



云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

YunNanDiXiangAccountingFirm(Generalpartnership)

凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目专项债券财务评价报告

凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区 改造建设项目专项债券 财务评价报告

谛祥专审字〔2025〕第 057 号

云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月





目录

项目财务评价报告	1-11
附件 1: 项目现金流收益规模分析	12-27
附件 2: 项目收益和融资自求平衡方案	28-34





云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

谛祥专审字〔2025〕第 057 号

凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目 专项债券财务评价报告

凤庆县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对凤庆县住房和城乡建设局实施的凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目（以下简称“该项目”）专项债券实施方案及募集资金投资项目预期收益、成本与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设及相关资料负责。这些假设已在《凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”）中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能





重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供凤庆县住房和城乡建设局本次发行凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目，预期收益对应的项目运营收入能够合理保障偿还专项债的本息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价情况如下：

一、本期债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券 11,000.00 万元，其中 2025 年云南省政府专项债券（十八至二十期）（本次）发行专项债券 500.00 万元，2026 年发行专项债券 10,500.00 万元，债券期限 7 年，债券利率 4.5%，发行费率 0.1%，按每年付息一次，到期一次性还本。项目专项债券还本付息计划详见下表。





专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	期初借款余额				500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00
2	本期新增本金	11000.00		500.00	10500.00						
3	本期偿还本金	11000.00								500.00	10500.00
4	本期偿还利息	3465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	472.50
5	期末余额			500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00	
6	融资利率			4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
7	本期应付本金和利息	14465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50





二、项目产生的现金流收益

（一）主要参考文件

（1）项目投资合规性

1) 《凤庆县发展和改革局关于凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目可行性研究报告的批复》（凤发改投资发〔2022〕241 号）；

2) 凤庆县自然资源局《凤庆县自然资源局关于凤庆县 2023 年棚户区改造建设项目用地审查意见的复函》凤自然资字〔2022〕33 号；

3) 2022 年 10 月 10 日取得凤庆县自然资源局出具的《建设项目选址意见书》（选字第凤庆县 202200023 号）；

4) 2022 年 10 月 10 日取得凤庆县自然资源局出具的《建设用地规划许可证》（地字第凤庆县 202200023 号）；

5) 2022 年 10 月 10 日取得凤庆县自然资源局出具的《建设工程规划许可证》（建字第凤庆县 202200028 号）；

6) 2022 年 10 月 10 日取得《凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目初步设计的批复》（凤住建复〔2022〕16 号）；

7) 2022 年 12 月 25 日，本项目取得凤庆县住房和城乡建设局出具的凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目建筑工程施工许可证，编号 530921202212250101010210。

（二）基本假设条件及依据

确定本项目建设工期为 3 年（含前期工作），2025 年 1 月至 2026 年 12 月竣工，2027 年 1 月开始运营。





测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及批复；凤庆县房屋租赁市场行情、《凤庆县建投安居投资开发有限公司关于凤庆县保障性租赁住房租金、物业费、停车费等收费标准备案的报告》、其他与项目相关的依据。

收入预测：本项目收入包括国有土地使用权（棚户区范围腾空土地 180 亩住宅用地）出让。

为了更准确的确定土地出让价格、配套商业销售价格，本项目调查了该地区近几年土地出让情况、楼盘商业销售情况及出租情况。根据谨慎性原则，本项目确定的出让地价、配套商业销售价格主要参考近年凤庆县城市规划区内土地出让情况、楼盘销售情况及出租情况，结合本项目所在位置最终确定本项目土地出让价格、配套商业销售价格。

成本预测：项目运营成本包括土地招拍挂费用、工人工资及。根据行业相关经验，土地招拍挂费用：按照土地出让收入的 3% 计取。本项目安排工作人员 25 人，月工资及福利 5000.00 元/人/月。

占用项目偿债收益的相关税费：本项目的相关税费及其他费用包括物业销售部分的增值税、城市维护建设税、教育费附加、教育费地方附加及所得税；土地出让计提基金；印





花税；土地增值税。

收益预测：项目收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相关税费。

（三）项目产生的现金流收益

假设项目实施单位预测的收入能实现，按照相关假设预测项目运营现金流收益，按照谨慎性的处理原则估算未来运营期内的项目运营现金流收益（详见后附的“项目现金流收益规模分析”）。

