



## 关于广安市武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

### 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

川衡立泰会核字[202212]第 103 号

武胜县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对广安市武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目专项债券（以下简称“专项债券”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测财务信息的审核》。武胜县住房和城乡建设局（以下简称“发行人”）对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，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。

我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的广安市武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目预期收入等扣除运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于在编制收益与融资自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评估，并非对预测数据承担保证责任。

本评估报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义

务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到武胜县住房和城乡建设局的其他信息。

附件一：关于广安市武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 12 月 6 日

## 附件一

# 关于武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目 收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目选址于四川省广安市武胜县，由武胜县住房和城乡建设局作为项目业主单位和实施机构。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、预测报告编制基础

（一）说明书以武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目收益及现金流专项分析预测意见书。

#### （二）项目的政府性文件

1、根据武胜县发展和改革局下发的《关于广安市武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目建议书的批复》（武发改投资[2021]532号）文件，该项目符合国家投资政策，并同意该项目的建设。

2、根据武胜县发展和改革局下发的《关于武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目可行性研究报告的批复》（武发改投资[2021]585号）文件，该项目符合国家投资政策，并同意该项目的建设。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

### 二、项目收益与现金流量预测编制基础

武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目专项债券项目结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了2023年至2033年武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目收入、支出都能按照武胜县住房和城乡建设局设定的各项假设实现。

### 三、项目收益与现金流量预测假设

- 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无重大变化；
- 3、相关价格在正常范围内变动；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 四、项目收益与现金流量预测编制说明

#### （一）武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目的基本情况

1、保障性安居住房部分：项目总用地面积 31881.31 平方米（约 47.82 亩），总建筑面积 152882.44 平方米。其中，地上计容建筑面积 111567.21 平方米。新建住宅 1055 套用于拆迁安置，建筑面积 108765.6 平方米；小区配套底层 2376.05 平方米、小区管理配套用房 425.56 平方米；地下建筑 41315.23 平方米，其中，地下机动车建筑面积 37215.38 平方米，车位 904 个，地下非机动车库建筑面积 1801.59 平方米，非机动车位 905 个；地下设备用房面积 2298.26 平方米。

2、配套用房开发：公共配套设施（含地下）25000 平方米，其中社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区警务室 50 平方米，文化活动室 1000 平方米，社区健康服务中心 2000 平方米，社区老年人日间照料中心 1500 平方米，公共充电站 700 平方米，其他附属用房面积 19050 平方米。

#### （二）现金流量预测项目说明

##### 1、项目建设背景

武胜县，地处四川省东部嘉陵江中游，广安地区西南部，四川、重庆两省市结合部，东临岳池县，西连遂宁市蓬溪县、南接重庆市合川区，北交南充市嘉陵区。为重庆“1 小时经济圈核心板块。全辖区总面积 960 平方公里，辖 17 个镇、15 个乡，515 个村、34 个社区，根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，武胜县常住人口 555897 人。人口主要为汉族，全县有回、藏、蒙、维等 35 个少数民族。2020 年全县实现地区生产总值（GDP）248.6 亿元，较 2015 年的 165.1 亿元增长 50.6%；全社会固定资产投资 215.7 亿元，较 2015 年的 157.5 亿元增长 37%；地方一般公共预算收入 7.37 亿元，较 2015 年同口

径增长 5.4%；社会消费品零售总额 83.9 亿元，较 2015 年的 52.4 亿元增长 60.1%。其中，第一产业实现增加值 54.4 亿元，同比增长 5.8%；第二产业实现增加值 73.5 亿元，同比增长 2.5%；第三产业实现增加值 120.7 亿元，同比增长 3.3%。

(2) 根据四川省政府与广安市签订的《2016 年百万安居工程建设行动目标责任书》中提到各区市县、园区要把百万安居工程作为一把手工程，纳入重要议事日程，加强组织领导，明确任务，落实责任，强化措施，确保按期完成目标任务。加大城镇安居工程建设财政投入，多渠道筹措资金，合理选址，确保土地按时供应；严格执行相关税费、信贷支持政策。加强监督，严格执行住房保障政策。加强工程监督管理，依法依规履行规划、用地、建设等手续，严格执行招投标制度，确保保障性安居工程建设合法合规。

