



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184388

云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目 专项债券财务评价报告

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：云256H844WPJ





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yantai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-83121288
传真 Fax: 0871-83184388

目录

财务评价报告正文	1-6
附件 1、项目现金流收益规模预测	8-13
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	14-19



云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目

专项债券财务评价报告

报告号：众环云综字（2025）00038 号

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）的评价机构，我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）和《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等相关法规政策进行的。项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，未发现重大异常使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。我们认为项目收益预测是在这些假设的基础上进行了恰当的编制，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不对应依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经财务评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yaoli Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121286
传真 Fax: 0871-6318396

总体评价结果如下：

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	期初余额		-	4,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	以前发行期初余额		-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	本期期初余额		-	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
二	增加本金	8,000.00	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	以前已发行本金	4,000.00	4,000.00										
	本期新增本金	4,000.00		4,000.00									
三	本期偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	偿还以前已发行本金	-											
	偿还本期新增本金	-											
四	本期偿还利息	5,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40
	偿还以前已发行利息	1,768.00	36.83	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40
	偿还本期新增利息	3,375.00	-	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
五	期末余额		4,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	以前发行期末余额		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	本期期末余额		-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
六	融资利率												
	本期融资利率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
	已发行实际利率		2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%
七	本期应付本金和利息	5,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40

续上表：





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184386

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	期初余额	8,000.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	3,500.00
	以前发行期初余额	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-
	本期期初余额	4,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
二	增加本金	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	以前已发行本金											
	本期新增本金	3,500.00										
三	本期偿还本金	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00	3,500.00
	偿还以前已发行本金										4,000.00	
	偿还本期新增本金	4,000.00										3,500.00
四	本期偿还利息	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	209.07	-
	偿还以前已发行利息	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	88.40	51.57	-
	偿还本期新增利息	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	-
五	期末余额	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	3,500.00	-
	以前发行期末余额	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-	-
	本期期末余额	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	-
六	融资利率											
	本期融资利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
	已发行实际利率	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%	2.21%
七	本期应付本金和利息	4,245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	4,209.07	3,500.00



（一）市场化融资本息情况

无

（二）总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	8,000.00
专项债券利息总额	5,143.00
专项债券本息总额	13,143.00
市场化融资本金总额	0.00
市场化融资利息总额	0.00
市场化融资本息总额	0.00
总债务本金	8,000.00
总债务利息	5,143.00
总债务本息	13,143.00

一、项目产生的净现金流入

- 1、《中华人民共和国预算法》（2014 修正）；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；
- 4、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 5、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；
- 6、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；
- 7、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

（二）基本假设

- 1、国家及地方的现行法律法规无重大变化；
- 2、国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平无重大变化；
- 4、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 5、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 6、项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目可偿债收益



云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目预计在计算期内可实现运营收入共计 24353.29 万元，运营成本为 6194.53 万元，占用偿债收益的相关税费为 0.00 万元，项目可偿债总收益为 18,158.76 万元。

（四）项目收益与融资自求平衡情况

云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目，本次发行的地方政府专项债券总债务本息保障倍数 1.38，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（五）总体评价

经专项审核，项目经本期专项计划对原可研报告总投资调整后，本项目总投资 23,086.51 万元。资金主要来源于资本金与融资两部分，其中：本项目总投资 23,086.51 万元。资金主要来源于资本金与融资两部分，其中：本项目资本金比例为 65.35%，共计 15,086.51 万元，融资资金占总投资比例为 34.65%，通过发行专项债券筹集，共计 8,000.00 万元。本项目拟发行专项债券资金共 8,000.00 万元，其中 2024 年已发行 4000 万元，发行期限 20 年，已发行实际利率为 2.21%，2025 年计划发行 4000 万元，发行期限 10 年，发行利率为 4.5%；2035 年计划续发行 3500 万元，发行期限 10 年，发行利率为 4.5%；均为每半年付息。发债期限、发债利息以及偿债方式符合相关法律规定。债券存续期内，该项目可偿债收益合计 18,158.76 万元，总债务本息合计 13,143.00 万元。该项目预测偿债备付率 1.38，专项债本息合计 13,143.00 万元，专项债券本息保障倍数 1.38，项目预测收益能达到收益与融资自求平衡。详见下表：

