，得 0.25 分，否则不得分。 | 资料收集与数据填报 |
|      |             | 会计核算规范性 | 1  | ①符合国家财经法规和财务管理制度以及内部会计控制规范、相关会计准则的规定，得 0.25 分，否则不得分；<br>②项目资金建立专账管理，得 0.25 分，否则不得分；<br>③具有完整的审批程序和手续，得 0.25 分，否则不得分；<br>④记账、报账符合会计基础工作规范，不存在虚列支出等情况，得 0.25 分，否则不得分。               | 资料收集与数据填报 |
|      |             | 财务监控有效性 | 1  | ①项目实施单位具有相应的监控机制，得 0.5 分，否则不得分；<br>②项目实施单位采取了相应的财务检查等必要的监控措施或手段，得 0.5 分，否则不得分。  | 资料收集与数据填报 |
|      | 制度管理<br>(2) | 制度健全性   | 1  | 项目公司采购管理、安全生产、财务管理等方面相关必要制度健全的得 1 分，否则不得分。  | 资料收集与数据填报 |
|      |             | 制度执行有效性 | 1  | 项目公司各项管理制度在实际工作中得到了有效执行的得 1 分，否则不得分。  | 资料收集与数据填报 |

| 一级指标 | 二级指标        | 三级指标      | 分值 | 指标解释及评分标准   | 数据来源及方法   |
|------|-------------|-----------|----|---|-----------|
|      | 档案管理<br>(2) | 档案管理制度及执行 | 2  | 项目公司根据《企业档案管理办法》建立档案管理制度，档案管理制度健全、完善，满足项目运作需求，得 1 分，否则不得分；严格执行档案管理制度，加强档案管理，能够实现项目运营、维护等相关资料的完整性、真实性以及归集整理的及时性的得 1 分，否则不得分。 | 资料收集与数据填报 |
|      | 信息公开<br>(2) | 信息公开的准确性  | 1  | 项目公司在运营期内公开的与项目运营有关信息与实际情况无误的得 1 分，否则不得分  | 资料收集与数据填报 |
|      |             | 信息公开的及时性  | 1  | 项目公司在运营期内公开与项目运营有关信息及时的得 1 分，否则不得分。   | 资料收集与数据填报 |

注：项目处在执行阶段时，可根据最新文件要求和规定并结合项目实施机构、财政部门确定的绩效评价办法，在本表基础上对评价内容和评分标准进行细化、补充或调整。

### 绩效评价指标体系——移交期

| 一级指标          | 二级指标          | 三级指标                                | 分值 | 评分标准   |
|---------------|---------------|-------------------------------------|----|--|
| 移交组织<br>(15分) | 程序合规性<br>(5分) | 移交程序符合约定，组织有序，保证移交工作顺利进展            | 5  | 移交程序不符合约定，组织不力，工作混乱的，扣5分。  |
|               | 员工安置<br>(5分)  | 员工得到妥善安置，员工合法权益得到保障，未发生劳动纠纷         | 5  | 员工未得到妥善安置引发劳动纠纷，扣5分。   |
|               | 实施效率<br>(5分)  | 积极配合移交工作组开展工作，不弄虚作假，保障移交工作按时完成      | 5  | 不积极配合移交工作组开展工作，互相推诿，弄虚作假的，扣5分。   |
| 移交质量<br>(70分) | 设施状态<br>(20分) | 在移交日，所移交的项目设施均处于良好的运营和使用状态          | 20 | 项目设施未处于良好运营和使用状态，不符合使用法律规定和合同约定的安全和环境保护等相关标准的，且不能在96小时内整改到位的，每一项扣5分。                   |
|               | 项目权益<br>(10分) | 所有与移交的设施、权益、文件等无权利瑕疵且不会引发任何纠纷       | 10 | 与移交的设施、权益、文件等有关的负债、违约、侵权责任、抵押、质押等担保权益、产权约束或索赔权未清偿、赔偿或解除，且不能在96小时内整改到位的，扣10分。           |
|               | 资料完整<br>(10分) | 与本项目相关的所有权益和文件均无偿移交或转让给政府方或其指定的接收人。 | 10 | 与本项目相关的所有保险单、暂保单和保险单批单，使用的运营和维护本项目所必须的项目公司享有所有权的所有技术和技术诀窍等未移交或转让给政府方或其指定的接收人的，每缺一项扣5分。 |

