

红河州建水县 2025 年老旧小区
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	1-4
附件 1、项目现金流收益规模预测	5-19
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	20-26

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目 专项债券财务评价报告

致同专字（2026）第 530C016665 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”）申请发行红河州建水县 2025 年老旧小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，本次评价的红河州建水县 2025 年老旧小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

该项目计划调拨债券金额为 3,016.00 万元，2026 年调拨专债金额 3,016.00 万元，债券利率 2.39%，债券期 18 年，偿债方式为按半年付息，到期还本。期间项还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	本期支付利息	本期偿付本息
2026 年		3,016.00		3,016.00	36.04	36.04
2027 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2028 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2029 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2030 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2031 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2032 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2033 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2034 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2035 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2036 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2037 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2038 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2039 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2040 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2041 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2042 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08
2043 年	3,016.00			3,016.00	72.08	72.08

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金	本期支付利 息	本期偿付本 息
2044 年	3,016.00		3,016.00		48.05	3,064.05
合计		3,016.00	3,016.00		1,309.45	4,325.45

（二）市场化融资应付本息

无。

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、《建水县发展和改革局关于红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（建发改投资〔2025〕2 号）；
- 6、国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（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

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目，预计在专项债券存续期内实现项目收入为 5,874.71 万元，项目运营成本为 781.23 万元，占用项目偿债收益相关税费为 0.00 万元，项目可偿债收益为 5,093.48 万元。

三、项目收益与融资自求平衡情况

本次发行的红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目专项债券，项目可偿债收益为 5,093.48 万元，总债务本息为 4,325.45 万元，总债务本息保障倍数为 1.18，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

何洪波



中国注册会计师

王昆生



二〇二六年六月五日

附件 1:

项目现金流收益预测

一、预测编制基础

本次发行专项债券的红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目的收入预测，以基本预测假设为前提，以物业费收入、小区宣传栏广告点出租收入、电动自行车充电服务费收入、停车位租赁收入、机动车充电桩服务费收入、智能快递柜租赁收入为基础，在对可行性研究报告、收费标准等相关资料进行综合分析判断后编制。

二、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：建水县住房和城乡建设局

项目单位：建水县住房和城乡建设局

（二）项目概况

项目名称：红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目

建设规模及内容：该项目改造涉及 5 个小区，27 栋楼房，662 户，改造建筑面积 7.79 万平方米，改造内容主要为老旧小区建筑物主体（房屋）改造和配套基础设施建设。

（1）主体工程：

外立面改造 52550 m²，楼梯间墙面粉刷 4567 m²，楼梯护栏粉刷 1255m，屋顶修缮 15937.20 m²，单元楼门禁 34 个，增设电梯 12 部，设置干粉灭火器 237 套、更换楼道照明灯 294 盏。

（2）配套基础设施：

老旧小区内基础设施改造内容：小区内改造道路总面积 8840 m²，改造室外污水管 167m、室外雨水管 3270m、室外给水管 3881m，化粪池 2 座、垃圾收集设施 17 套，室外电力管网 2733m、室外通信管网 2947 米，室外燃气管网 3230m。

老旧小区周边基础设施改造内容：小区配套道路车行道路面修复 11289.87 m²，人行道修复 31966.40 m²，给水管网改造 786m、雨水管网改造 1868m、污水管网改造 1443m、雨污错接点改造 9 个、更换排水检查井防坠网 542 个等。



小区绿化景观改造 9350.54 m²、庭院灯 196 盏，布设停车位（机动车）409 个，非机动车停车场 1326.80 m²；增设休息座椅 7 组、健身器材 7 套、宣传牌（栏）7 块、垃圾收集设施 17 个、直饮水设施 6 个、快递柜 6 套、门禁系统 6 套，监控设施 5 套。

小区周边配套道路绿化带提升改造 6010 m²；路灯改造 318 盏。

（三）项目现金流收益预测说明

1、项目收入

项目建成后，预计可实现物业费收入、小区宣传栏广告点出租收入、电动自行车充电服务费收入、停车位租赁收入、机动车充电桩服务费收入、智能快递柜租赁收入，综合考虑市场调研情况以及业主方提供的资料，各项收入预测如下：

