



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

保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西  
山脚片区）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



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，  
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。  
报告编码：云25VXC57B1A





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

ZhongshenzhonghuanCertifiedPublicAccountantsLLP  
YunnanYataiBranch  
Zhongshenzhonghuan Building  
No. 2288, Guannan Road, Guandu District  
Kunming Yunnan 650200

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

## 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	7-18
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	19-24



## 保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路-- 西山脚片区）建设项目专项债券财务评价报告

报告号：众环云综字（2025）00037 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”）申请发行保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）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，本次评价的保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）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 Yatai Branch  
Zhongshen Zhonghuan Building  
No. 2288, Guannan Road, Guandu District  
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288  
传真 Fax: 0871-53164866

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			25,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00
	以前发行期初余额			25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00
	本期期初余额				20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
二	增加本金	45,100.00	25,100.00	20,000.00									
	以前已发行本金	25,100.00	25,100.00										
	本期新增本金	20,000.00		20,000.00									
三	本期偿还本金	45,100.00											
	偿还以前已发行本金	25,100.00											
	偿还本期新增本金	20,000.00											
四	本期偿还利息	24,594.20	184.90	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71
	偿还以前已发行利息	11,094.20	184.90	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71
	偿还本期新增利息	13,500.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
五	期末余额		25,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00	45,100.00
	以前发行期末余额		25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00
	本期期末余额			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
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	69,694.20	184.90	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）  
云南亚太分公司  
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 Yasi Branch  
Zhongshen Zhonghuan Building  
No. 2288, Guannan Road, Guandu District  
Kunming, Yunnan 650200

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

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	期初余额	45,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	10,000.00
	以前发行期初余额	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	-
	本期期初余额	20,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
二	增加本金	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	以前已发行本金											
	本期新增本金	10,000.00										
三	本期偿还本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	25,100.00	10,000.00
	偿还以前已发行本金										25,100.00	
	偿还本期新增本金	20,000.00										10,000.00
四	本期偿还利息	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	819.81	-
	偿还以前已发行利息	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	369.81	
	偿还本期新增利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	
五	期末余额	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	35,100.00	10,000.00	-
	以前发行期末余额	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	25,100.00	-	-
	本期期末余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
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	21,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	25,919.81	10,000.00



### （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	45,100.00
专项债券利息总额	24,594.20
专项债券本息总额	69,694.20
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	45,100.00
总债务利息	24,594.20
总债务本息	69,694.20

## 一、项目产生的净现金流入

### （一）参考文件

- 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等无重大变化；
- 4、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 5、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

保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目预计在计算期内可实现运营收入共计 116,012.48 万元，运营成本为 30,347.73 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 85,664.74 万元。

### （四）项目收益与融资自求平衡情况

保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）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 1.23，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 89,368.44 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 89,368.44 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 49.53%，共计 44,268.44 万元，融资资金占总投资比例为 50.47%，通过发行专项债券筹集，共计 45,100.00 万元。本项目拟发行专项债券资金共 45,100.00 万元，其中 2024 年已发行 25,100.00 万元，已发行债券期限为 20 年，利率为 2.21%；本次 2025 年计划发行 20,000.00 万元，拟发行债券期限为 10 年，利率为 4.50%；2035 年到期后计划发行 10,000.00 万元用于偿还本金，拟发行债券期限为 10 年，利率为 4.50%；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 85,664.74 万元，总债务本息合计 69,694.20 万元。该项目预测偿债备付率 1.23，专项债本息合计 69,694.20 万元，专项债券本息保障倍数 1.23，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	-	184.90	184.90	-
2025 年	-	1,454.71	1,454.71	-
2026 年	-	1,454.71	1,454.71	-
2027 年	-	1,454.71	1,454.71	2,690.78
2028 年	-	1,454.71	1,454.71	3,506.93
2029 年	-	1,454.71	1,454.71	4,265.98
2030 年	-	1,454.71	1,454.71	5,024.94
2031 年	-	1,454.71	1,454.71	5,035.91
2032 年	-	1,454.71	1,454.71	5,061.25





