

永善县 2022 年城镇棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

索引	页码
项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-4
附件 1、项目现金流收益规模分析	
附件 2、预期收益及融资平衡方案	

## 永善县 2022 年城镇棚户区改造项目

### 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

XYZH/2026KMAA3B0333

永善县住房和城乡建设局

永善县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对永善县 2022 年城镇棚户区改造项目（以下简称本项目）基本情况及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。

我们的评估是依据《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》进行的。相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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的基础。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，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的永善县 2022 年城镇棚户区改造项目，预期项目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。

本报告仅供项目发行专项债券之用，因使用不当造成的后果，与本会计师事务所和执行本业务的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

#### 一、本期债券应付本息情况

永善县 2022 年城镇棚户区改造项目，已于 2022 年 6 月 28 日发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率 2.94%；2023 年 8 月 8 日已发行专项债券 15,000.00



万元，实际发行利率 2.73%；2024 年 9 月 26 日发行专项债券 19,000.00 万元，实际发行利率 1.96%；2025 年 6 月 27 日已发行专项债券 1,700.00 万元，实际利率为 1.64%，2025 年 11 月已发行专项债券 1,500.00 万元，实际利率为 1.76%，2026 年计划申请专项债券 2,800.00 万元，发行期限暂按 7 年，发行利率按 4.50%计取，到期一次性还本，利息按年支付，最后一期利息随本金支付，应还本付息详细情况如下：

单位：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
2022 年		20,000.00		20,000.00	343.00	343.00
2023 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	792.75	792.75
2024 年	35,000.00	19,000.00		54,000.00	1,152.67	1,152.67
2025 年	54,000.00	3,200.00		57,200.00	1,385.92	1,385.92
2026 年	57,200.00	2,800.00		60,000.00	1,508.18	1,508.18
2027 年	60,000.00			60,000.00	1,550.18	1,550.18
2028 年	60,000.00			60,000.00	1,550.18	1,550.18
2029 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	1,207.18	21,207.18
2030 年	40,000.00		15,000.00	25,000.00	757.43	15,757.43
2031 年	25,000.00		19,000.00	6,000.00	397.51	19,397.51
2032 年	6,000.00		3,200.00	2,800.00	164.26	3,364.26
2033 年	2,800.00		2,800.00		42.00	2,842.00
合计		60,000.00	60,000.00		10,851.26	70,851.26

## 二、项目产生的净现金流入

### 1、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）《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）；
- （6）中共中央办公厅国务院《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）；
- （7）《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）；
- （8）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）；
- （9）《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）；



（10）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

（11）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）。

## 2、基本假设条件及依据

永善县 2022 年城镇棚户区改造项目，由永善县住房和城乡建设局主管。根据项目范围内地方国民经济和社会发展情况、资源开发利用情况，结合项目自身情况等因素，确定项目收益情况。

## 3、项目产生的净现金流入

本项目自 2022 年 1 月开工建设，建设期至 2026 年 10 月，运营期自 2026 年 10 月至长期。通过对项目收入的估算，同时考虑项目相关运营成本费用及税费等因素，按照谨慎性原则对项目收益进行预测，可用于资金平衡项目相关收益情况如下：

项目	金额（万元）
1. 项目收入	132,679.06
2. 项目运营成本支出	31,440.50
3. 相关税费	1,878.26
4. 用于资金平衡的项目相关收益	99,360.30

## 4、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益来源为专项收入和政府性基金收入产生的现金流入。假设现金流入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。预期项目收益对应的专项收入偿还融资本金和利息情况为：自 2026 年 10 月开始投入运营，专项债券融资本息覆盖倍数为 1.40。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		343.00	343.00	99,360.30
2023 年		792.75	792.75	
2024 年		1,152.67	1,152.67	
2025 年		1,385.92	1,385.92	
2026 年		1,508.18	1,508.18	
2027 年		1,550.18	1,550.18	
2028 年		1,550.18	1,550.18	
2029 年	20,000.00	1,207.18	21,207.18	
2030 年	15,000.00	757.43	15,757.43	
2031 年	19,000.00	397.51	19,397.51	
2032 年	3,200.00	164.26	3,364.26	
2033 年	2,800.00	42.00	2,842.00	
合计	60,000.00	10,851.26	70,851.26	99,360.30





