

四川同浩会计师事务所有限公司

Si Chuan Tong hao Certified Public Accountants Co., Ltd

川同浩（2023）Z字第3-09号

旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）

收益与融资自求平衡专项债券

专项评价报告

德阳市旌阳区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对“旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券”（以下简称“本期债券”）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》。相关建设单位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。

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。

经专项审核，我们认为，在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券”，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够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

本项目拟分四期发行政府专项债券 30,000.00 万元融资，其中：2023 年 6 月拟发行政府专项债券 9,000.00 万元，2024 年拟发行政府专项债券 10,000.00 万元，2025 年拟发行政府专项债券 6,000.00 万元。2026 年拟发行政府专项债券 5,000.00 万元。设定债券利率 4.00%，每期期限为 30 年，每期末支付利息，到期偿还本金。专项债券应还本付息情况如下：

专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年 1-5月	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
6	期初本金余额	-	-	9,000.00	19,000.00	25,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
7	本期增加金额	30,000.00	9,000.00	10,000.00	6,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-
8	本期偿还金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	期末本金余额	-	9,000.00	19,000.00	25,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
10	年利率	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
11	本期应计利息月数	-	7	12	12	5	7	12	12	12	12	12	12
12	应付利息 (14+15)	36,000.00	210.00	760.00	1,000.00	500.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
13	本期利息是否资本化	-	是	是	是	是	否	否	否	否	否	否	否
14	资本化利息	2,470.00	210.00	760.00	1,000.00	500.00	-	-	-	-	-	-	-
15	费用化利息	33,530.00	-	-	-	-	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
16	应付本息 (8+12)	66,000.00	210.00	760.00	1,000.00	500.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续：

行次	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
6	期初本金余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
7	本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	本期偿还金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	期末本金余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
10	年利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
11	本期应计利息月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
12	应付利息 (14+15)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
13	本期利息是否资本化	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
14	资本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	费用化利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
16	应付本息 (8+12)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续：

行次	项目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
6	期初本金余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	11,000.00	5,000.00
7	本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	本期偿还金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	期末本金余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	19,000.00	6,000.00
10	年利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
11	本期应计利息月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
12	应付利息 (14+15)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	990.00	440.00
13	本期利息是否资本化	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
14	资本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	费用化利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	990.00	440.00
16	应付本息 (8+12)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	19,990.00	6,440.00

二、项目产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

(1) 预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

(3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

(4) 预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

(5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

(6) 预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 运营产生的净现金流入

本项目计划建设期 36 个月（2023 年 6 月至 2026 年 5 月），专项债券期限为 30 年。运营期可用于资金平衡相关收益情况如下：

运营期可用于资金平衡相关收益情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
32	现金流入	168,600.26	2,849.88	5,130.73	5,380.68	5,556.71	5,658.83	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94
33	现金流出	88,940.49	1,574.65	2,739.21	2,788.67	2,815.95	2,821.05	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16
34	现金净流入	79,659.77	1,275.22	2,391.52	2,592.01	2,740.77	2,837.77	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78

续：

行次	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
32	现金流入	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94
33	现金流出	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,963.75	3,117.64	3,117.64
34	现金净流入	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,797.19	2,643.29	2,643.29

续:

行次	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
32	现金流入	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94
33	现金流出	3,054.41	3,009.25	3,009.25	3,139.62	3,397.17	3,397.17	3,397.17	3,449.67	3,587.17	3,647.17
34	现金净流入	2,706.53	2,751.69	2,751.69	2,621.32	2,363.77	2,363.77	2,363.77	2,311.27	2,173.77	2,113.77

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目建成后运营产生的政府性专项收入和政府性基金收入的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，专项债券本息覆盖倍数为 1.25 倍。

专项债券本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	利息	33,530.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3	本息合计 (1+2)	63,530.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4	运营期现金净流量	79,659.77	1,275.22	2,391.52	2,592.01	2,740.77	2,837.77	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78
5	本息覆盖倍数 (4÷3)	1.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续:

