

云南信立会计师事务所有限公司

Yunnan Xinli Certified Public Accountants Co., Ltd

鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目 专项债券财务评价报告

云南信立会计师事务所有限公司

2025 年 6 月



云南信立会计师事务所有限公司

Yunnan Xinli Certified Public Accountants Co.,Ltd

云信立审字〔2025〕第 069 号

鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券 财务评价报告

鲁甸县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对鲁甸县城乡建设投资开发有限公司实施的鲁甸县 2021 年棚户区改造及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》。鲁甸县城乡建设投资开发有限公司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《鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施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。

本评价报告仅供鲁甸县住房和城乡建设局本次发行鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券之目的使用，不得用作其

他任何目的。

实施方案中预测的财务数据反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了实施方案以及相关基础数据，通过测算，未发现实施方案中关于专项收入和现金流的计算公式存在明显偏差。

总体评价结果如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前云南省、昭通市的融资环境，我们认为鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目工作的顺利实施。项目收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，同时，该项目本息保障倍数大于 1，充分满足鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券还本付息的要求。

另附：项目收益与融资自求平衡预测说明

云南信立会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十九日

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目基本情况

本项目属在建项目。2023 年已发行专项债券 5100 万元，2025 年拟发行 25000 万元（其中：本批次 3300 万元、后续批次 21700 万元）。

（一）参与主体

主管部门：鲁甸县住房和城乡建设局

项目单位：鲁甸县城乡建设投资开发有限公司

（二）项目基本情况

1. 项目名称：鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目

2. 项目区位：本项目改造区域为鲁甸县茨院片区，位于鲁甸县茨院乡政府西北侧，东至茨院北路，南至昭鲁线，西至乡道 Y308，北至现状空地。征拆占地面积 100.40 亩，棚户区改造后可腾空连片可出让用地 85.34 亩。新建安置点为异地安置，位于鲁甸县县城城市规划区内，用地面积为 40.65 亩。

3. 项目建设内容和产出

①建设目标：通过棚户区改造项目的实施，能有效改善了棚户区群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，并协助完成 2021 年昭通市及鲁甸县棚户区改造工程目标任务。

②建设内容、技术规模指标：

本项目涉及的棚户区占地面积 100.40 亩，其中：棚户区改造 500 套，涉及拆迁总面积 77272.56m²。

主要技术规模指标

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	改造指标			
1	改造任务套数	套	500	
1.1	选择货币安置套数	套	50	
1.2	选择实物安置套数	套	450	
2	拆迁总面积	m ²	77272.56	
2.1	住宅（选择实物安置）	m ²	54099.74	
2.2	住宅（选择货币安置）	m ²	12553.78	
2.3	非住宅	m ²	10619.04	
2.3.1	经营性住宅（沿街底层住宅改商铺）	m ²	10619.04	
2.3.2	住宅附属设施	m ²	0	
2.3.3	其他公建			
二	新建指标			
1	安置小区总面积	m ²	102691.38	
1.1	安置房建筑面积	m ²	60309.54	
1.2	配套公建建筑面积	m ²	11032.6	可销售面积10257.60m ²
1.3	地下室建筑面积	m ²	31349.24	
2	安置套数	套	500	
3	地下车位	个	715	

③预计产出：项目建成后，总套数 500 套，有效改善棚户区群众的住房条件，推进以人为核心的新型城市化建设。

4. 项目建设期和运营期：本项目建设期为 2022 年 12 月至 2025 年 12 月（因项目进度原因，建设期延长 6 个月，完工时间由 2025 年 6 月调整为 2025 年 12 月），运营期为 2026 年 1 月至 2055 年 12 月，因专项债券期限小于运营期，因此，本项目取计算期 2023 年 8 月至 2032 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 项目合规情况