年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.40			

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

*[Signature]*



中国注册会计师：

*[Signature]*



中国 昆明

二〇二六年五月二十六日



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

本次预测以永善县 2022 年城镇棚户区改造项目收益对应的专项收入为基础，结合项目建设情况、相关主管部门制定的政策标准以及项目实施单位提供的其他资料等，编制项目收益预测表。

### 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等无重大变化；
- (四) 政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- (五) 项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 二、项目现金流收益预测编制说明

#### (一) 项目主管部门

主管部门：永善县住房和城乡建设局

#### (二) 项目概况

1、项目名称：永善县 2022 年城镇棚户区改造项目。

2、项目区位：项目改造区域位于云南省昭通市永善县。包含 2 个片区。(1) 红阳片区：东、北至溪桧溪公路，南临大瀑沟，西至明通路延长线；(2) 皂角树片区：东至中医院后规划道路，南至桐子堡小路，西至麻窝田，北至大瀑沟中段。

3、项目建设内容和产出：本项目棚户区占地面积 282.00 亩，棚户区改造 690 套（选择货币化安置套数 35 套，选择实物安置套数 655 套）。项目涉及拆迁总面积 86499.96 m<sup>2</sup>，其中：选择纯货币化安置的住宅拆迁面积 1797.38 m<sup>2</sup>；选择实物安置的住宅拆迁面积 81206.72 m<sup>2</sup>；经营性住宅拆迁面积 3495.86 m<sup>2</sup>按货币化补偿。安置住房产出面积 80400.00 m<sup>2</sup>，安置套数 655 套。其中红阳片区 29160.00 m<sup>2</sup>，安置套数 215 套；皂角树片区 51240.00 m<sup>2</sup>，安置套数 440 套。配套公建产出面积 4231.58 m<sup>2</sup>，其中可销售面积 3385.26 m<sup>2</sup>（红阳片区 1227.79 m<sup>2</sup>，皂角树片区 2157.47 m<sup>2</sup>）。停车位产出共计 950 个，其中地上停车位 540 个（红阳片区 195 个，皂角树片区 345 个）；地下停车位 410 个（地下室产出面积 16400.00 m<sup>2</sup>。其中红阳片区 6000.00 m<sup>2</sup>，150 个车位；皂角树片区 10400.00 m<sup>2</sup>，260 个车位）。项目涉及城市规划区总用地 282.00 亩，全部为拆迁改造棚户区占地，扣除市政设施用地，项目可出让净地面积为 259.44 亩，用地规划用途为居住用地。根据《关于下达 2022 年城



镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发4号），本项目已纳入2022年城镇保障性安居工程计划。

#### 4、项目建设期和运营期

本项目建设期为2022年1月至2026年10月，运营期为2026年10月至长期，因专项债券期限小于运营期，因此，本项目取计算期为2022年至2033年。

#### 5、项目合规合法性审批情况

（1）2021年12月13日，取得《关于永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目立项的批复》（永发改投资〔2021〕249号）；

（2）2021年12月22日，取得了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53永善县2021016-2），用地面积31977平方米；

（3）2022年2月17日，取得《关于永善县2022年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2022〕33号）；

（4）根据2022年3月6日永善县住建局出具的《情况说明》和3月7日永善县自然资源局出具的《情况说明》，本项目安置房建设项目的建设用地采用协议出让的方式获得土地权，属采用协议出让方式获得土地使用权类项目，无需申办项目选址意见手续；

（5）2022年3月7日，取得《永善县国土空间规划委员会关于永善县棚户区改造桐堡箐林湾回迁安置规划方案审查意见的批复》（永规委复〔2022〕6号）；

（6）根据2022年3月9日昭通市生态环境局永善分局出具的《关于永善县2022年城镇棚户区改造项目未办理环评情况说明》，永善县2022年城镇棚户区改造项目建设地点不涉及环境敏感区，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）规定，此项目不需办理环境影响评价手续；