金额单位：万元

年度	专项债券			可用于总债券还本付息的项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	36.83	36.83	-
2025 年	-	268.40	268.40	-
2026 年	-	268.40	268.40	793.90
2027 年	-	268.40	268.40	808.12
2028 年	-	268.40	268.40	822.35
2029 年	-	268.40	268.40	836.57
2030 年	-	268.40	268.40	894.97
2031 年	-	268.40	268.40	909.41
2032 年	-	268.40	268.40	923.85
2033 年	-	268.40	268.40	938.29
2034 年	-	268.40	268.40	952.73
2035 年	4,000.00	88.40	4,088.40	1,014.70
2036 年	-	88.40	88.40	1,010.57





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184386

年度	专项债券			可用于总债券还本付息的项目收益
	本金	利息	本息合计	
2037 年	-	88.40	88.40	1,006.23
2038 年	-	88.40	88.40	1,001.67
2039 年	-	88.40	88.40	996.88
2040 年	-	88.40	88.40	1,060.80
2041 年	-	88.40	88.40	1,055.52
2042 年	-	88.40	88.40	1,049.98
2043 年	-	88.40	88.40	1,044.16
2044 年	4,000.00	51.38	4,051.38	1,038.06
合计	8,000.00	3,568.00	13,143.00	18,158.76
预测偿债备付率				1.38

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·昆明

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十二日



附件 1:

项目现金流收益规模预测

一、项目现金流收益预测编制基础

本次评价的云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目，在综合考虑项目建设期、相关主管部门制定的收费政策标准、项目实施单位提供的经营成本等因素后，以根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）、根据《云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告》为基础编制项目收入成本预测表。

二、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施单位情况

1、主管部门

楚雄高新区安全环保和建设管理局

2、项目单位

楚雄高新区世安投资运营管理有限公司

（二）项目概况

项目名称：云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目

项目性质：新建

项目建设内容及产出：

本项目规划总用地面积为 15796.02 m²，合约 23.69 亩。本次拟新建保障性租赁住房 705 套，总建筑面积为 60996.48 m²，含 5 栋高层住宅建筑及 2 栋门卫室，配套室外附属设施工程等。

地上建筑：

1) 新建 1#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、17 层、建筑面积 10392.74 m²、共计 148 户（其中 A-1 户型 66 户、每户建筑面积 66.25 m²，A-2 户型 48 户、每户建筑面积 69.04 m²，A-3 户型 17 户、每户建筑面积 68.70 m²，A-4 户型 17 户、每户建筑面积 68.03 m²）；

2) 新建 2#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、14 层、建筑面积 8590.46 m²、共计 121 户（其中 A-1 户型 54 户、每户建筑面积 66.44 m²，A-2 户型 39 户、每户建筑面积 69.24 m²，A-3 户型 14 户、每户建筑面积 68.90 m²，A-4 户型 14 户、每户建筑面积 68.22 m²）；

3) 新建 3#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、17 层、建筑面积 10392.74 m²、



共计 148 户（其中 A-1 户型 66 户、每户建筑面积 66.25 m²，A-2 户型 48 户、每户建筑面积 69.04 m²，A-3 户型 17 户、每户建筑面积 68.70 m²，A-4 户型 17 户、每户建筑面积 68.03 m²）；

4) 新建 4#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、24 层、建筑面积 10554.92 m²、共计 144 户（其中 B-1 户型 48 户、每户建筑面积 77.90 m²，B-2 户型 48 户、每户建筑面积 73.49 m²，B-3 户型 48 户、每户建筑面积 68.86 m²）；