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	
2033 年	-	1,454.71	1,454.71	5,051.05
2034 年	-	1,454.71	1,454.71	5,040.75
2035 年	20,000.00	1,004.71	21,004.71	5,030.35
2036 年	-	1,004.71	1,004.71	5,019.84
2037 年	-	1,004.71	1,004.71	5,024.41
2038 年	-	1,004.71	1,004.71	5,013.70
2039 年	-	1,004.71	1,004.71	5,002.87
2040 年	-	1,004.71	1,004.71	4,991.94
2041 年	-	1,004.71	1,004.71	4,980.90
2042 年	-	1,004.71	1,004.71	4,985.68
2043 年	-	1,004.71	1,004.71	4,974.42
2044 年	25,100.00	819.81	25,919.81	4,963.04
2045 年	10,000.00	-	10,000.00	
合计	45,100.00	24,594.20	69,694.20	85,664.74
预测偿债备付率				1.23

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·昆明

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

本次评价的保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）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《保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）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

隆阳区住房和城乡建设局

##### 2、项目单位

隆阳区住房和城乡建设局

#### （二）项目概况

项目名称：保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目

项目性质：新建

项目建设内容及产出：

项目共涉及保山市隆阳区马市片区、西山脚片区、田心片区三个片区改造户数 3338 户，改造 454 栋建筑，建筑面积 769874 平方米。

1、建筑主体改造：房屋提升改造一外立面 486902 平方米、房屋提升改造一防水 27461 平方米、小区楼顶改造加固 27800 平方米、雨落管改造 17946 米、社区设施适老化改造，新增无障碍设施 35 套、小区电梯 190 部、灭火器 2080 套、小区可视化及指纹识别智慧安防系统 70 套、光伏设备及电能传输管线 4 套、拆除低效太阳能 1190 套。

2、配套基础设施：新建强弱电地管网 4500 米、垃圾分类亭 23 个，新增小区消防栓 240 个、小区道路路灯 78 盏，改造小区盲道、步行通道 9120 平方米、社区周边市政雨水管 4500 米、社区周边市政污水管 4935 米、小区地面海绵化改造 41000 平方米、西大沟沿岸生态化改造 500 米、河岸生态化改造 1810 米、临时公共建筑拆除 2300 平方米。

3、配套公共服务设施：新建智慧综合停车楼 17200 平方米、便民洗手休息区 16 个、社



区复合型健康智慧养老托幼空间 2300 平方米，新增机动车充电桩 1100 个、非机动车充电桩 1150 个、室外健身运动设施 35 套、社区道路交通指示牌 50 个、智慧公交站点交通信息显示牌 25 个、智慧物流服务柜 30 个、自助式水站 18 个、小区数据库 4 套、社区智慧应急救援系统 18 套、地下雨水收集及运输处理利用系统 8 套、公共智慧节能及监测系统 9 套、非饮用水水质监测系统 8 套、社区服务及周边商业一站式引导服务智慧平台 3 套、智慧城市管家服务系统 2 套、社区物联网系统 3 套、养老托幼空间“云看护、云监督”平台 3 套、养老托幼医联体智慧健康管理系统 4 套，改造智慧停车场 1430 平方米、临街停车位 300 个、邻里活动广场 1700 平方米、慢跑生态绿道 600 米、社区公厕 18 个、社区一站式综合服务中心 1100 平方米、嵌入式养老托幼服务驿站 2650 平方米、乐龄生活老年文化活动空间 400 平方米、社区共享图书馆 1200 平方米、社区幸福食堂 1380 平方米、社区配套服务商业设施 28728 平方米、数据用房及物业用房 1200 平方米。

项目建设期和运营期：

本项目建设期为 2024 年 10 月至 2026 年 12 月，运营期为 2027 年至长期，因此，本项目取计算期 2024 年至 2044 年。

### （三）项目现金流收益预测说明

#### 1、项目收入

收入主要包含停车位收入、机动车充电桩充电收入、非机动车充电桩充电收入、物业费收入、电梯广告费收入。

##### （1）停车位收入

本项目拟建、拟改造停车位 766 个，根据可行性研究报告中隆阳区停车场收费市场价格，约每小时收费为 5 元，估算单次停车时长约 3 小时，每个车位每天收费约 15 元，不设立价格增长率。