（7）2022年4月19日，永善县住房和城乡建设局与永善县城乡建设有限公司签署了永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目《建设项目委托代建合同》；

（8）2022年4月29日，取得《建设用地规划许可证》（地字第530625202200003号），用地面积31977平方米；

（9）2022年5月11日，永善县城乡建设有限公司取得《建筑工程施工许可证》（编号：530625202205110101）；

（10）2022年6月28日，取得永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目的工程开工令；

（11）2023年2月3日，取得《永善县棚户区改造桐堡箐林湾安置点回迁安置房建设项目水土保持方案报告书的行政许可决定书》（永水保许〔2023〕01号）；

（12）2023年3月31日，取得《建设工程规划许可证》（建字第530625202300003号），建设规模171391.07平方米；



(13) 2023 年 11 月 15 日,取得《建设用地规划许可证》(地字第 530625202300013 号),用地面积 33595 平方米;

(14) 2023 年 10 月 8 日,取得了《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:CR53 永善县 202323-1),用地面积 11053 平方米;

(15) 2023 年 10 月 8 日,取得了《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:CR53 永善县 202326-1),用地面积 22542 平方米;

(16) 2024 年 1 月 24 日,原《建设工程规划许可证》(建字第 530625202300003 号)收回,重新颁发《建设工程规划许可证》(建字第永善县 202400001 号),建设规模 269833.58 平方米。

### (三) 项目现金流收益预测项目说明

#### 1、项目运营收入预测

根据《项目可行性研究报告》,本项目收入主要为专项收入和政府性基金收入。

##### (1) 专项收入

本项目专项收入包括实物建房部分可销售配套商业销售收入、车位销售收入、车位出租收入。

##### 1) 可销售配套商业收入

###### ①可销售数量及分年销售比例

本项目可销售配套商业总建筑面积 3385.26 m<sup>2</sup>,其中红阳片区 1227.79 m<sup>2</sup>,皂角树片区 2157.47 m<sup>2</sup>。按建成后 5 年内销售完(2025 年至 2029 年各年销售比例分别为 5%、20%、25%、25%、25%)。

###### ②销售单价

商铺销售价格结合当地同类商业交易价格(详见成交记录),按照平均单价按 35000 元/m<sup>2</sup>进行测算,并考虑 5%的年均增长率。

##### 2) 车位销售收入

###### ①可销售数量及分年销售比例

本项目地下室产出面积 16400.00 m<sup>2</sup>,共计 410 个车位,其中红阳片区 150 个车位;皂角树片区 260 个车位。

考虑人防区域车位不可销售,项目可销售车位数按地下总车位数的 85%取整考虑,其中红阳片区 128 个车位可销售,皂角树片区 221 个车位可销售。销售车位按建成后 5 年内销售完(2022 年至 2026 年各年销售比例分别为 5%、20%、25%、25%、25%)。

###### ②销售单价

车位销售价格结合当地同类商业交易价格(详见成交记录),平均单价按 10 万元/



个进行测算，并考虑 5%的年均增长率。

3) 车位出租收入

①可出租车位数量及出租率

扣除可销售的车位，其余车位（地上和地下）为可出租车位。其中红阳片区 217 个车位可出租，皂角树片区 384 个车位可出租。出租率运营期首年为 60%，逐年增长 5%，至 80%趋于稳定。

②出租单价

本项目为住宅小区地下停车场，主要服务于住宅小区，项目停车收费按照包月停车进行计算，单价参考《永善县发改局永善县住建局永善县交运局贯彻落实昭通市发改委等 3 部门关于进一步完善机动车停放服务收费管理意见的通知》进行暂估：2025 年含管理费每月 180 元/辆，每 3 年增加 20 元。

(2) 政府性基金收入

本项目政府性基金收入为土地出让收入。

1) 可出让用地面积

项目涉及城市规划区总用地 282.00 亩，全部为拆迁改造棚户区占地，根据《关于下达 2022 年城镇保障性安居工程计划任务的通知》（昭住建联发 4 号），本项目已纳入 2022 年城镇保障性安居工程计划。扣除市政设施用地，项目可出让净地面积为 259.44 亩，用地规划用途为居住用地。