（1）物业费收入

本项目为房改项目，本次改造后，根据政府出具的授权书，由实施单位统一管理运营，收取物业费，收费进财政。物业费收费标准参照建水县当地小区物管收费标准暂定，根据调查，建水县物管费收费标准在 1.2-1.5 元/m²/月之间，根据《红河州物业服务收费管理实施细则》（2013 年发布），一级物业管理服务费用为 1.05 元/m²/月。本项目物管面积约为 7.79 万平方米，建成后第一年收取率按 60% 计算，逐年上涨。

（2）小区宣传栏广告点出租收入

本项目共计有 5 个小区，根据各小区实际情况设置宣传栏 6 个，本项目小区宣传栏广告出租收费参考建水县城区类似小区宣传栏广告收费。经调查，参考市场出租情况，本次设置的广告栏按 2100 元/块/年进行租赁。

（3）电动自行车充电服务费收入

本项目老旧小区改造涉及 662 户，根据小区实际情况新增非机动车充电口约 11 个。经调查，建水县旅游小区的电动自行车充电收费为 5 元/次，本项目所取的单价较为合理。目前建水县电动车使用非常普遍，因此考虑日均使用次数为 2 次/个/日，充电负荷第一年按照 70% 计算，逐年上涨 5%，最大不超过 85%。

（4）停车位租赁收入

根据项目可行性研究报告提供数据，本项目新建停车位有 289 个，根据《建水县发展和改革局关于建水县城城市道路临时停车泊位收费标准的通知》，本项目



停车主要为老旧小区住户，针对小区业主采用包月停车制度，本项目为室外停车，收费取 100 元/月。由于老旧小区及周边地区目前无专门的停车位，停车位较为紧缺，因此本项目建成后，泊位的利用率第一年按照 70% 计算，逐年上涨 5%，最大不超过 85%。

（5）机动车充电桩服务费收入

本项目在 5 个老旧小区内均设置电动汽车充电桩，共计 40 个。测算依据参照《红河州发展和改革委员会关于制定红河州电动汽车充电服务费标准(试行)的通知（红发改价〔2018〕262 号）》进行测算，电动汽车充电价格由“电费 + 服务费”组成。电费严格按国家、省电价文件执行；电动汽车充电服务费用于弥补充电设施运营成本。电动汽车充电服务费按充电电度收取，充电服务费最高限价为 0.8 元/千瓦时。本次项目充电桩充电服务费按 0.8 元/度取，每 3 年增长 5%，每天按照服务 5 辆车，每辆车按照 40 度电测算，充电系数考虑 0.9，通过测算运营期第一年每个充电桩每天服务费用保守按照 144 元，充电桩使用率第一年按照 70% 计算，逐年上涨 5%，最大不超过 85%。

（6）智能快递柜租赁收入

本次老旧小区改造 662 户，根据每个小区的户数考虑，在一些小区放置快递投放点(如丰巢、速递易、云柜等)，总共设置 5 个快递投放点，方便居民收发快递。目前丰巢快递柜驻场费用一般在 8,000 元/年~15,000 元/年，另外根据市场调查（市场询价资料），建水县旅游小区的快递柜入驻收费为 600 元/个/月。本项目综合考虑小区入住人数、区域经济情况等因素，快递投放点入驻收费分为占址费和管理费，快递柜费入驻费为 600 元/个/月（其中占地收费暂定为 450 元/月/点，管理费暂定为 150 元/月/点）。

综上所述，债券存续期内各年度运营收入预测情况详见下表：

项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	物业费收入	万元	1,635.84	58.89	68.71	78.52	88.34	98.15	98.15	98.15	98.15
	物业收费标准	元/m²/月		1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	物业管理面积	m²		77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900
	收取率			60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
2	小区宣传栏广告点出租收入	万元	22.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
	可出租个数	个		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	平均租金单价	元/个/年		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
3	电动自行车充电服务费收入	万元	66.95	2.81	3.01	3.21	3.58	3.58	3.58	3.76	3.76
	充电接口数量	个		11	11	11	11	11	11	11	11
	充电服务收费	元/个/次		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51
	周转次数	次/天		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电负荷			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
4	停车位租赁收入	万元	578.55	24.28	26.01	27.74	30.95	30.95	30.95	32.50	32.50
	停车泊位个数	个		289	289	289	289	289	289	289	289