行次	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3	本息合计 (1+2)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4	运营期现金净流量	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,797.19	2,643.29
5	本息覆盖倍数 (4÷3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续:

行次	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	本金	-	-	-	-	-	-	-	-	19,000.00	6,000.00	5,000.00
2	利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	990.00	440.00	200.00
3	本息合计 (1+2)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	19,990.00	6,440.00	5,200.00
4	运营期现金净流量	2,643.29	2,706.53	2,751.69	2,751.69	2,621.32	2,363.77	2,363.77	2,363.77	2,311.27	2,173.77	2,113.77
5	本息覆盖倍数 (4÷3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、资金测算平衡情况

旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券以社区日间照料中心收入、社区托儿所收入、物业管理收入、停车位出租收入为收益来源。待本项目全部 30,000.00 万元专项债券到期时，在偿

还当年到期的专项债券本息后，将仍有 16,129.77 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

四川同浩会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以设计方案、说明及相关技术资料作为投资估算的基础依据，结合项目的建设期、未来项目发展规划和趋势等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制“旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券”项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（六）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目所属领域：项目属于城镇老旧小区改造建设项目，属于有一定收益的公益性项目。

（二）项目性质：造建。

（三）建设地点：旌阳区孝感街道。

（四）主要建设内容：

本项目为旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批），建设内容包括计划改造 31 个小区，涉及 11577 户，房屋总建筑面积 91.95 万 m²，共涉及小区内楼栋数 286 栋。主要改造内容包括消防、安防、供排水、电力通讯及照明、燃气、环卫、停车等基础设施，改造房屋立面、屋面、楼道、绿化、道路等小区居住环境，配套改造无障碍、门禁管理、健身等小区设施。改造社区服务中心共 12600 m²。

四、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

根据项目建设内容和规模以及相关估算标准，本项目总投资估算为 56,727.30 万元。

（二）资金筹措方案

1、资本金筹措：本项目资本金 26,727.30 万元（约占总投资的 47.12%）来源于财政预算资金，已纳入分年度市级财政预算投资计划。

2、融资筹措

本项目拟分四期发行政府专项债券 30,000.00 万元融资，其中：2023 年 6 月拟发行政府专项债券 9,000.00 万元，2024 年拟发行政府专项债券 10,000.00 万元，2025 年拟发行政府专项债券 6,000.00 万元。2026 年拟发行政府专项债券 5,000.00 万元。设定债券利率 4.00%，每期期限为 30 年，每期末支付利息，到期偿还本金。

五、资金平衡

本次评价的“旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券”，预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。主要运营收入、运营成本项目如下：

(一) 本项目的运营收入主要包括社区日间照料中心收入、社区托儿所收入、物业管理收入、停车位出租收入。

(二) 本项目的运营成本主要包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、外购原材料费用、维修费用、其他费用、折旧摊销费、财务费用、税金及附加、企业所得税等。

六、项目预期收益、成本及现金流预测说明

(一) 项目收益预测

本项目在债券存续期内总收入预测为 157,600.74 万元，详见下表：

债券存续期内总收入预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	一、总收入	157,600.74	2,666.84	4,800.54	5,033.69	5,197.11	5,290.79	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
2	(一) 经营收入	157,600.74	2,666.84	4,800.54	5,033.69	5,197.11	5,290.79	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
3	1、停车位收入	51,449.12	767.59	1,405.22	1,498.90	1,592.58	1,686.26	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
4	2、社区托儿所收入	43,949.15	762.74	1,382.26	1,456.98	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
5	3、社区日间照料中心收入	38,089.26	661.04	1,197.96	1,262.72	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
6	4、物业管理收入	24,113.21	475.47	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09

续：

行次	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	一、总收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
2	(一) 经营收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
3	1、停车位收入	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
4	2、社区托儿所收入	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
5	3、社区日间照料中心收入	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
6	4、物业管理收入	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09

续：

行次	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	一、总收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
2	(一) 经营收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
3	1、停车位收入	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
4	2、社区托儿所收入	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
5	3、社区日间照料中心收入	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
6	4、物业管理收入	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09