5) 新建 5#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、24 层、建筑面积 10554.92 m²、共计 144 户（其中 B-1 户型 48 户、每户建筑面积 77.90 m²，B-2 户型 48 户、每户建筑面积 73.49 m²，B-3 户型 48 户、每户建筑面积 68.86 m²）；

6) 新建门卫室两栋、砖混结构、一层、总建筑面积 20.00 m²、每栋建筑面积 10.00 m²。

地下建筑：

新建地下停车库 10490.70 m²，钢筋混凝土框架剪力墙结构，含地下停车位 266 个。

项目建设期和运营期：

本项目建设期为 2023 年 7 月至 2025 年 10 月，运营期为 2025 年至长期，因专项债券融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期 2025 年至 2045 年。

（三）项目现金流收益预测说明

本项目的收入主要来源于房屋租金收入、物管收入及车位停车费收入三项。

项目建成前 5 年，各项收入负荷按 85% 测算，以后每 5 年增加 5%。

（1）公租房租金：参考园区周边房租价格，本项目 A 户型、B 户型 15 平方米/月，商铺 55 平方米/月，房屋租金每 5 年增长 5% 测算。

（2）物管收入：参考《楚雄彝族自治州政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）》（楚发改价格〔226〕号），未成立业主委员会物业服务收费：0.4-1.8 元/平方米/月，结合楚雄市类似项目物业管理费情况，物业管理费为每月 1.55 元/m²，每 5 年增长 5% 测算。

（3）车位停车费收入：根据《楚雄州政府定价的经营服务性收费目录清单》《楚雄市发展和改革局关于机关事业单位等附设停车设施对外停车服务收费有关事项的通知》（楚市发改通〔2021〕40 号）。根据通知住宅小区停车服务收费标准，车位首小时 2 元，之后每小时 1 元标准，全天收费不超过 25 元，本项目每个车位每月收入按 500 元计算。

综上，本项目计算期内可实现运营收入 24353.29 万元，具体详见下表：





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshunzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yasi Branch
Zhongshunzhonghuan Building
No. 2288, Guandao Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63164386

项目收入测算表

单位：万元

年度		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
负荷			50%	55%	60%	65%	70%
房租收入	A 户型租金收入		508.30	508.30	508.30	508.30	533.71
	A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A 户型每平方米价格/月	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.75
	B 户型租金收入		380.59	380.59	380.59	380.59	399.62
	B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00
物管收入	B 户型每平方米价格/月	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.75
	A 户型物管收入		26.26	28.89	31.51	34.14	38.61
	A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A 户型每平方米价格/月	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.63
	B 户型物管收入		19.66	21.63	23.60	25.56	28.91
商铺租金收入	B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00
	B 户型每平方米价格/月	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.63
	租金收入		55.69	55.69	55.69	55.69	58.47
	面积	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14
	每平方米价格/月	55.00	50.00	50.00	50.00	50.00	52.50
车位租金	收入		103.80	114.18	124.56	134.94	145.32
	车位个数	346.00	173	190	208	225	242
	每个车位租金/月	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
合计			1094.30	1109.27	1124.25	1139.22	1204.64





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道2288号中审众环大厦
邮编：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63164386

续上表:

年度		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
负荷		75%	80%	85%	90%	95%	95%
房租收入	A 户型租金收入		533.71	533.71	533.71	560.40	560.40
	A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A 户型每平方米价格/月	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54
B 户型租金收入	B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00
	B 户型每平方米价格/月	15.75	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54
	A 户型物管收入	41.36	44.12	46.88	49.64	55.01	55.01
A 户型面积	A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64
	A 户型每平方米价格/月	1.55	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71
	B 户型物管收入	30.97	33.04	35.10	37.16	41.19	41.19
B 户型面积	B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00
	B 户型每平方米价格/月	1.63	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71
	租金收入	58.47	58.47	58.47	58.47	61.40	61.40
面积	面积	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14
	每平方米价格/月	55.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13
	收入	155.70	166.08	176.46	186.84	197.22	197.22
车位租金	车位个数	346.00	277	294	311	329	329
	每个车位租金/月	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	合计	1219.84	1235.04	1250.24	1265.44	1334.82	1334.82