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	收费	元/月		100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25
	停车负荷			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
5	机动车充电桩服务费收入	万元	3,507.50	147.17	157.68	168.19	187.64	187.64	187.64	197.02	197.02
	单价	元/天		144.00	144.00	144.00	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76
	数量	个		40	40	40	40	40	40	40	40
	充电负荷			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
6	智能快递柜租赁收入	万元	63.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
	数量	个		5	5	5	5	5	5	5	5
	出租价格	元/月/个		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	合计		5,874.71	238.01	260.27	282.52	315.37	325.18	325.18	336.29	336.29

续表:

序号	项目	单位	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	物业费收入	万元	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	98.15	65.43	98.15
	物业收费标准	元/m²/月	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	物业管理面积	m²	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900	77,900
	收取率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

序号	项目	单位	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
2	小区宣传栏广告点出租收入	万元	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	0.84
	可出租个数	个	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	平均租金单价	元/个/年	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
3	电动自行车充电服务费收入	万元	3.76	3.95	3.95	3.95	4.15	4.15	4.15	4.35	4.35	2.90
	充电接口数量	个	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	充电服务收费	元/个/次	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38
	周转次数	次/天	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电负荷		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	停车位租赁收入	万元	32.50	34.12	34.12	34.12	35.83	35.83	35.83	37.62	37.62	25.08
	停车泊位个数	个	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
	收费	元/月	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55	121.55	127.63	127.63	127.63
	停车负荷		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
5	机动车充电桩服务费收入	万元	197.02	206.87	206.87	206.87	217.22	217.22	217.22	228.08	228.08	152.05
	单价	元/天	158.76	166.70	166.70	166.70	175.04	175.04	175.04	183.79	183.79	183.79
	数量	个	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	充电负荷		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
6	智能快递柜租赁收入	万元	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	2.40

序号	项目	单位	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	数量	个	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租价格	元/月/个	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	合计		336.29	347.95	347.95	347.95	360.21	360.21	360.21	373.06	340.34	281.42

2、项目运营成本

本建设项目生产成本组成有：建设成本和经营成本，其中经营成本（核算单位：人民币万元）包括：燃料、动力费、人员工资及福利费、维护修理费、管理费及其他运营费等。

（1）水费：水费成本暂按营业收入的 1%考虑；

（2）电费：电费成本暂按营业收入的 1%考虑；

（3）人员工资福利

本项目建成后员工人数为 5 人，根据当地工资情况，目前建水县普通人员工资在 3,000 元/月~4,000 元/月，本项目工资定为 3,500 元/月，每三年增长 5%；

（4）设备维护保养费：按运营收入的 1%计算；

（5）运营管理费：人员工资总收入的 8%计算。

（6）物业成本：按物业费收入的 5%计算。

综上所述，债券存续期内各年度运营成本预测情况详见下表：

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	水费	58.73	2.38	2.60	2.83	3.15	3.25	3.25	3.36	3.36
2	电费	58.73	2.38	2.60	2.83	3.15	3.25	3.25	3.36	3.36
3	人员工资及福利	484.48	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	24.31
3.1	人员数量(人)		5	5	5	5	5	5	5	5
3.2	人均年薪酬（元/人/月）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,858.75	4,051.69
4	维护修理费	58.73	2.38	2.60	2.83	3.15	3.25	3.25	3.36	3.36
5	管理费及其他运营费	38.76	1.68	1.68	1.68	1.76	1.76	1.76	1.85	1.94
6	物业费成本	81.83	2.94	3.44	3.93	4.42	4.91	4.91	4.91	4.91
	合计	781.23	32.76	33.92	35.10	37.68	38.47	38.47	39.99	41.24

续表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	水费	3.36	3.48	3.48	3.48	3.60	3.60	3.60	3.73	3.73	2.49
2	电费	3.36	3.48	3.48	3.48	3.60	3.60	3.60	3.73	3.73	2.49
3	人员工资及福利	25.53	26.80	28.14	29.55	31.03	32.58	34.21	35.92	37.71	26.40

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
3.1	人员数量(人)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
3.2	人均年薪酬（元/人/月）	4,254.27	4,466.98	4,690.33	4,924.85	5,171.09	5,429.64	5,701.12	5,986.18	6,285.49	6,599.76
4	维护修理费	3.36	3.48	3.48	3.48	3.60	3.60	3.60	3.73	3.73	2.49
5	管理费及其他运营费	2.04	2.14	2.25	2.36	2.48	2.61	2.74	2.87	3.02	2.11
6	物业费成本	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	3.27
	合计	42.56	44.29	45.74	47.26	49.22	50.90	52.66	54.89	56.83	39.25

