



# 洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施

## 建设项目

## 财务评价报告

谛祥专审字〔2025〕第 064 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	1-10
附件 1：项目现金流收益规模分析	11-22
附件 2：项目收益和融资自求平衡方案	23-28



# 云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

谛祥专审字〔2025〕第 064 号

## 洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目 财务评价报告

洱源县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对洱源县住房和城乡建设局实施的洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目（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《洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目实施方案》（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。

本评价报告仅供洱源县住房和城乡建设局本次发行洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目之目的使用，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，本次评价的洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目，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

该项目计划发行专项债券合计 1000.00 万元，其中：2025 年拟发行专项债券融资 1000.00 万元。（发债利率 4.5%），发债期限 7 年，偿债方式为按年付息，到期还本并支付最后一期利息。

专项债券还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	期初余额		0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
二	本期新增本金	1000.00				1000.00							
三	本期偿还本金	0.00											1000.00
3.1	计入建设期利息	22.50				22.50							
3.2	计入运营期利息	292.50				0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
四	本期偿还利息	315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
五	期末余额	7000.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00
六	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%
七	本期应付本金和利息	1315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50

## 二、项目产生的现金流收益

### （一）主要参考文件

（1）2021 年 11 月 5 日取得《洱源县发展和改革局关于对洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（洱发改投资〔2021〕111 号）。

（2）用地预审、项目选址意见：2021 年 8 月 12 日洱源县自然资源局作出《洱源县自然资源局关于洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目的用地预审和选址初步意见》（洱自然资〔2021〕141 号）。

（3）环评：《洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目建设项目环境影响登记表》。

### （二）基本假设条件及依据

本项目建设期 2022 年 8 月—2025 年 12 月。本次洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目，主要收入为停车费收入、充电桩收入。运营成本费用主要包括工资福利费、维修费、管理费用；根据国家文件规定预测未来发债期间洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目产生的相关税费，预测项目产生的净收益。

### （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
洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目	199.47

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。该项目取计算期 7 年（2026 年—2032 年）。该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 7 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

该项目计划发行专项债券合计 1000 万元，其中：2025 年拟发行专项债券融资 1000.00 万元。（发债利率 4.5%），发债期限 7 年，偿债方式为按年付息，到期还本。

专项债券还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	期初余额		0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
二	本期新增本金	1000.00				1000.00							
三	本期偿还本金	0.00											1000.00
3.1	计入建设期利息	22.50				22.50							
3.2	计入运营期利息	292.50				0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
四	本期偿还利息	315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
五	期末余额	7000.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00
六	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%
七	本期应付本金和利息	1315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50





## 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，洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目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：项目建设具有建设周期长、工程规模较大，工程造价高等特点，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：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，最终可能影响到在该项目上的具体实施。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实际收入未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

风险控制措施建议：要求项目管理单位密切关注服务费定价情况，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。

### （4）市场风险

在该项目专项债券存续期内，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该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，建立风险偿债资金机制，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

#### （5）项目管理风险

若项目不能在建设期内完成并投入使用将导致项目进度缓慢、收入实现滞后、成本费用开支得不到有效控制，将会对该项目的收益和现金流预测结果造成影响。

#### （6）信用风险

项目收益主要来源于车辆通行费收入的下降等的变动均会对该项目收益产生影响，若项目运营收入达不到预测要求，会增加专项债券资金本息支付的难度。

#### （9）其他风险

其他风险主要来自于人类不可抗拒的风险，如地震、山体滑坡、洪水等。



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



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

该项目的主管部门为洱源县住房和城乡建设局，项目实施单位为洱源县住房和城乡建设局，《上海清知（昆明）律师事务所关于洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目法律意见书》显示该项目主管部门的项目实施单位具备本专项债券对应项目的主体资格。该项目已取得了建设项目批复、可研批复、用地预审、项目选址意见等相关立项批复及授权批准许可文件。