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yade Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184366

续上表:

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
负荷	95%	95%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	
房租收入									
A 户型租金收入		560.40	560.40	588.42	588.42	588.42	588.42	588.42	10445.85
A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	
A 户型每平方米价格/月	15.00	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36	
B 户型租金收入		419.60	419.60	440.58	440.58	440.58	440.58	440.58	7821.36
B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	
B 户型每平方米价格/月	15.00	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36	
物管收入									
A 户型物管收入		55.01	55.01	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	920.46
A 户型面积	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	28238.64	
A 户型每平方米价格/月	1.55	1.71	1.71	1.79	1.79	1.79	1.79	1.79	
B 户型物管收入		41.19	41.19	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	689.23
B 户型面积	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	21144.00	
B 户型每平方米价格/月	1.55	1.71	1.71	1.79	1.79	1.79	1.79	1.79	
商铺租金收入									
租金收入		61.40	61.40	64.47	64.47	64.47	64.47	64.47	1144.46
面积	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	928.14	
每平方米价格/月	55.00	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88	57.88	57.88	
收入		197.22	197.22	207.60	207.60	207.60	207.60	207.60	3331.98
车位个数		329	329	346	346	346	346	346	
每个车位租金/月		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
合计		1334.82	1334.82	1407.39	1407.39	1407.39	1407.39	1407.39	24353.29





中审众环

ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

云南亚太分所

云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦

邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP

Yunnan Yatai Branch

Zhongshen Zhonghuan Building

No. 2288, Guannan Road, Guandu District

Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288

传真 Fax: 0871-63184386

2、项目成本

本项目为保障性租赁住房建设项目，项目收入主要来源于租金收入，项目营运支出主要为房屋维护费，项目收支较为单一。

（1）维护费：根据楚雄市住房和城乡建设局 2024 年 2 月 28 日《关于公布住宅专项维修资金首期交存标准的公示》，不设电梯总层数七层以下的房屋 75 元/平方米，本项目建筑面积 50311 平方米，应计提 377.33 万元，专债限 10 年，每年分摊 37.73 万元，考虑项目一些经常性维修按固定资产（项目工程费用、工程建设资金合计）21688.84 万元的 0.07% 测算维修支出；

（2）人工费用：本项目按安排管理人员 5 人，每人 5.4 万/年测算，一般员工 10 人，每人 4.8 万/年测算，每年人工费用合计 75 万元，以后每 5 年增长 5%。

（3）其他费用：按本项目收入 5% 测算。

综上，本项目计算期内运营成本 6194.53 万元，具体详见下表：



项目成本测算表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年			
负荷	0%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%			
维修基金		18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87			
维护费		151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82			
人工费用		75.00	75.00	75.00	75.00	78.75	78.75	78.75	78.75			
其他费用		54.72	55.46	56.21	56.96	60.23	60.99	61.75	62.51			
成本支出		300.40	301.15	301.90	302.65	309.67	310.43	311.19	311.95			
续上表:												
年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
负荷	90%	95%	95%	95%	95%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	
维护费	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	358.53
维修基金	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	151.82	2884.58
人工费用	78.75	82.69	86.82	91.16	95.72	100.51	105.53	110.81	116.35	122.17	128.28	1733.79
其他费用	63.27	66.74	66.74	66.74	66.74	66.74	70.37	70.37	70.37	70.37	70.37	1217.65
成本支出	312.71	320.12	324.25	328.59	333.15	337.94	346.59	351.87	357.41	363.23	369.33	6194.53

3、相关税费

本项目为公益性项目，按相关规定免收相关税费。根据以上计税依据及标准，该项目债券存续期应缴纳相关税费总额为 0 万元。

附件 2:
项目收益及融资自求平衡方案
一、项目投资概算及资金筹措
（一）投资概算

根据《楚雄高新技术产业开发区行政审批局关于下达云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（楚高行审批复（2022）123 号），本项目总投资为 23919.88 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	工程费用	19271.08
2	工程建设其他费	2417.76
3	预备费	1084.44
4	建设期利息	1146.60
5		
6		
	总投资	23919.88