2) 土地出让价格定价

根据永善县有关部门提供的往年土地成交记录，永善县城区目前已没有太多可出让土地，近年永善县基本没有大面积土地成交，成交的基本为小面积土地，成交均价比较高，2024 年有块面积相对较大的土地出让，该地块成交价格总价 3143.00 万元，成交面积 6587.00 m<sup>2</sup>（9.88 亩），成交均价 318.12 万元/亩。结合市场交易情况，考虑到本项目实施后各地块已为熟地，且建设期为三年，根据谨慎性原则，本项目 2025 年土地出让基准单价暂按 400 万/亩计算，同时考虑土地价格 5%的年均增长率。预计出让单价及出让时间详见下表：

表 1：土地出让单价及预计出让时间

序号	用地性质	合计（亩）	基年（2026 年） 出让单价（万元/亩）	年增长率（%）	预计出让时间
1	居住用地	259.44	400.00	5%	2026~2030 年
合计		259.44			

表 2：各用地每年出让情况表

年度		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
用地	居住用地	259.44	51.89	51.89	51.89	51.89	51.89





年度		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	比例	100.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

综上所述，在债券存续期内项目收入 132,679.06 万元，测算明细情况见下表：





序号	项目	合计	运营收入 (万元)						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项收入	17,993.60	844.81	3,305.45	4,318.97	4,547.55	4,776.81	115.39	84.62
1.1	红阳片区	6,541.00	306.98	1,201.70	1,570.21	1,653.28	1,736.62	41.66	30.55
1.1.1	商业设施销售收入	4,851.23	214.86	902.43	1,184.44	1,243.66	1,305.84		
1.1.1.1	销售规模 (m²)	1,227.79	1,227.79	1,227.79	1,227.79	1,227.79	1,227.79		
1.1.1.2	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		
1.1.1.3	销售单价 (元/m²)	35,000.00	35,000.00	36,750.00	38,587.50	40,516.88	42,542.72		
1.1.2	车位销售收入	1,445.44	64.00	268.80	352.96	370.56	389.12		
1.1.2.1	数量 (个)	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00		
1.1.2.2	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		
1.1.2.3	销售单价 (万元/个)	10.00	10.00	10.50	11.03	11.58	12.16		
1.1.3	车位出租收入	244.33	28.12	30.47	32.81	39.06	41.66	41.66	30.55
1.1.3.1	可出租数量 (个)	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00
1.1.3.2	出租率 (%)		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.1.3.3	出租单价 (元/个/月)	180.00	180.00	180.00	180.00	200.00	200.00	200.00	220.00
1.2	皂角树片区	11,452.60	537.83	2,103.75	2,748.76	2,894.27	3,040.19	73.73	54.07
1.2.1	商业设施销售收入	8,524.56	377.56	1,585.74	2,081.29	2,185.35	2,294.62		
1.2.1.1	销售规模 (m²)	2,157.47	2,157.47	2,157.47	2,157.47	2,157.47	2,157.47		
1.2.1.2	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		
1.2.1.3	销售单价 (元/m²)	35,000.00	35,000.00	36,750.00	38,587.50	40,516.88	42,542.72		
1.2.2	车位销售收入	2,495.65	110.50	464.10	609.41	639.80	671.84		
1.2.2.1	数量 (个)	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00		
1.2.2.2	年销售比例 (%)	100.00%	5.00%	20.00%	25.00%	25.00%	25.00%		



序号	项目	合计	运营收入（万元）						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.2.2.3	销售单价（万元/个）	10.00	10.00	10.50	11.03	11.58	12.16		
1.2.3	车位出租收入	432.39	49.77	53.91	58.06	69.12	73.73	73.73	54.07
1.2.3.1	可出租数量（个）	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
1.2.3.2	出租率（%）		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.2.3.3	出租单价（元/个/月）	180.00	180.00	180.00	180.00	200.00	200.00	200.00	220.00
2	政府性基金收入	114,685.46	20,755.20	21,792.96	22,882.61	24,026.74	25,227.95		
2.1	居住用地出让收入	114,685.46	20,755.20	21,792.96	22,882.61	24,026.74	25,227.95		
2.2	可出让面积（亩）	259.44	51.89	51.89	51.89	51.89	51.89		
2.3	出让计划（%）	100.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%		
2.4	单价（万元/亩）	400.00	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20		
3	项目收入小计	132,679.06	21,600.01	25,098.41	27,201.58	28,574.29	30,004.76	115.39	84.62

