



云南路达会计师事务所有限公司
Yunnan Luda Certified Public Accountants Co., Ltd

抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）专项债券 财务评价报告

云南路达会计师事务所有限公司

二〇二六年五月



抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）专项债券财务评价报告

云路达审字【2026】第 221 号

澄江市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对澄江市国有资本投资运营有限责任公司实施的抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）（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、成本与融资需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》。澄江市国有资本投资运营有限责任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《抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）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。

本评价报告仅供澄江市住房和城乡建设局本次发行抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）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的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：

经专项审核，该项目总投资 50,627.64 万元，其中：财政预算安排 30,627.64 万元，占总投资的 60.50%；专项债券 20,000.00 万元（其中 2026 年本批次发行 15,400.00 万元、以后批次发行 4,600.00 万元），占总投资的 39.50%。债券存续期内应付本息合计 26,300.00 万元。可用于还本付息的收益 29,998.20 万元，预测专项债券本息保障倍数 1.14。项目预测收益能达到收益与融资自求平衡。详见下表：

金额单位：万元

年度	专项债券本息支付			可用于还本付息的项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年		900.00	900.00	4,723.07
2028 年		900.00	900.00	4,724.53
2029 年		900.00	900.00	4,450.11
2030 年		900.00	900.00	4,451.50
2031 年		900.00	900.00	5,825.40
2032 年		900.00	900.00	5,823.58
2033 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	6,300.00	26,300.00	29,998.20
专项债券本息保障倍数				1.14

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资需求平衡的专项债券的要求，并根据当前云南省、玉溪市的融资环境，我们认为抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）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，为抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）提供足够的资金支持，保证抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二

期)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,充分满足抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目(二期)专项债券还本付息的要求。

附件:项目收益与融资自求平衡预测说明

云南路达会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇二六年五月二十六日

项目收益与融资自求平衡预测说明



一、预测编制基础

（一）参考文件

1. 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）；
2. 《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）；
3. 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）；
4. 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. 政府制订的城市规划未发生重大变化；
5. 政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
6. 项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见的因素的重大不利影响

二、项目基本情况

（一）参与主体

主管部门：澄江市住房和城乡建设局

项目单位：澄江市国有资本投资运营有限责任公司

（二）项目基本情况

1. 项目名称：抚仙湖环湖生态移民项目—县城二号安置区西片区建设项目（二期）

2. 项目区位：该项目拆迁实施地点位于云南省玉溪市澄江市龙街、右所、海口、路居四个片区。安置房建设地点位于澄江市北市区。

3. 项目建设内容和产出

该项目已分批次列入住房城乡建设部门 2019 年、2020 年及 2021 年棚户区改造计划，涉及四个片区，棚户区拆迁户数为 682 户、2,046 人。

该项目涉及的拆迁建筑，全部为实物安置，新建实物安置房套数为 682 套，安置房规划用地面积约 46.76 亩。

新建安置用地面积 46.76 亩，总建筑面积 100,895.91 m²，其中：地上建筑面积 83,722.92 平方米，地下建筑面积 17,172.99 平方米，总户数 682 户，地下车位 400 个。建设配套基础设施：雨污水中水及室外管网工程 31,173.47 m²、燃气工程 100,895.91 m²、人防工程 17,172.99 m²，涉及供排水、电力、燃气、污水处理以及人防工程等。

新建安置房屋全部用于安置，无安置剩余补差住宅。

根据民调、棚户区征地和房屋拆迁实施方案、该项目的可行性研究报告，该项目为异地安置，鼓励棚户区改造居民进城集中安置。采用县城集中安置点的方式进行安置房建设。

4. 项目建设期和运营期：该项目建设期为 2023 年 10 月至 2026 年 12 月，运营期为 2027 年至长期，因专项债券期限小于运营期，因此，该项目取计算期 2023 年至 2033 年。

三、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

该项目已取得以下合规性文件：

（1）《澄江市发展和改革局关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（澄发改发〔2023〕4号）；

（2）《玉溪市生态环境局澄江分局关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目环评手续的情况说明》（〔2023〕-20）；

（3）《云南省住房和城乡建设厅关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）项目初步设计的批复》；

（4）《建设用地规划许可证》（地字第530481202400001号）；

（5）《建设工程规划许可证》（建字第澄江市202400001号）；

（6）《建筑工程施工许可证》（编号530422202408280101）；

（7）《不动产权证书》（云（2023）澄江市不动产权第0006665号）。

2. 项目总投资

根据《云南省住房和城乡建设厅关于抚仙湖环湖生态移民项目一县城二号安置区西片区建设项目（二期）项目初步设计的批复》，该项目总投资为53,649.64万元。投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建筑安装工程	35,511.49
2	工程建设其他费	12,781.24
3	预备费	1,864.91
4	财务费用（含建设期利息）	3,492.00
	总投资	53,649.64

因融资成本变化，该项目财务费用减少 3,022.00 万元，调整后总投资为 50,627.64 万元。调整后投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建筑安装工程	35,511.49
2	工程建设其他费	12,781.24
3	预备费	1,864.91
4	财务费用（含建设期利息及发行费）	470.00
	总投资	50,627.64

（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
50,627.64	30,627.64			20,000.00	
占总投资比例（%）	60.50%			39.50%	

该项目总投资 50,627.64 万元，资金来源分为财政预算安排资金和专项债券融资。其中：

财政预算安排 30,627.64 万元，占总投资的 60.50%。财政预算安排情况如下：

2024 年及以前已安排到位财政资金 12,551.00 万元，其中根据《澄江市财政局关于下达 2021 年部门预算的批复》（澄财预〔2021〕1 号）文件，2021 年到位财政资金 8,551.00 万元；根据《玉溪市财政局 玉溪市湖泊管理局关于下达 2024 年抚仙湖保护治理省级补助资金的通知》（玉财资环〔2024〕17 号）、《玉溪市财政局 玉溪市湖泊管理局关于下达 2024 年高

原湖泊保护治理省级奖补资金（第二批）的通知》（玉财资环〔2024〕55号）、《玉溪市财政局 玉溪市湖泊管理局关于下达抚仙湖保护治理项目资金的通知》（玉财资环〔2024〕77号）等文件，2024 年到位财政资金 4,000.00 万元。

2025 年已安排到位财政资金 1,080.00 万元，根据《玉溪市财政局 玉溪市湖泊管理局关于下达抚仙湖保护治理项目资金的通知》（玉财资环〔2024〕77号）、《玉溪市财政局 玉溪市湖泊管理局关于下达 2025 年抚仙湖保护治理省级补助资金的通知》（玉财资环〔2025〕18号）、《玉溪市财政局 玉溪市湖泊管理局关于下达 2025 年高原湖泊保护治理省级奖补资金（第一批）的通知》（玉财资环〔2025〕31号）等文件，2025 年到位财政资金 1,080.00 万元。

2026 年计划安排财政资金 16,996.64 万元。

专项债券 20,000.00 万元（其中 2026 年本批次发行 15,400.00 万元、以后批次发行 4,600.00 万元），占总投资的 39.50%。

2.项目分年度融资情况

（1）专项债券

该项目计划 2026 年发行专项债券 20,000.00 万元（其中本批次发行 15,400.00 万元、以后批次发行 4,600.00 万元），发债期限 7 年，利率 4.5%，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

计划发行专项债券金 额	2026 年（本批次）		2026 年（以后批次）	
	发行金额	期限	发行金额	期限
20,000.00	15,400.00	7 年	4,600.00	7 年

（2）市场化融资

该项目无市场化融资计划。

3. 项目实施计划

该项目建设期自 2023 年 10 月至 2026 年 12 月。该项目建设实施分为以下几个阶段：

（1）征收阶段，主要为前期的三调（地调、房调、民调）工作、部门意见征询、选定专业公司、模拟征收及正式征收。

（2）安置房建设阶段，安置房建设前期工作与征收阶段工作交叉进行，主要包括方案编制与评审、可研编制与评审、初步设计、施工图设计、选定专业公司、主体工程施工、附属工程施工及交付使用。

该项目的棚改搬迁工作已于 2019 年 11 月启动，并已于 2022 年内基本征收签约完毕，预计 2026 年 12 月底交付使用。

4. 资金筹措及使用计划

该项目各年度资金使用计划详见下表：

资金筹措及使用计划表

金额单位：万元

项目		合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年
项目总投资		50,627.64	12,551.00	1,080.00	36,996.64
建设投资		50,157.64	12,551.00	1,080.00	36,526.64
建设期利息		450.00			450.00
债券发行费用		20.00			20.00
资金筹措		50,627.64	12,551.00	1,080.00	36,996.64
资本金	通过财政预算安排	30,627.64	12,551.00	1,080.00	16,996.64
	专项债券用于资本金部分				
	单位或社会资本方自有资金				

项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年
专项债券本金	20,000.00			20,000.00
市场化融资				

四、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

该项目的收入来源为安置剩余土地出让收入、地下车位销售收入、商铺出租收入、物业管理费收入。

①土地出让收入

该项目规划用地面积 264.044 亩，其中安置用地面积 46.76 亩，可用于出让的用地面积为 217.284 亩，安置区规划总用地与其他片区不存在交叉关系。拟于 2027 年至 2032 年分别按 15%、15%、15%、15%、20%、20% 的比例对安置剩余土地进行出让。出让单价参考澄江市自然资源局提供的 2023 年至 2025 年住宅用地供应台账，土地平均出让单价为 212.47 万元/亩。根据谨慎性原则，该项目土地出让单价按 185 万元/亩测算。

2023 年至 2025 年住宅用地供应台账

序号	地块编号	签订日期	受让人	供应方式	宗地位置	出让面积 (公顷)	出让面积 (亩)	出让/划拨 价款(万元)	单价(万 元/亩)	土地用途
1	CTC(2025)02号	2025-03-18	澄江市国有资本投资运营有限责任公司	拍卖 出让	龙街街道立昌社区	5.9032	88.548	15,434.00	174.30	商品住房用地
2	CTC(2025)01号	2025-03-18	澄江市国有资本投资运营有限责任公司	拍卖 出让	龙街街道立昌社区	5.1382	77.073	13,438.00	174.35	商品住房用地
3	CTC(2022)10号	2024-12-23	澄江市国有资本投资运营有限责任公司	拍卖 出让	龙街街道	0.8225	12.3375	2,807.00	227.52	普通商品住房
4	CTC(2024)05号	2024-12-23	云南省城乡建设投资有限公司	拍卖 出让	天颐幸福里项目北侧、中山医院西侧	0.1826	2.739	626.00	228.55	公共租赁住房
5	CTC(2018)34-1号	2024-01-25	中创华瀚(玉溪)置业有限公司	拍卖 出让	仙湖路与人民西路交叉口西南角	3.2454	48.681	12,474.00	256.24	普通商品住房
6	CTC(2023)10号	2023-12-21	澄江市城市建设发展有限责任公司	拍卖 出让	龙街街道忠窑社区	0.8329	12.4935	2,860.00	228.92	普通商品住房
7	CTC(2022)06号	2023-10-23	澄江市城市建设发展有限责任公司	拍卖 出让	海口镇海口社区	3.4592	51.888	7,902.00	152.29	普通商品住房
8	CTC(2023)09号	2023-07-14	澄江市国有资本投资运营有限责任公	拍卖 出让	环城北路南侧、龙溪路以北	2.5978	38.967	8,605.00	220.83	普通商品住房
9	CTC(2022)12号	2023-01-11	澄江复润房地产发展有限公司	拍卖 出让	龙祥路以南、澄江市第五中学以东	4.2384	63.576	14,383.00	226.23	普通商品住房
10	CTC(2022)13号	2023-01-11	澄江复润房地产发展有限公司	拍卖 出让	横大路以北、澄江市第五中学以东	3.8612	57.918	12,925.00	223.16	普通商品住房
11	CTC(2022)14号	2023-01-11	澄江复盈房地产开发有限公司	拍卖 出让	仙湖路与龙祥路交叉口西南侧	2.7764	41.646	9,359.00	224.73	普通商品住房
平均出让单价									212.47	

②地下车位销售收入

该项目建成后可用于出售的地下车位有 400 个，参考澄江市类似地下车位出售价格，该项目地下车位出售单价按 6 万元/个测算。

③商铺出租收入

该项目建成后可用于出租商铺面积为 2,097.85 m²，参考澄江市国有资本投资运营有限责任公司签订的《预租协议》以及周边商铺出租价格，该项目出租单价按 30 元/m²/月进行测算，首年运营负荷为 60%，逐年增长 5%至 75%保持不变。

④物业管理收入

该项目建有住宅面积为 80,084.80 m²，可用于出租商铺面积为 2,097.85 m²，物管费以住宅面积及每年出租商铺面积为计算基数。依据《澄江市保障性住房和住宅前期物业收费政府指导价实施方案》，物业管理费按 1.00 元/m²/月测算。

(2) 项目收入预测

经测算，该项目债券存续期内收入合计 43,501.17 万元。项目收入预测详见下表：

项目收入明细表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	收入合计	43,501.17	6,772.07	6,775.98	6,479.88	6,483.78	8,494.73	8,494.73
1	土地出让收入	40,196.80	6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
其中	出让土地数量（亩）	217.28	32.59	32.59	32.59	32.59	43.46	43.46
	出让单价（万元/亩）		185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
	运营负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	地下车位销售收入	2,400.00	600.00	600.00	300.00	300.00	300.00	300.00
其	车位数量（个）	400.00	100.00	100.00	50.00	50.00	50.00	50.00

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
中	出售单价（万元/个）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	运营负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	商铺租赁收入	317.19	45.31	49.09	52.87	56.64	56.64	56.64
其中	商铺面积（m ² ）		2,097.85	2,097.85	2,097.85	2,097.85	2,097.85	2,097.85
	租赁单价（元/m ² /月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	运营负荷		60%	65%	70%	75%	75%	75%
4	物业管理收入	587.18	97.61	97.74	97.86	97.99	97.99	97.99
其中	面积（m ² ）		81,343.51	81,448.40	81,553.30	81,658.19	81,658.19	81,658.19
	单价（元/m ² /月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

2.项目运营成本

该项目运营成本主要包括工资及福利费、土地出让收入基金计提费用、销售费用及运营管理费用等。

（1）工资及福利费：该项目人工定员数为 20 人，工资及福利费暂按 4.2 万元/年/人，工资及福利费逐年增长率参考近三年云南 CPI 指数增长率的几何平均值计算，设 2%的增长率。

（2）土地出让收入基金计提费用：该项目土地出让相关的计提基金，主要包括水利建设专项资金（按收入的 5%计提）、地质灾害防治专项资金（按收入的 3%计提）、铁路高速公路建设资金（按收入的 7%计提），保障性住房基金（按收入的 5%计提）、提取国有土地收益基金（纯收益的 15%计提）、廉租住房保障资金（纯收益的 10%计提）、农业土地开发资金（纯收益的 30%计提）、农田水利建设资金（按收入的 3%计提）、教育资金（按收入的 2%计提）、失地农民养老保障风险准备金（纯收益 5%计提）等。

（3）销售费用：为项目在销售地下车位及出租商铺的过程中产生的相关费用，按收入的 5%计取。

（4）运营管理费用：按收入的 3%测算。

经测算，该项目债券存续期内运营成本合计 13,443.16 万元。详见下表：

项目运营成本明细表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资及福利费	529.88	84.00	85.68	87.39	89.14	90.92	92.74
其中	人员		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	工资（万元/年）		4.20	4.28	4.37	4.46	4.55	4.64
2	土地出让收入基金计提费用	12,678.29	1,901.63	1,901.63	1,901.63	1,901.63	2,535.89	2,535.89
3	销售费用	135.86	32.27	32.45	17.64	17.83	17.83	17.83
4	运营管理费用	99.13	22.29	22.40	13.52	13.64	13.64	13.64
	合计	13,443.16	2,040.18	2,042.17	2,020.19	2,022.24	2,658.28	2,660.10

土地出让收入基金计提明细表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	基金计提	12,678.29	1,901.63	1,901.63	1,901.63	1,901.63	2,535.89	2,535.89
1	农田水利建设资金		180.87	180.87	180.87	180.87	241.20	241.20
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2	云南水利建设专项资金		301.46	301.46	301.46	301.46	402.01	402.01
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	铁路高速公路建设资金		422.04	422.04	422.04	422.04	562.81	562.81
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
4	教育资金		120.58	120.58	120.58	120.58	160.80	160.80
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
5	保障性住房资金		301.46	301.46	301.46	301.46	402.01	402.01

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
6	地质灾害资金		180.87	180.87	180.87	180.87	241.20	241.20
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
7	农业土地开发资金（25 元/平方米）		16.30	16.30	16.30	16.30	21.73	21.73
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
8	国有土地收益基金（收益）		8.15	8.15	8.15	8.15	10.86	10.86
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
9	廉租住房保障资金（收益）		5.43	5.43	5.43	5.43	7.24	7.24
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
10	失地农民养老保障风险准备金（收益）		2.72	2.72	2.72	2.72	3.62	3.62
	计提基数（万元）		54.32	54.32	54.32	54.32	72.43	72.43
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
11	国有土地出让收入统筹分享金		301.46	301.46	301.46	301.46	402.01	402.01
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
12	土地收储出让业务费		60.29	60.29	60.29	60.29	80.40	80.40
	计提基数（万元）		6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10
	计提标准		1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
	合计	12,678.29	1,901.63	1,901.63	1,901.63	1,901.63	2,535.89	2,535.89

3.相关税费

该项目主要涉及增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、所得税等。

计税标准及计算过程如下：

(1) 增值税：增值税=销项税-进项税，该项目增值税率依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）等相关税法规定确定。该项目建设期建安工程费进项税税率按9%测算，工程建设其他费用进项税税率按6%测算；车位销售及商铺出租销项税税率按9%、物管费收入销项税税率按6%测算；运营成本销售费用及管理费用进项税税率按6%测算。

(2) 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率按5%测算。

(3) 教育费附加：以增值税为计税基数，税率按3%测算。

(4) 地方教育费附加：以增值税为计税基数，税率按2%测算。

(6) 印花税：税率按0.05%。

(7) 房产税：按出租收入的12%。

(5) 所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，该项目所得税税率按25%测算。

经测算，该项目债券存续期内相关税费合计59.81万元。详见下表：

相关税费明细表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设投资	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	增值税								
1	年初增值税进项税				3.09	6.19	7.96	9.74	11.52
2	当年新增进项税		3,809.59	3.09	3.11	1.76	1.78	1.78	1.78
2.1	建设投资进项税	3,809.59	3,809.59						
2.1.1	建筑安装工程(9%)	2,932.14	2,932.14						
2.1.2	设备及工具、器具购置税(13%)								
2.1.3	工程建设其他费用(6%)	723.47	723.47						

序号	项目	合计	建设投资	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.1.4	预备费（9%）	153.98	153.98						
2.2	运营期进项税	13.30		3.09	3.11	1.76	1.78	1.78	1.78
2.2.1	销售费用（6%）	7.69		1.83	1.84	1.00	1.01	1.01	1.01
2.2.2	运营管理费用（6%）	5.61		1.26	1.27	0.77	0.77	0.77	0.77
3	当年新增销项税	257.59		58.81	59.13	34.68	34.99	34.99	34.99
3.1	地下车位销售（9%）	198.17		49.54	49.54	24.77	24.77	24.77	24.77
3.2	商铺租赁收入（9%）			3.74	4.05	4.37	4.68	4.68	4.68
3.3	物业管理收入（6%）			5.53	5.53	5.54	5.55	5.55	5.55
4	年末累计未抵扣进项税		3,809.59	3,753.87	3,697.85	3,664.94	3,631.73	3,598.51	3,565.30
5	应交增值税								
二	城市维护建设税（7%）								
三	教育费附加（3%）								
四	地方教育费附加（2%）								
五	印花税（0.05%）	21.75		3.39	3.39	3.24	3.24	4.25	4.25
六	房产税（12%）	38.06		5.44	5.89	6.34	6.80	6.80	6.80
七	所得税（25%）								
	税费合计	59.81		8.82	9.28	9.58	10.04	11.04	11.04

4.项目可偿债收益

债券存续期内，该项目累计可实现收入 43,501.17 万元，运营成本 13,443.16 万元，缴纳各项税费 59.81 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。

经测算，该项目在债券存续期内可偿债收益共计 29,998.20 万元。项目可偿债收益详见下表：

项目可偿债收益情况表

金额单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	43,501.17	6,772.07	6,775.98	6,479.88	6,483.78	8,494.73	8,494.73
项目运营成本	13,443.16	2,040.18	2,042.17	2,020.19	2,022.24	2,658.28	2,660.10
占用项目偿债收益的相关税费	59.81	8.82	9.28	9.58	10.04	11.04	11.04
项目可偿债收益	29,998.20	4,723.07	4,724.53	4,450.11	4,451.50	5,825.40	5,823.58

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

该项目计划 2026 年发行专项债券 20,000.00 万元（其中本批次发行 15,400.00 万元、以后批次发行 4,600.00 万元），发债期限 7 年，利率 4.5%，偿债方式为按年付息，到期还本。债券存续期内应付本息合计 26,300.00 万元。专项债券还本付息情况如下表所示：

专项债券还本付息表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	期初余额			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	本期新增本金（2026 年本批次）	15,400.00	15,400.00							
	本期新增本金（2026 年以后批次）	4,600.00	4,600.00							
3	本期偿还本金	20,000.00								20,000.00
4	本期偿还利息	6,300.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
5	期末余额		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
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	26,300.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00

2.市场化融资还本付息情况

该项目无市场化融资。

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	20,000.00
专项债券利息总额	6,300.00
专项债券本息总额	26,300.00
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	20,000.00
总债务利息	6,300.00
总债务本息	26,300.00

（三）偿债指标计算

该项目偿债指标如下：

$$1. \text{总 投 资 收 益 率} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 投 资} \\ = 29,998.20 / 50,627.64 = 59.25\%$$

$$2. \text{总 债 务 本 息 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 息} \\ = 29,998.20 / 26,300.00 = 1.14$$

$$3. \text{总 债 务 本 金 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{总 债 务 融 资 本 金} \\ = 29,998.20 / 20,000.00 = 1.50$$

$$4. \text{专 项 债 券 本 息 保 障 倍 数} = \text{项 目 可 偿 债 收 益} / \text{专 项 债 券 本 息} \\ = 29,998.20 / 26,300.00 = 1.14$$

5. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金
=29,998.20/20,000.00=1.50

经测算，该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。

（四）资金测算平衡情况

该项目累计资金流入 94,128.81 万元，在偿还该项目总债务后，仍有 4,148.20 万元的累计现金结余。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	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入											
1	资本金流入	30,627.64	12,551.00	1,080.00	16,996.64							
1.1	财政预算资金流入	30,627.64	12,551.00	1,080.00	16,996.64							
1.2	单位或社会资本方自有资金											
1.3	用于资本金的专项债券资金流入											
2	债务资金流入	20,000.00			20,000.00							
2.1	专项债券资金流入	20,000.00			20,000.00							
2.2	市场化融资流入											
3	项目收入流入	43,501.17				6,772.07	6,775.98	6,479.88	6,483.78	8,494.73	8,494.73	
3.1	政府性基金收入流入	40,196.80				6,029.15	6,029.15	6,029.15	6,029.15	8,040.10	8,040.10	
3.2	专项流入	3,304.37				742.92	746.83	450.73	454.63	454.63	454.63	
小计	现金流入总额	94,128.81	12,551.00	1,080.00	36,996.64	6,772.07	6,775.98	6,479.88	6,483.78	8,494.73	8,494.73	
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	50,157.64	12,551.00	1,080.00	36,526.64							
2	项目运营成本支出	13,443.16				2,040.18	2,042.17	2,020.19	2,022.24	2,658.28	2,660.10	
3	相关税费	59.81				8.82	9.28	9.58	10.04	11.04	11.04	

序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
4	债券发行费用	20.00			20.00							
5	流动资金											
6	债务还本付息	26,300.00				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00
6.1	专项债券还本付息	26,300.00				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00
6.1.1	专项债券还本	20,000.00										20,000.00
6.1.2	专项债券利息	6,300.00				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
6.2	市场化融资还本付息											
6.2.1	市场化融资还本											
6.2.2	市场化融资付息											
小计	现金流出总额	89,980.62	12,551.00	1,080.00	36,546.64	2,949.00	2,951.45	2,929.77	2,932.28	3,569.33	3,571.15	20,900.00
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	4,148.20			450.00	3,823.07	3,824.53	3,550.11	3,551.50	4,925.40	4,923.58	-20,900.00
2	期末累计现金结存额				450.00	4,273.07	8,097.60	11,647.71	15,199.21	20,124.61	25,048.20	4,148.20

			
统一社会信用代码 91530111550133932K		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。	
营业执照 (副本)		副本编号: 1-1	
名称	云南路达会计师事务所有限公司	注册资本	壹佰万元整
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2010年03月01日
法定代表人	陈学伦	营业期限	2010年03月01日至 长期
经营范围	许可项目:注册会计师业务;司法鉴定服务(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,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目:税务服务;财务咨询;企业管理咨询;财政资金项目预算绩效评价服务;破产清算服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);承接档案服务外包(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。		
登记机关			
2022 年 5 月 25 日			

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>

请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报并公示。当年设立登记的,自下一年起报送并公示。逾期未年报的,将依法处理。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 53012688

会计师事务所 执业证书

名称: 云南路达会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 陈学伦

经营场所: 云南省昆明市西山区云山路357号云
善时尚广场3楼310号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 53010165

批准执业文号: 云财会〔2010〕5号

批准执业日期: 2010-02-23

此复印件与原件一致
再次复印无效
云南路达会计师事务所有限公司

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》。

发证机关: 云南省财政厅

二〇二二年六月二日

中华人民共和国财政部制

中国注册会计师证书

姓名:姜幼羚

执业证号:321100020028

证书编号: 32100020028

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
SINCE 1980

中国注册会计师协会

姓名: 姜幼羚
Full name: 姜幼羚
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1955-05-03
Date of birth: 1955-05-03
工作单位: 江苏立信会计师事务所
Working unit: 江苏立信会计师事务所
身份证号码: 321102550503042
Identity card No: 321102550503042

年度检验登记 Annual Renewal Registration

继续有效一年。
Valid for another year after



通过2024年任职资格检查
姜幼羚 321100020028
云南省注册会计师协会

证书编号: 321100020028
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004年5月14日
Date of Issuance



4

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a 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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-to Institute of CPAs

转出日期: 2013年01月05日
Transfer-out Date: 2013.01.05

转入日期: 2013年01月05日
Transfer-in Date: 2013.01.05

转出协会: 江苏立信会计师事务所
Transfer-out Institute: Jiangsu Lixin Accounting Firm

转入协会: 昆明路达会计师事务所
Transfer-in Institute: Kunming Luda Accounting Firm


10

中国注册会计师证书


姓名:刘玉莲

执业证号:530100010012


证书编号: 530100010012




姓名 刘玉莲
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1954-12-15
Date of birth
工作单位 昆明路达会计师事务所
Working unit
身份证号码 533001541215002
Identity card No.



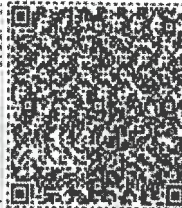
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



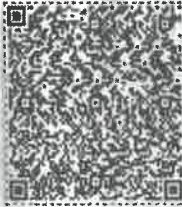
刘玉莲(530100010012)
您已通过2019年任职资格考试
云南注册会计师协会
2019年



刘玉莲(530100010012)
您已通过2018年年检
云南注册会计师协会
2018年




刘玉莲(530100010012)
您已通过2017年年检
云南注册会计师协会
2017年




刘玉莲(530100010012)
您已通过2016年年检
云南注册会计师协会
2016年

证书编号: 530100010012
批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 一九九五年四月二十号
Date of issuance




刘玉莲(530100010012)
您已通过2023年任职资格考试
云南注册会计师协会
2023年



刘玉莲(530100010012)
您已通过2022年任职资格考试
云南注册会计师协会
2022年



刘玉莲(530100010012)
您已通过2021年任职资格考试
云南注册会计师协会
2021年



刘玉莲(530100010012)
您已通过2020年任职资格考试
云南注册会计师协会
2020年

证书编号: 530100010012
批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 一九九五年四月二十号
Date of issuance

此复印件与原件一致
再次复印无效
云南路达会计师事务所有限公司