（四）预期项目产生的收入偿还融资本金和利息情况

项目名称	项目现金流收益
凤庆县2023年棚户区扎路营片区改造建设项目	17,953.80万元

本次融资项目收入产生的现金流入，项目实施单位预测的收入分年流入。本项目取计算期 10 年（2023 年～2032 年 12 月），其中：建设期（2023 年 3 月～2026 年），运营期（2027 年 1 月～2032 年 12 月）。本项目属于边建边运营，在建设期同时存在一定收益。收入成本测算期限为 6 年。收入实现按照项目实施单位预计的可以运营时间估测，预期运营收入对应的偿还融资本金和利息情况为：

1、偿还专项债融资本金和利息情况

本项目计划发行专项债券 11,000.00 万元，其中 2025 年发行云南省政府专项债券（十八至二十期）（本次）500.00





万元,2026 年发行专项债券 10,500.00 万元,债券期限 7 年,债券利率 4.5%,发行费率 0.1%,按每年付息一次,到期一次性还本。债券存续期共产生利息 3,465.00 万元,到期本息合计为 14,465.00 万元。





云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

YunNanDiXiangAccountingFirm(Generalpartnership)

凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目专项债券财务评价报告

专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	期初借款余额				500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00
2	本期新增本金	11000.00		500.00	10500.00						
3	本期偿还本金	11000.00								500.00	10500.00
4	本期偿还利息	3465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	472.50
5	期末余额			500.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	10500.00	
6	融资利率			4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
7	本期应付本金和利息	14465.00		22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50





2、偿还市场化融资本金和利息情况

无

三、风险提示

经评价，我们认为，凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目专项债券实施方案在未来实施可能存在以下风险：

（1）项目建设风险

项目建设风险：棚户区改造项目具有建设周期长、工程规模较大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施建议：要求项目严格按照要求选择承建商，对中标施工单位的人员资质进行严格审查核对、加强施工队伍管理，跟进项目实施进度、保证项目工期和质量。

（2）财务风险

财务风险：一是由于项目建设周期长，如果在项目建设过程中受市场因素影响，如项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券利息兑付，面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对估算





投资产生影响，最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和发债计划安排。

风险控制措施建议：一是项目可研成果、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

（3）项目运营风险

运营风险：主要为生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的土地出让价格、物业销售价格未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施建议：要求项目管理单位加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（4）市场风险

在本项目计算期内，国际、国内宏观经济环境的变化，





国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施建议：为控制项目资金平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立风险偿债资金制，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

附件：1. 项目现金流收益规模分析

2. 项目收益和融资自求平衡方案

云南谛祥会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 9 月 10 日





附件1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本项目的主管部门和项目单位均为凤庆县区住房和城乡建设局。根据 2025 年 9 月 10 日《云南兴滇（昆明）律师事务所关于凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目专项债券法律意见书》显示该项目主管部门作为项目实施单位具备本专项债券对应项目的主体资格。本项目已取得了可研批复、用地审查、项目选址意见、用地规划许可证、建设工程规划许可证、初设批复、施工许可证等相关立项批复文件。

（一）项目收入假设条件

本项目收入包括国有土地使用权（棚户区范围腾空土地 180 亩住宅用地）出让、配套商业出售测算。

为了更准确的确定土地出让价格、配套商业销售价格，本项目调查了该地区近几年土地出让情况、楼盘商业销售情况及出租情况。根据谨慎性原则，本项目确定的出让地价、配套商业销售价格主要参考近年凤庆县城市规划区内土地出让情况、楼盘销售情况及出租情况，结合本项目所在位置最终确定本项目土地出让价格、配套商业销售价格。







渐复苏以及 CPI 指数影响，该单价每年增速按照 0.5% 计取，因此 2029 年本项目第一批土地出让单价为 130.60 万元/亩，之后每年增速按 0.5% 计取。