### （一）项目收入假设条件

该项目收入为停车费收入、充电桩收入。

#### 1. 项目收入

本项目收入为机动车停车位收费收入及充电桩收费收入。

##### ①停车费收入

##### ①停车费收入

本项目新增停车位 500 个，对外停车服务收费。参照《洱源县城城区机动车停放服务收费管理及标准》（洱发改价管〔2014〕266 号）等相关收费标准执行（新版价格政策在经



听证后另行公告）；本项目停车位均位于县城内，大部分停车场位于城区内的人流密集的商务区、菜市场旁的商务区、菜市场旁，当前区域内停车场不足，经常造成交通堵塞、站路违停等问题，白天及夜间的停车需求较大，因此，本项目停车场营业时间为 24 小时，为计算口径统一：停车收入以 15 元/天计。预计运营期第一年使用率为 70%，每年上涨 5%，到 95%之后保持不变。

## ②充电桩使用费

本项目设置充电桩车位 16 个，充电桩收费一般是由基本电费和电费组成。

### 电费

云南省发展改革委制定印发了《关于居民电动汽车充电桩分时电价政策的通知（试行）》（以下简称《通知》），自 2024 年 1 月 1 日起试行。

《通知》在充分衔接我省工商业分时电价政策基础上，按照国家发展改革委相关要求，统筹考虑云南电力系统负荷特性、居民用户电动汽车充电需求和成本等因素，从以下几方面对我省居民电动汽车充电桩分时电价政策进行规定：

一是明确在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的，由电网企业直接抄表和收费到户的电动汽车充电桩用电（非经营性质），可自愿选择执行居





民电动汽车充电桩分时电价政策。二是明确每天 23:00—次日 07:00 为低谷时段，7:00—23:00 为非低谷时段。三是明确居民电动汽车充电桩分时电价以居民合表用户电价（0.51 元/千瓦时）作为浮动基价，低谷时段电价每千瓦时降低 0.2 元，为 0.31 元/千瓦时；非低谷时段电价每千瓦时提高 0.1 元，为 0.61 元/千瓦时。

服务费：每千瓦时（度）0.60 元（不含电费）。

本项目取 1 元/度（含设施服务费），则充一次电的费用为 30 元/次。充满电需要 8 个小时左右，所有每个充电桩每天最多使用 3 次/天，由于目前洱源县内充电桩配备较为稀缺，因此本项目充电桩运营初期负载率为 60%，根据电动汽车的不断推广使用，充电桩使用需求将大量增加，考虑负载率每年增加 5%，到 95%之后保持不变。

## （二）运营成本假设

项目运营成本主要包括工资福利费、维护维修费、维护修理费用以及综合管理费用，详细测算如下：

### ①工资福利费

本项目中工资及福利费为新建停车场人员工资福利费用，停车场所需人工定员数为 3 人，目前洱源县普通人员工资在 1800 元/月～ 4500 元/月，则本项目暂定初期薪资为 3500 元/人/月，保险及福利费按人员工资总额的 14%计提；



考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期 7 年内每三年工资及福利费按 5%比例上涨。

## ②维修费

考虑到本项目新建及改造道路体量，同时结合洱源县以往类似道路养护费用支出情况，本项目考虑新建及改造道路养护费用为项目收入的 3%。

## ③管理费

项目预测的管理费用包括办公费、交通费、咨询费及其他。按照收入的 3%估算。

# （三）相关税费假设

## 1. 计税依据

《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）；

《中华人民共和国印花税法》（国务院令 第 11 号，2011 年修订）；

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

该项目所涉及相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税等。

该项目总投资中涉及的增值税已考虑在内，根据《中华人民共和国企业所得税法》《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》《财政部、国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》等。

1. 增值税：增值税=销项税-进项税，销项税税率为 9%，进项税税率为 9%。

2. 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 5%；

3. 教育费附加：以增值税为计税基数，税率取 3%；

4. 地方教育费附加：以增值税为计税基数，税率取 2%。

## 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

该项目的主管部门为洱源县住房和城乡建设局，项目实施单位为洱源县住房和城乡建设局。

#### （二）项目概况

##### 1. 项目建设内容和产出

1) 建设目标：由于目前棚户区建筑布局不合理，呈散状布置，土地利用率较低，造成了城镇土地资源的巨大浪费。另外，建筑抗震等级低、基础设施配套不全等问题使得居民生活质量得不到提高，存在诸多社会隐患，成为城镇发展的严重障碍。本项目将按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对“腾空”的原有棚户区占地进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源。将大幅度提升区域的城镇形象，增强片区的土地利用价值。

##### 2) 建设内容：

洱源县2022年城镇棚户区改造项目共涉及子项目6个（永联片区4个、九台片区商贸小区2个）

茈碧湖镇棚户区总改造户数为：240户、占地面积：206238.2m<sup>2</sup>。



其中：商贸小区：改造户数139户，占地：57259.8 m<sup>2</sup>，均为改（扩、翻）；永联片区：101户，占地：148978.4m<sup>2</sup>。

基础设施建设部分（涉及项目8个）：本项目基础设施建设部分主要建设内容为：棚户范围内部分急需改造建设的给排水工程、电力电信工程、亮化工程、消防工程、环卫设施、绿化工程、道路工程、消防设施、公共服务设施、积水点易涝点等。

## 2. 项目已完成的工作

项目于2021年通过项目评审并得到可研批复立项，并组织实施。

## 3. 项目建设期和运营期

该项目建设期为2022年8月至2025年12月，运营期为2026年至2035年；因此，该项目计算期2022年至2032年。

### （三）项目现金流收益预测说明

洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目收入主要为停车费收入、充电桩收入，因专项债期限7年，预期发行一期，收入成本测算至2032年。该项目取计算期7年（2026年—2032年）。

## 1. 项目总收入

该项目预计测算期总收入为1925.23万元，明细情况详见下表：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项 目	单位	基数/费率	计 算 期							
					1	2	3	4	5	6	7
				合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营收入			1925.23	228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
	不含税收入			1766.27	209.56	224.53	239.49	254.46	269.43	284.40	284.40
1	停车收入			1615.13	191.63	205.31	219.00	232.69	246.38	260.06	260.06
	不含税收入			1498.72	175.80	205.31	200.92	213.47	226.03	238.59	238.59
	车位数	个	500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	收费标准	元/天			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	使用率				70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
	销项税		9%		15.82	18.48	18.08	19.21	20.34	21.47	21.47
2	充电桩收入			310.10	36.79	39.42	42.05	44.68	47.30	49.93	49.93
	不含税收入			284.50	33.75	36.17	38.58	40.99	43.40	45.81	45.81
	使用率				70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
	数量	个	16.00		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	单价	元/个/次	30.00		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	周转次数	次	3.00		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	每年可使用天数	天	365.00		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00



云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

YunNanDiXiangAccountingFirm(Generalpartnership)

洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目财务评价报告

	销项税	万元	9%		3.04	3.25	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
	销项税（合计）		9%	141.63	18.86	21.73	18.17	19.30	20.43	21.56	21.56

## 2. 项目运营成本

该项目债券存续期内运营成本总额为219.69万元。

运营成本测算表（单位：万元）

序号	项目	基数/费率	合计	1	2	3	4	5	6	7
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资及福利费		104.17	14.36	14.36	14.36	15.08	15.08	15.08	15.84
1.1	人员工资		91.38	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
	人数（人）	3		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	人均年工资（元/人·月）	3500		3500.00	3500.00	3500.00	3675.00	3675.00	3675.00	3858.75
	工资年均增长率						5%			5%
1.2	保险及福利费			1.76	1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94
2	维修费		57.76	6.85	7.34	7.83	8.32	8.81	9.30	9.30
3	管理费用		57.76	6.85	7.34	7.83	8.32	8.81	9.30	9.30
	进项税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	运营总成本		219.69	28.07	29.05	30.03	31.72	32.70	33.68	34.44

### 3. 相关税费

根据以上计税依据及标准测算该项目应缴纳相关税费为179.45万元。

项目相关税费估算表单位：万元

序号	项目	计算基数	合计	建设期				运营期						
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	税金及附加													
1	增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	负数结转			-37.32	-37.32	-37.32	-564.52	-545.66	-523.93	-505.75	-486.45	-466.02	-444.46	-422.89
1.1	销项税		141.63	0.00	0.00	0.00	0.00	18.86	21.73	18.17	19.30	20.43	21.56	21.56
1.2	进项税		564.52	37.32	0.00	0.00	527.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	建设期		564.52	37.32	0.00	527.20								
1.2.2	运营期		0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	5%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	税金及附加合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	企业所得税	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(一)	收入（不含税）		1481.87	0.00	0.00	0.00	0.00	209.56	224.53	239.49	254.46	269.43	284.40	284.40
(二)	总成本		365.25	0.00	0.00	0.00	0.00	28.07	29.05	75.03	76.72	77.70	78.68	79.44



云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

YunNanDiXiangAccountingFirm(Generalpartnership)

洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目财务评价报告

1	利润总额（（一）-（二）-5）		1116.61	0.00	0.00	0.00	0.00	181.49	195.48	164.47	177.74	191.73	205.72	204.96
2	累计利润总额		3846.57	0.00	0.00	0.00	0.00	181.49	376.97	541.43	719.17	910.90	1116.61	1321.58
3	弥补以前年度亏损													
4	应纳税所得额		3846.57	0.00	0.00	0.00	0.00	181.49	376.97	541.43	719.17	910.90	1116.61	1321.58
5	实缴所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	应缴所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	所得税优惠额													
三	房产税	12%	212.24					25.44	26.94	28.74	30.54	32.33	34.13	34.13
四	印花税	0.10%	1.33					0.24	0.25	0.27	0.28	0.28	0.00	0.00
	相关税费合计		179.45	0.00	0.00	0.00	0.00	25.68	27.20	29.01	30.82	32.62	34.13	34.13

#### 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），该项目的项目可偿债收益为1592.84万元。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	合计	1	2	3	4	5	6	7
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目收入	1925.23	228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
2	项目运营成本	219.69	28.07	29.05	30.03	31.72	32.70	33.68	34.44
3	占用项目偿债收益的相关税费	112.70	0.00	0.00	0.00	25.68	27.20	29.01	30.82
4	项目可偿债收益	1592.84	200.35	215.68	231.02	219.96	233.78	247.30	244.74



云南谛祥会计师事务所（普通合伙）

YunNanDiXiangAccountingFirm(Generalpartnership)

洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目财务评价报告

---





## 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《洱源县发展和改革局关于对洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（洱发改投资〔2021〕5号），该项目总投资为45800.00万元，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）	占比
1	工程费用	5935.55	84.99%
2	其他费用	575.70	8.24%
3	预备费	325.71	4.66%
4	建设期利息及手续费	146.64	2.10%
5	总投资	6983.60	100.00%

因专项债券分年度发行，财务费用减少了123.14万元，项目总投资调整了6860.46万元，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）	调整金额	调整后金额（万元）
1	工程费用	5935.55	0.00	5935.55
2	工程建设其他费用	575.70	0.00	575.70
3	预备费	325.71	0.00	325.71
4	建设期利息及手续费	146.64	-123.14	23.50
5	建设期利息	146.64	-124.14	22.50
5.1	发行手续等相关费用	0.00	1.00	1.00
5.2	发行费	0.00	1.00	1.00
5.2.1	铺底流动资金	0.00	0.00	0.00
5	总投资	6983.60	-123.14	6860.46



## （二）资金筹措

### 资金筹措

（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 （单位或社会资本方自有资金）	专项债券	市场化融资
6860.46	5860.46	0.00	0.00	1000.00	0.00
占总投资比例 （%）	85.42%	0.00%	0.00%	14.58%	0.00%