3、相关税费

（1）增值税：电动自行车充电服务费收入、机动车充电桩服务费收入，销项税税率为 13%；小区宣传栏广告点出租收入、停车位租赁收入智能快递柜租赁收入，销项税税率为 9%；物业费收入，销项税税率为 6%；电费，进项税税率为 13%；水费、维护修理费，进项税税率为 9%；管理费及其他运营费、物业费成本，进项税税率为 6%。

（2）城市维护建设税

城市维护建设税按增值税的 5%计算。

（3）教育费附加

城市维护建设税按增值税的 3%计算。

（4）地方教育费附加：

城市维护建设税按增值税的 2%计算。

（3）企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计征。

综上所述，债券存续期内各年度税费预测情况详见下表：

项目税费测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
应交增值税											
其中：建设期进项税		71.74	473.52								
运营期进项税				0.93	1.02	1.11	1.23	1.29	1.29	1.32	1.33
运营期销项税				22.99	24.92	26.85	29.96	30.51	30.51	31.74	31.74
期末留抵进项税		71.74	545.26	523.19	499.29	473.54	444.82	415.60	386.37	355.96	325.55
城市建设维护费											
教育费附加											
地方教育附加											
房产税											
企业所得税											
合计											

续表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
应交增值税										

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
其中：建设期进项税										
运营期进项税	1.33	1.37	1.38	1.39	1.43	1.43	1.44	1.49	1.49	1.00
运营期销项税	31.74	33.03	33.03	33.03	34.38	34.38	34.38	35.80	35.80	23.87
期末留抵进项税	295.15	263.49	231.85	200.20	167.25	134.30	101.36	67.04	32.73	9.87
城市建设维护费										
教育费附加										
地方教育附加										
房产税										
企业所得税										
合计										

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)，本项目的
项目可偿债收益为 5,093.48 万元，各年测算情况如下表：

项目可偿债收益表

单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	5,874.71	238.01	260.27	282.52	315.37	325.18	325.18	336.29	336.29
项目运营成本	781.23	32.76	33.92	35.10	37.68	38.47	38.47	39.99	41.24
占用项目偿债收益的相关税费									
项目可偿债收益	5,093.48	205.25	226.35	247.42	277.69	286.71	286.71	296.30	295.05

续表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入	336.29	347.95	347.95	347.95	360.21	360.21	360.21	373.06	373.06	248.71
项目运营成本	42.56	44.29	45.74	47.26	49.22	50.90	52.66	54.89	56.83	39.25
占用项目偿债收益的相关税费										
项目可偿债收益	293.73	303.66	302.21	300.69	310.99	309.31	307.55	318.17	316.23	209.46

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《建水县 2025 年老旧小区改造建设项目初步设计的批复》（红建发〔2025〕28 号），项目总投资为 6,840.05 万元，因本项目融资成本变化，建设期利息增加 36.04 万元。总投资保持不变，投资构成详见下表：

投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	批复金额	调整金额	调整后金额
1	工程费用	5,762.79		5,762.79
2	工程建设其他费用	751.55		751.55
3	预备费	325.71		325.71
4	建设期利息		36.04	36.04
5	债券发行费用			
	总投资	6,840.05	36.04	6,876.09

(二) 资金筹措及使用计划

1、资本金筹措

项目总投资为 6,876.09 万元，其中：财政预算安排 3,860.09 万元，占总投资的 56.14%；调拨专项债券资金 3,016.00 万元，占总投资的 43.86%。具体如下：

项目资金筹措及使用计划表

单位：人民币万元

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（自有资金）	专项债券	市场化融资
6,876.09	3,860.09			3,016.00	

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（自有资金）	专项债券	市场化融资
占总投资比例（%）	56.14			43.86	

2、融资筹措

（1）市场化融资

无。

（2）调拨专项债券

红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目沿用 2024 年所发行的建水县城供水管网漏损治理及智慧调控工程建设项目专项债券资金剩余额度 3,016.00 万元，债券名称为 2024 年云南省其他项目收益专项债券（三期）——2024 年云南省政府专项债券（五期），债券类型为地方政府专项债券，调整规模为人民币 3016.00 万元，债券利率为固定利率 2.39%，债券剩余期限为 18 年，按半年支付利息，2044 年 8 月到期一次性还本。