《广安市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提到要实施城市更新行动，完善升级基础设施，加快补齐城市功能短板。要立足未来五年乃至更长时期，科学确立和构建起国土空间体系、城镇布局体系、产业发展体系、民生保障体系和生态安全体系，确保广安发展跟上时代步伐、与全国全党工作同步。

## 2、拟建项目的计划筹资情况

武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目由武胜县住房和城乡建设局会作为项目实施机构和业主单位。本项目总投资为 40,000.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 20,000.00 万元，项目资本金 20,000.00 万元。

本次武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目专项债券发行规模 20,000.00 万元，拟于 2023 年、2024 年分别发行 10,000.00 万，债券期限为 10 年期。

## 五、资金筹措方案

### (一) 项目资金来源

本项目总投资为 40,000.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 20,000.00 万元，占总投资的 50.00%。项目资本金 20,000.00 万元，占总投资的 50.00%，武胜县住房和城乡建设局和武胜县财政局承诺在项目建设过程中，按照项目实施进度保证项目建设资本金及时足额到位。

### (二) 项目实施计划

本次武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目项目所筹资金将全部投资用于本项目规划建设。根据工期和实际情况，本项目建设期计划为 24 个月，具体安

排为：

**（1）项目前期准备阶段（2023 年 1 月底之前）**

该阶段开展前期筹备工作，包括项目现状调查分析、前期立项、可行性研究报告编制、环境评价、工程勘察设计、招投标和建设手续报批工作。

**（2）现场施工阶段（2023 年 2 月至 2024 年 10 月）**

该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括现场场地规划、材料设施准备、人员准备和进场施工。

2023 年 4 月底底完成土地平整、地基以及部分建筑结构。

2024 年 6 月前完成主体建筑结构。阶段验收后，8 月完成二次结构。

2024 年 10 月前完成设备购置安装工作。

**（3）项目竣工验收工作（2024 年 12 月）**

该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

**（三）资金使用计划**

本次项目自筹资本金和本次债券融资资金于 2023 年、2024 年投入到项目工程建设工作中。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

图表 1、武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目资金使用计划表

单位（万元）

项目	合计	计算期（年）	
		2023 年	2024 年
资本金	20,000.00	7,753.00	12,247.00
专项债	20,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	40,000.00	17,753.00	22,247.00

## 六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

## （一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

## 1、项目收益预测表

图表 2、武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目收益预测表（单位：万元）

项目	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	合计
<b>一、总收入</b>	<b>2,504.89</b>	<b>2,688.04</b>	<b>2,871.41</b>	<b>2,871.41</b>	<b>2,871.41</b>	<b>2,871.41</b>	<b>7,840.46</b>	<b>8,802.22</b>	<b>11,231.51</b>	<b>44,552.76</b>
配套用房出租收入	990.71	1,132.24	1,273.77	1,273.77	1,273.77	1,273.77	955.33	573.20	-	8,746.56
停车位出租收入	83.69	125.31	167.15	167.15	167.15	167.15	167.15	125.54	62.88	1,233.17
配套用房出售收入	-	-	-	-	-	-	4,214.10	5,056.93	7,585.39	16,856.42
停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	1,073.39	1,616.06	2,152.75	4,842.20
充电桩收入	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	10,412.82
物业收入	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	2,461.59
<b>二、总成本</b>	<b>3,325.79</b>	<b>3,351.43</b>	<b>3,377.10</b>	<b>3,379.10</b>	<b>3,379.10</b>	<b>3,379.10</b>	<b>6,291.72</b>	<b>6,808.15</b>	<b>8,761.28</b>	<b>42,052.77</b>
其中：经营成本	596.86	600.52	604.19	606.19	606.19	606.19	707.57	726.80	775.39	5,829.90
财务费用（利息支出）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	5,950.00
结转销售成本	-	-	-	-	-	-	2,944.00	3,532.80	5,299.20	11,776.00
折旧	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,761.04	1,708.65	1,633.33	16,503.02
税金及附加	128.93	150.91	172.91	172.91	172.91	172.91	179.11	139.90	703.36	1,993.85
<b>三、所得税费用</b>		-	-	-	-	-	-	<b>212.67</b>	<b>617.56</b>	830.23
<b>四、利润</b>	<b>-820.90</b>	<b>-663.39</b>	<b>-505.69</b>	<b>-507.69</b>	<b>-507.69</b>	<b>-507.69</b>	<b>1,548.74</b>	<b>1,781.40</b>	<b>1,852.67</b>	<b>1,669.76</b>
<b>五、息税折旧前利润</b>	<b>1,908.03</b>	<b>2,087.52</b>	<b>2,267.22</b>	<b>2,265.22</b>	<b>2,265.22</b>	<b>2,265.22</b>	<b>7,132.89</b>	<b>8,075.42</b>	<b>10,456.12</b>	<b>38,722.86</b>