在可研批复中，项目总投资 23086.51 万元，项目拟采用发行政府专项债券的方式进行融资，本方案专债利息 305.23 万元，专项债券发行费用 8 万元，合计 313.23 万元，调整后项目总投资 23086.51 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	调整后估算金额（万元）
一	工程费用	19,271.08
二	工程建设其他费用	2,417.76
三	预备费	1,084.44
四	设备购置与安装费	-
五	财务费用	313.23
1	专项债券建设期利息	305.23
2	发行费用	8.00
3	其他融资建设期利息	-
	调整后总投资	23,086.51

（二）资金筹措及使用计划


项目资金筹措表

单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位自有资金等）	专项债券	市场化融资
23,086.51	15,086.51			8,000.00	
占总投资比例（%）	65.35%		0.00%	34.65%	0.00%

1、资本金筹措

本项目总投资 23,086.51 万元，楚雄经济开发区财政预算安排 15,086.51 万元，占总投资的 65.35%；其余部分申请地方政府专项债券 8,000.00 万元，占总投资的 34.65%。

2、融资筹措

（1）发行专项债

本项目拟发行专项债券资金共 8,000.00 万元，其中 2024 年已发行 4,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，利率为 2.21%；本次 2025 年发行 4,000.00 万元，拟发行债券期限为 10 年，利率为 4.50%。2035 年续发 3,500.00 万元，拟发行债券期限为 10 年，利率为 4.50%。

（2）市场化融资

本项目无市场化融资需求。

二、还本付息现金流量预测

本项目累计现金流入为 50,939.80 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 5,320.99 万元的累计现金结余。资金测算平衡情况详见下表：





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yantai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guandao Road, Guandao District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63164366

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	50,939.80	6,452.87	16,633.64	1,094.30	1,109.27	1,124.25	1,139.22	1,204.64	1,219.84	1,235.04	1,250.24	1,265.44
1	资本金注入	15,086.51	2,452.87	12,633.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	15,086.51	2,452.87	12,633.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	11,500.00	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	11,500.00	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	24,353.29	-	-	1,094.30	1,109.27	1,124.25	1,139.22	1,204.64	1,219.84	1,235.04	1,250.24	1,265.44
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	24,353.29	-	-	1,094.30	1,109.27	1,124.25	1,139.22	1,204.64	1,219.84	1,235.04	1,250.24	1,265.44
二	现金流出	42,118.81	6,452.87	16,633.64	588.80	569.55	570.30	571.05	578.07	578.83	579.59	580.35	581.11
1	建设期静态投资流出	22,773.28	6,412.04	16,361.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	6,194.53	-	-	300.40	301.15	301.90	302.65	309.67	310.43	311.19	311.95	312.71
3	相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	债券发行费用	8.00	4.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债务还本付息	13,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

ZhongshunzhonghuanCertifiedPublicAccountantsLLP
Yunnan/YantaiBranch
Zhongshunzhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184386

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
5.1	专项债券还本付息	13,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40
5.1.1	专项债券还本	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2	专项债券利息	5,143.00	36.83	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40	268.40
5.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	5,320.99	-	-	525.50	539.72	553.95	568.17	626.57	641.01	655.45	669.89	684.33
四	期末累计现金结存额	-	-	-	525.50	1,065.22	1,619.17	2,187.34	2,813.91	3,454.92	4,110.37	4,780.26	5,464.59

续上表:

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	4,834.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,407.39	1,407.39	1,407.39	1,407.39	1,407.39	-
1	资本金注入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,407.39	1,407.39	1,407.39	1,407.39	1,407.39	-





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guandu Road, Guandu District,
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63164386

