

红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目
专项债券
财务评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

目录

财务评价报告正文	1-3
附件 1、项目现金流收益规模预测	4-12
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	13-17

红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目 专项债券财务评价报告

致同专字（2025）第 530C016567 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券（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。相关项目实施单位对项目收益预测及依据假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，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，我们认为这些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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券，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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券应付本息

红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目，计划发行 2025 年地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，发债期限 7 年，预计债券利率 4.50%，利息按年支付，到期一次性偿还本金。期间还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		1,000.00		1,000.00		
2026	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2027	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2028	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2029	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2030	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2031	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2032	1,000.00		1,000.00		45.00	1,045.00
合计		1,000.00	1,000.00		315.00	1,315.00

（二）市场化融资应付本息

该项目无市场化融资。

二、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、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）；
- 3、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）；
- 4、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- 5、《河口瑶族自治县发展和改革局关于红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（河发改复〔2020〕390 号）；
- 6、国家、地方及行业的相关法规、规范、条例及规定、规范。

（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、项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
- 6、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

红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目，项目运营期间预计可实现项目收入为 3,423.29 万元，项目运营成本为 1,802.06 万元，占用项目偿债收益的相关税费为 0.83 万元，项目可偿债收益 1,620.40 万元。

三、项目收益与融资自求平衡情况

本次发行的红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券，总债务本息保障倍数为 1.23，预期可以实现项目收益和融资自求平衡。

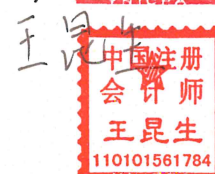


中国·昆明

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年六月十九日

附件 1:

项目现金流收益预测

一、预测编制基础

本次发行的专项债券红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目收益预测，以基本预测假设为前提，以路面机动车位收费收入、小区停车位出租收入、路灯广告牌收入为基础，在对可行性研究报告、收费标准政策文件及债券存续期内运营收支明细情况等相关资料进行综合分析判断后编制。

一、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目参与单位情况

主管部门：河口县住房和城乡建设局。

项目单位：河口县住房和城乡建设局。

（二）项目概况

项目名称：红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目

项目性质：改扩建

建设规模及内容：

红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目为河口县县城片区、南溪镇集镇片区 2 个片区棚户区改造，共改造棚户区 700 户，改造房屋建筑总面积 104656.84 m²，新建房屋建筑总面积 3891.73 m²。其中：拆除重建 31 户，拆迁房屋面积 2700.84 m²；改扩翻建改造 669 户，改造房屋建筑面积 101956.00 m²。同时对棚户区改造小区内外基础设施进行配套完善。

该项目小区内基础设施改造工程安装室外照明 41 盏；场地硬化 13450 m²后可为小区设置 250 个停车位；县城片区棚户区周边基础设施建设改造 2 条城镇道路 1092 米，改造后可设置 115 个路边停车位，安装 37 盏路灯；南溪镇集镇片区棚户区周边基础设施改造 22 条城镇道路 5465 米，改造后可设置 385 个路边停车位，安装 203 盏路灯。路灯为带双侧广告牌路灯。

综上，该项目建成后产出为路面机动车位 500 个；小区停车位 250 个；281 根带双侧广告牌路灯。



建设期和运营期：该项目建设期为 24 个月，原计划 2021 年开工，但受疫情影响，项目目前仍未完工，河口县住建局已出具相关延期证明，计划于 2025 年 12 月 31 日完工。运营期为 2026 年至长期，因专项债券期限小于运营期，因此，该项目取收益计算期 2025 年 6 月至 2032 年 6 月。

（三）项目现金流收益预测说明

1、项目收入

该项目的收入主要来源为路面机动车位收费收入、小区停车位出租收入、路灯广告牌收入。具体如下：

（1）路面机动车位收费收入

该项目停车收费根据《河口瑶族自治县人民政府关于审定河口县城市道路临时停车泊位收费标准方案请示的批复》（河政复〔2016〕30 号）执行“一类区域（商业性办公、居民住宅路段等）临时停车泊位使用每小时收费 3.00 元，不足一小时按 1 小时计算”。