1、社区日间照料中心收入

本项目含 4 个老人日间照料中心，日间照料中心一共可容纳 1100

个老人同时活动。日间照料中心的建设主要是覆盖社区老人提供助医、助洁、助餐、助急、助浴等综合性服务，主要给所有六十岁以上老年人开放，重点服务高龄老人、空巢老人、残疾老人、优抚老人、低保或低收入老人等社区内需要日间照料所有老年人。提供膳食供应、个人照顾、保健康复、休闲娱乐、精神慰藉、紧急援助等日间服务的内容。本项目共涉及改造户数 11577 户，闲置社区用房改造：4 个日间照料中心，可容纳 1100 人，市场需求量较大。通过参照成都市相近同类型价格，日间照料中心单价在 1000.00-4000.00 元/人*月。为保证该项收入的真实性和合理性，本次测算取值保守预测按平均 1300 元/人*月，根据可行性报告分析项目该项收入在 2026 年投入运营后出租率为 70%，以后逐年递增，测算公式为日间照料收入测算单价(元)*服务人数(人)*月份数*入住率。

2、社区托儿所收入

闲置社区用房改造：8 个托育中心，可容纳 1100 名幼儿本项目配置了 8 个托育中心，共 55 个班，每班 20 人，总共可接纳 1100 个幼儿。为了保证项目的收入测算单价的合理性，由于四川省托育中心的资料较少，托育中心收费结合旌阳区的实际情况以及参考其他省份的托育机构价格下浮。参照其他省份的托育机构相近同类型价格，托育中心单价在 2000.00-5000.00 元/人*月。为保证本项目该收入的真实性和合理性，本次测算取值保守预测按平均 1500 元/人*月。测算公式为托育中心收入测算单价(元)*幼儿人数(人)*月份数*招生率。

3、物业管理费收入

本项目可出租物业指的是社区居民房屋建筑面积 91.95 万 m²，共涉及小区内楼栋数 286 栋，考虑到项目有部分底商和其他物业管理用房，本次测算的建筑面积为 90 万 m²。物业服务费的收费标准参

考《关于德阳市区物业服务收费政府指导价及相关规定》（德市价发[2008]180号），文中对于住宅物业费收费标准，将全市物业服务划分四个等级，收费基准价分别为1.2元/m²/月，1元/m²/月，0.78元/m²/月，0.65元/m²/月。测算公式为物业服务收入测算单价（元）*住宅服务建筑面积（m²）*月份数。

4、停车位收入

项目所包含的停车位共有7000个，项目总停车位数所包含约70%的停车位用于月租车位，合计4900个；项目总停车位数约30%的停车位用于日租车位，合计2100个停车位。停车位的建设主要是为了解决德阳市旌阳区周边市民和综合考虑31个小区，涉及11577户住户的停车需求，满足1:0.6的车户比。参照德阳市老小区停车位收费标准，本项目停车收费主要分为停车收入（日租），停车收入（月租）综合收费。停车收入（日租）测算收入：本次测算平均取值为9元/个/天，日租的停车位个数为2100个，满足临时停车的需求。本项目测算取较低值，按单次3元，项目区域范围内来往人流量较大，每天按每个车位周转3次，单次停留3小时（该项目测算时已考虑使用率，一天24小时，测算为9小时）。测算公式为停车收入（日租）测算单价*出租个数*出租天数*出租负荷率。停车收入（月租）测算单价分析：目前德阳市旌阳区月租车位收入为300-400元/位/月，另外收取车位物业服务费40-60元/位/月。为保证本项目停车位收入的真实性和合理性，本次测算取值为200元/位/月，物业服务费30元/位/月，本项目的月租停车位个数为4900个。测算公式为（停车收入（月租）测算单价+车位物业管理费）*出租个数*月份数*出租负荷率。

（二）项目成本预测

本项目的成本为总成本及所得税费用，其中总成本包括经营成本、税金及附加、折旧摊销费、财务费用，经营成本主要为人员工资及福利费、外购燃料及动力费、外购原材料费用、维修费用、其他费用。各项成本预测说明如下：