## 2、项目收益预测表编制说明

### （1）总收入

根据财政部《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号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目实施可以产生可靠的收入来源：配套用房出租收入、停车位出租、配套用房出售收入、停车位销售收入、充电桩收入、物业收入。经测算收入完全可覆盖项目的开发成本。

根据项目规划，本项目的配套用房出租收入、停车位出租、配套用房出售收入、停车位销售收入、充电桩收入、物业收入。根据财预〔2017〕89号文要求，武胜县财政局将上述收入进行封闭式管理，专门用于偿还本次专项债券本息。

根据武胜县实际情况对项目运营期（第一年—第九年）各类收入进行预测，明细如下：

#### ①配套用房出租收入

本项目建设生活配套用房 21,426.05 m<sup>2</sup>。出租价格参照广安市地区近期网上公开挂出的平均价格（60 元/m<sup>2</sup>/月）下浮 2%取整计算。根据调查同类配套用房市场出租情况，第一年出租率约为 70.00%，之后逐年增加 10.00%直至 90.00%保持稳定不变。根据本项目运营计划，政府拟在专项债的第 7 年、第 8 年、第 9 年将房屋分批出售，分批将配套用房的 25.00%、30.00%以及 45.00%出售。配套用房出租收入=未出售面积×单价×12 月×出租率。

综上，运营期生活配套用房出租收入（不含税）为 8,746.56 万元。

#### ②停车位出租收入

本项目建设地下停车场 1,801.59 m<sup>2</sup>，规划机动车停车位 904 个。出租价格参照广安地区近期网上公开挂出的停车位平均价格（210 元/月/个）计算。根据市场调查同类停车位出租情况，第一年出租率约为 40.00%，之后逐年增加 20.00%直至 80.00%保持稳定不变。根据本项目运营计划，政府拟在运营期的第 7 年、第 8 年、第 9 年分别将停车位的 20.00%、30.00%以及 40.00%出售。停车位出租收入=未出售的车位数量×出租价格×12 月×出租率。

综上，运营期停车位出租收入（不含税）为 1,233.17 万元。

### ③生活配套用房出售收入

根据业主提供的资料以及结合项目用地情况进行测算，出售价格参照广安地区近期网上公开挂出的出租平均价格（8,575.31 元/m<sup>2</sup>）计算。根据本项目运营计划，政府拟在运营期的第 7 年、8 年、9 年将配套用房分批进行出售，出售面积分别为 20%、25%、30%。配套用房出售收入=出售面积×单价。

综上，运营期配套用房出售收入（不含税）为 16,856.42 万元。

### ④停车位出售收入

根据本项目运营计划，政府拟在运营期的第 7 年、第 8 年、第 9 年分别将停车位的 20.00%、30.00%以及 40.00%出售。出售价格基数按广安地区近期网上公开挂出的停车位的平均价格 65,000.00 元/个计算。停车位出售收入=出售车位数量×单价。

综上，运营期停车位出售收入（不含税）为 4,842.20 万元。

### ⑤充电桩收入

根据市场调查情况，武胜县目前充电桩较少、远不能保证目前的电动汽车充电需求，本项目规划充电桩 200 个，充电速率为 10 度/小时，充电时间预计为 12 小时/天。国内公共充电桩的充电费一般是由电费和服务费组成的，基本电费根据充电具体时段一般波峰在 1.8 元/度左右，波谷一般在 0.9 元/度左右，平均预计为 1.2 元/度，服务费根据各地物价局批准范围不同，考虑武胜县实际情况，服务费按 0.2 元/度预测，总价平均为 1.4 元/度。充电桩收入=充电桩个数×每天充电时间×充电速率×单价×365。

综上，运营期充电桩收入为 10,412.82 万元。

### ⑥物业收入

根据业主提供的资料，本项目物业收入包括两部分，分别为住宅区物业服务收费与生活配套用房区物业服务收费。参考广安市物业服务收费管理指导标准，住宅区物业服务收费指导价格为 1.30 元/m<sup>2</sup>/月，生活配套用房物业服务收费指导价格为 2.00 元/m<sup>2</sup>/月。物业收入=住宅面积×住宅区物业服务单价+生活配套用房面积×生活配套用房区物业服务单价。

综上，运营期物业收入（不含税）为 2,461.59 万元。

运营期内项目收入测算详见预测表 3-项目收入测算表。

## （2）总成本

项目预计于 2025 年开始运营，运营期 9 年。运营期内项目成本主要是销售成本、人工、管理费、电费、税金、折旧、财务费用。

### ①销售成本

主要是销售车位成本以及销售配套用房成本，销售成本=销售面积比例×配套用房或车位建设成本。

### ②人工

主要为物业人员工资，人员数量按照 20 人计算，年薪按照 5 万元/人每三年增长 2%计算。

### ③管理费用

主要为日常管理、办公费用，运营期间管理费用按营业收入的 5.00%计算。

### ④电费

主要是充电桩电费成本，按阶梯价格收费，根据广安市生活用电统计情况，波峰波谷平均下来每度成本 0.51 元。

### ⑤税金

本项目配套用房出租收入、配套用房出售收入、停车位出租收入、停车位出售收入适用 9%增值税税率；充电桩收入、物业收入 6%增值税税率；城市维护建设税适用税率 5%；教育费附加适用税率 3%，地方教育附加费适用税率 2%；出售建筑物房产税按照从价计征扣减 30%后税率 1.2%计算；出租建筑物房产税按照从租计征 12%计算；所得税费用适用税率 25%；土地增值税：根据《国家税务总局四川省税务局关于土地增值税预征及核定征收有关事项的公告》（国家税务总局四川省税务局公告 2023 年第 3 号）、《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税【2013】101 号）等文件的规定，保障性住房暂不预征土地增值税，本项目不计算土地增值税。

### ⑥折旧

固定资产折旧：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 20 年，本项目折旧年限取 20 年，残值率取 5%。

### ⑦财务费用

项目专项债券分两年发行，2023 年、2024 年分别发行 10,000.00 万元，专项债利率参考 2023 年四川省政府专项债券（二十至二十六期）发行结果公告，专项债券平均利率为 2.99%。其中 5 年期债券票面利率 2.75%，7 年期债券票面利率 2.88%，10 年期债券票面利率 2.91%，15 年期债券票面利率 3.06%，20 年期债券票面利率 3.12%，30 年期债券票面利率 3.26%。出于谨慎考虑，本项目发行 10 年期债券利率按照 3.5%进行测算。运营期内债券的利息费用，共计 5,950.00 万元。

运营期内项目成本测算详见预测表 4-项目成本测算表。

## (二) 项目现金流预测情况

图表 3、武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目现金流预测表（单位：万元）

项目	建设期 第一年	建设期 第二年	运营期 第一年	运营期 第二年	运营期 第三年	运营期 第四年	运营期 第五年	运营期 第六年	运营期 第七年	运营期 第八年	运营期 第九年	合计
<b>一、资金流入</b>	<b>17,753.00</b>	<b>22,247.00</b>	<b>2,504.89</b>	<b>2,688.04</b>	<b>2,871.41</b>	<b>2,871.41</b>	<b>2,871.41</b>	<b>2,871.41</b>	<b>7,840.46</b>	<b>8,802.22</b>	<b>11,231.51</b>	<b>84,552.76</b>
项目资本金	7,753.00	12,247.00										20,000.00
债券资金	10,000.00	10,000.00										20,000.00
收入流入			2,504.89	2,688.04	2,871.41	2,871.41	2,871.41	2,871.41	7,840.46	8,802.22	11,231.51	44,552.76
<b>二、资金流出</b>	<b>17,753.00</b>	<b>22,247.00</b>	<b>1,425.79</b>	<b>1,451.43</b>	<b>1,477.10</b>	<b>1,479.10</b>	<b>1,479.10</b>	<b>1,479.10</b>	<b>1,586.68</b>	<b>11,779.37</b>	<b>12,446.31</b>	<b>74,603.98</b>
建设投资	17,403.00	21,547.00										38,950.00
经营成本			596.86	600.52	604.19	606.19	606.19	606.19	707.57	726.80	775.39	5,829.90
所得税费用			-	-	-	-	-	-	-	212.67	617.56	830.23
税金及附加			128.93	150.91	172.91	172.91	172.91	172.91	179.11	139.90	703.36	1,993.85
本息支出	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	10,700.00	10,350.00	27,000.00
其中：支付本金										10,000.00	10,000.00	20,000.00
其中：支付利息	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	7,000.00
<b>三、现金流净额</b>			<b>1,079.10</b>	<b>1,236.61</b>	<b>1,394.31</b>	<b>1,392.31</b>	<b>1,392.31</b>	<b>1,392.31</b>	<b>6,253.78</b>	<b>-2,977.15</b>	<b>-1,214.80</b>	<b>9,948.78</b>
<b>四、累计现金流净额</b>			<b>1,079.10</b>	<b>2,315.71</b>	<b>3,710.02</b>	<b>5,102.33</b>	<b>6,494.64</b>	<b>7,886.95</b>	<b>14,140.73</b>	<b>11,163.58</b>	<b>9,948.78</b>	

## 七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目预计不含税收入 44,552.76 万元，付现运营成本为 5,829.90 万元，所得税费用为 830.23 万元，收入扣除运营成本及所得税费用后的项目收益为 37,892.63 万元，本次武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目专项债券发行规模 20,000.00 万元，期限 10 年，利息按照 3.50% 计算，本次债券运营期还本付息合计共 27,000.00 万元，项目收益是运营期债券本息的 1.40 倍，完全能够满足本项目还本付息的要求。在还款期内，本金偿还保障率均超过 100%，项目本身能够达到自求平衡。

## 八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。

当收入预测下降 5.00% 时，预计债券存续期收入合计 42,325.12 万元，项目总收益 35,664.99 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.32。

当收入预测下降 10.00% 时，预计债券存续期收入合计 40,097.48 万元，项目总收益 33,437.35 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.24。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险性。

附表：

预测表 1-项目收益情况表

预测表 2-现金流预测表

预测表 3-项目收入测算表

预测表 4-项目成本测算表

预测表 5-还本付息计划表

项目收益情况表

编制单位名称：

预测表1

项目名称：武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

币种/单位：人民币/万元

项目	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	合计
一、总收入	2,504.89	2,688.04	2,871.41	2,871.41	2,871.41	2,871.41	7,840.46	8,802.22	11,231.51	44,552.76
配套用房出租收入	990.71	1,132.24	1,273.77	1,273.77	1,273.77	1,273.77	955.33	573.20	-	8,746.56
停车位出租收入	83.69	125.31	167.15	167.15	167.15	167.15	167.15	125.54	62.88	1,233.17
配套用房出售收入	-	-	-	-	-	-	4,214.10	5,056.93	7,585.39	16,856.42
停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	1,073.39	1,616.06	2,152.75	4,842.20
充电桩收入	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	10,412.82
物业收入	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	2,461.59
二、总成本	3,325.79	3,351.43	3,377.10	3,379.10	3,379.10	3,379.10	6,291.72	6,808.15	8,761.28	42,052.77
其中：经营成本	596.86	600.52	604.19	606.19	606.19	606.19	707.57	726.80	775.39	5,829.90
财务费用（利息支出）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	5,950.00
结转销售成本	-	-	-	-	-	-	2,944.00	3,532.80	5,299.20	11,776.00
折旧	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,761.04	1,708.65	1,633.33	16,503.02
税金及附加	128.93	150.91	172.91	172.91	172.91	172.91	179.11	139.90	703.36	1,993.85
三、所得税费用		-	-	-	-	-	-	212.67	617.56	830.23
四、利润	-820.90	-663.39	-505.69	-507.69	-507.69	-507.69	1,548.74	1,781.40	1,852.67	1,669.76
五、息税折旧前利润	1,908.03	2,087.52	2,267.22	2,265.22	2,265.22	2,265.22	7,132.89	8,075.42	10,456.12	38,722.86