##### （2）机动车充电桩充电收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号），结合云南省各地收费情况（具体见下表），参考《昆明市发展和改革委员会关于昆明市电动汽车充电服务收费标准的通知》（昆发改价格〔2018〕521 号）文件，“充电桩收费按照“电费+服务费”计算，电费严格按照国家、省电价文件执行”“电动汽车充电服务费按充电电量收取，公交车辆（含出租车）充电服务费最高限价为 0.62 元/千瓦时，非公交车辆充电服务费最高限价为 0.72 元/千瓦时，充电时不收停车费用”项目充电桩收费按照“电费+服务费”方式收取，其中，电费按照《云南省发展和改革委员会转发国家发展和改革委员会关于降低一般工商业电价文件的通知》（云价价格〔2018〕153 号），按照“一般工商业及其他用电”分类标准，谨慎按 0.4 元/KWh 计算收取，充电桩电费收入直接进入电网公司，本部分只存在服务费收入；

根据可行性研究报告，本项目设机动车充电桩 1100 个，本次项目按照每千瓦时 0.72 元



的充电服务费收费标准进行计算，则充一次电的费用为 52.00 元/次，充满电需要 2 个小时左右，则每个充电桩每天最多使用 12 次，本着审慎性原则本项目日均周转率按 3 次计算。新能源充电桩使用率，建成后第一年按 50% 估算，第二年按 60%，第三年按 70%，其后每年均按 80% 计算。

### （3）非机动车充电桩充电收入

目前电动自行车充满电需要耗费 2 度电左右，因此每次充电需要考虑充电费 2 元（1.0 元/度，含电费及服务费），按每天有 3 辆车充电计算，每月按照 30 天计算，因此，每个充电桩每月收费 180 元。根据可行性研究报告，本项目共建设非机动车充电桩 50 个。

### （4）物业费收入

本项目可收取物管面积为 230960 平方米，通过安全工程、功能提升及环境整治改造后，本项目将建立物管服务机制，对改造后的老旧小区收取物管服务费。参照《保山市中心城市住宅前期物业收费方案》提出的标准“一级物业收费 1.6 元/月/平方米，二级物业 1.2 元/月/平方米，三级物业收费 1 元/月/平方米，四级物业 0.8 元/月/平方米。”改造后小区物业收费暂定 0.8 元/平方米，本项目不设立增长率。

### （5）电梯广告费

项目改造加装 190 部电梯，每部电梯加装广告位，根据可行性研究报告，电梯广告费按 500 元/部·月计算。价格浮动收入单价参考 2022 年全年保山市居民消费价格指数，按每五年上浮 5% 计算。考虑一定的运营负荷，即运营期第一年 50%、每年增加 5%，增加至 80% 后不再增长

综上，本项目计算期内可实现运营收入 116,012.48 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: 0871-63164386

项目收入测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、停车收入		6,856.94			293.57	314.54	335.51	356.48	377.45	398.42	398.42
单价	元/天/个				15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车位	个				766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00
利用率					0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95
二、非机动车充电桩收费		3,022.20			100.74	125.93	151.11	176.30	176.30	176.30	176.30
非机动车充电桩数量	个				1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
收费单价	元/次				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
使用次数	次				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
利用率					0.40	0.50	0.60	0.70	0.70	0.70	0.70
三、物业费收入		4,264.90			221.72	221.72	221.72	221.72	221.72	232.81	232.81
面积	万㎡				23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10
单价	元/月				0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84
四、电梯广告费		2,135.83			57.00	114.00	114.00	114.00	114.00	119.70	119.70
数量	部				190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
单价	部/月/元				500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	525.00	525.00
出租率					0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80





中审众环  
ZHONGSHEN ZHONGHUAN  
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 Yada Branch  
Zhongshen Zhonghuan Building  
No. 2288, Guannan Road, Guandao District  
Kunming, Yunnan 650200

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

项目	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
五、机动车充电收入		99,732.60			3,613.50	4,336.20	5,058.90	5,781.60	5,781.60	5,781.60	5,781.60
数量（个）					1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
单价（次/元）					60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
周转率（次/天）					3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
天数					365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
利用率					0.50	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80
合计		116,012.48			4,286.53	5,112.39	5,881.24	6,650.09	6,671.06	6,708.82	6,708.82