1、经营成本

(1) 人员工资及福利费

本项目建设完成后，由区住建局将经营性物业移交给所属区域社区，由社区联合平台公司成立专业物业公司进行经营和管理，并提供相应的社区服务。本项目共设行政管理人员 31 人，人员工资平均按 4.80 万元/年计算；日间照料中心 50 人，人员工资平均按 5.20 万元/年计算；托育中心 90 人，人员工资平均按 6.00 万元/年计算；其他物业管理人员 62 人，人员工资平均按 4.50 万元/年计算；保洁人员 31 人，人员工资 4.50 万元/年；停车位收费员 62 人，人员工资 4.80 万元/年计算。

(2) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要包括自持物业项目所消耗的水、电、气所支付的费用。电费单价按 0.7 元/度测算，初步预计每年使用 5（万度）耗电数量；水费单价按 3 元/m³ 测算，初步预计每年使用 0.43 万 m³ 用水数量。

(3) 外购原材料费用

外购原材料费用主要包括日间照料中心、托儿所日常消耗的食材、卫生及医疗防疫物资、日常办公用品消耗、广告制作等费用，按相应收入的 25% 估算。

(4) 维修费用

设备维修费的包括维修用备件费、材料费、内部修理费、检修外协费和其它费用组成。费用占当年折旧比例的 5% 估算。

(5) 其他费用

其他费用主要包含景观美化设计、安装和维护，树木栽培、园林灌溉、害虫综合治理、项目管理等。本项目管理费用指企业行政管理部门为管理组织经营活动而发生的各项费用。包括公司经费、工会经费、职工教育经费、董事会费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、绿化费、土地损失补偿费、技术转让费、研究与开发费、长期待摊费用（固定资产大修理）摊销、业务招待费、租赁房屋的房产税、土地使用税及本项目可能产生印花税、车辆购置税、车船税、契税等，按运营收入的 2% 计提；。

2、税金及附加

(1) 城市维护建设税：税率为 7%；

(2) 教育费附加：税率为 3%；

(3) 地方教育费附加：税率为 2%。

3、折旧摊销费

本项目固定资产折旧年限建筑按 20 年计算，设备按 10 年计算，残值率均为 5%。

4、财务费用

本项目财务费用为债券利息。建设期利息计入建设总投资额；营运期利息计入经营损益。

综上所述，本项目在债券存续期内总成本预测为 162,628.26 万元，详见下表：

债券存续期内总成本预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	二、总成本	162,628.26	3,665.89	6,319.78	6,364.28	6,388.94	6,393.75	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57
2	(一) 经营成本	78,919.84	1,514.19	2,631.16	2,675.66	2,700.31	2,705.13	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95
3	1、人员工资	49,397.74	976.73	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
4	2、燃料及动力费	127.83	4.90	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
5	3、维修费用	2,202.32	64.23	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12
6	4、其他费用	7,952.84	134.43	242.02	253.81	262.11	266.93	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
7	5、外购原材料成本	19,239.10	333.89	605.10	637.81	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
13	(二) 税金及附加	405.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	(三) 折旧摊销费	49,772.45	1,451.70	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62
15	(四) 财务费用	33,530.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续：

行次	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	二、总成本	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,413.31	6,429.80	6,429.80
2	(一) 经营成本	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95
3	1、人员工资	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
4	2、燃料及动力费	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
5	3、维修费用	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12
6	4、其他费用	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
7	5、外购原材料成本	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
13	(二) 税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	14.74	31.23	31.23
14	(三) 折旧摊销费	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62
15	(四) 财务费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续：

行次	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	二、总成本	4,914.88	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,622.78	3,072.78	2,832.78
2	(一) 经营成本	2,645.71	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83
3	1、人员工资	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
4	2、燃料及动力费	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
5	3、维修费用	45.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	4、其他费用	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
7	5、外购原材料成本	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
13	(二) 税金及附加	32.23	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95
14	(三) 折旧摊销费	1,036.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	(四) 财务费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	990.00	440.00	200.00