| 一级指标          | 二级指标          | 三级指标   | 分值 | 评分标准   |
|---------------|---------------|--|----|--|
|               | 保修义务<br>(30分) | 移交质量保证期内，按适用法律对项目履行保修义务，对移交项目设施出现的任何缺陷或损坏予以及时修复，并提供满足正常运营需要的技术咨询服务 | 30 | 移交质量保证期内出现重大质量缺陷的，每次扣 10 分（考核扣分不免除项目公司或社会资本方应承担的质量缺陷保修责任）；<br>移交质量保证期内拒不履行保修义务，未及时修复缺陷或损坏的，每次扣 15 分。 |
| 移交进度<br>(15分) | 及时性<br>(15分)  | 移交进度符合 PPP 项目合同约定，移交工作按时完成   | 15 | 因项目公司或社会资本方原因导致移交进度延误的，每延误 1 日，扣 1 分。  |

注：项目处在执行阶段时，可根据最新文件要求和规定并结合项目实施机构、财政部门确定的绩效评价办法，在本表基础上对评价内容和评分标准进行细化、补充或调整。

## 附件二 本项目可研批复

# 贵阳市观山湖区发展和改革委员会文件

观发改项复〔2021〕164号

### 关于观山湖区金华片区棚户区城中村改造 安置房项目可行性研究报告的批复

观山湖区住房和城乡建设局：

你单位报来《关于申请审批观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目可行性研究报告的请示》、《观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》）及相关资料已收悉。根据《观山湖区政府投资项目委托中介机构进行技术经济咨询评估的实施方案（试行）》，我局委托咨询评估单位对《可研报告》进行审查并出具了咨询评估报告，设计单位根据咨询评估意见对《可研报告》文本进一步修改完善。按照《观山湖区重点项目第七次工作调度会议纪要》会议精神，综合咨询评估

结论，原则同意该《可研报告》，现批复如下：

一、项目名称：观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房项目

二、项目责任单位：贵阳市观山湖区住房和城乡建设局

三、项目责任人：彭峰

四、项目建设性质：新建

五、项目建设地点：观山湖区金华下铺宾阳大道两侧

六、项目建设规模及主要内容：建设安置房 4336 套，总用地面积为 247738 平方米，总建筑面积为 765106 平方米。其中主体工程：建筑面积为 487369 平方米，主要建设内容包括土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、弱电工程、通风工程等。配套工程：建设面积为 277737 平方米，主要建设内容包括配套用房 45374 平方米、公共服务设施 33009 平方米、地下停车场 199354 平方米、供排水工程、燃气工程、供配电工程、室外弱电工程 103452 平方米、室外消防工程 103452 平方米、中水系统设备、垃圾运输站、其他配套基础设施工程、设备等。

七、资金来源及项目总投资：工程投资估算为 373851.54 万元，资金来源为多渠道筹集。

八、建设工期：三十六个月。

请据此开展项目建设有关前期准备工作，按程序委托有资质的设计单位编制初步设计报告报我局审批，在完成相关手续后再开工建设。

此复。

附:

1. 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目投资估算审定表
2. 招标核准意见



抄送：区财政局，区自然资源局，市自规支队空规执法三科，区生态环境分局，区评审中心。

观山湖区发展和改革委员会办公室

2021年12月13日印发

共印7份

## 附件三 本项目实施机构授权文件

# 贵阳市观山湖区人民政府

观府函〔2021〕192号

### 观山湖区人民政府 关于同意观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目建设模式的批复

区住房和城乡建设局：

你单位《关于请予批准观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房项目建设模式的请示》（观住建请〔2021〕93号）已收悉。根据观山湖区二届人民政府第83次常务会议精神，经区政府研究，现批复如下：