出让计划：本项目改造占地面积 600 亩，本次棚户区改造后盘活可交易的土地用地性质均为住宅用地，可出让面积 180 亩，全部挂牌出让。

本项目土地出让计划按项目建设完成后分 3 年出让，本项目土地出让计划如下：2029 年出让 40 亩；2030 年出让 50 亩；2031 年出让 50 亩；2032 年出让 40 亩。

2) 配套商业出售测算

本项目物业销售收入为配套商业销售收入，根据项目可研，本项目建设完成后，可供销售的商业面积为 6500 m²。

本项目位于凤庆县城市规划区内，参考近几年来凤庆县城市规划区的楼盘销售价格，来确定本项目销售价格。根据凤庆县住建局提供的《临沧市州（市）凤庆县县（市、区）房地产交易信息日报统计明细表》显示滇红国际（一期 3 组团 16、17、18、26）建设项目、滇红国际一期 1 组团、滇红国际一期二组团 5 幢建设项目等 18 个地块商铺出售平均单价为 6091.87 元/m²。本项目基于谨慎性原则，2024 年基准单价取值 6000.00 元/m²。考虑近年来政策支持后房地产逐渐复苏以及 CPI 指数影响，该单价每年增速按照 0.5% 计取，





因此 2027 年本项目商铺出售单价为 6090.45 元/m²，之后每年增速按 0.5% 计取。具体如下表：

临沧市州（市）凤庆县县（市、区）房地产交易信息日报统计明细表								
2023-01-01 至 2024-12-31 内新建商品房成交面积以及金额								
买受人	项目名称	合同注册号	栋数	房号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	合同总价 (万)
罗国瑛	滇红国际（一期 3 组团 16、17、18、26）建设项目	FQ2024010800 017	滇红国际（一期 3 组团）建设项目 26 幢	26-120 商	商铺	41.92	7642.18	32.04
陈绍荣	滇红国际 8# 楼项目	FQ2024010200 002	滇红国际 8#楼项目	8-110	商铺	30	7200	21.6
杨学明	滇红国际 8# 楼项目	FQ2024031100 151	滇红国际 8#楼项目	8-118	商铺	44.24	5368.33	23.75
杨学明	滇红国际 8# 楼项目	FQ2024031100 153	滇红国际 8#楼项目	8-116	商铺	56.02	5140.75	28.8
张国强	滇红国际 8# 楼项目	FQ2022092200 419	滇红国际 8#楼项目	8-107	商铺	37.45	7600	28.46
李文开	滇红国际一期 1 组团	FQ2024092900 542	滇红国际一期 1 组团 6 幢	6-123	商铺	85.36	6000	51.22
罗锴	滇红国际一期 1 组团	FQ2023071300 521	滇红国际一期 1 组团 6 幢	6-405	商铺	120.53	3500	42.19
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ2024032200 173	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-226	商铺	72.03	4059.77	29.24
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ2024032200 175	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-224	商铺	45.49	4057.99	18.46
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ2024032200 176	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-204	商铺	31.27	4058.01	12.69
杨动彬	滇红国际一期 1 组团	FQ2024032500 183	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-225	商铺	75.82	4058.01	30.77
张世芬	滇红国际一期 1 组团	FQ2022060600 285	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-115	商铺	53.84	9500	51.15
朱洪芳	滇红国际一期 1 组团	FQ2022030700 088	滇红国际一期 1 组团 13 幢	13-118	商铺	49.15	10805.92	53.11
朱学波	滇红国际一期 1 组团	FQ2024080100 438	滇红国际一期 1 组团 10 幢	10-301	商铺	12.81	3300	4.23
左成强	滇红国际一期 1 组团	FQ2022032600 117	滇红国际一期 1 组团 13 幢	13-126	商铺	33.49	4800	16.08



陈绍荣	滇红国际一期 二组团 5 幢建 设项目	FQ2024091200 512	滇红国际一期 二组团 5 幢	商铺 11	商铺	45.46	7500	34.1
高素清	滇红国际一期 二组团 5 幢建 设项目	FQ2024120300 681	滇红国际一期 二组团 5 幢	商铺 09	商铺	32.73	7600	24.87
罗兴华	滇红国际一期 二组团 5 幢建 设项目	FQ2024092000 527	滇红国际一期 二组团 5 幢	商铺 07	商铺	65.66	7462.69	49
平均值							6091.87	

本销售计划：根据本项目可研，项目建成后，可供销售的商业面积为 6500 m²。本项目销售计划参照可研计划安排，销售计划如下：

本项目物业销售计划表

项目	配套商业销售计划			
	总计	2027 年	2028 年	2029 年
配套商业销售数量（m ² ）	6500.00	1950.00	2600.00	1950.00

（二）运营成本假设

项目运营成本包括土地招拍挂费用、工人工资。

根据行业相关经验，土地招拍挂费用：按照土地出让收入的 3% 计取。

本项目安排工作人员 25 人，月工资及福利 5000.00 元/人/月。

（三）相关税费假设

1. 计税依据

《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；





《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令〔2007〕63 号，2018 年修正）；

《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）；

《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第89号）；

《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 588 号修订）；

关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（中华人民共和国国务院令第 691 号）；

《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）。

2. 相关税费

本项目的相关税费及其他费用包括物业销售部分的增值税、城市维护建设税、教育费附加、教育费地方附加及所得税；土地出让计提基金；印花税；土地增值税。

物业销售部分的增值税销项税税率按 9%，进项税额税率按 9%计算，进项税按照物业销售部分运营成本的 60%考虑进项税抵扣。城市维护建设税和教育费附加及教育费地方附加，





分别按增值税的 5%、3%、2%计算。所得税税率按 25%计算，印花税税率按 0.05%计算。

土地出让计提基金包括 10 项：廉租房保证金、农业土地开发资金、国有土地收益金、失地农民风险准备金、教育资金、农田水利建设资金、云南省铁路高速公路建设资金、云南省地质灾害防治资金、保障性住房建设资金、水利建设专项资金。

（1）本项目廉租房保证金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 10%测算。

（2）根据云财综〔2010〕118 号文件，省级农业土地开发资金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 9%测算，市级农业土地开发资金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 21%测算。

（3）国有土地收益金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 15%测算。

（4）失地农民风险准备金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 5%测算。

（5）根据云财综〔2011〕176 号文件，教育资金按照土地出让总收入的 2%测算。

（6）根据云财综〔2013〕144 号文件，农田水利建设资金按照土地出让总收入的 3%测算。





（7）根据云政办发〔2013〕64 号文件，铁路和高速公路建设专项资金按照土地出让总收入的 7.2%测算。

（8）根据云政办发〔2011〕123 号文件，云南省地质灾害防治专项资金按出让收入的 1.5%测算。

（9）根据云政办发〔2011〕98 号文件，保障性住房资金按出让收入的 5%测算。

（10）根据云财预〔2013〕473 号文件，水利建设专项资金按照土地出让总收入的 5%测算。

二、项目现金流收益预测假设

（一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

（二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平无重大变化；

（四）政府制定的规划未发生重大变化；

（五）政府制定的可返还政府收益等能够顺利执行；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施单位

本项目的主管部门和项目单位均为凤庆县住房和城乡建设局





建设局。

（二）项目概况

1. 项目建设内容和产出

1) 建设目标：通过对凤庆县扎路营片区棚户区改造建设，有效改善棚户区群众住房条件，完善凤庆县城区交通系统，优化交通环境，整合零星用地，提升城市形象，改善投资和发展环境，实现凤庆跨越式发展。

2) 实施方式：总发包模式。

3) 项目建设内容和规模：

改造建设1000户（新建安置房200户，改扩翻建800户），总改造建设面积约120000平方米。配套基础设施实施：给水管网8.8公里、污水管网7.6公里、雨水管网7.6公里、强弱电管网3.8公里、室外道路7.6公里、燃气管网6.4公里、室外配套690平方米、供配电设备2套、公共活动场400平方米、排水防涝设施等配套基础设施。

项目主要技术指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	改造规模			
1	改造户数	户	1000	
1.1	回迁安置	户	200	
1.2	修缮改造	户	800	
2	改造总面积	m ²	117000.00	
2.1	回迁安置	m ²	24000	占总改造面积 20%





序号	项目名称	单位	数量	备注
2.2	修缮改造	m ²	9	占总改造面积 80%
二	建设内容及规模			
1	回迁安置建设	m ²	31200	
1.1	回迁安置房	m ²	24000	
1.2	配套商业	m ²	6500	
1.3	配套服务用房	m ²	700	
2	配套基础设施			
2.1	给水管网	m	8800	
2.2	污水管网	m	7600	
2.3	雨水管网	m	7600	
2.4	强弱电管网	m	3800	
2.5	室外道路	m	7600	
2.6	燃气管网	m	6400	
2.7	室外绿化亮化	m ²	690	
2.8	供配电设备	套	2	
2.9	公共活动场所	m ²	400	
2.10	排水防涝设施	项	1	

4) 预计产出：实施棚户区实物安置200户，建成回迁安置用房200套24000m²，并建设配套商业6500m²，社区管理用房、医务室、活动中心等配套用房700m²及室外水、电、通讯等其他配套设施。

实施棚户区修缮改造800户96000.00m²，并配套建设改造区域内的给水管网、污水管网、雨水管网、强弱电管网、市政道路、燃气管网、室外绿化亮化、供配电设备、公共活动场所、排水防涝设施等配套基础设施。





2. 项目已完成的工作

项目已完成的前期工作：本建设项目已取得项目的可行性研究报告批复等前期合法性文件。

2023年12月前完成施工图设计及审查、招标等前期工作。

3. 项目建设期和运营期

根据项目实际进展，建设期和运营期建设期为2023年3月—2026年12月，运营期为2027年至2032年，本次2025年、2026年分别计划发行专项债券期限为7年期，因此本项目计算期取2024年至2032年。

（三）项目现金流收益预测说明

凤庆县2023年棚户区扎路营片区改造建设项目收入主要为项目的收入主要为。因专项债期限7年，2025年度预期发行一期，预期2026年继续续发，故收入成本仅测算至2032年。本项目取计算期10年（2023年~2032年），其中：建设期（2023年3月~2026年12月），项目计划于2027年1月正式投入使用，因此本项目计算期取2023年至2032年。





1. 项目总收入

本项目预计测算期总收入为27663.03万元，明细情况详见下表：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入	23684.42	0.00	0.00	5223.90	6562.53	6595.34	5302.65
1.1	出让数量（亩）				40.00	50.00	50.00	40.00
1.2	出让单价（万元/亩）				130.60	131.25	131.91	132.57
2	配套商业出售收入	3978.61	1187.64	1591.43	1199.54	0.00	0.00	0.00
2.1	配套商业面积（m ² ）		1950.00	2600.00	1950.00			
2.2	销售单价（元/m ² ）		6090.45	6120.90	6151.51			
3	项目收入合计（万元）	27663.03	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65





2. 项目运营成本

本项目债券存续期内运营成本总额为993.86万元。

运营成本测算表（单位：万元）

序号	项目	单位	合计	运营期					
				2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地招拍挂费用	万元	71.05			15.67	19.69	19.79	15.91
1.1	土地出让收入	万元				5223.90	6562.53	6595.34	5302.65
1.2	综合费率（3‰）	万元				0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
2	职工工资		922.80	150.00	151.50	153.02	154.55	156.09	157.65
2.1	职工人数	万元		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2.2	月工资及福利	万元		5000.00	5050.00	5100.50	5151.51	5203.02	5255.05
3	经营成本	万元	993.86	150.00	151.50	168.69	174.23	175.88	173.56

3. 相关税费

根据以上计税依据及标准测算本项目应缴纳税相关税费为8715.38万元。

项目相关税费估算表单位：万元





云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

YunNanDiXiangAccountingFirm(Generalpartnership)

凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目专项债券财务评价报告

序号	相关税费（万元）	总计	运营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	增值税							
	销项税	328.51	98.06	131.40	99.04	0.00	0.00	0.00
	进项税	33.75	5.09	5.15	5.73	5.92	5.97	5.89
	留抵税	1784.01	1784.01					
二	税金及附加							
	城市维护建设税（5%）							
	教育费附加（3%）							
	地方教育附加（2%）							
三	增值税金及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	土地增值税	236.84			52.24	65.63	65.95	53.03
五	所得税	994.65	296.91	397.86	299.89			
六	计提基金		0.00	0.00	1598.06	2005.32	2013.10	1616.73
	廉租房保证金（按照土地出让净受益 15 元/平方米的 10%测算）		0.00	0.00	60.00	75.00	75.00	60.00
	农业土地开发资金（按照土地出让净受益 15 元/平方米的 30%测算）		0.00	0.00	180.00	225.00	225.00	180.00
	国有土地收益金（按照土地出让净受益 15 元/平方米的 15%测算）		0.00	0.00	90.00	112.50	112.50	90.00
	失地农民风险准备金（按照土地出让净		0.00	0.00	30.00	37.50	37.50	30.00



序号	相关税费（万元）	总计	运营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	受益 15 元/平方米的 5%测算）							
	教育资金（按照土地出让总收入的 2% 测算）		0.00	0.00	104.48	131.25	131.91	106.05
	农田水利建设资金（按照土地出让总收入的 3%测算）		0.00	0.00	156.72	196.88	197.86	159.08
	铁路和高速公路建设专项资金（按照土地出让总收入的 7.2%测算）		0.00	0.00	376.12	472.50	474.86	381.79
	云南省地址灾害防治资金（按出让收入的 1.5%测算）		0.00	0.00	78.36	98.44	98.93	79.54
	保障性住房建设资金（按出让收入的 5%测算）		0.00	0.00	261.20	328.13	329.77	265.13
	水利建设专项资金（按照土地出让总收入的 5%测算）		0.00	0.00	261.20	328.13	329.77	265.13
七	印花税		0.59	0.80	3.21	3.28	3.30	2.65
	合计	8715.38	297.50	398.65	2005.64	2139.85	2148.30	1725.43





4. 项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费），本项目的可偿债收益为17953.80万元。各年测算情况如下表：

项目可偿债收益预测表

单位：万元

序号	项目	运营期						
	年份	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032 年
一	营业收入	27663.03	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
二	运营成本	993.86	150.00	151.50	168.69	174.23	175.88	173.56
三	占用项目偿债收益的相关税费和其他费用	8715.38	297.50	398.65	2005.64	2139.85	2148.30	1725.43
四	项目可偿债收益	17953.80	740.14	1041.28	4249.11	4248.45	4271.16	3403.66





附件2:

项目收益和融资自求平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据《凤庆县发展和改革局关于凤庆县2023年棚户区扎路营片区改造建设项目变更建设内容及投资等相关内容的批复》（凤发改投资发〔2022〕241号），本项目总投资为40,090.01万元，投资构成详见下表：

投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	土地整理及配套基础设施建设费	13795.12
2	修缮改造费	11394.43
3	回迁安置费	13080.46
4	建设期利息	1820.00
5	总投资	40090.01

根据发改部门政策规定，因融资成本等发生变化的项目，无需重新进行立项审批。因本项目融资成本变化，财务费用减少1291.50万元，项目总投资调整为38798.51万元。调整后的项目投资构成详见下表：





调整后投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	土地整理及配套基础设施建设费	13795.12
2	修缮改造费	11394.43
3	回迁安置费	13080.46
4	建设期利息	528.5
5	总投资	38798.51

（二）资金筹措

1、资金来源

资金来源及筹措表（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（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
38798.51	27798.51			11000.00	
占总投资比例	71.65%			28.35%	

项目总投资38798.51万元，其中资本金27798.51万元，占总投资的71.65%；专项债券11000.00万元，占总投资的28.35%。

资本金到位情况：本项目资本金总计27798.51万元，将根据项目实施计划如期到位，用于后续建设投资。

其他来源资本金安排情况：无。

2、项目分年度融资情况





（1）专项债券

本项目计划发行专项债券11,000.00万元，其中计划发行2025年云南省政府专项债券（十八至二十期）（本次）资金500.00万元，2026年发行专项债券10,500.00万元，债券期限7年，债券利率4.5%，发行费率0.1%，按每年付息一次，到期一次性还本。项目债券发行计划详见下表：

金额单位：万元

合计	2025 年（本次）		2026 年（后续批次）	
	发行金额	期限	发行金额	期限
11,000.00	500.00	7 年	10,500.00	7

二、偿债指标

偿债指标	
总投资收益率	0.46
总债务本息保障倍数	1.24
总债务本金保障倍数	1.63
专项债券本息保障倍数	1.24
专项债券本金保障倍数	1.63

本项目偿债指标如下：

- 1、总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=0.46
- 2、总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.24
- 3、总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.63
- 4、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息





=1.24

5、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

=1.63

三、还本付息现金流量预测

该项目预测发债期内现金流入 66,461.54 万元，预测发债期内现金流出 62,455.24 万元，预测发债期内现金净流量 4,006.30 万元，测算的债券本息保障倍数为 1.24 倍，能实现项目收入和融资自求平衡。测算详见凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目资金测算平衡表。





凤庆县2023年棚户区扎路营片区改造建设项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			2024 前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入										
1	资本金流入	27798.51	11996.10	10516.51	5285.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	27798.51	11996.10	10516.51	5285.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	11000.00	0.00	500.00	10500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	11000.00	0.00	500.00	10500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	27663.03	0.00	0.00	0.00	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	27663.03	0.00	0.00	0.00	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
小计	现金流入总额	66461.54	11996.10	11016.51	15785.90	1187.64	1591.43	6423.44	6562.53	6595.34	5302.65
二	现金流出										
1	建设期静态投资流出	38270.01	11996.10	10993.51	15280.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



序号	项目	合计	计算期								
			2024 前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2	运营成本支出	993.86	0.00	0.00	0.00	150.00	151.50	168.69	174.23	175.88	173.56
3	相关税费及其他费用	8715.38	0.00	0.00	0.00	297.50	398.65	2005.64	2139.85	2148.30	1725.43
4	债务还本付息	14465.00	0.00	22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50
4.1	专项债券还本付息	14465.00	0.00	22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	995.00	10972.50
4.1.1	专项债券还本	11000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	10500.00
4.1.2	专项债券利息	3465.00	0.00	22.50	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	472.50
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	专项债券发行费用	11.00	0.00	0.50	10.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	62455.24	11996.10	11016.51	15785.90	942.50	1045.15	2669.33	2809.08	3319.18	12871.49
三	现金净流量										
1	当年现金净流入	4006.30	0.00	0.00	0.00	245.14	546.28	3754.11	3753.45	3276.16	(7568.84)
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	245.14	791.42	4545.53	8298.98	11575.14	4006.30





四、项目收益与融资自求平衡

综上述测算，在相关实施机构对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的凤庆县 2023 年棚户区扎路营片区改造建设项目，预期产生对应的项目运营收入能够合理保障政府专项债的本息，平均偿债覆盖率为 1.24，能够实现项目收益和融资自求平衡。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91530103MA6K3AME4W

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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2015年10月30日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2015年10月30日至长期

执行事务合伙人 曹加祥

主要经营场所 云南省昆明市盘龙区桃源街129号7楼

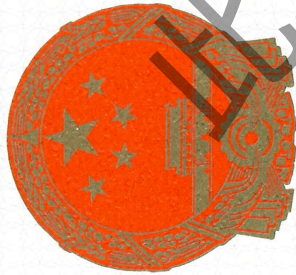
经营范围 审查企业会计报表；出具审计报告、验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；司法会计鉴定；招投标代理；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021

年9月9日



会计师事务所
执业证书

名称：云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曹加祥

主任会计师：

经营场所：云南省昆明市盘龙区桃源街129号7楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：53010196

批准执业文号：云财会〔2015〕59号

批准执业日期：2015-12-29

说明

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

证书序号：0013651



发证机关：云南省财政厅

二〇二一年九月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名	曹加祥
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979年7月9日
Date of birth	
工作单位	云南瀚祥会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
证书编号	530102197907092710
Certificate card No.	



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.



曹加祥 530100140078

证书编号： 530100140078
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： 2005 年 10 月 9 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 Full name 何菊

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985年9月22日

工作单位 Working unit 云南瑞祥会计师事务所(普通合伙)

证书编号 Certificate card No. 500224198509221428



此复印件仅限审计使用

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.



何菊 110101505096

证书编号：110101505096
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：2016年4月25日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d