5、所得税费用

企业所得税税率为 25%。

(三) 运营净利润的测算。

本项目截止 2055 年总收入合计 157,600.74 万元，总成本合计 162,628.26 万元，所得税费用合计 2,950.41 万元，运营期税后净利润=总收入-总成本-所得税费用= -7,977.93 万元，详见下表：

债券存续期内项目损益表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	一、总收入	157,600.74	2,666.84	4,800.54	5,033.69	5,197.11	5,290.79	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
2	(一) 经营收入	157,600.74	2,666.84	4,800.54	5,033.69	5,197.11	5,290.79	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
3	1、停车位收入	51,449.12	767.59	1,405.22	1,498.90	1,592.58	1,686.26	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
4	2、社区托儿所收入	43,949.15	762.74	1,382.26	1,456.98	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
5	3、社区日间照料中心收入	38,089.26	661.04	1,197.96	1,262.72	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
6	4、物业管理收入	24,113.21	475.47	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09
13	二、总成本	162,628.26	3,665.89	6,319.78	6,364.28	6,388.94	6,393.75	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57
14	(一) 经营成本	78,919.84	1,514.19	2,631.16	2,675.66	2,700.31	2,705.13	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95
15	1、人员工资	49,397.74	976.73	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
16	2、燃料及动力费	127.83	4.90	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
17	3、维修费用	2,202.32	64.23	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12
18	4、其他费用	7,952.84	134.43	242.02	253.81	262.11	266.93	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
19	5、外购原材料成本	19,239.10	333.89	605.10	637.81	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
25	(二) 税金及附加	405.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	(三) 折旧摊销费	49,772.45	1,451.70	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62
27	(四) 财务费用	33,530.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
29	三、利润总额 (1-13)	-5,027.52	-999.05	-1,519.24	-1,330.59	-1,191.83	-1,102.96	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10
30	四、所得税费用	2,950.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	五、净利润 (29-30)	-7,977.93	-999.05	-1,519.24	-1,330.59	-1,191.83	-1,102.96	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10

续：

行次	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	一、总收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
2	(一) 经营收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
3	1、停车位收入	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
4	2、社区托儿所收入	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
5	3、社区日间照料中心收入	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
6	4、物业管理收入	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09
13	二、总成本	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,398.57	6,413.31	6,429.80	6,429.80
14	(一) 经营成本	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95
15	1、人员工资	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
16	2、燃料及动力费	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
17	3、维修费用	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12
18	4、其他费用	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
19	5、外购原材料成本	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
25	(二) 税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	14.74	31.23	31.23
26	(三) 折旧摊销费	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62	2,488.62
27	(四) 财务费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
29	三、利润总额 (1-13)	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,028.84	-1,045.33	-1,045.33
30	四、所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	五、净利润 (29-30)	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,014.10	-1,028.84	-1,045.33	-1,045.33

续：

行次	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	一、总收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
2	(一) 经营收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
3	1、停车位收入	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
4	2、社区托儿所收入	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
5	3、社区日间照料中心收入	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
6	4、物业管理收入	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09
13	二、总成本	4,914.88	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,832.78	3,622.78	3,072.78	2,832.78
14	(一) 经营成本	2,645.71	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83
15	1、人员工资	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
16	2、燃料及动力费	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
17	3、维修费用	45.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	4、其他费用	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
19	5、外购原材料成本	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
25	(二) 税金及附加	32.23	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95
26	(三) 折旧摊销费	1,036.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	(四) 财务费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	990.00	440.00	200.00
29	三、利润总额 (1-13)	469.60	1,551.69	1,551.69	1,551.69	1,551.69	1,551.69	1,551.69	1,761.69	2,311.69	2,551.69
30	四、所得税费用	-	-	-	130.37	387.92	387.92	387.92	440.42	577.92	637.92
31	五、净利润 (29-30)	469.60	1,551.69	1,551.69	1,421.32	1,163.77	1,163.77	1,163.77	1,321.27	1,733.77	1,913.77

