

高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性

租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券

专项评价报告

天衡川咨字(2022)00009 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所



防伪编号: 0282022030067542211
报告文号: 天衡川咨字(2022)00009号
委托单位: 成都极目投资有限公司
被审单位名称: 成都极目投资有限公司
营业执照号码: 915101047118814980
事务所名称: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所
报告日期: 2022-03-15
报备时间: 2022-03-15 15:07
被审单位所在地: 四川省成都市
签名注册会计师: 赖勇
王昆



防伪二维码

成都极目投资有限公司 会计咨询报告

事务所名称: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所
事务所电话: 028-61896109
传 真: 028-61896109
通讯地址: 成都市武侯区聚龙路988号武侯万达万智中心2单元1111号
电子邮箱: 1512693151@qq.com
事务所网址: www.jscpa.com.cn

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

**高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性
租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券
专项评价报告**

天衡川咨字(2022)00009 号

成都极目投资有限公司：

我们接受贵单位委托，对高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。项目实施机构和项目业主对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责。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基础。而且，我们认为，本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。

本专项评价报告仅供实施机构和项目业主发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施机构和项目业主对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目预测收益能够合理保障偿还融资本金和利息，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

本项目计划总投资 144,000.00 万元，其中资本金 44,000.00 万元，占总投资的 30.56%。资本金来源于单位自有资金，项目资本金按照项目实际进度分年度到位；计划发行专项债券融资 100,000.00 万元，占总投资的 69.44%，除专项债券外，本项目没有

其他融资。

本项目债券融资本金 100,000.00 万元，其中 2022 年拟发行债券 6,000.00 万元，债券年利率按 4.5% 测算，债券期限为 30 年；2023 年拟发行债券 70,000.00 万元，债券年利率按 4.5% 测算，债券期限为 30 年；2024 年拟发行债券 24,000.00 万元，债券年利率按 4.5% 测算，债券期限为 30 年。

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。本项目应付债券利息共 135,000.00 万元，其中，计入建设期利息 5,940.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 129,060.00 万元。项目债券本息情况详见下表：

项目财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计			6000.00	76000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00	6000.00	70000.00	24000.00					
3	应计债券利息	135000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	建设期利息	5940.00	135.00	1845.00	3960.00					
3.2	财务费用	129060.00				4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	债券还本付息	235000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4.1	债券还本	100000.00								
4.2	债券付息	135000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
5	年末债券融资本金累计		6000.00	76000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

项目财务费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00								
3	应计债券利息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	建设期利息	5940.00								
3.2	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4.1	债券还本	100000.00								

序号	项目	合计	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
4.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

项目财务费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00								
3	应计债券利息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	建设期利息	5940.00								
3.2	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4.1	债券还本	100000.00								
4.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

项目财务费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	94000.00	24000.00
2	新增债券融资	100000.00									
3	应计债券利息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
3.1	建设期利息	5940.00									
3.2	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
4	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	10365.00	72655.00	24540.00
4.1	债券还本	100000.00							6000.00	70000.00	24000.00
4.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	94000.00	24000.00	0.00

二、高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目产生的现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对实施机构和项目业主有影响的法律法规无重大变化；
4. 实施机构和项目业主制定的经营收入计划等能够顺利执行；
5. 保障性租赁住房租金收入、生活配套用房租金收入、生活配套用房出售收入、停车费收入在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对实施机构和项目业主造成的重大不利影响。

（二）高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目产生的现金流入

基于谨慎性及合理性原则，预测项目收入，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目收益预测数据计算，可用于资金平衡的项目相关收益总额为 353,040.08 万元。

三、高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目收益偿还融资本金和利息情况

融资项目相关收益为项目收入考虑营运成本、税金（包括增值税、附加税）后的现金净流入，依据实施机构和项目业主提供的预测信息，计算的总体本息覆盖倍数为 1.23 倍。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页为天衡川咨字(2022)00009 号签章页，无正文)

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年3月15日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



项目收益及现金流入、项目成本及现金流出预测说明

一、项目收益及现金流入、项目成本及现金流出预测编制基础

本期债券预测以高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目预期来源于保障性租赁住房租金收入、生活配套用房租金收入、生活配套用房出售收入、停车费收入为基础，结合项目的建设期、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入、项目成本及现金流出预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对实施机构和项目业主有影响的法律法规无重大变化；

（四）实施机构和项目业主制定的经营收入计划等能够顺利执行；

（五）保障性租赁住房租金收入、生活配套用房租金收入、生活配套用房出售收入、停车费收入在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对实施机构和项目业主造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入、项目成本及现金流出预测编制说明

（一）主管部门

单位名称：成都市住房和城乡建设局

（二）项目业主情况

公司名称：成都极目投资有限公司

公司住所：成都市青羊区西玉龙街 210 号

公司性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王勇

经营状态：正常

统一社会信用代码：915101047118815107

经营范围：项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；广告业；房地产开发经营。（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）。

(三)项目概况

1. 项目名称：高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目

2. 项目位置：四川省成都市高新区西区天润路 777 号

3. 项目建设内容和规模：土地面积约 60 亩；总建筑面积约 17.92 万平方米。其中，地上面积约 13.01 万平方米，地下面积约 4.91 万平方米，新建保障性租赁住房及生活配套设施，其中保障性租赁住房 3687 套。

4. 建设期间：本项目计划 2022 年 3 月开工，具体建设计划如下： 2022 年 3 月之前进行前期准备工作；施工期从 2022 年 3 月-2024 年 10 月，2024 年 11 月-12 月进行项目竣工验收。

5. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

依据实施方案，本项目总投资为 144,000.00 万元，其中，工程费用 108,095.00 万元，占 75.07%；工程建设其他费 20,605.00 万元，占 14.31%；预备费 9,260.00 万元，占 6.43%；建设期债券利息 5,940.00 万元，占 4.13%；债券发行费用 100.00 万元，占 0.07%。

(2) 资金筹措方式

本项目总投资为 144,000.00 万元，其中资本金 44,000.00 万元，占总投资的 30.56%。资本金来源于单位自有资金，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

本项目计划发行专项债券融资 100,000.00 万元，占总投资的 69.44%。其中 2022 年拟发行债券 6,000.00 万元，债券年利率按 4.5%测算，债券期限为 30 年；2023 年拟发行债券 70,000.00 万元，债券年利率按 4.5%测算，债券期限为 30 年；2024 年拟发行债券 24,000.00 万元，债券年利率按 4.5%测算，债券期限为 30 年。

6. 资金平衡

本项目预测收入考虑营运成本、税金（包括增值税、附加税）后的现金净流入，用于偿还本期债券本息。

(四)项目预期收益、成本及融资平衡情况

1. 项目收入预测

（1）项目收入来源及分类

本项目收入来源于保障性租赁住房租金收入、生活配套用房租金收入、生活配套用房出售收入、停车费收入。

预计总收入 353,040.08 万元，全部为专项收入。

（2）项目收入预测

本项目计划 2024 年 12 月竣工，2025 年 1 月开始正式运营。

1) 出租收入预测说明

本项目保障性租赁住房可出租面积 112,299.10 m²，生活配套用房可出租面积 13,642.67 m²。运营期第一年出租率按 65%进行测算，第二年出租率按 75%进行测算，第三年出租率按 85%进行测算，第四年及以后出租率按 95%进行测算。

根据四川省《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》保障性住房重点保障符合条件的新市民、青年人等群体，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众；原则上租金不高于同地段同品质住房市场租金水平的 90%，不低于公租房租金水平，年涨幅不超过 5%，具体标准由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

根据全国房价行情网数据，2022 年 2 月成都市高新区住房每月平均租金为 50.11 元/m²，按增长率 2%，预计 2025 年成都市高新区住房每月租金市场价为 53.18 元/m²。

根据《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》要求，本项目保障性租赁住房租金按每月 40 元/m²（约为同地段同品质住房市场租金水平的 75%）进行测算，租金涨幅按每 4 年增长 8%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 1.88%，涨幅低于 5%。

根据全国房价行情网数据，2022 年 2 月成都市高新区商铺每月平均租金为 136.15 元/m²；按增长率 2%，预计 2025 年成都市高新区商铺每月租金市场价为 144.48 元/m²。参考成都市高新区商业出租情况，保守测算，生活配套用房出租价格按每月 132 元/m²进行测算。租金涨幅按每 4 年增长 12%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.77%。2021 年四川省 GDP 增长 8.2%，本项目涨幅低于 2021 年四川省 GDP 涨幅的 80%。

2) 出售收入预测说明

债券存续期末，本项目生活配套用房进行出售，出售面积占本项目总建筑面积的 7.61%。根据全国房价行情网数据，2022 年 2 月成都市高新区商铺出售平均价 21,378

元/m²。按增长率 2%，预计 2052 年成都市高新区商铺出售市场价为 38,723.29 元/m²。参考全国房价行情网商铺出售情况，本项目保守估算，生活配套用房出售价格按 35,500.00 元/m²进行测算。

3) 停车位收入预测说明

本项目停车位共 1249 个，根据《成都市机动车非占道停放服务收费管理实施细则》（成价费〔2006〕287 号），“政府指导价停车场包月停车收费标准基准价为：室内 500 元/月·车”，“政府指导价停车场临时停车基准价为：室内计时收费起价 5 元/2 小时，2 小时后每 1 小时 2 元；计次收费 5 元/次（4 小时）。”。

参考成都市停车位收费情况，本项目保守测算，每个停车位每月收入按 300 元测算，涨幅按每 4 年增长 12%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.77%。2021 年四川省 GDP 增长 8.2%，本项目涨幅低于 2021 年四川省 GDP 涨幅的 80%。

高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目收入如下表：

项目营业收入估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	总收入(万元)	353040.08	5200.65	6000.75	6900.84	8308.23	8308.23	8308.23	8308.23	9084.00	9084.00	9084.00
2	保障性租赁住房租金收入 (万元)	200742.56	3503.73	4042.77	4581.80	5530.51	5530.51	5530.51	5530.51	5972.95	5972.95	5972.95
	面积 (m²)		112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10
	每月租金 (元/m²)		40.00	40.00	40.00	43.20	43.20	43.20	43.20	46.66	46.66	46.66
	租金涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	生活配套用房租金收入 (万元)	84491.63	1404.65	1620.75	1836.85	2299.30	2299.30	2299.30	2299.30	2575.22	2575.22	2575.22
	面积 (m²)		13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67
	每月租金 (元/m²)		132.00	132.00	132.00	147.84	147.84	147.84	147.84	165.58	165.58	165.58
	租金涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	生活配套用房出售收入 (万元)	48431.47										
	面积 (m²)											
	价格 (元/m²)											
4	停车费收入 (万元)	19374.42	292.27	337.23	382.19	478.42	478.42	478.42	478.42	535.83	535.83	535.83
	停车位数量		1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00
	每月收入 (元/个)		300.00	300.00	300.00	336.00	336.00	336.00	336.00	376.32	376.32	376.32
	使用率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	停车费涨幅		0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%

项目营业收入估算表 (续表)

单位: 万元

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	总收入(万元)	353040.08	9084.00	9935.16	9935.16	9935.16	9935.16	10869.33	10869.33	10869.33	10869.33	11894.99
2	保障性租赁住房租金收入 (万元)	200742.56	5972.95	6450.78	6450.78	6450.78	6450.78	6966.84	6966.84	6966.84	6966.84	7524.19
	面积 (m²)		112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10
	每月租金 (元/m²)		46.66	50.39	50.39	50.39	50.39	54.42	54.42	54.42	54.42	58.77
	租金涨幅		0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	生活配套用房租金收入 (万元)	84491.63	2575.22	2884.25	2884.25	2884.25	2884.25	3230.35	3230.35	3230.35	3230.35	3618.00
	面积 (m²)		13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67
	每月租金 (元/m²)		165.58	185.45	185.45	185.45	185.45	207.70	207.70	207.70	207.70	232.83
	租金涨幅		0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	生活配套用房出售收入 (万元)	48431.47										
	面积 (m²)											
	价格 (元/m²)											
4	停车费收入 (万元)	19374.42	535.83	600.13	600.13	600.13	600.13	672.14	672.14	672.14	672.14	752.80
	停车位数量		1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00
	每月收入 (元/个)		376.32	421.48	421.48	421.48	421.48	472.06	472.06	472.06	472.06	528.70
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	停车费涨幅		0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%

项目营业收入估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	总收入(万元)	353040.08	11894.99	11894.99	11894.99	13021.42	13021.42	13021.42	13021.42	27426.86	26065.34	29093.12
2	保障性租赁住房租金收入（万元）	200742.56	7524.19	7524.19	7524.19	8126.13	8126.13	8126.13	8126.13	8776.22	8776.22	8776.22
	面积（m ² ）		112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10	112299.10
	每月租金（元/m ² ）		58.77	58.77	58.77	63.47	63.47	63.47	63.47	68.55	68.55	68.55
	租金涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	生活配套用房租金收入（万元）	84491.63	3618.00	3618.00	3618.00	4052.16	4052.16	4052.16	4052.16	3176.89	1815.37	0.00
	面积（m ² ）		13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	13642.67	9549.87	5457.07	0.00
	每月租金（元/m ² ）		232.63	232.63	232.63	260.54	260.54	260.54	260.54	291.81	291.81	291.81
	租金涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	生活配套用房出售收入（万元）	48431.47								14529.44	14529.44	19372.59
	面积（m ² ）									4092.80	4092.80	5457.07
	价格（元/m ² ）									35500.00	35500.00	35500.00
4	停车费收入（万元）	19374.42	752.80	752.80	752.80	843.13	843.13	843.13	843.13	944.31	944.31	944.31
	停车位数量		1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00	1249.00
	每月收入（元/个）		528.70	528.70	528.70	592.15	592.15	592.15	592.15	663.20	663.20	663.20
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	停车费涨幅		0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%

2. 项目成本预测

高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目运营成本主要包括:财务费用、经营成本、折旧摊销。

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 100,000.00 万元,其中 2022 年拟发行债券 6,000.00 万元,债券年利率按 4.5%测算,债券期限为 30 年;2023 年拟发行债券 70,000.00 万元,债券年利率按 4.5%测算,债券期限为 30 年;2024 年拟发行债券 24,000.00 万元,债券年利率按 4.5%测算,债券期限为 30 年。利息按半年支付,本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 135,000.00 万元,其中,计入建设期利息 5,940.00 万元,计入经营期财务费用的债券利息共 129,060.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

项目财务费用估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计			6000.00	76000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00	6000.00	70000.00	24000.00					
3	应计债券利息	135000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	建设期利息	5940.00	135.00	1845.00	3960.00					
3.2	财务费用	129060.00				4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	债券还本付息	235000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4.1	债券还本	100000.00								
4.2	债券付息	135000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
5	年末债券融资本金累计		6000.00	76000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