根据可行性研究报告，出于稳慎性考虑，假设一个车位在 8:00-20:00 之间有 3 辆车重复停入，每辆车停车时间按 3 小时计，临时停车泊位使用每小时收费 3.00 元，则一个车位日均收费=（3*3）*3=27.00 元。

根据可行性研究报告，该项目改扩翻建部分路面机动车位共设置 500 个，停车位使用率第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后 90%，一年按 365 天计算。

（2）小区停车位租金收入

根据市场调查，并结合河口县周边地区小区停车位收费标准，河口县小区停车位出租单价约 240~350 元/个/月，出于稳慎性考虑，该项目小区停车位出租单价按照 250 元/个/月测算。

该项目共设置小区停车位 250 个，出租率第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后 90%。

（3）公共广告牌收入

根据河口县及周边地区路灯广告位出租价格，以及该项目所在地周边同类型广告牌实际情况，租金价格按 3,000.00 元/个/年计。

该项目设置 281 个灯杆，带双侧广告牌，共计 562 个广告牌。假设该项目能出租 281 个广告牌，出租率第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后 90%。

综上所述，项目收入测算结果如下：

项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目收入	3,423.29	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
1	路面机动车位收入（万元）	2,586.96	295.65	344.93	394.20	443.48	443.48	443.48	221.74
	单价（元/个）		9,855.00	9,855.00	9,855.00	9,855.00	9,855.00	9,855.00	9,855.00
	数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
2	小区停车位租金（万元）	393.75	45.00	52.50	60.00	67.50	67.50	67.50	33.75
	单价（元/个）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	数量（个）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
3	路灯广告牌收入（万元）	442.58	50.58	59.01	67.44	75.87	75.87	75.87	37.94
	单价（元/个）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	数量（个）		281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%

2、项目运营成本

该项目经营成本主要包括：燃料及动力费、员工工资及福利、修理费、其他费用。

（1）燃料及动力

正常年耗电量 44.56 万 kw · h，单价 0.47 元/kw · h；正常年耗水量 0.88 万 m³，单价 4.3 元/m³。；

（2）员工工资及福利：

该项目定员为 35 人，工资福利费按 2500 元/人 · 月计，工资参照近三年 CPI 采用几何平均值计算，我国 2021 年—2024 年近三年 CPI 增长率分别为 2.1%、2.9%、2.5%，该项目人员工资增长率每年按 2%增长；

（3）修理费：

按照固定资产原值的 1%计算；

（4）其他费用：

其他费用主要为管理费用，按照收入的 2%计算；

综上所述，项目成本测算结果如下：

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目成本	1,802.06	268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	142.88
1	外购燃料及动力费（万元）	160.68	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	12.36
1.1	水	24.57	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	1.89
	单价（元）		4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
	数量（万吨）		0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.44
1.2	电	136.11	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	10.47
	单价（元）		0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
	数量（万度）		44.56	44.56	44.56	44.56	44.56	44.56	22.28
2	工资及福利费（万元）	721.35	105.00	107.10	109.20	111.30	113.75	115.85	59.15
	人数		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	人均年工资（万元）		3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	1.69
3	修理费（万元）	851.56	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	65.50
4	管理费用（万元）	68.47	7.82	9.13	10.43	11.74	11.74	11.74	5.87

3、相关税费

该项目涉及的主要税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税及企业所得税。

(1) 增值税：按销项税抵扣进项税后的金额缴纳

销项税：路面机动车位收入、小区停车位租金收入、路灯广告牌收入按 9%。

进项税：建设投资进项税按照建筑安装工程税率 9%，工程建设其他费按 6%，基本预备费按 9%，电费、修理费按 13%，水费按 9%。

(2) 城市维护建设税：郊区、县按 5%

(3) 教育费附加：税率为 3%；

(4) 地方教育费附加：税率为 2%；

(5) 印花税：按国家规定，租赁合同的税率为千分之一；故该项目运营期涉及的租赁合同按运营期每年租金的千分之一计列；

(6) 所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，所得税税率为 25%。

综上所述，项目税费测算结果如下：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	相关税费	总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	应纳增值税								
1.1	销项税额	282.64	32.31	37.68	43.07	48.45	48.45	48.45	24.23
1.2	建设期可抵扣进项税	1,027.74	1,027.74						
1.3	经营期进项税	119.53	18.23	18.31	18.38	18.46	18.46	18.46	9.23
2	城市建设维护税								
3	教育费附加和地方教育附加								
4	印花税	0.83	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07
5	企业所得税								
5.1	营业收入	3,423.29	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
5.2	营业成本	1,802.06	268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	142.88
5.3	增值税（销项税-成本进项税）	163.11	14.08	19.37	24.69	29.99	29.99	29.99	15.00
5.4	累积折旧	1,902.68	292.72	292.72	292.72	292.72	292.72	292.72	146.36
5.5	财务费用	315.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
5.6	附加税及其他税	0.83	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07
5.7	利润总额	-760.39	-229.22	-172.72	-116.26	-59.77	-62.22	-64.32	-55.88
5.8	税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

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，该项目的项目可偿债收益为 1,620.40 万元，各年测算情况如下表：

项目可偿债收益测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	3,423.29	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
项目运营成本	1,802.06	268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	142.88
占用项目偿债收益的相关税费	0.83	0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07
项目可偿债收益	1,620.40	122.58	184.37	246.15	307.94	305.49	303.39	150.48

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《河口瑶族自治县人民政府关于审定河口县城市道路临时停车泊位收费标准方案请示的批复》（河政复〔2016〕30号），该项目总投资为 13,123.05 万元。因该项目融资成本发生变化，增加建设期利息 22.50 万元，预备费减少 22.50 万元。故项目总投资调整为 13,123.05 万元。详见投资概算表：

投资概算表

单位：人民币万元

序号	建设内容	调整前金额	调整金额	调整后金额
1	工程费用	10,098.00		10,098.00
2	工程建设其他费	2,074.89		2,074.89
3	基本预备费	949.16	-22.50	926.66
4	财务费用	1.00	22.50	23.50
4.1	专项债券利息		22.50	22.50
4.2	专项债券发行费	1.00		1.00
合计		13,123.05		13,123.05

(二) 资金筹措及使用计划

1、资本金筹措

该项目总投资 13,123.05 元，资本金为 12,123.05 元。资本金中由财政预算安排资金 12,123.05 万元，占总投资的 92.38%；已到位资金 2,282.00 万元，其中：《红河州财政局红河州住房和城乡建设局关于下达 2020 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（红财综发〔2020〕28 号文件）到位 350.00 万元；2020 年 12 月 31 日《调账通知书》（2020 年第〔7〕号）到位 200.00 万元；《红河州财政局红河州住房和城乡建设局关于下达 2020 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（红财综发〔2020〕26 号文件）到位 624.00 万元；2021 年 6 月 8 日《财政支付额度到账通知单》到位 1,108.00 万元。

2、融资筹措

(1) 市场化融资

该项目无市场化融资。

(2) 发行专项债券

该项目计划发行 2025 年地方政府专项债券资金 1,000.00 万元。

结合项目前期已投入资金情况以及项目建设计划，资金筹措和使用计划如下表：

资金筹措和使用计划表

单位：人民币万元

项目		合计	以前年度	2025 年
项目总投资		13,123.05	2,282.00	10,841.05
建设投资		13,099.55	2,282.00	10,817.55
建设期利息		22.50		22.50
发行费		1.00		1.00
资金筹措		13,123.05	2,282.00	10,841.05
资本金	通过财政预算安排	12,123.05	2,282.00	9,841.05
	专项债券用于资本金部分			
	单位或社会资本方自有资金			
专项债券本金		1,000.00		1,000.00

二、还本付息现金流量预测

现金流量表

单位：人民币万元

序号	年度	合计	以前年度	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	12,123.05	2,282.00	9,841.05							
1.1	财政预算资金流入	12,123.05	2,282.00	9,841.05							
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	1,000.00		1,000.00							
2.1	专项债券资金流入	1,000.00		1,000.00							
2.2	市场化融资流入										
3	项目收入流入	3,423.29			391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
3.1	政府性基金收入流入										
3.2	专项收入流入	3,423.29			391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
小计	现金流入总额	16,546.34	2,282.00	10,841.05	391.23	456.44	521.64	586.85	586.85	586.85	293.43
二	现金流出										

序号	年度	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	建设期静态投资流出	13,100.55	2,282.00	10,818.55							
2	运营成本支出	1,802.06			268.55	271.96	275.36	278.77	281.22	283.32	142.88
3	相关税费	0.83			0.10	0.11	0.13	0.14	0.14	0.14	0.07
4	债务还本付息	1,315.00			45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1,045.00
4.1	专项债券还本付息	1,315.00			45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1,045.00
4.1.1	专项债券还本	1,000.00									1,000.00
4.1.2	专项债券利息	315.00			45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
4.2	市场化融资还本付息										
4.2.1	市场化融资还本										
4.2.2	市场化融资付息										
小计	现金流出总额	16,218.44	2,282.00	10,818.55	313.65	317.07	320.49	323.91	326.36	328.46	1,187.95
三	现金净流量										
1	当年现金净流入	327.90		22.50	77.58	139.37	201.15	262.94	260.49	258.39	-894.52
2	期末累计现金结存额			22.50	100.08	239.45	440.60	703.54	964.03	1,222.42	327.90



三、项目收益与融资自求平衡

偿债指标测算过程如下：

偿债指标	计算说明	计算过程	指标值
总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	$=1,620.40/13,123.05$	12.35%
总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	$=1,620.40/1,315.00$	1.23
总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	$=1,620.40/1,000.00$	1.62
专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	$=1,620.40/1,315.00$	1.23
专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	$=1,620.40/1,000.00$	1.62

经上述测算，在对该项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的红河州河口县 2020 年城镇棚户区改造建设项目专项债券，项目可偿债收益 1,620.40 万元，专项债券本息 1,315.00 万元，总债务融资本息 1,315.00 万元，专项债券本息保障倍数 1.23，总债务本息保障倍数 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，可实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91530102325292240H



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。

副本编号: 1-1

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

负责人 肖洪波

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2014年12月19日

经营范围 按《会计师事务所执业证书》核准的范围和时限开展经营活动
(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)。

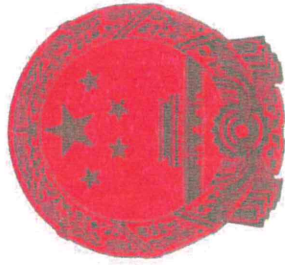
经营场所 云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3
幢23层



登记机关



2024年10月31日



会计师事务所分所
执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

负责人：肖洪波

经营场所：云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3幢23层

分所执业证书编号：110101565301

批准执业文号：云财会〔2014〕78号

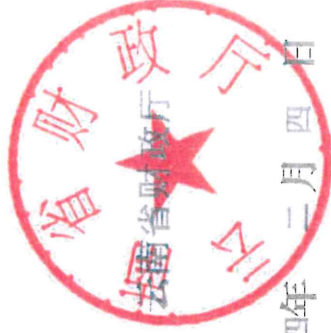
批准执业日期：2014/12/19

证书序号：5004164

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：



二〇二四年 二月 四 日

中华人民共和国财政部制

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.

证书编号: 530100140007
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: 2000 年 03 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 肖洪波

性别 男

出生日期 1974-02-01

工作单位 致同会计师事务所(特殊普

通合伙) 云南分所

身份证号码 513001197402010617

Identity card No.





姓名 王昆生

姓 Full name

性别 男

性 Sex

出生日期 1990-05-10

生 Date of birth

工作单位 致同会计师事务所(特殊普
通合伙)云南分所

作 Working unit

身份证号码 530302199005101534

身 Identity 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.

证书编号: 110101561784
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: 2025 年 03 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d