(四) 还本付息测算

根据测算，截止 2055 年运营期现金净流量合计为 79,659.77 万元。运营期应付本息和为 63,530.00 万元。

则专项债券本息覆盖倍数= 1.25。

经上述测算，本次评价的“旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券”，预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，对运营期应付专项债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。能够实现项目收益和融资自求平衡。

七、资金测算平衡情况

旌阳区城镇老旧小区改造项目（第四批）专项债券以社区日间照料中心收入、社区托儿所收入、物业管理收入、停车位出租收入为收益来源。待本项目全部 30,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 16,129.77 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目资金测算平衡情况如下表所示：

资金测算平衡情况表
金额单位:人民币万元

行次	项目	合计		2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年 1-5月	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
		建设期	运营期										
1	经营活动产生的现金净流量	-	79,659.77	-	-	-	-	1,275.22	2,391.52	2,592.01	2,740.77	2,837.77	2,934.78
2	一、经营活动产生的现金流入	-	168,600.26	-	-	-	-	2,849.88	5,130.73	5,390.68	5,556.71	5,658.83	5,760.94
3	(一) 经营收入	-	157,600.74	-	-	-	-	2,666.84	4,800.54	5,033.69	5,197.11	5,290.79	5,384.47
4	1、停车位收入	-	51,449.12	-	-	-	-	767.59	1,405.22	1,498.90	1,592.58	1,686.26	1,779.94
5	2、社区托儿所收入	-	43,949.15	-	-	-	-	762.74	1,382.26	1,456.98	1,494.34	1,494.34	1,494.34
6	3、社区日间照料中心收入	-	38,089.26	-	-	-	-	661.04	1,197.96	1,262.72	1,295.09	1,295.09	1,295.09
7	4、物业管理收入	-	24,113.21	-	-	-	-	475.47	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09
14	(二) 收到的税费	-	10,999.52	-	-	-	-	183.04	330.19	346.99	359.60	368.04	376.47
15	1、增值税	-	10,999.52	-	-	-	-	183.04	330.19	346.99	359.60	368.04	376.47
16	二、经营活动产生的现金流出	-	88,940.49	-	-	-	-	1,574.65	2,739.21	2,788.67	2,815.95	2,821.05	2,826.16
17	(一) 经营成本	-	78,919.84	-	-	-	-	1,514.19	2,631.16	2,675.66	2,700.31	2,705.13	2,709.95
18	1、人员工资	-	49,397.74	-	-	-	-	976.73	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
19	2、燃料及动力费	-	127.83	-	-	-	-	4.90	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
20	3、维修费用	-	2,202.32	-	-	-	-	64.23	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12
21	4、其他费用	-	7,952.84	-	-	-	-	134.43	242.02	253.81	262.11	266.93	271.74
22	5、外购原材料成本	-	19,239.10	-	-	-	-	333.89	605.10	637.81	654.16	654.16	654.16
28	(二) 支付的各项税费	-	10,020.65	-	-	-	-	60.46	108.05	113.01	115.63	115.92	116.21
29	1、增值税	-	6,664.27	-	-	-	-	60.46	108.05	113.01	115.63	115.92	116.21
30	2、税金及附加	-	405.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	3、企业所得税	-	2,950.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	投资活动产生的现金净流量	-54,227.30	-	-11,126.46	-16,248.19	-16,012.19	-10,840.46	-	-	-	-	-	-
33	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	二、投资活动产生的现金流出	54,227.30	-	11,126.46	16,248.19	16,012.19	10,840.46	-	-	-	-	-	-
35	(一) 建设投资	54,227.30	-	11,126.46	16,248.19	16,012.19	10,840.46	-	-	-	-	-	-
36	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	融资活动产生的现金净流量	54,227.30	-63,530.00	11,126.46	16,248.19	16,012.19	10,840.46	-700.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
38	一、融资活动产生的现金流入	56,727.30	-	11,345.46	17,018.19	17,018.19	11,345.46	-	-	-	-	-	-
39	(一) 项目资本金流入	26,727.30	-	2,345.46	7,018.19	11,018.19	6,345.46	-	-	-	-	-	-
40	(二) 发行债券融资流入	30,000.00	-	9,000.00	10,000.00	6,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-
41	二、融资活动产生的现金流出	2,500.00	63,530.00	219.00	770.00	1,006.00	505.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
42	(一) 偿还专项债券本金	-	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	(二) 支付专项债券利息	2,470.00	33,530.00	210.00	760.00	1,000.00	500.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
44	(三) 支付专项债券发行费	30.00	-	9.00	10.00	6.00	5.00	-	-	-	-	-	-
45	四、期末现金增加 (1+32-37)	-	-	-	-	-	-	575.22	1,191.52	1,392.01	1,540.77	1,637.77	1,734.78
46	五、累计盈余资金	-	-	-	-	-	-	575.22	1,766.74	3,158.76	4,699.52	6,337.29	8,072.07