一、同意采取PPP模式开发建设金华片区棚户区城中村改造安置房项目。

二、授权你单位作为观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房PPP项目的实施机构，负责项目准备、采购、监管和移交等工作。你单位按程序委托咨询机构，为本项目提供PPP项目咨询策划等服务。

三、授权贵阳观山湖投资（集团）观投置业有限公司作为本PPP项目的政府出资人代表与中选社会资本共同组建项目公司。

特此批复。



## 附件四 本项目联评联审专家评审意见

专家组评审意见表

|  |                            |
|--|----------------------------|
| 项目名称   | 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目 |
| 评审地点   | 地质科技园二楼 11 层发改局会议室         |
| 评审时间   | 2021 年 12 月 21 日           |
| 评审意见   |                            |
| <p>一、实施方案</p> <p>联评联审小组意见：本级财政部门会同行业主管部门按照财政部《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》财金〔2014〕113 号、《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》财金〔2015〕21 号、《政府和社会资本合作项目物有所值评价指引（试行）》（财金〔2015〕167 号）等文件的有关要求进行了实施方案审查，本项目实施方案专家组意见为“通过”，本项目建议采用 PPP 模式实施。</p> <p>评审意见（是/否通过）：<u>通过！</u></p>  |                            |
| <p>二、财政承受能力论证报告</p> <p>联评联审小组意见：本级财政部门会同行业主管部门严格按照财政部《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》财金〔2014〕113 号及《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》财金〔2015〕21 号文件中有关要求进行了财政承受能力论证，项目合作期内，本级政府所有 PPP 项目最高支出年份的财政支出占一般公共预算支出的比例不超过 10%，本项目适宜采用 PPP 模式实施。</p> <p>评审意见（是/否通过）：<u>通过！</u></p> |                            |

张建新 褚蓉 朱运峰 陈泓宇 评

三、物有所值评价报告

联评联审小组意见：本级财政部门会同行业主管部门严格按照财政部《政府和社会资本合作项目物有所值评价指引(试行)》(财金〔2015〕167号)及《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》(财金〔2015〕21号)中有关要求和程序进行了物有所值评价，本项目物有所值定性分析评分结果超过60分，项目通过物有所值定性分析；本项目物有所值量值和指数均为正值，本项目适宜采用PPP模式实施。

评审意见(是/否通过):

通过!

评审组成员签名:

张冲 王春荣 朱之智 冯红平

2021年12月21日

专家评审意见表

|  |                            |
|--|----------------------------|
| 项目名称   | 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目 |
| 评审地点   | 地质科技园二号楼 11 层发改局会议室        |
| 评审时间   | 2021 年 12 月 21 日           |
| 评审意见   |                            |
| <p>一、实施方案</p> <p>P2 页 融资风险建议由社会资本方承担。<br/>                 P48 页，经营管理团队中，建议财务总监由政府<br/>                 方委派，副总监由社会资本方承担。</p> |                            |
| <p>评审意见（是否通过）： 通过</p>  |                            |
| <p>二、财政承受能力论证报告</p>  |                            |
| <p>评审意见（是否通过）： 通过</p>  |                            |
| <p>三、物有所值评价报告</p>  |                            |
| <p>评审意见（是否通过）： 通过</p>  |                            |
| <p>评审专家签名：</p> <p style="text-align: center;">王寿蓉</p> <p style="text-align: right;">2021 年 12 月 21 日</p>                     |                            |

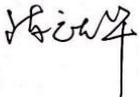
专家评审意见表

|  |                            |
|--|----------------------------|
| 项目名称   | 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目 |
| 评审地点   | 地质科技园二号楼 11 层发改局会议室        |
| 评审时间   | 2021 年 12 月 21 日           |
| 评审意见   |                            |
| <p>一、实施方案</p> <p>1. P22. 增加土地获取风险.</p> <p>2. P30. 4.1.3 项目资产的形成和转移. 对“土地获取成本”应细化内容. 如土地成本以征收中心等数据为依据.</p> <p>评审意见 (是/否通过): 建议通过.</p> |                            |
| <p>二、财政承受能力论证报告</p> <p>无修改意见.</p> <p>评审意见 (是/否通过): 建议通过.</p>   |                            |
| <p>三、物有所值评价报告</p> <p>无修改意见.</p> <p>评审意见 (是/否通过): 建议通过.</p>   |                            |
| <p>评审专家签名:</p> <p>牛运东</p> <p style="text-align: right;">2021 年 12 月 21 日</p>   |                            |

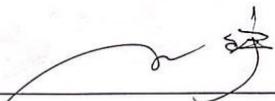
专家评审意见表

|              |  |
|--------------|--|
| 项目名称         | 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目   |
| 评审地点         | 地质科技园二号楼 11 层发改局会议室  |
| 评审时间         | 2021 年 12 月 21 日   |
| 评审意见         |  |
| 一、实施方案       | <p>评审意见(是否通过): 通过!</p> <p>评审意见(是否通过): 通过!</p> <p>评审意见(是否通过): 通过!</p> |
| 二、财政承受能力论证报告 | <p>评审意见(是否通过): 通过!</p>   |
| 三、物有所值评价报告   | <p>评审意见(是否通过): 通过!</p>   |
| 评审专家签名:      | <p>张中新</p> <p style="text-align: right;">2021 年 12 月 21 日</p>        |

专家评审意见表

|   |   |
|---|---|
| 项目名称  | 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目  |
| 评审地点  | 地质科技园二号楼 11 层发改局会议室   |
| 评审时间  | 2021 年 12 月 21 日  |
| 评审意见  |   |
| <p>一、实施方案</p> <p>1. P125. P126 附件 2 和附件 3 补充进去;</p> <p>2. 杨总建议增加建安费.</p> <p>3. P4. 1.3.3 建设用地规模与表 1-1 用地面积不符.</p> |   |
| 评审意见 (是/否通过):   | 通过  |
| <p>二、财政承受能力论证报告</p>   |   |
| 评审意见 (是/否通过):   | 通过  |
| <p>三、物有所值评价报告</p>   |   |
| 评审意见 (是/否通过):   | 通过  |
| 评审专家签名:   | <br>2021 年 12 月 21 日 |

专家评审意见表

|  |                            |
|--|----------------------------|
| 项目名称   | 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目 |
| 评审地点   | 地质科技园二号楼 11 层发改局会议室        |
| 评审时间   | 2021 年 12 月 21 日           |
| 评审意见   |                            |
| <p>一、实施方案</p> <p>1. 原 24、29。项目融资风险-融资成本过高，项目融资资金中“项目资本金以外资金”由项目公司负责，并由社会资本承担 20%、80%，社会资本具有承担利率，政府承担利息。建议：①利息量化；②项目公司股权结构；③利率上限为多少？④融资成本由相关部门仔细核算，把好政府可承受线下的红线。</p> <p>2. 原 18。运营管理团队。①运营公司总经理由何方委派或推荐？②财务总监建议由社会资本委派，政府或政府方主导代表委派。③财务总监建议由政府或政府方主导代表委派。（正职）。④财务总监：由政府、社会资本方，合过否？</p> <p>评审意见（是否通过）：<input checked="" type="checkbox"/> 通过</p> |                            |
| <p>二、财政承受能力论证报告</p> <p>四. 请再次核对相关 Excel 表并公示. 具体工作, 以确得数据为准.</p> <p>评审意见（是否通过）：<input checked="" type="checkbox"/> 通过</p>  |                            |
| <p>三、物有所值评价报告</p> <p>评审意见（是否通过）：<input checked="" type="checkbox"/> 通过</p> <p>评审专家签名：<br/></p> <p style="text-align: right;">2021 年 12 月 21 日</p>   |                            |

④利息之质和利  
划行机制。  
（原 18、24、29）  
③财务总监  
合规处理好，  
运营团队  
得付社已存。