项目财务费用估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00								

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3	应计债券利息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	建设期利息	5940.00								
3.2	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4.1	债券还本	100000.00								
4.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

项目财务费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00								
3	应计债券利息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	建设期利息	5940.00								
3.2	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4.1	债券还本	100000.00								
4.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

项目财务费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	94000.00	24000.00
2	新增债券融资	100000.00									
3	应计债券利息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
3.1	建设期利息	5940.00									
3.2	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
4	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	10365.00	72655.00	24540.00
4.1	债券还本	100000.00							6000.00	70000.00	24000.00
4.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	94000.00	24000.00	0.00

（2）经营成本

本项目按员工 12 人进行测算，员工平均工资福利费按 8.5 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 3.5%（高于租金、停车费涨幅）进行测算。

本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责。本项目外购燃料动力费主要包括员工工作用水电费等，每年用电 7.66 万度，电价按 0.86 元/度计算；每年用水 775 吨，水费按 4 元/吨计算；外购燃料动力费按每年增长 3.5%（高于租金、停车费涨幅）进行测算。

运营期第一年维修费按折旧摊销费的 2%进行测算，维修费按每年增长 3.5%（高于租金、停车费涨幅）进行测算。

其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等，本项目其他管理费用按收入的 1.5%进行测算。

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的 1%进行测算。

（3）折旧摊销

本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按 0.00%计，折旧摊销年限取 50 年。

（4）总成本费用

经估算，项目经营期内，总成本费用为 232,882.03 万元。其中总经营成本为 17,422.03 万元，折旧摊销费合计为 86,400.00 万元，财务费用即利息支出合计为 129,060.00 万元。

经营期内总成本费用情况详见下表：

项目成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	外购燃料动力费	356.78	6.90	7.14	7.39	7.65	7.92	8.20	8.49	8.79	9.10	9.42
2	工资和福利费	5265.33	102.00	105.57	109.26	113.08	117.04	121.14	125.38	129.77	134.31	139.01
3	维修费	2973.99	57.60	59.62	61.71	63.87	66.11	68.42	70.81	73.29	75.86	78.52
4	其他管理费用	5295.57	78.01	90.01	102.01	124.62	124.62	124.62	124.62	136.26	136.26	136.26
5	其他销售费用	3530.36	52.01	60.01	68.01	83.08	83.08	83.08	83.08	90.84	90.84	90.84
6	经营成本	17422.03	296.52	322.35	348.38	392.30	398.77	405.46	412.38	438.95	446.37	454.05
7	折旧摊销费	86400.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00
8	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
9	总成本费用	232882.03	7676.52	7702.35	7728.38	7772.30	7778.77	7785.46	7792.38	7818.95	7826.37	7834.05

项目成本估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	外购燃料动力费	356.78	9.75	10.09	10.44	10.81	11.19	11.58	11.99	12.41	12.84	13.29
2	工资和福利费	5265.33	143.88	148.92	154.13	159.52	165.10	170.88	176.86	183.05	189.46	196.09
3	维修费	2973.99	81.27	84.11	87.05	90.10	93.25	96.51	99.89	103.39	107.01	110.76
4	其他管理费用	5295.57	136.26	149.03	149.03	149.03	149.03	163.04	163.04	163.04	163.04	178.42
5	其他销售费用	3530.36	90.84	99.35	99.35	99.35	99.35	108.69	108.69	108.69	108.69	118.95
6	经营成本	17422.03	462.00	491.50	500.00	508.81	517.92	550.70	560.47	570.58	581.04	617.51
7	折旧摊销费	86400.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00
8	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
9	总成本费用	232882.03	7842.00	7871.50	7880.00	7888.81	7897.92	7930.70	7940.47	7950.58	7961.04	7997.51

项目成本估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	外购燃料动力费	356.78	13.76	14.24	14.74	15.26	15.79	16.34	16.91	17.50	18.11	18.74
2	工资和福利费	5265.33	202.95	210.05	217.40	225.01	232.89	241.04	249.48	258.21	267.25	276.60
3	维修费	2973.99	114.64	118.65	122.80	127.10	131.55	136.15	140.92	145.85	150.95	156.23

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
4	其他管理费用	5295.57	178.42	178.42	178.42	195.32	195.32	195.32	195.32	411.40	390.98	436.40
5	其他销售费用	3530.36	118.95	118.95	118.95	130.21	130.21	130.21	130.21	274.27	260.65	290.93
6	经营成本	17422.03	628.72	640.31	652.31	692.90	705.76	719.06	732.84	1107.23	1087.94	1178.90
7	折旧摊销费	86400.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00
8	财务费用	129060.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
9	总成本费用	232882.03	8008.72	8020.31	8032.31	8072.90	8085.76	8099.06	8112.84	8352.23	6622.94	4598.90

3. 相关税费

——增值税：根据财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，本项目保障性住房按 1.5% 计算缴纳增值税；本项目充电桩服务费收入增值税销项税率按 6%，其他增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税：根据财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，本项目保障性住房房产税按租金收入的 4%，其他房产税为租金收入的 12%。

——所得税率：25%。

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	税金及附加	19985.20	330.31	381.24	432.17	532.74	532.70	532.66	532.61	587.47	587.42	587.37
1.1	城市维护建设税	1059.61	12.60	14.61	16.61	20.77	20.74	20.72	20.69	23.06	23.03	23.00
1.2	教育费附加	454.12	5.40	6.26	7.12	8.90	8.89	8.88	8.87	9.88	9.87	9.86
1.3	地方教育附加费	302.77	3.60	4.17	4.75	5.93	5.93	5.92	5.91	6.59	6.58	6.57
1.4	房产税	18168.70	308.71	356.20	403.69	497.14	497.14	497.14	497.14	547.94	547.94	547.94
2	增值税	15137.53	179.99	208.68	237.35	296.65	296.33	295.99	295.64	329.40	329.02	328.63
2.1	增值税销项税	16717.92	205.28	236.86	268.44	332.95	332.95	332.95	332.95	369.59	369.59	369.59
2.2	增值税进项税	1580.39	25.29	28.18	31.09	36.30	36.62	36.96	37.31	40.19	40.57	40.96

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3	所得税	26436.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160.88	165.65

项目相关税费估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	税金及附加	19985.20	587.33	648.04	647.99	647.94	647.87	715.08	715.03	714.96	714.90	789.30
1.1	城市维护建设税	1059.61	22.98	25.61	25.58	25.55	25.51	28.44	28.41	28.37	28.34	31.60
1.2	教育费附加	454.12	9.85	10.97	10.96	10.95	10.93	12.19	12.18	12.16	12.14	13.54
1.3	地方教育附加费	302.77	6.56	7.32	7.31	7.30	7.29	8.13	8.12	8.11	8.10	9.03
1.4	房产税	18168.70	547.94	604.14	604.14	604.14	604.14	666.32	666.32	666.32	666.32	735.13
2	增值税	15137.53	328.23	365.82	365.40	364.95	364.49	406.35	405.86	405.35	404.82	451.45
2.1	增值税销项税	16717.92	369.59	410.36	410.36	410.36	410.36	455.73	455.73	455.73	455.73	506.23
2.2	增值税进项税	1580.39	41.36	44.54	44.96	45.41	45.87	49.38	49.87	50.38	50.91	54.78
3	所得税	26436.04	163.67	353.91	351.79	349.60	347.34	555.89	553.46	550.95	548.35	777.05

项目相关税费估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	税金及附加	19985.20	789.24	789.17	789.09	871.49	871.42	871.34	871.25	936.26	758.61	572.20
1.1	城市维护建设税	1059.61	31.56	31.52	31.48	35.11	35.07	35.02	34.97	118.99	110.67	129.00
1.2	教育费附加	454.12	13.53	13.51	13.49	15.05	15.03	15.01	14.99	50.99	47.43	55.29
1.3	地方教育附加费	302.77	9.02	9.01	8.99	10.03	10.02	10.01	9.99	34.00	31.62	36.86
1.4	房产税	18168.70	735.13	735.13	735.13	811.30	811.30	811.30	811.30	732.28	568.89	351.05
2	增值税	15137.53	450.88	450.30	449.69	501.64	501.00	500.33	499.63	1699.83	1580.97	1842.86
2.1	增值税销项税	16717.92	506.23	506.23	506.23	562.47	562.47	562.47	562.47	1810.20	1687.66	1960.16
2.2	增值税进项税	1580.39	55.35	55.93	56.54	60.83	61.47	62.14	62.84	110.37	106.69	117.30
3	所得税	26436.04	774.26	771.38	768.40	1019.26	1016.06	1012.76	1009.33	4534.59	4670.95	5980.51

4. 项目损益

综合上述对高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目收入、成本费用、税费的假设，可测算出 2022 至 2051 年各年高新区天润路 777 号 GX14-1-310 号地块保障性租赁住房项目的损益情况，本项目预计实现收入合计 353,040.08 万元，预计可实现净利润 73,736.81 万元，如下表：

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	353040.08	5200.65	6000.75	6800.84	8308.23	8308.23	8308.23	8308.23	9084.00	9084.00	9084.00
2	税金及附加	19985.20	330.31	381.24	432.17	532.74	532.70	532.66	532.61	587.47	587.42	587.37
3	总成本费用	232882.03	7676.52	7702.35	7728.38	7772.30	7778.77	7785.46	7792.38	7818.95	7826.37	7834.05
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	100172.85	-2806.18	-2082.84	-1359.71	3.19	-3.24	-9.89	-16.76	677.58	670.21	662.58
6	弥补以前年度亏损	704.28								677.58	26.70	
7	应纳税所得额	99468.57	-2806.18	-2082.84	-1359.71	3.19	-3.24	-9.89	-16.76	0.00	643.51	662.58
8	所得税	26436.04								0.00	160.88	165.65
9	净利润	73736.81	-2806.18	-2082.84	-1359.71	3.19	-3.24	-9.89	-16.76	677.58	509.33	496.93
10	息税折旧摊销前利润	315632.85	4573.82	5297.16	6020.29	7383.19	7376.76	7370.11	7363.24	8057.58	8050.21	8042.58

项目损益情况预测（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业收入	353040.08	9084.00	9935.16	9935.16	9935.16	9935.16	10869.33	10869.33	10869.33	10869.33	11894.99
2	税金及附加	19985.20	587.33	648.04	647.99	647.94	647.87	715.08	715.03	714.96	714.90	789.30
3	总成本费用	232882.03	7842.00	7871.50	7880.00	7888.81	7897.92	7930.70	7940.47	7950.58	7961.04	7997.51
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	100172.85	654.67	1415.62	1407.17	1398.41	1389.37	2223.55	2213.83	2203.79	2193.39	3108.18
6	弥补以前年度亏损	704.28										
7	应纳税所得额	99468.57	654.67	1415.62	1407.17	1398.41	1389.37	2223.55	2213.83	2203.79	2193.39	3108.18
8	所得税	26436.04	163.67	353.91	351.79	349.60	347.34	555.89	553.46	550.95	548.35	777.05
9	净利润	73736.81	491.00	1061.71	1055.38	1048.81	1042.03	1667.66	1660.37	1652.84	1645.04	2331.13
10	息税折旧摊销前利润	315632.85	8034.67	8795.62	8787.17	8778.41	8769.37	9603.55	9593.83	9583.79	9573.39	10488.18

项目损益情况预测（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	营业收入	353040.08	11894.99	11894.99	11894.99	13021.42	13021.42	13021.42	13021.42	27426.86	26065.34	29093.12
2	税金及附加	19985.20	789.24	789.17	789.09	871.49	871.42	871.34	871.25	936.26	758.61	572.20
3	总成本费用	232882.03	8008.72	8020.31	8032.31	8072.90	8085.76	8099.06	8112.84	8352.23	6622.94	4598.90
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	100172.85	3097.03	3085.51	3073.59	4077.03	4064.24	4051.02	4037.33	18138.37	18683.79	23922.02
6	弥补以前年度亏损	704.28										
7	应纳税所得额	99468.57	3097.03	3085.51	3073.59	4077.03	4064.24	4051.02	4037.33	18138.37	18683.79	23922.02
8	所得税	26436.04	774.26	771.38	768.40	1019.26	1016.06	1012.76	1009.33	4534.59	4670.95	5980.51
9	净利润	73736.81	2322.77	2314.13	2305.19	3057.77	3048.18	3038.26	3028.00	13603.78	14012.84	17941.51
10	息税折旧摊销前利润	315632.85	10477.03	10465.51	10453.59	11457.03	11444.24	11431.02	11417.33	25383.37	24218.79	27342.02

5. 资金测算平衡情况

(1) 偿债计划

假设债券年中发行，2022 年发行的 30 年期债券，债券到期日在 2052 年；2023 年发行的 30 年期债券，债券到期日在 2053 年；2024 年发行的 30 年期债券，债券到期日在 2054 年。

偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计			6000.00	76000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00	6000.00	70000.00	24000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券还本付息	235000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券付息	135000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	年末债券融资本金累计		6000.00	76000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

偿债计划表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

偿债计划表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.1	债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
4	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

偿债计划表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	94000.00	24000.00
2	新增债券融资	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券还本付息	235000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	10365.00	72655.00	24540.00
3.1	债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	70000.00	24000.00
3.2	债券付息	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00

序号	项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
4	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	94000.00	24000.00	0.00

(3) 整体融资平衡表

计算期内累计资金流入 513758.00 万元，累计资金流出 453621.19 万元，累计现金结余 60136.81 万元。本项目全部 100000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 60136.81 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	经营活动净现金流量	289196.81				4573.82	5297.16	6020.29	7383.19	7376.76
1.1	现金流入	369758.00				5405.93	6237.61	7069.28	8641.18	8641.18
1.1.1	营业收入	353040.08				5200.65	6000.75	6800.84	8308.23	8308.23
1.1.2	补贴收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	16717.92				205.28	236.86	268.44	332.95	332.95
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	80561.19				832.11	940.45	1048.99	1257.99	1264.42
1.2.1	经营成本	17422.03				296.52	322.35	348.38	392.30	398.77
1.2.2	增值税进项税额	1580.39				25.29	28.18	31.09	36.30	36.62
1.2.3	税金及附加	19985.20				330.31	381.24	432.17	532.74	532.70
1.2.4	增值税	15137.53				179.99	208.68	237.35	296.65	296.33
1.2.5	所得税	26436.04				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00								
2	投资活动净现金流量	-137960.00	-20399.00	-75829.00	-41732.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	137960.00	20399.00	75829.00	41732.00					
2.2.1	建设投资	137960.00	20399.00	75829.00	41732.00					
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2.4	其他流出	0.00								

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
3	筹资活动净现金流量	-91100.00	20399.00	75829.00	41732.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00
3.1	现金流入	144000.00	20540.00	77744.00	45716.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	44000.00	14540.00	7744.00	21716.00					
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	100000.00	6000.00	70000.00	24000.00					
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00					
3.2	现金流出	235100.00	141.00	1915.00	3984.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	135.00	1845.00	3960.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.2	债券发行费用	100.00	6.00	70.00	24.00					
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00								
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00								
4	净现金流量 (1+2+3)	60136.81	0.00	0.00	0.00	73.82	797.16	1520.29	2883.19	2876.76
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	73.82	870.98	2391.27	5274.46	8151.22

资金测算平衡表（续表）



单位：万元

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动净现金流量	289196.81	7370.11	7363.24	8057.58	7889.33	7876.93	7871.00	8441.71	8435.38
1.1	现金流入	369758.00	8641.18	8641.18	9453.59	9453.59	9453.59	9453.59	10345.52	10345.52
1.1.1	营业收入	353040.08	8308.23	8308.23	9084.00	9084.00	9084.00	9084.00	9935.16	9935.16
1.1.2	补贴收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	16717.92	332.95	332.95	369.59	369.59	369.59	369.59	410.36	410.36
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	80561.19	1271.07	1277.94	1396.01	1564.26	1576.66	1582.59	1903.81	1910.14
1.2.1	经营成本	17422.03	405.46	412.38	438.95	446.37	454.05	462.00	491.50	500.00
1.2.2	增值税进项税额	1580.39	36.96	37.31	40.19	40.57	40.96	41.36	44.54	44.96
1.2.3	税金及附加	19985.20	532.66	532.61	587.47	587.42	587.37	587.33	648.04	647.99
1.2.4	增值税	15137.53	295.99	295.64	329.40	329.02	328.63	328.23	365.82	365.40
1.2.5	所得税	26436.04	0.00	0.00	0.00	160.88	165.65	163.67	353.91	351.79

序号	项目	合计	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1.2.6	其他流出	0.00								
2	投资活动净现金流量	-137960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	137960.00								
2.2.1	建设投资	137960.00								
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	-91100.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00
3.1	现金流入	144000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	44000.00								
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	100000.00								
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	市场化融资	0.00								
3.2	现金流出	235100.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.2	债券发行费用	100.00								
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00								
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00								
4	净现金流量 (1+2+3)	60136.81	2870.11	2863.24	3557.58	3389.33	3376.93	3371.00	3941.71	3935.38
5	累计盈余资金		11021.33	13884.57	17442.15	20831.48	24208.41	27579.41	31521.12	35456.50

资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	经营活动净现金流量	289196.81	8428.81	8422.03	9047.66	9040.37	9032.84	9025.04	9711.13	9702.77
1.1	现金流入	369758.00	10345.52	10345.52	11325.06	11325.06	11325.06	11325.06	12401.22	12401.22
1.1.1	营业收入	353040.08	9935.16	9935.16	10869.33	10869.33	10869.33	10869.33	11894.99	11894.99

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.1.2	补贴收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	16717.92	410.36	410.36	455.73	455.73	455.73	455.73	506.23	506.23
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	80561.19	1916.71	1923.49	2277.40	2284.69	2292.22	2300.02	2690.09	2698.45
1.2.1	经营成本	17422.03	508.81	517.92	550.70	560.47	570.58	581.04	617.51	628.72
1.2.2	增值税进项税额	1580.39	45.41	45.87	49.38	49.87	50.38	50.91	54.78	55.35
1.2.3	税金及附加	19985.20	647.94	647.87	715.08	715.03	714.96	714.90	789.30	789.24
1.2.4	增值税	15137.53	364.95	364.49	406.35	405.86	405.35	404.82	451.45	450.88
1.2.5	所得税	26436.04	349.60	347.34	555.89	553.46	550.95	548.35	777.05	774.26
1.2.6	其他流出	0.00								
2	投资活动净现金流量	-137960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	137960.00								
2.2.1	建设投资	137960.00								
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	-91100.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00
3.1	现金流入	144000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	44000.00								
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	100000.00								
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	市场化融资	0.00								
3.2	现金流出	235100.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2.2	债券发行费用	100.00								
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00								
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00								
4	净现金流量 (1+2+3)	60136.81	3928.81	3922.03	4547.66	4540.37	4532.84	4525.04	5211.13	5202.77
5	累计盈余资金		39385.31	43307.34	47855.00	52395.37	56928.21	61453.25	66664.38	71867.15