#### （1）资本金

财政资金安排5860.46万元，该费用由洱源县财政预算中统筹安排，将分别按照项目实施进度计划纳入洱源县财政预算。

①已到位资金：2022 年已到位资金 452 万元。（包括 2022 年中央住房改造资金 212 万元，资金到位文件：大财综〔2022〕1 号；2022 年省级住房改造资金 120 万元，资金到位文件：大财综〔2022〕18 号；2022 年州级住房改造资金 120 万元，资金到位文件：大财综〔2022〕18 号）。

②未到位资金：2025年拟安排9408.46万元。

#### （2）融资部分

融资部分资金1000.00万元，占比总投14.58%，拟采用专项债券筹集。



该项目申请云南省2025年专项债券1000.00万元，7年期。发行利率4.5%。本次债券利率按4.5%测算，最终以实际发行利率为准，采用记账式固定利率付息形式，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付。

## 二、偿债指标

偿债指标	
总投资收益率	23%
总债务本息保障倍数	1.21
总债务本金保障倍数	1.59
专项债券本息保障倍数	1.21
专项债券本金保障倍数	1.59

该项目偿债指标如下：

(1) 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=23%

(2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.21

(3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.59

(4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.21

(5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.59

## 三、还本付息现金流量预测

该项目预测发债期内现金流入 8475.690 万元，预测发债期内现金流出 7495.16 万元，预测发债期内现金净流量 199.47 万元，测算的债券本息保障倍数为 1.21 倍，能实现



项目收入和融资自求平衡。测算详见洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目资金测算平衡表。

## 洱源县2022年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2022 年	2023 年	2024 年	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	5860.4 6	452.00	0.00	0.00	5408.4 6							
1.1	财政预算资金流入	5860.4 6	452.00	0.00	0.00	5408.4 6							
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							
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
2	债务资金流入	1000.0 0	0.00	0.00	0.00	1000.0 0							
2.1	专项债券资金流入	1000.0 0	0.00	0.00	0.00	1000.0 0							
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
3	项目收入流入	1925.2 3					228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
3.1	政府性基金收入流入	0.00											
3.2	专项收入流入	1925.2 3					228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
小计	现金流入总额	8475.6 9	452.00	0.00	0.00	6408.4 6	228.42	244.73	261.05	277.36	293.68	309.99	309.99
二	现金流出												
1	建设期静态投资流出	6836.9 6	452.00	0.00	0.00	6384.9 6							
2	运营成本支出	219.69					28.07	29.05	30.03	31.72	32.70	33.68	34.44



3	相关税费	179.45	0.00	0.00	0.00	0.00	25.68	27.20	29.01	30.82	32.62	34.13	34.13
4	债务还本付息	1315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50
4.1	专项债券还本付息	1315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50
4.1.1	专项债券还本	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00
4.1.2	专项债券利息	315.00	0.00	0.00	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	22.50
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	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	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	0.00	0.00
5	融资手续费等	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00							
小计	现金流出总额	7495.16	452.00	0.00	0.00	6408.46	98.74	101.25	104.04	107.54	110.32	112.81	1091.06
三	现金净流量												
1	当年现金净流入	199.47	0.00	0.00	0.00	0.00	129.67	143.49	157.01	169.82	183.36	197.18	-781.07
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	129.67	273.16	430.17	599.99	783.35	980.54	199.47



#### 四、项目收益与融资自求平衡

综上所述测算，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，本次申报的洱源县 2022 年城镇棚户区改造配套基础设施建设项目，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 1.21，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）

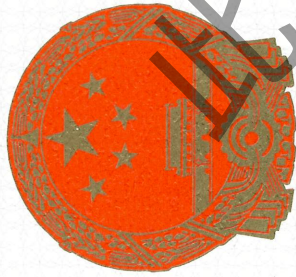


登记机关

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

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

性别  
Sex

出生日期  
Date of birth

工作单位  
Working unit

证书编号  
Certificate No.

注册编号  
Registration No.

何菊

女

1985年9月22日

云南瑞祥会计师事务所（普通合伙）

500224198509221428



## 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