现金流预测表

编制单位名称:

预测表2

项目名称: 武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

币种/单位: 人民币/万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	合计
一、资金流入	17,753.00	22,247.00	2,504.89	2,688.04	2,871.41	2,871.41	2,871.41	2,871.41	7,840.46	8,802.22	11,231.51	84,552.76
项目资本金	7,753.00	12,247.00										20,000.00
债券资金	10,000.00	10,000.00										20,000.00
收入流入			2,504.89	2,688.04	2,871.41	2,871.41	2,871.41	2,871.41	7,840.46	8,802.22	11,231.51	44,552.76
二、资金流出	17,753.00	22,247.00	1,425.79	1,451.43	1,477.10	1,479.10	1,479.10	1,479.10	1,586.68	11,779.37	12,446.31	74,603.98
建设投资	17,403.00	21,547.00										38,950.00
经营成本			596.86	600.52	604.19	606.19	606.19	606.19	707.57	726.80	775.39	5,829.90
所得税费用			-	-	-	-	-	-	-	212.67	617.56	830.23
税金及附加			128.93	150.91	172.91	172.91	172.91	172.91	179.11	139.90	703.36	1,993.85
本息支出	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	10,700.00	10,350.00	27,000.00
其中: 支付本金										10,000.00	10,000.00	20,000.00
其中: 支付利息	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	7,000.00
三、现金流净额			1,079.10	1,236.61	1,394.31	1,392.31	1,392.31	1,392.31	6,253.78	-2,977.15	-1,214.80	9,948.78
四、累计现金流净额			1,079.10	2,315.71	3,710.02	5,102.33	6,494.64	7,886.95	14,140.73	11,163.58	9,948.78	

项目收入测算表

编制单位名称：

项目名称：武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

预测表3

币种/单位：人民币/万元

项目		2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	合计
配套用房出租	配套用房出租收入	990.71	1,132.24	1,273.77	1,273.77	1,273.77	1,273.77	955.33	573.20	-	8,746.56
	配套用房面积（平方米）	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	16,069.54	9,641.72	-	\
	单价（元/月/平方米）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	\
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	\
停车位出租	停车位出租收入	83.69	125.31	167.15	167.15	167.15	167.15	167.15	125.54	62.88	1,233.17
	机动车停车位（个）	362.00	542.00	723.00	723.00	723.00	723.00	723.00	543.00	272.00	\
	出租价（元/月）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	\
配套用房出售	配套用房出售收入	-	-	-	-	-	-	4,214.10	5,056.93	7,585.39	16,856.42
	销售面积（平方米）	-	-	-	-	-	-	5,356.51	6,427.82	9,641.72	\
	单价（元/平方米）	8,575.31	8,575.31	8,575.31	8,575.31	8,575.31	8,575.31	8,575.31	8,575.31	8,575.31	\
停车位出售	停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	1,073.39	1,616.06	2,152.75	4,842.20
	销售停车位（个）	-	-	-	-	-	-	180.00	271.00	361.00	\
	单价（万元/个）	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	\
充电桩收入	充电桩收入	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	1,156.98	10,412.82
	充电桩个数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	\
	每天充电时间（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	\
	单位充电量（度/小时）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	\
	单价（元/度）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	\
物业收入	物业收入	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	273.51	2,461.59
	住宅面积（平方米）	152,882.44	152,882.44	152,882.44	152,882.44	152,882.44	152,882.44	152,882.44	152,882.44	152,882.44	\
	单价（元/平方米/月）	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	
	配套用房面积（平方米）	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	21,426.05	
	单价（元/平方米/月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	收入合计（不含税）	2,504.89	2,688.04	2,871.41	2,871.41	2,871.41	2,871.41	7,840.46	8,802.22	11,231.51	44,552.76



项目成本测算表

编制单位名称:

项目名称: 武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

预测表4

币种/单位: 人民币/万元

项目		2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	合计
结转销售成本	配套用房	-	-	-	-	-	-	2,433.00	2,919.60	4,379.40	9,732.00
	车位	-	-	-	-	-	-	511.00	613.20	919.80	2,044.00
	成本小计	-	-	-	-	-	-	2,944.00	3,532.80	5,299.20	11,776.00
经营成本	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	\
	工资（年）	5.00	5.00	5.00	5.10	5.10	5.10	5.20	5.20	5.20	\
	人工小计	100.00	100.00	100.00	102.00	102.00	102.00	104.00	104.00	104.00	918.00
	管理费用	50.10	53.76	57.43	57.43	57.43	57.43	156.81	176.04	224.63	891.06
	电费	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	4,020.84
	成本小计	596.86	600.52	604.19	606.19	606.19	606.19	707.57	726.80	775.39	5,829.90
税金及附加	税金	128.93	150.91	172.91	172.91	172.91	172.91	179.11	139.90	703.36	1,993.85
折旧	固定资产折旧	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,761.04	1,708.65	1,633.33	16,503.02
财务费用	发债利息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	5,950.00
	成本小计	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	5,950.00
成本合计		3,325.79	3,351.43	3,377.10	3,379.10	3,379.10	3,379.10	6,291.72	6,808.15	8,761.28	42,052.77

法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

还本付息计划表

编制单位名称:

预测表5

项目名称: 武胜县龙女湖保障性安居住房建设项目

币种/单位: 人民币/万元

序号	项目	计算期/年											
1	年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
2	年初债券本金累计		10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	
3	本年新增债券	10,000.00	10,000.00										20,000.00
4	本年应付利息	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	7,000.00
5	本年还本										10,000.00	10,000.00	20,000.00
6	本年应支付本息金额	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	10,700.00	10,350.00	27,000.00



# 营业执照

(副本)  
副本编号 3-1

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息, 登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码

91510105797848788A

名称 四川衡立泰会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵洪

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; 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)。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2007年03月29日

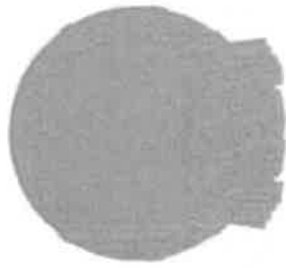
营业期限 2007年03月29日 至 长期

住所 成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦  
1101-1113号

登记机关



2021 年 10 月 22 日



会计师事务所  
执业证书

名称：四川衡立泰会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵洪

经营场所：成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦  
1101-1113室

组织形式：有限责任

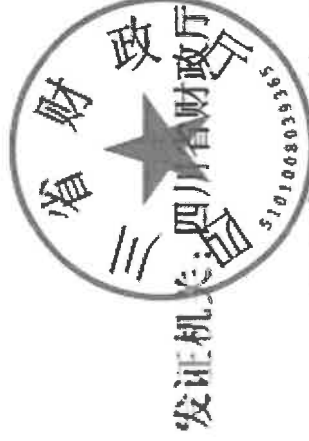
执业证书编号：51010029

批准执业文号：川财会[2007]21号

批准执业日期：2007年6月21日

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》。



2022年5月31日

中华人民共和国财政部制





姓名 杨春  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1972年5月10日  
Date of birth  
工作单位 四川衡立鑫会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号 513026197205100012  
Identity card No.



### 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： 510100290530  
No. of Certificate

批准注册协会： 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期： 2010 年 6 月 21 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/ /



姓名	徐琨
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1994-08-27
Date of birth	
工作单位	四川衡立泰会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	51332419940827004X
Identity card No.	



### 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: 510100290011  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 02 月 24 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d