具体资金筹措表格如下：

资金筹措和使用计划表

单位：人民币万元

项目		合计	2025 年	2026 年
项目总投资		6,876.09	900.00	5,976.09
建设投资		6,840.05	900.00	5,940.05
债券发行费用				
建设期利息		36.04		36.04
资金筹措		6,876.09	900.00	5,976.09
资本金	通过财政预算安排	3,860.09	900.00	2,960.09
	专项债券用于资本金部分			
	自有资金			
专项债券本金		3,016.00		3,016.00
市场化融资				

二、还本付息现金流量预测

资金测算平衡情况表

单位：万元

序号	年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入											
1	资本金流入	3,860.09	900.00	2,960.09								
1.1	财政预算资金流入	3,860.09	900.00	2,960.09								
1.2	其他来源											
1.3	用于资本金的专项债券资金											
2	债务资金流入	3,016.00		3,016.00								
2.1	专项债券资金流入	3,016.00		3,016.00								
2.2	市场化融资流入											
3	项目收入流入	5,874.71			238.01	260.27	282.52	315.37	325.18	325.18	336.29	336.29
3.1	政府性基金收入流入											
3.2	专项收入流入	5,874.71			238.01	260.27	282.52	315.37	325.18	325.18	336.29	336.29
小计	现金流入总额	12,750.80	900.00	5,976.09	238.01	260.27	282.52	315.37	325.18	325.18	336.29	336.29
二	现金流出											
1	建设期静态投资流出	6,840.05	900.00	5,940.05								

序号	年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2	运营期支出	781.23			32.76	33.92	35.10	37.68	38.47	38.47	39.99	41.24
3	相关税费											
4	债务还本付息	4,325.45		36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08
4.1	专项债券还本付息	4,325.45		36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08
4.1.1	专项债券还本	3,016.00										
4.1.2	专项债券利息	1,309.45		36.04	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08
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	11,946.78	900.00	5,976.09	104.84	106.00	107.18	109.76	110.55	110.55	112.07	113.32
三、	现金净流量											
1	当年现金净流入	804.02			133.17	154.27	175.34	205.61	214.63	214.63	224.22	222.97
2	期末累计现金结存额				133.17	287.44	462.77	668.38	883.01	1,097.64	1,321.85	1,544.82

续表：

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入										

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	资本金流入										
1.1	财政预算资金流入										
1.2	其他来源										
1.3	用于资本金的专项债券资金										
2	债务资金流入										
2.1	专项债券资金流入										
2.2	市场化融资流入										
3	项目收入流入	336.29	347.95	347.95	347.95	360.21	360.21	360.21	373.06	373.06	248.71
3.1	政府性基金收入流入										
3.2	专项收入流入	336.29	347.95	347.95	347.95	360.21	360.21	360.21	373.06	373.06	248.71
小计	现金流入总额	336.29	347.95	347.95	347.95	360.21	360.21	360.21	373.06	373.06	248.71
二	现金流出										
1	建设期静态投资流出										
2	运营期支出	42.56	44.29	45.74	47.26	49.22	50.90	52.66	54.89	56.83	39.25
3	相关税费										
4	债务还本付息	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	3,064.05
4.1	专项债券还本付息	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	3,064.05

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
4.1.1	专项债券还本										3,016.00
4.1.2	专项债券利息	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	72.08	48.05
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	114.64	116.37	117.82	119.34	121.30	122.98	124.74	126.97	128.91	3,103.30
三、	现金净流量										
1	当年现金净流入	221.65	231.58	230.13	228.61	238.91	237.23	235.47	246.09	244.15	-2,854.60
2	期末累计现金结存额	1,766.47	1,998.05	2,228.17	2,456.78	2,695.69	2,932.92	3,168.38	3,414.47	3,658.62	804.02

三、项目收益与融资自求平衡

偿债指标测算过程如下：

偿债指标计算表

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	=5,093.48/6,876.09	0.74
总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	=5,093.48/4,325.45	1.18
总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	=5,093.48/3,016.00	1.69
专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	=5,093.48/4,325.45	1.18
专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	=5,093.48/3,016.00	1.69

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次申报的红河州建水县 2025 年老旧小区改造建设项目专项债券，预期该项目可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息，项目可偿债收益 5,093.48 万元，专项债券本息总额 4,325.45 万元，总债务本息 4,325.45 万元，专项债券本息保障倍数 1.18，总债务本息保障倍数 1.18，预期可以实现项目收益和融资自求平衡。