资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	经营活动 净现金流量	289196.81	9694.13	9685.19	10437.77	10428.18	10418.26	10408.00	20848.78	19547.84	21361.51
1.1	现金流入	369758.00	12401.22	12401.22	13583.89	13583.89	13583.89	13583.89	29237.06	27753.00	31053.28
1.1.1	营业收入	353040.08	11894.99	11894.99	13021.42	13021.42	13021.42	13021.42	27426.86	26065.34	29093.12
1.1.2	补贴收入	0.00									
1.1.3	增值税销 项税额	16717.92	506.23	506.23	562.47	562.47	562.47	562.47	1810.20	1687.66	1960.16
1.1.4	其他流入	0.00									
1.2	现金流出	80561.19	2707.09	2716.03	3146.12	3155.71	3165.63	3175.89	8388.28	8205.16	9691.77
1.2.1	经营成本	17422.03	640.31	652.31	692.90	705.76	719.06	732.84	1107.23	1087.94	1178.90
1.2.2	增值税进 项税额	1580.39	55.93	56.54	60.83	61.47	62.14	62.84	110.37	106.69	117.30
1.2.3	税金及附 加	19985.20	789.17	789.09	871.49	871.42	871.34	871.25	936.26	758.61	572.20
1.2.4	增值税	15137.53	450.30	449.69	501.64	501.00	500.33	499.63	1699.83	1580.97	1842.86
1.2.5	所得税	26436.04	771.38	768.40	1019.26	1016.06	1012.76	1009.33	4534.59	4670.95	5980.51
1.2.6	其他流出	0.00									
2	投资活动 净现金流量	-137960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00									
2.2	现金流出	137960.00									
2.2.1	建设投资	137960.00									
2.2.2	维持运营 投资	0.00									
2.2.3	流动资金	0.00									
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动 净现金流量	-91100.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-4500.00	-10365.00	-72655.00	-24540.00
3.1	现金流入	144000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本 金投入	44000.00									
3.1.2	建设投资 借款	0.00									
3.1.3	流动资金	0.00									

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	借款										
3.1.4	债券	100000.00									
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	市场化融资	0.00									
3.2	现金流出	235100.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	10365.00	72655.00	24540.00
3.2.1	债券利息支付	135000.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4365.00	2655.00	540.00
3.2.2	债券发行费用	100.00									
3.2.3	偿还债券本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	70000.00	24000.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	0.00									
3.2.5	偿还市场化融资利息	0.00									
4	净现金流量 (1+2+3)	60136.81	5194.13	5185.19	5937.77	5928.18	5918.26	5908.00	10483.78	-53107.16	-3178.49
5	累计盈余资金		77061.28	82246.47	88184.24	94112.42	100030.68	105938.68	116422.46	63315.30	60136.81

6、偿债能力分析（压力测试）

项目债券本息偿还能力评估表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（万元）	260277.13	274736.97	289196.81	303656.65	318116.49
还本付息额（万元）	235000.00	235000.00	235000.00	235000.00	235000.00
本息覆盖倍数（倍）	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35

当经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.11 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510100MA65WDXK65



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。

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所

成立日期 2018年09月04日

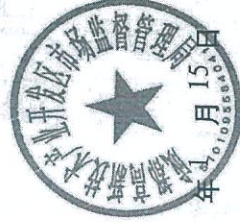
类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限 —

负责人 谢栋清

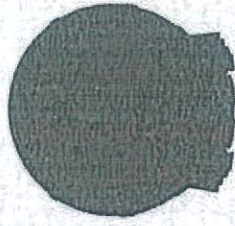
营业场所 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区
天府大道北段28号1栋1单元11层1号

经营范围 审查企业会计报表、出具企业审计报告(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营业务活动);验证企业资本,出具验资报告(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营业务活动);办理企业合并、分立、清算业务(未取得相关行政许可,不得开展经营业务活动);基本建设年度财务决算审计(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营业务活动);代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营业务活动);(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)。



登记机关

2020



会计师事务所分所 执业证书

名称：

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所

负责人：

谢栋清

经营场所：

中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元11层1号

分所执业证书编号：

320000105101

批准执业文号：

川财审批

批准执业日期：

2018年12月17日

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》。

证书序号：5003000



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.



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.

年 月 日
y m d

姓名 赖勇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-09-26
Date of birth
工作单位 夫华会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所
Working unit
身份证号码 510302710926101
Identity card No.



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

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年12月20日
y m d

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d

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
No. of Certificate
511302482348

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs
重庆市注册会计师协会

发证日期
Date of issuance
2004年04月28日
y m d





姓名 王昆
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1976-09-18
Date of birth
工作单位 北京中路华会计师事务所
Working unit
身份证号 532502760918006
Identity card No.

证书编号: 530100070017
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: 2004 年 9 月 20 日
Date of Issuance

王昆(530100070017)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会

王昆(530100070017)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会

王昆(530100070017)
您已通过2019任期满考核
云南省注册会计师协会

王昆(530100070017)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会

王昆(530100070017)
您已通过2020任期满考核
云南省注册会计师协会

王昆(530100070017)
您已通过2021任期满考核
云南省注册会计师协会

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.

2014年3月28日

云南省注册会计师协会

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.

2014年3月28日

云南省注册会计师协会

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

北京中路华会计师事务所
Beijing Zhonglu Huashua Accounting Firm
CPAs

2014年5月20日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京中路华会计师事务所
Beijing Zhonglu Huashua Accounting Firm
CPAs

2014年5月20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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

北京中路华会计师事务所
Beijing Zhonglu Huashua Accounting Firm
CPAs

2014年5月20日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京中路华会计师事务所
Beijing Zhonglu Huashua Accounting Firm
CPAs

2014年5月20日