序号	文件名称	文号	备注
----	------	----	----

序号	文件名称	文号	备注
1	昭通市住建局等关于下达2021年城镇保障性安居工程计划任务的通知	昭住建联发（2021）11号	
2	可研批复	鲁发改复（2021）89号	
3	办理环评手续的情况说明		昭通市生态环境局鲁甸分局 2023年2月6日出具
4-1	用地预审及选址意见书	选字第 530621202100009 号	
4-2	建设用地规划许可证	地字第 530621202200003 号	
4-3	不动产权证	云（2022）鲁甸县不动产权 0002122 号	
5	建设工程规划许可证	建字第 532122202200007 号	
6	水土保持方案批复	鲁水保许（2022）2号	
7	鲁甸县重大事项社会稳定风险评估备案登记回执单	鲁稳评备（2022）2号	
8	初步设计批复	昭住建许（2022）39号	
9	建设工程施工许可证	编号：530621202212200101	
10	工程开工令		2022年12月28日出具

2. 项目投资估算依据

（1）当地政府提供的与投资估算相关的基础数据及房屋征收与补偿方案；

（2）中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》；

（3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（4）《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ53/T-58- 2020）；

（5）《云南省市政工程计价标准》（DBJ53/T-59-2020）；

（6）《云南省园林绿化工程计价标准》（DBJ53/T-60-2020）；

（7）《云南省建筑工程计价标准》（DBJ53/T-61-2020）；

（8）《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）；

- (9) 《云南省城市地下综合管廊工程计价标准》(DBJ53/T-111-2020)；
- (10) 《云南省绿色建筑工程计价标准》(DBJ53/T-112-2020)；
- (11) 建设单位管理费按财建〔2016〕504 号文计算；
- (12) 勘察费、设计费参照计价格〔2015〕299 号文件并结合市场情况计算；
- (13) 工程建设监理费参照计价格〔2015〕299 号文件并结合市场情况计算；
- (14) 可研报告编制及评估费参照计价格〔2015〕299 号文件并结合市场情况计算；
- (15) 环境影响评价编制及评估费参照计价格〔2002〕125 号文件并结合市场情况计算；
- (16) 社会稳定性评价编制及评估费结合市场情况计算
- (17) 招标代理服务费按照云建标〔2003〕19 号计取；
- (18) 工程量清单编制费、拦标价编制、施工阶段全过程造价控制、竣工结算编制费按照云价综合〔2012〕66 号计取；
- (19) 竣工图编制费按照云建标〔2007〕164 号计取；
- (20) 抗震专项审查费按照发改价格〔2010〕2320 号计取；
- (21) 水土保持方案编制费按照《关于开发建设项目水土保持咨询服务费计列的指导意见》(水利部司局函保监〔2005〕22 号)计取；
- (22) 地质灾害危险性评估费按照《地质灾害危险性评估收费办法》发改办价格〔2006〕745 号计取；
- (23) 工程保险费按照建标〔2007〕164 号计取；
- (24) 其他国家、省及地方相关法规及相关要求；

(25) 融资利息中，发行债券利率按地方政府专项债券发行利率上限 4.5%和实际发行利率 2.73%单利法估算；

(26) 债券发行费为发行面值的 1‰。

3. 项目投资估算

根据《鲁甸县发展和改革局关于鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改复〔2021〕89 号），本项目总投资为 55873.59 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	建设投资	52726.25
1.1	工程费用	29517.80
1.2	工程建设其它费用	20573.65
1.3	预备费	2634.80
2	财务费用（建设期利息）	3147.34
	总投资	55873.59

因本项目融资成本变化，财务费用比可研批复总投资减少 2543.77 万元。与 2023 年第二批次《鲁甸县 2021 年棚户区改造及配套基础设施建设项目专项债券实施方案》相比，因已发行的 5100 万元发债利率由 4.5%调整为实际利率 2.73%、发债金额由 32000 万元调整为 30100 万元且建设期延长 6 个月（完工时间由 2025 年 6 月调整为 2025 年 12 月），因此，财务费用调整为 603.57 万元，比原方案 1701.50 万元减少 1097.93 万元，本项目总投资调整为 53329.82 万元，投资构成详见下表：