资金测算平衡情况表
金额单位:人民币万元

行次	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	经营活动产生的现金净流量	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,934.78	2,797.19
2	一、经营活动产生的现金流入	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94
3	(一) 经营收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
4	1、停车位收入	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
5	2、社区托儿所收入	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
6	3、社区日间照料中心收入	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
7	4、物业管理收入	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09
14	(二) 收到的税费	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47
15	1、增值税	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47
16	二、经营活动产生的现金流出	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,826.16	2,963.75
17	(一) 经营成本	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95	2,709.95
18	1、人员工资	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
19	2、燃料及动力费	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
20	3、维修费用	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12
21	4、其他费用	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
22	5、外购原材料成本	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
28	(二) 支付的各项税费	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	253.80
29	1、增值税	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	116.21	239.06
30	2、税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.74
31	3、企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	投资活动产生的现金净流量	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
33	一、投资活动产生的现金流入												
34	二、投资活动产生的现金流出												
35	(一) 建设投资												
36	(二) 流动资金												
37	融资活动产生的现金净流量	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
38	一、融资活动产生的现金流入												
39	(一) 项目资本金流入												
40	(二) 发行债券融资流入												
41	二、融资活动产生的现金流出	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
42	(一) 偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	(二) 支付专项债券利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
44	(三) 支付专项债券发行费												
45	四、期末现金增加 (1+32-37)	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,734.78	1,597.19
46	五、累计盈余资金	9,806.85	11,541.63	13,276.41	15,011.19	16,745.97	18,480.75	20,215.53	21,950.31	23,685.09	25,419.87	27,154.65	28,751.84

资金测算平衡情况表

金额单位: 人民币万元

行次	项目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	经营活动产生的现金净流量	2,643.29	2,643.29	2,706.53	2,751.69	2,751.69	2,621.32	2,363.77	2,363.77	2,363.77	2,311.27	2,173.77	2,113.77
2	一、经营活动产生的现金流入	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94	5,760.94
3	(一) 经营收入	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47	5,384.47
4	1、停车位收入	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94	1,779.94
5	2、社区托儿所收入	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34	1,494.34
6	3、社区日间照料中心收入	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09	1,295.09
7	4、物业管理收入	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09	815.09
14	(二) 收到的税费	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47
15	1、增值税	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47
16	二、经营活动产生的现金流出	3,117.64	3,117.64	3,054.41	3,009.25	3,009.25	3,139.62	3,397.17	3,397.17	3,397.17	3,449.67	3,587.17	3,647.17
17	(一) 经营成本	2,709.95	2,709.95	2,645.71	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83	2,599.83
18	1、人员工资	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69	1,669.69
19	2、燃料及动力费	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
20	3、维修费用	110.12	110.12	45.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	4、其他费用	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
22	5、外购原材料成本	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16	654.16
28	(二) 支付的各项税费	407.70	407.70	408.70	409.41	409.41	539.79	797.34	797.34	797.34	849.84	987.34	1,047.34
29	1、增值税	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47	376.47
30	2、税金及附加	31.23	31.23	32.23	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95
31	3、企业所得税	-	-	-	-	-	130.37	387.92	387.92	387.92	440.42	577.92	637.92
32	投资活动产生的现金净流量	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-19,990.00	-6,440.00	-5,200.00
33	一、投资活动产生的现金流入												
34	二、投资活动产生的现金流出												
35	(一) 建设投资												
36	(二) 流动资金												
37	融资活动产生的现金净流量	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-19,990.00	-6,440.00	-5,200.00
38	一、融资活动产生的现金流入												
39	(一) 项目资本金流入												
40	(二) 发行债券融资流入												
41	二、融资活动产生的现金流出	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	19,990.00	6,440.00	5,200.00
42	(一) 偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,000.00	6,000.00	5,000.00
43	(二) 支付专项债券利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	990.00	440.00	200.00
44	(三) 支付专项债券发行费												
45	四、期末现金增加(1+32-37)	1,443.29	1,443.29	1,506.53	1,551.69	1,551.69	1,421.32	1,163.77	1,163.77	1,163.77	-17,678.73	-4,266.23	-3,086.23
46	五、累计盈余资金	30,195.13	31,638.42	33,144.95	34,696.64	36,248.33	37,669.65	38,833.42	39,997.19	41,160.96	23,482.23	19,216.00	16,129.77