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,334.82	1,407.39	1,407.39	1,407.39	1,407.39	1,407.39	-
二	现金流出	4,566.02	570.15	574.49	579.05	583.84	592.49	597.77	603.31	609.13	4,578.40	3,500.00
1	建设期静态投资流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	320.12	324.25	328.59	333.15	337.94	346.59	351.87	357.41	363.23	369.33	-
3	相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债务还本付息	4,245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	4,209.07	3,500.00
5.1	专项债券还本付息	4,245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	4,209.07	3,500.00
5.1.1	专项债券还本	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00	3,500.00
5.1.2	专项债券利息	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	245.90	209.07	-
5.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	268.80	764.67	760.33	755.77	750.98	814.90	809.62	804.08	798.26	-3,171.01	-3,500.00
四	期末累计现金结存额	5,733.39	6,498.06	7,258.39	8,014.16	8,765.14	9,580.04	10,389.66	11,193.74	11,992.00	8,820.99	5,320.99

三、项目收益与融资自求平衡

收益保障性指标表





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshunzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yask Branch
Zhongshunzhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63164386

序号	指标	公式	计算过程	计算结果
1	总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	18,158.76/23,086.51	0.7866
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	18,158.76/13,143.00	1.38
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	18,158.76/8,000.00	2.27
4	专项债务本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债务本息	18,158.76/13,143.00	1.38
5	专项债务本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债务本金	18,158.76/8,000.00	2.27

上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的云南楚雄高新区2022年保障性租赁住房建设项目，专项债券本息金额13,143.00万元，总债务融资本息13,143.00万元；项目可偿债收益18,158.76万元，总债务本息保障倍数为1.38，预期可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息。







营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91530103MA6K360C70

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 中审众环会计师事务所(普通合伙) 云南亚太分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具验资报告；基本建设年度审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，法律法规规定的其他业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

负责人 管云鸿

成立日期 2015年10月20日

经营场所 云南省昆明市官渡区六甲街道办事处陈家社区官南大道2288号1号楼



登记机关

2023年12月13日



会计师事务所分所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：管云鸿
经营场所：云南省昆明市官渡区六甲街道
办事处陈家社区官南大道2288
号1号楼

分所执业证书编号：420100055302
批准执业文号：云财会〔2015〕55号
批准执业日期：2015/12/8

证书序号：5002780

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：云南省财政厅
二〇一五年十二月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 杨德辉
Full name: 杨德辉
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1975-05-24
Date of birth: 1975-05-24
工作单位: 亚太中汇会计师事务所
Working unit: 亚太中汇会计师事务所
身份证号: 530103197505240011
Identity card No.: 530103197505240011



证书编号: 110002100076
No. of Certificate: 110002100076

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA: 云南省注册会计师协会

发证日期: 2008 年 6 月 18 日
Date of Issuance: 2008 年 6 月 18 日

年度检
Annual Renewal

本证书经
This certifies
this renewal.



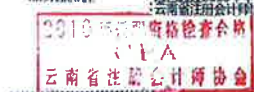
2009 年 3 月 3 日

年 月 日

杨德辉(110002100076)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会



杨德辉 110002100076
this renewal.



2016 年 3 月 3 日



杨德辉(110002100076)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会



2017 年 3 月 3 日



杨德辉 110002100076
this renewal.



2018 年 3 月 18 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2018 年 3 月 26 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

亚太中汇会计师事务所有限公司云南分所

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 7 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所有限公司云南分所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 7 月 16 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所

事务所
CPAs

云南分所



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 7 月 19 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所

事务所
CPAs

云南亚太分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 7 月 19 日



姓名 郭斐
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1982-12-17
Date of birth
工作单位 中审众环会计师事务所(特
殊普通合伙)云南亚太分所
Working unit
身份证号码 142731198212173918
Identity card No.



郭斐 420100050671

2024郭斐



记
istration

格，继续有效一年。
alid for another year after

2023郭斐



郭斐 420100050671

证书编号: 420100050671
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年02 月10 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
y m d