总投资估算明细表

序号	工程费用和名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及安装费	其他费用	合计
一	建安工程费	24185.11	0.00	5332.68	0.00	29517.80
1	计容部分	13834.49		2705.85		16540.34
1.1	安置房部分	11760.36		2231.45	0.00	13991.81
1.2	配套公建部分	2074.13		474.40		2548.53
2	不计容部分	9868.24		1692.86		11561.10

序号	工程费用和名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及安装费	其他费用	合计
2.1	地下室	9868.24		1692.86		11561.10
3	室外及配套工程	482.38		933.97		1416.35
二	工程建设外其他费用				20573.65	20573.65
(一)	征地、拆迁工程及补偿				18133.39	18133.39
1	征地拆迁				8273.48	8273.48
2	货币化安置及补偿费用				9859.91	9859.91
(二)	其他规费				2440.26	2440.26
1	勘察费				82.15	82.15
2	设计费				638.92	638.92
3	规划费				5.42	5.42
4	工程造价咨询费用				189.88	189.88
5	建设单位管理费				308.18	308.18
6	工程监理费				327.50	327.50
7	工程招标代理服务费				28.35	28.35
8	施工图审查费				46.87	46.87
9	可研报告编制费用				35.65	35.65
10	可研报告评估费用				8.71	8.71
11	社会稳定风险评估费				10.00	10.00
12	环境影响评价编制费用				17.38	17.38
13	环境影响评价评估费用				3.48	3.48
14	地质灾害评价费				12.32	12.32
15	抗震专项审查费				51.35	51.35
16	矿产压覆评价费				10.27	10.27
17	水土保持方案编制费				15.40	15.40
18	节能报告编制费				20.54	20.54
19	节能报告评估费				5.13	5.13
20	交通评估费				35.94	35.94
21	工程保险费				88.55	88.55
22	劳动安全卫生评审费				59.04	59.04
23	竣工验收相关检测费				87.29	87.29
24	测绘费				82.16	82.16
25	场地准备费及临时设施费				147.59	147.59
26	竣工图编制费				51.11	51.11
27	建筑物沉降观测费				10.27	10.27
28	竣工档案、声像资料整理服务费				8.00	8.00
29	工程质量综合检测费				30.81	30.81
30	防雷技术服务费				12.00	12.00
31	房屋周边安全评价费				10.00	10.00
三	预备费				2634.80	2634.80

序号	工程费用和名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及安装费	其他费用	合计
1	基本预备费				2634.80	2634.80
四	建设投资	24185.11	0.00	5332.68	23208.45	52726.25
五	融资成本				603.57	603.57
1	建设期利息				573.47	573.47
2	债券发行费用				30.10	30.10
六	总投资	24185.11	0.00	5332.68	23812.02	53329.82

调整后项目总投资构成分析表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建设投资	52726.25
1.1	工程费用	29517.80
1.2	工程建设其它费用	20573.65
1.3	预备费	2634.80
2	财务费用 (含专项债券建设期利息、发行费用)	603.57
2.1	专项债券建设期利息	573.47
2.2	债券发行费用	30.10
	总投资	53329.82

(二) 资金筹措方案

1. 资金来源

项目资金筹措表

金额单位：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
53329.82	23229.82		0.00	30100.00	
占总投资比例（%）	43.56	0.00	0.00	56.44	0.00
	43.56			56.44	

财政预算资金的安排情况：本项目财政资金 23229.82 万元。已到位财政预算资金 929.07 万元（含 2023 年～2024 年支付的 2023 年已发行 5100 万元的利息 139.23 万元及已发行 5100 万元的发行费用 5.1 万元），其中，到位的 784.74 万元。剩余资金 22300.75 万元，由财政预算安排，逐年到位。