## 2、项目运营成本预测

根据《项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括销售费用、出租业态管理费用、土地招拍挂费用、土地出让政府计提专项基金、其他费用。

### （1）销售费用

按可销售配套商业销售收入、车位销售收入之和的 3%进行计算。

### （2）管理费用

按出租部分收入之和的 20%计取。

### （3）土地招拍挂费用

按照居住用地出让收入的 3‰进行计算。

### （4）土地出让政府计提专项基金

土地在征地过程中的征地费用、报批费用，已计入总投资。参照永善县住房和城乡建设局提供的关于“昭通市永善县 2019 年城镇棚户区（城中村）改造项目”土地出让政府计提专项基金比例的情况说明，本项目土地出让政府计提专项基金按土地出让收入的 26.5%计提。

### （5）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。

综上所述，在债券存续期内项目运营成本 31,440.50 万元，测算明细情况见下表：





序号	项目	合计	运营成本（万元）						
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	销售费用	519.50	23.01	96.63	126.84	133.18	139.84		
2	出租业态管理费用	135.35	15.58	16.88	18.17	21.64	23.08	23.08	16.92
3	土地招拍挂费用	344.06	62.27	65.38	68.65	72.08	75.68		
4	土地出让政府计提专项基金（26.5%）	30,391.65	5,500.13	5,775.13	6,063.89	6,367.09	6,685.41		
5	其他费用	49.94	5.04	8.94	10.68	11.35	11.93	1.15	0.85
6	项目成本小计	31,440.50	5,606.03	5,962.96	6,288.23	6,605.34	6,935.94	24.23	17.77



### 3、相关税费

本项目运营期间相关税费主要涉及增值税和城建及教育附加、所得税等。

#### (1) 增值税

销项税：专项收入、安置房视同销售收入增值税税率为 9%。

进项税：其他运营成本 6%；建设投资环节建安工程费 9%、设备购置费 13%、工程建设其他费 6%。

应纳税额=当期销项税额—当期进项税额

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

#### (2) 附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年修订），纳税人所在地在县城、镇的，城市维护建设税税率为 5%。

根据《征收教育费附加的暂行规定》（2011 年修订）、《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），教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计征依据，教育费附加征收率为 3%；地方教育附加为 2%。

(3) 印花税：销售合同按 0.5‰计征，租赁合同按 0.1‰计征；

(4) 房产税：按 12%计征；

(5) 土地增值税：土地增值额未超过扣除项目金额 50%的部分按 30%计征；土地增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的部分按 40%计征；土地增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的部分按 50%计征；土地增值额超过扣除项目金额 200%以上的部分按 60%计征；

(6) 企业所得税：所得税税率 25%。

综上所述，在债券存续期内项目应缴纳相关税费 1,878.26 万元，测算明细情况见下表：



序号	项目	合计	相关税费（万元）						
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	应交增值税	474.15				79.77	380.24	8.16	5.98
1.1	其中：进项税		2,616.75	272.93	356.61	295.72	14.18	1.37	1.01
1.2	销项税		2,616.75	272.93	356.61	375.49	394.42	9.53	6.99
2.1	城市建设维护费	23.71				3.99	19.01	0.41	0.30
2.2	教育费附加	14.22				2.39	11.41	0.24	0.18
2.3	地方教育附加	9.48				1.60	7.60	0.16	0.12
3	印花税	66.68	10.84	12.59	13.65	14.34	15.06	0.12	0.08
4	房产税	81.21	9.35	10.13	10.90	12.98	13.85	13.85	10.15
5	土地增值税	1,208.81		182.09	283.48	341.17	402.07		
6	营业收入	132,679.06	21,600.01	25,098.41	27,201.58	28,574.29	30,004.76	115.39	84.62
7	运营成本	31,440.50	5,606.03	5,962.96	6,288.23	6,605.34	6,935.94	24.23	17.77
8	商业销售开发结转成本	1,358.58	67.91	271.72	339.65	339.65	339.65		
9	车位销售开发结转成本	10,339.92	517.00	2,067.98	2,584.98	2,584.98	2,584.98		
10	土地开发结转成本	32,692.45	6,538.49	6,538.49	6,538.49	6,538.49	6,538.49		
11	无偿移交安置房结转成本	29,310.18	29,310.18						
12	无偿移交设施配套结转成本	339.65	339.65						
13	折旧	402.36	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48
14	财务费用	10,625.50	1,852.50	1,852.50	1,852.50	1,852.50	1,547.07	1,098.43	570.00
15	利润总额	14,291.66	-22,709.42	8,142.47	9,232.22	10,139.61	11,151.91	-1,087.69	-577.44
16	企业所得税								
17	相关税费	1,878.26	20.19	204.81	308.03	456.24	849.24	22.94	16.81



#### 4、项目可偿债收益

用于资金平衡的项目相关收益，应剔除项目运营成本及相关税费等。本项目用于偿还债券本息资金留存情况如下：

项目	金额（万元）
1. 项目收入	132,679.06
2. 项目运营成本支出	31,440.50
3. 相关税费	1,878.26
4. 用于资金平衡的项目相关收益	99,360.30

据上述测算，在扣除项目运营成本及相关税费后，本项目用于资金平衡的相关收益为99,360.30万元。



附件 2:

### 项目收益和融资平衡方案

#### 一、项目投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

根据项目可研批复，本项目总投资为 79,500.03 万元，投资构成详见下表：

序号	项目名称	金额（万元）
1	工程建设费用	37,521.46
2	工程建设其他费用	31,459.36
3	基本预备费	4,471.20
4	财务费用（含专项债券建设期利息、发行费用、其他融资建设期利息）	6,048.00
项目总投资		79,500.03

该项目考虑融资金额及融资成本变化，项目总投资调整为 78,694.53 万元，投资构成详见下表：

序号	项目名称	金额（万元）
1	工程建设费用	37,521.46
2	工程建设其他费用	31,459.36
3	基本预备费	4,471.20
4	财务费用（含专项债券建设期利息、发行费用、其他融资建设期利息）	5,242.51
项目总投资		78,694.53

##### 2、资金筹措

本项目总投资 78,694.53 万元，其中：项目资本金为 18,694.53 万元，财政预算安排资金 18,694.53 万元，占总投资的 23.76%；发行专项债券 60,000.00 万元，占总投资 76.24%。

项目资本金 18,694.53 万元，资本金比例 23.76%，其中申请中央补助资金 662.30 万元，申请省级补助资金 345.00 万元，地方财政资金 17,687.23 万元。

①中央补助：根据《昭通市财政局昭通市住房和城乡建设局关于下达 2022 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（昭财综〔2022〕21 号），2022 年已下达至本项目的中央补助资金共计 662.30 万元。

②省级补助：根据《永善县财政局关于下达 2022 年城镇保障性安居工程省级补助资金的通知》（永财综〔2022〕27 号），2022 年已下达至本项目的省补资金共计 345.00 万元。

③地方财政预算资金：项目资本金扣除央补、省补资金后，剩余部分合计 17,687.23 万元，由地方财政预算资金配套。其中 2023 年已到位财政配套资金 807.75 万元、2024



年已到位资金 1,171.67 万元、2025 年已到位资金 1,389.12 万元，均用于支付以前年度发行的专债利息，剩余财政配套资金将在 2026 年内逐步筹集到位。

## 二、还本付息现金流量预测

项目已于 2022 年 6 月 28 日发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率 2.94%；2023 年 8 月 8 日已发行专项债券 15,000.00 万元，实际发行利率 2.73%；2024 年 9 月 26 日发行专项债券 19,000.00 万元，实际发行利率 1.96%；2025 年 6 月 27 日已发行专项债券 1,700.00 万元，实际利率为 1.64%，2025 年 11 月已发行专项债券 1,500.00 万元，实际利率为 1.76%，2026 年计划申请专项债券 2,800.00 万元，发行期限暂按 7 年，发行利率按 4.50% 计取，到期一次性还本，利息按年支付，最后一期利息随本金支付，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：





序号	项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
一	现金流入													
1	资本金流入	1,007.30	807.75	1,171.67	1,389.12	14,318.70								18,694.53
1.1	财政预算资金流入	1,007.30	807.75	1,171.67	1,389.12	14,318.70								18,694.53
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	20,000.00	15,000.00	19,000.00	3,200.00	2,800.00								60,000.00
2.1	专项债券 资金流入	20,000.00	15,000.00	19,000.00	3,200.00	2,800.00								60,000.00
2.2	市场化融 资流入													
3	项目收入 流入					21,600.01	25,098.41	27,201.58	28,574.29	30,004.76	115.39	84.62		132,679.06
3.1	专项收入 流入					844.81	3,305.45	4,318.97	4,547.55	4,776.81	115.39	84.62		17,993.60
3.2	政府性基 金收入流 入					20,755.20	21,792.96	22,882.61	24,026.74	25,227.95				114,685.46
小计	现金流入 总额	21,007.30	15,807.75	20,171.67	4,589.12	38,718.71	25,098.41	27,201.58	28,574.29	30,004.76	115.39	84.62		211,373.59
二	现金流出													
1	建设期静 态投资流 出	20,644.30	15,000.00	19,000.00	3,200.00	17,118.70								74,963.00
2	运营成本 支出					5,606.03	5,962.96	6,288.23	6,605.34	6,935.94	24.23	17.77		31,440.50
3	相关税费					20.19	204.81	308.03	456.24	849.24	22.94	16.81		1,878.26
4	债务还本 付息	343.00	792.75	1,152.67	1,385.92	1,508.18	1,550.18	1,550.18	21,207.18	15,757.43	19,397.51	3,364.26	2,842.00	70,851.26





序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
4.1	专项债券 还本付息	343.00	792.75	1,152.67	1,385.92	1,508.18	1,550.18	1,550.18	21,207.18	15,757.43	19,397.51	3,364.26	2,842.00	70,851.26
4.1.1	专项债券 还本								20,000.00	15,000.00	19,000.00	3,200.00	2,800.00	60,000.00
4.1.2	专项债券 利息	343.00	792.75	1,152.67	1,385.92	1,508.18	1,550.18	1,550.18	1,207.18	757.43	397.51	164.26	42.00	10,851.26
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													
5	债券发行 费用	20.00	15.00	19.00	3.20									57.20
小计	现金流出 总额	21,007.30	15,807.75	20,171.67	4,589.12	24,253.10	7,717.95	8,146.44	28,268.76	23,542.61	19,444.68	3,398.84	2,842.00	179,190.22
三	现金净流 量													
1	当年项目 现金净流入					14,465.61	17,380.46	19,055.14	305.53	6,462.15	-19,329.29	-3,314.22	-2,842.00	32,183.38
2	期末项目 累计现金 结存额					14,465.61	31,846.07	50,901.21	51,206.74	57,668.89	38,339.60	35,025.38	32,183.38	

### 三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的项目，预期项目收入对应的专项收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.40，实现项目收益和融资自求平衡。





# 营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 915301020546687786

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

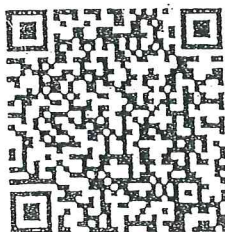
营业场所 云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富商业广场B2幢19层

负责人 张为

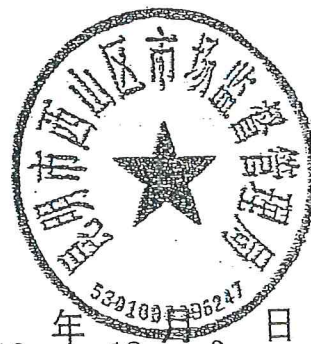
成立日期 2012年09月28日

营业期限 同隶属公司一致

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; 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)



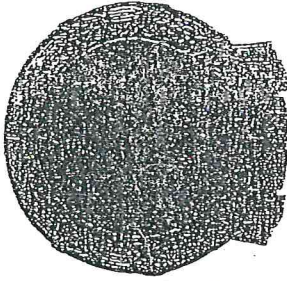
登记机关



2018 年 12 月 3 日



证书序号: 5002782



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

负责人: 张为

经营场所: 云南省昆明市西山区人民西路315号  
云投财富商业广场B2幢19楼

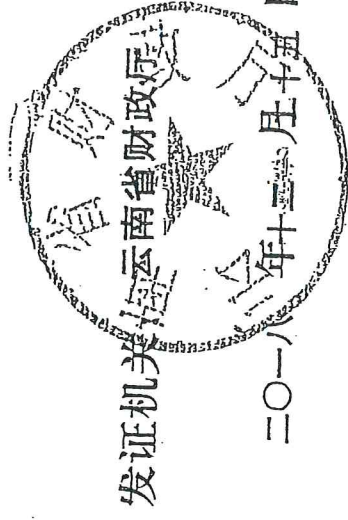
分所执业证书编号: 110101365301

批准执业文号: 云财会〔2009〕39号

批准执业日期: 2009-9-7

## 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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



中华人民共和国财政部制





登记  
Registration

张为 530100010020

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



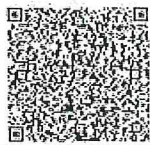
张为(530100010020)  
已通过2020任职业资格检查  
云南省注册会计师协会

年 月 日  
y m d

证书编号:  
No. of Certificate 530100010020

批准注册协会: 云南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 04 月 06 日  
Date of Issuance

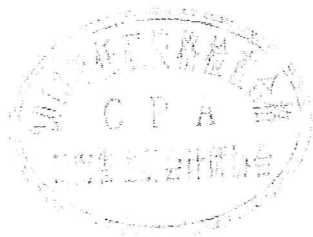


张为 530100010020 张为 530100010020  
已通过 2024 任职业资格检查 已通过 2025 任职业资格检查



姓名 张为  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-05-16  
Date of birth  
工作单位 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所  
Working unit  
身份证号码 53011119710516001X  
Identity card No.

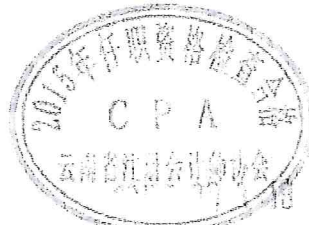




年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2018年3月25日

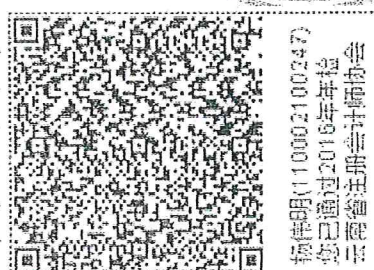
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110002100247  
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

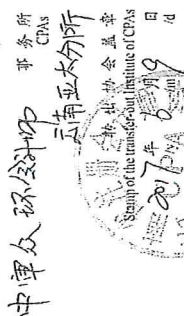
发证日期: 二〇一二年三月二十六日  
Date of Issuance



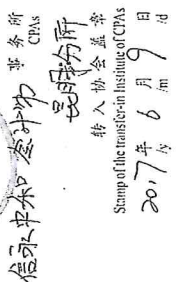
月 日

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



身份证 110002100247  
已通过 2024 年度年检



身份证 110002100247  
已通过 2023 年度年检

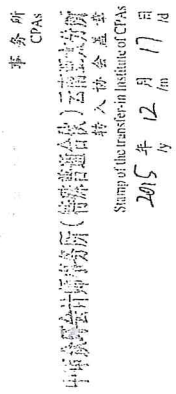


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名: 杨伟明  
Full name: 杨伟明  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1987-08-08  
Date of birth: 1987-08-08  
工作单位: 中审亚太会计师事务所云南分所  
Working unit: 中审亚太会计师事务所云南分所  
身份证号码: 142625198708084617  
Identity card No. 142625198708084617