续上表：

项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、停车收入		398.42	398.42	398.42	398.42	398.42	398.42	398.42	398.42	398.42	398.42	398.42
单价	元/天/个	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车位	个	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00	766.00
利用率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
二、非机动车充电桩收费		176.30	176.30	176.30	176.30	176.30	176.30	176.30	176.30	176.30	176.30	176.30
非机动车充电桩数量	个	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
收费单价	元/次	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
使用次数	次	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
利用率		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70







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 Yacai Branch  
Zhongshunzhonghuan Building  
No. 2288, Guannan Road, Guandu District  
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-53121288  
传真 Fax: 0871-53164386

项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
三、物业费收入												
面积	万㎡	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10
单价	元/月	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93
四、电梯广告费												
数量	部	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
单价	部/月/元	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25	551.25	551.25	578.81	578.81	578.81
出租率		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
五、机动车充电收入												
数量（个）		1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
单价（次/元）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
周转率（次/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
负荷率		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
合计		6,708.82	6,708.82	6,708.82	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,744.95	6,744.95	6,744.95





## 2、项目成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本主要包括物料材料、燃料、动力消耗、职工工资及工资附加费、修理费用、其他费用等。各项成本测算如下：

### （1）物料材料、燃料、动力消耗

本项目年耗电量约 963.65 万千瓦时，电费根据《保山市发展和改革委员会关于调整规范全市上网电价和生产性用电价格的通知》（保发改价格〔2021〕104 号）“有营利性质的充电设施用电执行一般工商业及其他电价”，取值 0.47 元/千瓦时，本项目年用水量约 53.09 万方，水费为 2.85 元/m<sup>3</sup>。

### （2）职工工资及工资附加费

本项目设置 220 名管理及工作人员，人均工资及福利根据保山市市场价格暂定每人 3500 元/月。

### （3）维护修理费

根据项目可行性研究报告，运营期每年按物业收入的 20% 计算维护管理费。

### （4）管理费用及其他

根据项目可行性研究报告，管理费用及其他按以上费用的 5% 计算。

综上，本项目计算期内运营成本 30,347.73 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南大道2288号11楼众环大厦  
邮政编码：650200

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

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

项目成本测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、人员工资		18,124.03			924.00	933.24	942.57	952.00	961.52	971.13	980.84	990.65
职工人数	人				220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
人均月工资	元/月				3,500.00	3,535.00	3,570.35	3,606.05	3,642.11	3,678.54	3,715.32	3,752.47
二、燃料动力及水费		9,925.60			551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42
1、电费		7,632.11			424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01
单价	元/kW·h				0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
用电量	万 kW·h				963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65
2、水费		2,293.49			127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42
单价	元/吨				2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
用水量	万吨				53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09
三、维修维护成本		852.98			44.34	44.34	44.34	44.34	44.34	46.56	46.56	46.56
物业收入	万元				221.72	221.72	221.72	221.72	221.72	232.81	232.81	232.81
计提比例					0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
四、其他成本		1,445.13			75.99	76.45	76.92	77.39	77.86	78.46	78.94	79.43
其余成本之和	万元				1,519.77	1,529.01	1,538.34	1,547.75	1,557.28	1,569.12	1,578.83	1,588.64
计提比例					0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
合计		30,347.73			1,595.75	1,605.46	1,615.26	1,625.15	1,635.15	1,647.57	1,657.77	1,668.07





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 Yata Branch  
Zhongshen Zhonghuan Building  
No. 2288, Guannan Road, Guandu District  
Kunming, Yunnan 650200

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

续上表:

项目	单位	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、人员工资		1,000.56	1,010.57	1,020.67	1,030.88	1,041.19	1,051.60	1,062.11	1,072.74	1,083.46	1,094.30
职工人数	人	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
人均月工资	元/月	3,790.00	3,827.90	3,866.18	3,904.84	3,943.89	3,983.33	4,023.16	4,063.39	4,104.03	4,145.07
二、燃料动力及水费		551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42
1、电费		424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01
单价	元/kW·h	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
用电量	万 kW·h	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65	963.65
2、水费		127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42	127.42
单价	元/吨	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
用水量	万吨	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09	53.09
三、维修维护成本		46.56	46.56	48.89	48.89	48.89	48.89	48.89	51.33	51.33	51.33
物业收入	万元	232.81	232.81	244.45	244.45	244.45	244.45	244.45	256.67	256.67	256.67
计提比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
四、其他成本		79.93	80.43	81.05	81.56	82.07	82.60	83.12	83.77	84.31	84.85
其余成本之和	万元	1,598.54	1,608.55	1,620.98	1,631.19	1,641.50	1,651.91	1,662.43	1,675.49	1,686.22	1,697.05
计提比例		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
合计		1,678.47	1,688.98	1,702.03	1,712.75	1,723.57	1,734.51	1,745.55	1,759.27	1,770.53	1,781.91



### 3、相关税费

#### （1）增值税

根据《财政部税务总局关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部海关总署公告 2019 年第 39 号），管网租赁收入、自助水站租赁收入、物流柜入驻收费收入、配套公共服务设施出租收入按照 9% 的税率计取增值税销项税，充电桩充电收入按照 6% 的税率计取增值税销项税；进项税主要包括固定资产进项税与运营成本发生的进项税，建设期产生的固定资产进项税计算按照建安工程费 9% 税率、工程建设其他费 6% 税率计取，运营成本进项税计算按照修理费、水电费、材料费等 13% 税率，其他费用 6% 计取。

#### （2）附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，本项目城市维护建设税税率为 7%，以实际缴纳增值税的税额为计税依据计算；《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号）、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，本项目教育费附加为实际缴纳的增值税税额的 3%，地方教育附加为实际缴纳的增值税税额的 2%。

#### （3）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年修订），本项目所得税税率为 25%，以应纳税额为基数计算。

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。相关税费情况如下表：







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南大道2288号中审众环大厦  
邮编：650200

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

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

相关税费

单位：万元

	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一 销项				353.93	422.12	485.61	549.09	550.82	553.94	553.94
二 进项	2,055.14	3,559.91	1,504.78	183.58	184.70	185.83	186.96	188.11	189.54	190.72
三 销项-进项	-2,055.14	-3,559.91	-1,504.78	170.35	237.43	299.78	362.13	362.71	364.40	363.22
四 累计或余额（销项-进项）	-2,055.14	-3,559.91	-1,504.78	170.35	237.43	299.78	362.13	362.71	364.40	363.22
五 留抵税额	-2,055.14	-5,615.05	-7,119.83	-6,949.48	-6,712.05	-6,412.27	-6,050.14	-5,687.44	-5,323.04	-4,959.82
六 实缴税额（增值税）										
七 税金及附加										
城市维护建设税（7%）										
教育费附加（3%）										
地方教育费附加（2%）										
八 增值税、税金及附加小计										
九 房产税										
十 企业所得税										
十一 相关税费										





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 Yantai Branch  
Zhongshunzhonghuan Building  
No. 2288, Guannan Road, Guandu District  
Kunming, Yunnan 650200

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

续上表：

	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一 销项	553.94	553.94	553.94	555.39	555.39	555.39	555.39	555.39	556.92	556.92	556.92
二 进项	191.90	193.10	194.31	195.81	197.04	198.29	199.54	200.82	202.39	203.69	205.00
三 销项－进项	362.04	360.84	359.63	359.59	358.35	357.11	355.85	354.58	354.53	353.23	351.92
四 累计或余额（销项－进项）	362.04	360.84	359.63	359.59	358.35	357.11	355.85	354.58	354.53	353.23	351.92
五 留抵税额	4,597.78	4,236.94	3,877.31	3,517.72	3,159.37	2,802.26	2,446.41	2,091.83	1,737.30	1,384.07	1,032.15
六 实缴税额（增值税）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七 税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税（7%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八 增值税、税金及附加小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九 房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十 企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十一 相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 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《保山中心城区老旧小区改造（建设路--正阳路--隆阳路--西山脚片区）建设项目可行性研究报告》，本项目建设总投资 90,333.11 万元，其中，建筑安装工程费用 71,754.90 万元，工程建设其它费用 8,086.78 万元，预备费 6,387.33 万元，财务费用 4,104.10 万元。具体如下：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建筑工程费	71,754.90
2	工程建设其他费用	8,086.78
3	预备费	6,387.33
4	建设期利息	4,104.10
5	总投资	90,333.11

因本项目融资成本发生变化，建设期利息调整为 3,139.42 万元，包括债券利息 3,094.32 万元、债券发行费用 45.10 万元（按照发行债券面值的 0.1% 测算）后，项目总投资调整为 89,368.44 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）
1	建筑工程费	71,754.90
2	工程建设其他费用	8,086.78
3	基本预备费	6,387.33
4	财务费用	3,139.42
4.1	专项债券建设期利息	3,094.32
4.2	发行费用	45.10
4.3	其他融资建设期利息	
5	调整后总投资	89,368.44

##### （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
89,368.44	44,268.44	0.00	0.00	45,100.00	0.00





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

占总投资比例（%）	49.53%		0.00%	50.47%	
-----------	--------	--	-------	--------	--

#### 1、资本金筹措

本项目总投资 89,368.44 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 49.53%，共计 44,268.44 万元，融资资金占总投资比例为 50.47%，通过发行专项债券筹集，共计 45,100.00 万元。项目资本金筹措情况如下：

财政预算安排资金情况：本项目纳入财政预算安排的资本金为 44,268.44 万元，占总投资比例 49.53%，计划将在建设期分年度纳入隆阳区财政预算安排，由于资金问题，2024 年无实际资金到位，计划 2025 年到位 24,589.22 万元，2025 年到位 19,679.22 万元。

其他来源资本金安排情况：无。

#### 2、融资筹措

##### （1）发行专项债

本项目拟发行专项债券资金共 45,100.00 万元，其中 2024 年已发行 25,100.00 万元，已发行债券期限为 20 年，利率为 2.21%；本次 2025 年计划发行 20,000.00 万元，拟发行债券期限为 10 年，利率为 4.50%。2035 年到期后计划发行 10,000.00 万元用于偿还本金，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 215,380.92 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 20,523.10 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: 0871-63121288  
传真 Fax: 0871-63184366

现金流量表

单位：万元

序号	年度	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	215,380.92	25,100.00	44,589.22	19,679.22	4,286.53	5,112.39	5,881.24	6,650.09	6,671.06	6,708.82	6,708.82	6,708.82
1	资本金注入	44,268.44	-	24,589.22	19,679.22	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	44,268.44	-	24,589.22	19,679.22	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	55,100.00	25,100.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	55,100.00	25,100.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	116,012.48	-	-	-	4,286.53	5,112.39	5,881.24	6,650.09	6,671.06	6,708.82	6,708.82	6,708.82
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	116,012.48	-	-	-	4,286.53	5,112.39	5,881.24	6,650.09	6,671.06	6,708.82	6,708.82	6,708.82
二	现金流出	194,857.82	25,100.00	44,589.22	19,679.22	1,454.71	3,050.46	3,060.17	3,069.97	3,089.86	3,102.28	3,112.48	3,122.78
1	建设期静态投资流出	86,229.01	24,890.00	43,114.51	18,224.51	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	30,347.73	-	-	-	1,595.75	1,805.46	1,615.26	1,625.15	1,635.15	1,647.57	1,657.77	1,668.07





序号	年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3	发行费用	45.10	25.10	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	相关税费	166.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债务还本付息	79,694.20	184.90	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71
5.1	专项债券还本付息	79,694.20	184.90	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71
5.1.1	专项债券还本	55,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2	专项债券利息	24,594.20	184.90	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71	1,454.71
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	20,523.10	-	-	-	2,831.82	2,061.92	2,821.07	3,580.13	3,581.20	3,606.54	3,596.34	3,586.04
1	当年现金净流入	20,523.10	-	-	-	2,831.82	2,061.92	2,821.07	3,580.13	3,581.20	3,606.54	3,596.34	3,586.04
2	期末累计现金结存额	-	-	-	-	2,831.83	4,893.75	7,714.82	11,294.95	14,876.15	18,482.69	22,079.03	25,665.07



续上表:

序号	年度	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	16,708.82	6,708.82	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,744.95	6,744.95	6,744.95	-
1	资本金注入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入											
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）											
1.3	用于资本金的专项债券资金											
2	债务资金流入	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	6,708.82	6,708.82	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,744.95	6,744.95	6,744.95	-
3.1	政府性基金收入流入											
3.2	专项收入流入	6,708.82	6,708.82	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,726.44	6,744.95	6,744.95	6,744.95	-
二	现金流出	22,700.12	2,711.78	2,722.46	2,733.18	2,741.61	2,750.12	2,758.72	2,773.65	2,782.42	27,752.60	10,000.00
1	建设期静态投资流出											
2	运营成本支出	1,678.47	1,688.98	1,702.03	1,712.75	1,723.57	1,734.51	1,745.55	1,759.27	1,770.53	1,781.91	-
3	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	相关税费	16.94	18.09	15.72	15.72	13.33	10.91	8.47	9.68	7.18	50.89	-
5	债务还本付息	21,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	25,919.81	10,000.00
5.1	专项债券还本付息	21,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	25,919.81	10,000.00
5.1.1	专项债券还本	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	25,100.00	10,000.00
5.1.2	专项债券利息	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,004.71	819.81	-





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: 0871-63121288  
传真 Fax: 0871-63184366

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	铺底流动资金											
三	现金净流量	-5,991.30	3,997.04	4,003.98	3,993.26	3,984.83	3,976.32	3,967.72	3,971.30	3,962.53	-21,007.65	-10,000.00
1	当年现金净流入	-5,991.30	3,997.04	4,003.98	3,993.26	3,984.83	3,976.32	3,967.72	3,971.30	3,962.53	-21,007.65	-10,000.00
2	期末累计现金结存额	19,673.77	23,670.81	27,674.79	31,668.05	35,652.88	39,629.20	43,596.93	47,568.23	51,530.75	30,523.10	20,523.10

三、项目收益与融资自求平衡

收益保障性指标表

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	85,664.74/89,368.44	95.86%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	85,664.74/69,694.20	1.23
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	85,664.74/45,100.00	1.90
4	专项债务本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	85,664.74/69,694.20	1.23
5	专项债务本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	85,664.74/45,100.00	1.90

上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的保山中心城区老旧小区改造（建设路-正阳路-隆阳路-西山脚片区）建设项目，专项债券本息金额 69,694.20 万元，总债务融资本息 69,694.20 万元；项目可偿债收益 85,664.74 万元，总债务本息保障倍数为 1.23，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

负责人 管云鸿

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；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设决算审计；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）

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

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）云南分所

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: 杨海峰  
性别: 男  
出生日期: 1975-05-24  
工作单位: 亚太中汇会计师事务所云南分所  
身份证号: 530103197505242911



证书编号: 110002100076  
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: 2008 年 6 月 19 日  
Date of Issuance

年度检验  
Annual Renewal

本证书经  
This certificate  
this renewal



2009年 3月 3日

杨海峰(110002100076)  
已通过2016年年检  
云南省注册会计师协会



杨海峰 110002100076  
this renewal



杨海峰(110002100076)  
已通过2018年年检  
云南省注册会计师协会



杨海峰(110002100076)  
已通过2017年年检  
云南省注册会计师协会



杨海峰(110002100076)  
已通过2016年年检  
云南省注册会计师协会



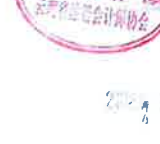
杨海峰(110002100076)  
已通过2015年年检  
云南省注册会计师协会



杨海峰(110002100076)  
已通过2019年任职资格考试  
云南省注册会计师协会



杨海峰(110002100076)  
已通过2018年任职资格考试  
云南省注册会计师协会



杨海峰(110002100076)  
已通过2017年任职资格考试  
云南省注册会计师协会

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2013年 3月 2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  
CPAs



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

2007 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  
CPAs

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

2007 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  
云南分所  
CPAs



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

中审亚太会计师事务所  
云南分所  
CPAs

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

2017 年 7 月 19 日



中国注册会计师协会



郭斐 420100050671

2024郭斐

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



姓名 郭斐

姓 Full name

性 Sex

男

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.



2022郭斐

记  
istration

格, 继续有效一年。  
alid for another year after

2023郭斐



郭斐 420100050671

年 月 日  
/y /m /d