资本金到位情况

单位：万元

序号	文件依据	到位金额（万元）
1	鲁甸县财政局关于下达 2021 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知（鲁财综〔2021〕7 号）	534.74
2	鲁甸县财政局关于下达 2021 年城镇保障性安居工程省级补助资金通知（鲁财综〔2021〕9 号）	250
	合计	784.74

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 30100 万元（其中：2023 年已发行 5100 万元，发债利率 2.73%；2025 年拟发行 25000 万元（本批次 3300 万元、后续批次 21700 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。

专项债券发行情况表

金额单位：万元

合计	2023 年（已发行）		2025 年（本批次）		2025 年（后续批次）	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
30100	5100	7	3300	7	21700	7

（2）市场化融资

本项目暂无市场化融资需求。

3. 项目实施计划

已完成的前期工作：项目已完成可研、选址、用地、规划、初设、施工许可等前期工作并取得相关部门的批复。

项目建设计划：项目规划建设期为3年，2022年12月—2025年12月。

4. 资金筹措及使用计划

施工进度情况：1#、2#楼完成封顶及内外墙抹灰；3#、4#、8#楼完成筏板施工；5#楼施工至3层，6#楼施工至2层，7#楼施工至地下室顶板。

资金使用情况：已到位财政预算资金929.07万元，其中：784.74万元（中央、省级补助资金）已全部使用完毕，144.33万元用于支付专债到期利息及发行费用；该项目2023年已发行的5100万元专项债券资金已全部用于该项目的回迁安置房建设，现已全部使用完毕。

根据本项目的建设进度计划，各年度资金计划详见下表：

资金筹措及使用计划表

金额单位：万元

项目	合计	2023年及以前	2024年	2025年
项目总投资	53329.82	5889.84	139.23	47300.75
建设投资	52726.25	5884.74	0.00	46841.51
建设期利息	573.47	0.00	139.23	434.24
债券发行费用	30.10	5.10	0.00	25.00
资金筹措	53329.82	5889.84	139.23	47300.75

资本金	通过财政预算安排	23229.82	789.84	139.23	22300.75
	专项债券用于资本金部分	0.00			
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		30100.00	5100.00	0.00	25000.00
市场化融资		0.00			

注：本项目专债资金全部用于实物安置。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

（1）项目收入来源及测算依据

①计算期：本项目取计算期9年3个月（2023年8月~2032年10月），其中：建设期2年5个月（2023年8月~2025年12月），运营期6年10个月（2026年1月~2032年10月）。

②销售单价

本项目的主要收入为棚改后可出让用地的土地出让收入（共计居住用地85.34亩）和销售商业、出租车位的物业收入（共计销售商业10257.60m²、出租车位715个）。

为了更准确的确定土地出让价格、住宅销售价格，调查了该地区近期的土地出让情况、住宅的销售情况。具体如下：

1)土地出让价格

鲁甸县2020年~2022年城镇住宅用地土地出让情况详见下表

2020年~2022年土地出让情况

序号	宗地位置	宗地面积（亩）	出让总价（万元）	出让单价（万元/亩）	用途	备注
1	昭通中心城市白坡塘社区	5.82819	2041.4237	350.28	零售商业用地	2022年
2	鲁甸县世纪大道南侧鲁甸县人民法院旁，鸣楼自然村前	62.334	18700	299.99	商住用地	2020年
合计		68.16	20741.42	304.3		

由上表，本项目 2022 年的土地出让价格确定为 304.3 万元/亩。结合鲁甸县的 GDP 增速（2022 年 1.0%，2023 年 9.8%，2024 年 8.5%），本项目土地出让价格的年增长率设定为 4%。

土地出让计划：计划在 2028 年-2030 年之间完成土地出让，每年出让比例按 30%、30%、40%

2) 商业销售价格

销售单价：以 2020 年—2022 该项目地块周边（鲁甸县）同类物业销售均价为基数。参照鲁甸县 2022 年-2024 年经济增长情况 GDP 增长率平均值 6.43%，保守起见，项目计算期的销售价格年均增长率取 4.0%。

项目周边商业用房销售单价

物业地址	物业面积（m²）	单价（元/平方米）	成交时间
龙韵华庭商铺 14	20.84	17459.98	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 13	20.84	17459.98	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 9	46.47	16004.99	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 10	59.24	16004.99	2022-01-01-2022-05-31
龙韵华庭商铺 28	20.84	17265.98	2022-01-01-2022-05-31
平均价		16839.18	

本项目以鲁甸县龙韵华庭小区及周边商业用房销售价格平均数 16839.18 元/m² 作为本项目 2022 年销售价格基础，综合考虑 GDP 增速，本项目物业销售价格按照年均 4.0%的比例同比增长。

商业销售计划：建筑销售在 2026 年到 2031 年实现，每年销售比例按 25%、25%、25%、10%、10%、5%。

3) 车位出租价格

按照已经批复的可行性研究报告，本项目可用于出租的机动车停车位 715 个，按照鲁甸县机动车停放收费相关文件，结合本项目实际情况，

2026 年按 180 元/月·个租金进行测算，每三年增加 20 元。第一年出租率 60%，以后每年增长 5.0%，增长至 80%后保持不变。

（2）项目收入预测

根据上述销售价格的预测、每年土地出让及物业销售出租计划，在债券存续期内，项目完成后销售总收入 56791.85 万元。

项目收入明细表（金额单位：万元）

项目	项目收入										
	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1. 土地出让收入	34325.85		0.00	0.00	9857.71	10252.01	14216.13	0.00	0.00		
1.1 居住用地出让收入	34325.85		0.00	0.00	9857.71	10252.01	14216.13	0.00	0.00		
单价（万元/亩）			355.99	370.23	385.04	400.44	416.46	433.11	450.44		
数量（亩）	85.34		0.0000	0.0000	25.6020	25.6020	34.1360	0.0000	0.0000		
2. 物业收入	22466.00		5144.39	5354.24	5572.17	2401.64	2501.20	1366.52	125.84		
2.1 停车位出租	830.36		92.66	100.44	108.22	128.64	137.28	137.28	125.84		
单价（元/个/月）			180.00	180.00	180.00	200.00	200.00	200.00	220.00		
数量（个）	4076.00		429.00	465.00	501.00	536.00	572.00	572.00	572.00		
2.1 商业	21635.64		5051.73	5253.80	5463.95	2273.00	2363.92	1229.24	0.00		
单价（万元/m ² ）			1.97	2.05	2.13	2.22	2.30	2.40	2.49		
数量（m ² ）	10257.60		2564.40	2564.40	2564.40	1025.76	1025.76	512.88	0.00		
合计	56791.85		5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84		

2.项目运营成本

(1) 土地出让成本

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的基金等。成本费用由计提基金（含廉租房保证金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、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）、评估费、勘测定界费组成。

1) 本项目廉租房保证金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 10%测算，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，失地农民风险准备金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 5%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受益 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受益 15 元/平方米的 21%测算。

3) 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。

4) 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。

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。

7) 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。

8)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。

9)根据《关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017 号），土地评估费按 233 元/亩测算。

10)按照国土资源部《测绘收费标准》（国测财字〔2012〕3 号文件），出让勘测定界费按 0.2 元/平方米测算。

11)土地招拍挂费用：按照居住用地土地出让收入的 3%进行计算。

（2）物业成本

①销售费用：按商业销售收入的 3%计取。

②管理费用：按停车位出租收入的 20%计取。

（3）其他费用

其他费用按照销售费用、管理费用及土地招拍挂费用之和的 5%预估。

本项目在债券存续期内的总运营成本为 9153.58 万元。

项目运营成本明细表（金额单位：万元）

项目	运营成本										
	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1. 土地出让成本	8292.53		0.00	0.00	2382.15	2476.78	3433.60	0.00	0.00		
1.1 计提基金	8186.43		0.00	0.00	2351.64	2445.09	3389.70	0.00	0.00		
1.2 评估费	1.99		0.00	0.00	0.60	0.60	0.80	0.00	0.00		
1.3 勘测定界费	1.14		0.00	0.00	0.34	0.34	0.46	0.00	0.00		
1.4 土地招拍挂费用	102.98		0.00	0.00	29.57	30.76	42.65	0.00	0.00		
2. 物业销售成本	815.14		170.08	177.70	185.56	93.92	98.37	64.33	25.17		
2.1 销售费用	649.07		151.55	157.61	163.92	68.19	70.92	36.88	0.00		
2.2 管理费用	166.07		18.53	20.09	21.64	25.73	27.46	27.46	25.17		
3. 其他费用	45.91		8.50	8.89	10.76	6.23	7.05	3.22	1.26		
合计	9153.58		178.59	186.59	2578.47	2576.93	3539.03	67.55	26.43		

3.相关税费

(1) 土地出让税费

土地出让税金只涉及印花税，根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令〔1998〕第 11 号）文件要求，本项目土地出让金印花税按出让收入的 0.05%测算。

(2) 物业销售税费

①增值税

销项税：税率按 9%计算。

进项税：建设投资中适用工程施工的按 9%、设备购置按 13%、其他费用按 6%计算，运营期进项税购建成本、材料、其他成本等综合按照 9%计算；

应交增值税：当年应交增值税=销项税-进项税-上期末待抵扣的进项税。

②城市维护建设税：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 5%。

③教育费附加及地方教育费附加：《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流转税额的 3%，地方教育费附加为流转税额的 2%。

④根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令〔1998〕第 11 号）文件要求，本项目物业销售印花税按出让收入的 0.05%测算。

⑤根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目企业所得税税率为 25%。

⑥根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本项目土地增值

税测算如下表。

土地增值税计算表

序号	项目	金额（万元）	计算标准	计算基数
1	销售收入	56791.85		
2	扣除项目金额	75507.62		
2.1	开发成本	53344.27		
2.2	开发费用	11466.10		
2.3	销售税金及附加	28.40		
2.4	其他扣除项目	10668.85	财政部规定的其他扣除项目，如对从事房地产开发的纳税人取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本的金额之和，加计 20% 的扣除。	开发成本
3	增值额	-18715.77		
4	增值率	-24.79%	建造普通标准住宅出售，其增值率未超过 20% 的，予以免税。	
5	土地增值税	0.00		

由上表可以看出，本项目增值率为-24.79%（<20%），因此需缴纳土地增值税 0.00 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内的相关税费为 1409.71 万元。

项目相关税费估算表

单位：万元

相关税费	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1. 土地出让税费	17.16		0.00	0.00	4.93	5.13	7.11	0.00	0.00		
1.1 印花税	17.16		0.00	0.00	4.93	5.13	7.11	0.00	0.00		
2. 物业销售税费	1392.54		460.99	437.88	490.48	1.20	1.25	0.68	0.06		
2.1 增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2 城市建设维护税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.3 教育费附加及地方教育费附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.4 印花税	11.23		2.57	2.68	2.79	1.20	1.25	0.68	0.06		
2.5 土地增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.6 所得税	1381.31		458.42	435.20	487.69	0.00	0.00	0.00	0.00		
合 计	1409.71		460.99	437.88	495.40	6.33	8.36	0.68	0.06		

4.项目可偿债收益

计算期内，本项目累计可实现收入 56791.85 万元，债券存续期运营成本 9153.58 万元，缴纳各项税费为 1409.71 万元。

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和其他费用。

经上述测算，项目在债券存续期内可偿债收益为 46228.56 万元。

项目可偿债收益情况表（金额单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	56791.85		5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84		
项目运营成本	9153.58		178.59	186.59	2578.47	2576.93	3539.03	67.55	26.43		
占用项目偿债收益的相关税费	1409.71		460.99	437.88	495.40	6.33	8.36	0.68	0.06		
项目可偿债收益	46228.56		4504.81	4729.77	12356.00	10070.40	13169.94	1298.29	99.35		

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 30100 万元（其中：2023 年已发行 5100 万元，发债利率 2.73%；2025 年拟发行 25000 万元（本批次 3300 万元、后续批次 21700 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（金额单位：万元）

序号	项目	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	5100.00	5100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	25000.00	25000.00
二	本期新增本金	5100.00	0.00	25000.00							
三	本期偿还本金							0.00	5100.00	0.00	25000.00
四	本期偿还利息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1125.00	1125.00
五	期末余额	5100.00	5100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	30100.00	25000.00	25000.00	0.00
六	融资利率	2.73%	2.73%	2.73%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.50%	4.50%
七	本期应付本金和利息	0	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	6364.23	1125	26125

2.市场化融资还本付息情况

本项目暂无市场化融资需求。

3. 总体债务还本付息情况

总体债务还本付息表

金额单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	30100.00
专项债券利息总额	8849.61
专项债券本息总额	38949.61
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	30100.00
总债务利息	8849.61
总债务本息	38949.61

(三) 偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

$$\begin{aligned} (1) \text{ 总投资收益率} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} \\ &= 46228.56 / 53329.82 = 86.68\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (2) \text{ 总债务本息保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ &= 46228.56 / 38949.61 = 1.19 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (3) \text{ 总债务本金保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ &= 46228.56 / 30100.00 = 1.54 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (4) \text{ 专项债券本息保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} \\ &= 46228.56 / 38949.61 = 1.19 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (5) \text{ 专项债券本金保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} \\ &= 46228.56 / 30100.00 = 1.54 \end{aligned}$$

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

（四）资金测算平衡情况

资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡情况表

金额单位：万元

序号	年度	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一	现金流入											
1	资本金流入	789.84	139.23	22300.75								23229.82
1.1	财政预算资金流入	789.84	139.23	22300.75								23229.82
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
1.3	用于资本金的专项债券资金											0.00
2	债务资金流入	5100.00	0.00	25000.00	0.00	0.00	0.00					30100.00
2.1	专项债券资金流入	5100.00	0.00	25000.00								30100.00
2.2	市场化融资流入											0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	0.00	5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84	56791.85
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9857.71	10252.01	14216.13	0.00	0.00	34325.85
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	0.00	5144.39	5354.24	5572.17	2401.64	2501.20	1366.52	125.84	22466.00
小计	现金流入总额	5889.84	139.23	47300.75	5144.39	5354.24	15429.87	12653.66	16717.33	1366.52	125.84	110121.67
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	5884.74	0.00	46841.51								52726.25
2	运营成本支出		0.00	0.00	178.59	186.59	2578.47	2576.93	3539.03	67.55	26.43	9153.58
3	相关税费		0.00	0.00	460.99	437.88	495.40	6.33	8.36	0.68	0.06	1409.71
4	债券发行费用	5.10	0.00	25.00								30.10
5	流动资金											
6	债务还本付息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	6364.23	1125.00	26125.00	38949.61

序号	年度	2023 年及 以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
6.1	专项债券还本付息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	6364.23	1125.00	26125.00	38949.61
6.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	0.00	25000.00	30100.00
6.1.2	专项债券利息	0.00	139.23	139.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1264.23	1125.00	1125.00	8849.61
6.2	市场化融资还本付息											0.00
6.2.1	市场化融资还本											0.00
6.2.2	市场化融资付息											0.00
小计	现金流出总额	5889.84	139.23	47005.74	1903.81	1888.69	4338.10	3847.49	9911.62	1193.23	26151.49	102269.24
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	0.00	0.00	295.01	3240.58	3465.54	11091.77	8806.17	6805.71	173.29	-26025.65	7852.43
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	295.01	3535.59	7001.14	18092.91	26899.08	33704.79	33878.08	7852.43	