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9151000068993382X3

名称 四川同浩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)
 住所 成都市青羊区文武路42号新时代广场22楼D座
 法定代表人 钟鹰翔
 注册资本 壹佰万元人民币
 成立日期 2009年06月30日
 营业期限 2009年06月30日至长期
 经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。



登记机关

请于每年1月1日至6月30日年报。
 公司出资、股权变更、企业行政许可、企
 业行政处罚等信息产生后应在20个工作
 日内公示。

2016年06月03日

(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)





会计师事务所 执业证书

名称:四川同浩会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:钟鹰翔

经营场所:成都市青羊区文武路42号新时代广场22楼D座

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010218

批准执业文号:川财审批(2009)34号

批准执业日期:2009年07月03日

证书序号:0007793

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。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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:四川省财政厅

二〇〇八年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



姓名: 钟虎翔
 Full name: 钟虎翔
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1963-10-11
 Date of birth: 1963-10-11
 工作单位: 四川公信信会计师事务所有限公司
 Working unit: 四川公信信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 511022196310110018
 Identity card No.: 511022196310110018



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

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2006年2月20日
 /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2006年2月20日
 /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

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2007年1月1日
 /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2007年1月1日
 /m /d

证书编号:
 No. of Certificate 510100393069

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 四川省

发证日期:
 Date of Issuance 2003年10月21日
 /y /m /d

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

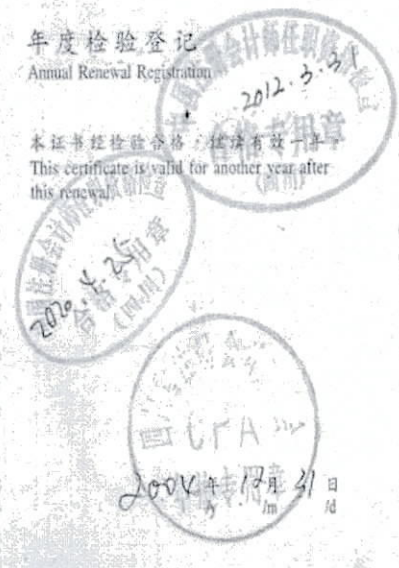
转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2009年5月27日
 /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2009年7月20日
 /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

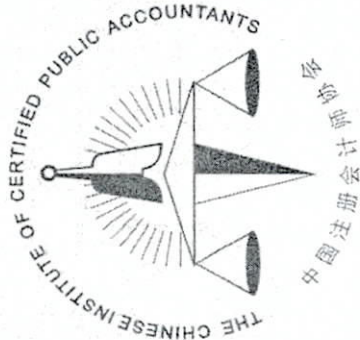
本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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.





姓名: 陈广清
性别: 男
出生日期: 1968-03-29
工作单位: 四川蜀峰会计师事务所有限公司
Working unit: 四川蜀峰会计师事务所有限公司
身份证号码: 513021680329577
Identity card No.: 513021680329577



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2015.3.31

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: 511602912601
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 21 日
Date of Issuance



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

四川蜀峰

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs