

防伪编号: **0282022020044699948**
 报告文号: 川通会咨(2022)005号
 委托单位: 成都奥体城誉东城市建设
 开发有限公司
 被审单位名称: 成都奥体城誉东城市建设
 开发有限公司
 营业执照号码: 91510100MA7GG2P73K
 事务所名称: 四川通和会计师事务所有
 限公司
 报告日期: 2022-02-28
 报备时间: 2022-02-28 15:11
 被审单位所在地: 成都
 签名注册会计师: 李泸初
 马秉均



防伪二维码

成都奥体城誉东城市建设开发有限公司 天府奥体公园保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡财 务评价报告

事务所名称: 四川通和会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-86628923
 传 真: 028-86511057
 通 讯 地 址: 成都市高新区锦城大道666号奥克斯广场B座1507号
 电 子 邮 件: sctonghe.ok@163.com
 事务所网址:

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>

天府奥体公园保障性租赁住房项目 收益与融资自求平衡

财务评价报告

川通会咨（2022）005 号

四川通和会计师事务所有限公司

二〇二二年二月



天府奥体公园保障性租赁住房项目

收益与融资自求平衡

财务评价报告

川通会咨（2022）005 号

成都奥体城誉东城市建设开发有限公司：

我们接受成都奥体城誉东城市建设开发有限公司的委托，对天府奥体公园保障性租赁住房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。

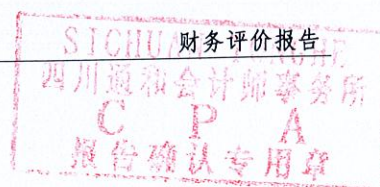
我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

依据我们对支持这些假设的证据审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天府奥体公园保障性租赁住房项目预期收入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。

总体评审结果如下：

一、 财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《四川省财政厅关于报送 2019 年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2. 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；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

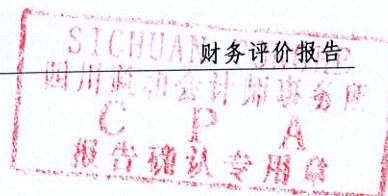
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2. 未来运营收入的价格在正常范围内变动，本项目估算的运营收入及相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3. 发行人拟定的运营收入计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。



二、应付本息情况

天府奥体公园保障性租赁住房项目计划总投资额 58755.00 万元，资金来源为企业自筹资本金 15975.00 万元，发行债券 36000.00 万元，发行期限 30 年（含建设期），中央预算资金 6780.00 万元。

本期债券拟融资金额 36000.00 万元，假设债券票面利率为 3.80%，发行费暂按 20 万元。本项目预计发行两期，计划于 2022 年 6 月发行地方政府专项债券 15000.00 万元，2023 年发行地方政府专项债券 21000.00 万元，在债券存续期间每半年计息，从第六年开始每年等额还本。

本项目建设期 27 个月，预计 2022 年 6 月底开始建设，2024 年 10 月初投入使用。

本期债券还本付息总额为 60339.00 万元。

详见后附“还本付息表”。

三、运营收入产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目的运营收入自运营期开始收取。根据对建设项目收益预测的审核，以运营开始日起运营收入的现金流入，考虑项目运营成本，本项目按后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”中收益预测数据计算，可用于资金平衡的项目收益总额为 86354.23 万元。

四、预期运营收入对应的专项收入偿还专项债券本金和利息情况

本次融资项目收益为运营收入产生的现金净流入，项目未正式收费前需支付的资金利息及发行费由项目建设资金支付，项目建设资金

包含项目资本金及融资资金，通过对运营收入的估算，预期运营收入对应的专项收入偿还融资本金和利息以及项目收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 86354.23 万元，收益覆盖倍数为 1.43 倍。

五、敏感性分析

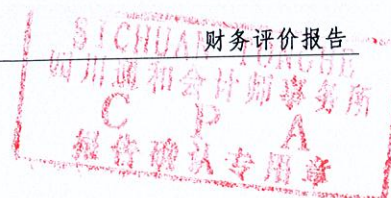
依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来可用于偿还融资本息的净现金流的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对未来可用于偿还融资本息的净现金流向下波动进行敏感性分析。

经测算，当未来息前净现金流比预测下降 5% 时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 82036.52 万元，收益覆盖倍数下降为 1.36 倍。

当未来息前净现金流比预测下降 10% 时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 77718.80 万元，收益覆盖倍数下降为 1.29 倍。

当未来息前净现金流比预测下降 15% 时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 73401.09 万元，收益覆盖倍数下降为 1.22 倍。

由上分析可见，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15% 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 >1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



本页无正文，仅为盖章页。

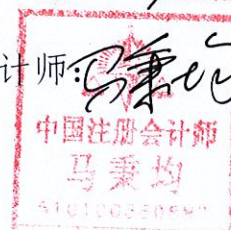
四川通和会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022 年 2 月 28 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目概况

(一) 财政部门

财政部门：成都市财政局

(二) 项目主管部门

项目主管部门：成都市东部新区公共服务局

(三) 项目业主单位

项目业主单位：成都奥体城誉东城市建设开发有限公司

公司概况如下：

公司名称：成都奥体城誉东城市建设开发有限公司

统一社会信用代码：91510100MA7GG2P73K

法定代表人：：丁健财

成立日期：2022-01-20

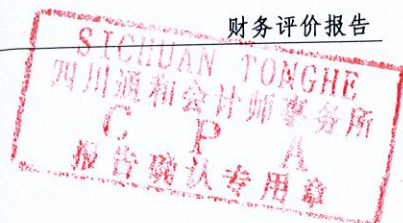
企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：5000.00 万人民币

营业期限：2022-01-20 至 无固定期限

地址：成都东部新区环湖东路 1888 号

经营范围：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；土地整治服务；住房租赁；物业管理；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；土地使用权租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



开展经营活动)。

(四) 项目概况

主要包括土建工程、安装工程、装饰装修、生活家具设备、室外总平工程等。本项目总建筑面积 89900 m²，其中，地上建筑 56500 m²，地上不计容建筑面积 2800 m²，地下建筑 30600 m²，并配套相应的总图工程。项目共计住房 1400 套，平均户型面积在 40 m²左右。

二、项目所在地经济发展状况

(一) 成都市经济发展状况

2021 年，全市实现地区生产总值 19916.98 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.6%，两年平均增长 6.3%，其中，第一产业增加值 582.79 亿元，比上年增长 4.8%，两年平均增长 4.0%；第二产业增加值 6114.34 亿元，比上年增长 8.2%，两年平均增长 6.2%；第三产业增加值 13219.85 亿元，比上年增长 9.0%，两年平均增长 6.4%。

(1) 工业经济平稳增长

2021 年，全市规模以上工业增加值比上年增长 11.4%，两年平均增长 8.2%。按轻重工业分，轻工业增长 7.6%；重工业增长 12.8%。分行业看，五大先进制造业增长 11.2%，其中，电子信息产业增长 20.4%，装备制造产业增长 8.0%，医药健康产业增长 10.7%，新型材料产业下降 3.0%，绿色食品产业增长 5.9%。

(2) 投资规模持续扩大

2021 年，固定资产投资比上年增长 10.0%，两年平均增长 9.9%。分产业看，第一产业投资增长 10.3%；第二产业投资增长 9.8%，其中

工业投资增长 9.7%；第三产业投资增长 10.0%。分经济类型看，国有经济投资增长 1.7%；非国有经济投资增长 14.6%，其中民间投资增长 11.4%。房地产开发投资增长 10.4%。

（3）市场销售加快恢复

2021 年，全市实现社会消费品零售总额 9251.8 亿元，比上年增长 14.0%，两年平均增长 5.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 8868.1 亿元，增长 13.4%；乡村消费品零售额 383.7 亿元，增长 27.4%。按消费类型分，餐饮收入 1619.2 亿元，增长 44.0%；商品零售 7632.6 亿元，增长 9.1%。居民消费价格指数为 100.5。

（4）对外贸易较快增长

2021 年，实现外贸进出口总额 8222.0 亿元，比上年增长 14.8%。其中，出口 4841.2 亿元，增长 17.9%；进口 3380.8 亿元，增长 10.7%。

（5）金融保持稳定

截至 12 月末，金融机构人民币存款余额为 46639 亿元，同比增长 10.4%；其中，住户存款余额 19020 亿元，增长 11.3%。金融机构人民币贷款余额为 45140 亿元，增长 13.7%。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《四川省财政厅关于报送 2019 年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。



2. 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；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2. 未来项目运营收入的价格在正常范围内变动，本项目估算的运营收入及相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

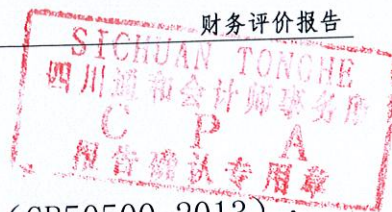
3. 发行人拟定的运营收入计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

（一）编制依据

（1）工程费用估算采用投资指标估算法。投资指标是参照成都地区同类建筑按 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》。并参照当前成都建材的物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算制定的；

（2）主要材料预算价格：执行近期成都市《工程造价信息》主要建筑材料价格，对主要材料预算价格进行调整，结合当前人工费实



际水平进行估算；

- (3) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- (4) 2019 年第 3 期成都市《工程造价信息》；
- (5) 四川省住房和城乡建设厅关于贯彻《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》的通知(川建造价发[2018]405 号)；
- (6) 四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知(川建造价发[2019] 181 号)；
- (7) 《建设项目投资估算编制规程》(CECA/GC-2015)；
- (8) 《关于进一步放开建设项目专业服务费有关事项的通知》(川发改价格〔2015〕769 号)；
- (9) 《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)；
- (10) 部分投资指标参照了近期成都市实施的类似工程的概算或结算单价；
- (11) 委托人业主提供的其他技术经济资料。

(二) 项目建设规模和内容

主要包括土建工程、安装工程、装饰装修、生活家具设备、室外总平工程等。本项目总建筑面积 89900 m²，其中，地上建筑 56500 m²，地上不计容建筑面积 2800 m²，地下建筑 30600 m²，并配套相应的总图工程。项目共计住房 1400 套，平均户型面积在 40 m²左右。

(三) 总投资估算

本项目投资估算总额 58755.00 万元，包含工程费用、建筑安装工程及其他费用、预备费、债券发行费用、铺地流动资金、建设期利息等。如下表：

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	占比
1	静态投资	55936.00	95.20%
1.1	工程费用	44169.46	75.18%
1.2	建筑安装工程及其他费用	10742.57	18.28%
1.3	预备费用	1023.97	1.74%
2	发行费用	20.00	0.03%
3	铺底流动资金	120.00	0.20%
4	建设期利息	2679.00	4.56%
5	总投资	58755.00	100.00%

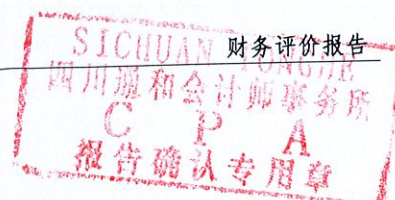
（四）资金筹措计划

本项目总投资 58755.00 万元，其中资本金 15975.00 万元（占总投资比例为 27.19%），通过发行地方政府专项债券筹集 36000.00 万元（占总投资比例为 61.27%）。中央预算资金 6780.00 万元（占总投资比例为 18.83%）。本项目预计发行两期，计划于 2022 年 6 月发行地方政府专项债券 15000.00 万元，2023 年发行地方政府专项债券 21000.00 万元。详见下表：

资金筹措表

单位：万元

专项债	36000.00	61.27%
资本金	15975.00	27.19%
中央预算资金	6780.00	18.83%
合计	58755.00	100.00%



(五) 资金使用计划

本项目预计于 2024 年 9 月底完成建设，2024 年 10 月开始投入运营。

项目总投资 58755.00 万元。2022 年投入资金 20000.00 万元，其中专项债券 15000.00 万元，企业自筹资本金 3000.00 万元，中央预算资金 2000.00 万元；2023 年投入资金 30780.00 万元，其中债券资金 21000.00 万元，企业自筹资本金 7000.00 万元，中央预算资金 2780.00 万元；2024 年投入资金 7975.00 万元，其中企业自筹资金 5975.00 万元，中央预算资金 2000.00 万元。

资金使用计划表

单位：万元

项目名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年
专项债券	36000.00	15000.00	21000.00	0.00
企业自筹	15975.00	3000.00	7000.00	5975.00
中央预算资金	6780.00	2000.00	2780.00	2000.00
合计	58755.00	20000.00	30780.00	7975.00

五、本项目收益预测

(一) 保障房出租收入

本项目保障房建筑面积为 56500.00 m²，预计共有 1400 套保障房用于出租，根据成都市住房租赁交易服务平台发布了《2021 年 4 季度成都市住房市场平均租金水平信息》可知，该区域住房平均租赁价格在 28.72-31.34 元/m²左右，本项目位于环湖路以东、汇流公园以西。项目区域北侧距地铁 18 号线 1.5 公里，距三岔 TOD 1 公里，西侧距三岔湖景区 1.2 公里，区域位置十分优益。建设方式与地铁口



成一站式直达，在交通出行方面具有较大的便利，项目所配建的配套用房能够提升周边繁华程度，满足未来入住居民在生产生活方面所必要的服务，且新建的保障性租赁住房装修新设，并配有满足生活必要的家电家具，建筑的成新率也远高于周边普通小区，不存在老化维修等问题，物业具有专业的化的管理，在此之下本项目建成的租赁住房，其品质在经济适用的情况仍远高于周边的居住小区。考虑到项目区域周边出租房屋较少，多为老小区，户型多为套二套三住房，本项目小区装修精致，且户型为套一住宅，在区域内，有着显著优势，租金水平略高于周边其他小区，基于以上因素，待项目建成后，结合可行性研究报告中的运营数据和保障性住房的相关政策需惠及成都市新市民、新青年，保障该群体的住房问题，在投入运营后第一年2024年的运营期初租金暂以27.4元/平方米（含税）的价格预估保障性住房的出租收入。

根据（成办发〔2021〕80号）规定保障性租赁住房租金原则上不超过5%的规定，结合我国及成都经济社会发展趋势，本项目租金按照运营期年租金涨幅3%进行预估。考虑到项目前期运营情况，运营期初出租率暂按75%预估，出租率每年增长5%达到98%后不再增长。债券存续期内，保障房出租收入共计76947.96万元。

（二）地下停车场停车位出租收入

参照周边停车收费标准、实际收费情况进行测算。项目预计建设地下停车位680个，结合周边同类型项目考虑，收费单价暂按260元/个/月预估。考虑到随着社会经济发展，各项成本上升、经济发展等

因素，停车位出租单价保守按照每3年增涨5%进行测算，运营期初使用率为75%，每年增长5%到95%，2029年后保持在98%。债券存续期内地下停车场收入共计7264.51万元。

（三）充电收入

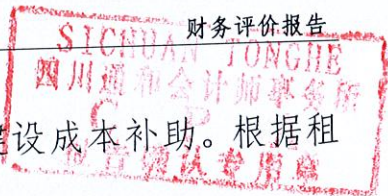
根据停车位配比，预计安装充电桩204个。经对特来电、国家电网等已运营的充电桩进行调研，目前充电服务费市场价为0.6-0.8元/度电，本项目暂按0.6元/度(含税)进行考虑，考虑到目前市面上充电桩平均充电时长在3.6小时左右，快充在48千瓦时/小时，且新能源车保有量逐年上涨，预计期初平均充电时长为2小时，每年按0.2小时充电时长增加至在3.6小时，运营期初，充电桩使用率暂估10%，以后每年增长5%至2030年保持在40%。运营期初，充电桩使用率暂估10%，以后每年增长5%至2030年保持在40%。债券存续期内充电收入共计7339.68万元。

（四）物业费收入

物业费指保障房物业费。保障房物业服务面积为56500.00平方米，物业费暂按1元/平方米(含税)计算，保障房出租率为75%，每年增长5%至95%，2029年后保持在98%。债券存续期内，保障房物业费收入为2807.71万元。

（五）补助收入

根据成都市住房和城乡建设局、成都市财政局关于印发《成都市住房租赁市场发展试点财政奖补资金使用管理办法(修订)》的通知(成住建发[2021]125号)，《成都市住房租赁市场发展试点财政奖



补资金使用管理办法》第七条：新建租赁住房建设成本补助。根据租赁住房建筑面积计算，新建租赁住房按 1200 元/平方米标准进行补助（含通过商品房配建的自持租赁住房）。

本项目预计补贴面积为 56500.00 平方米，基于谨慎性原则，补助收入分别在运营期前两年取得，共计 6780.00 万元。

（九）项目总收入

综上所述，债券存续期内，项目总收入为 101139.86 万元。详见后附“总收入预测表”

六、本项目成本预测

根据可研报告和实施方案可知，本项目成本主要有修理费、运营管理费、固定资产折旧、土地摊销、财务费用。

（一）修理费用

考虑租赁住房装修及家具家电更新换代，修理费按照形成固定资产原值的 3% 暂估，债券存续期内本项费用共计 1165.24 万元。

（二）运营管理费用

本项目运营管理费用包含人员工资及福利、管理费用、水电费等。根据项目实际运营需求，运营管理费按照营业收入的 5% 暂估，债券存续期内本项费用共计 4717.99 万元。

（三）财务费用

为经营期利息，债券利率为 3.80%，经营期财务费用为 21660.00 万元。

（四）固定资产折旧

房屋及建筑物折旧期限为 40 年；土地费用摊销期限为 70 年；机器设备摊销 20 年；生活家具摊销 15 年；装饰装修摊销 12 年，均不考虑残值，折旧、摊销方法为直线法。

经测算，本项目运营期内总成本费用合计总成本 69194.84 万元，其中经营成本合计 5883.23 万元。

详见“总成本费用预测表”

七、相关税费

项目涉及的相关税费包括增值税销项税：保障租赁房出租收入税率为 1.5%，地下停车场收入税率为 9%，充电桩收入税率为 6%，物业费收入税率为 6%。

增值税进项税：管理运营费用、维修保养费税率均为 13%。

税金及附加部分：城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，保障房房产税为出租收入的 4%，土地使用税为 5 元/平方米/年，不动产租赁印花税 1‰。

企业所得税税率为 25%。

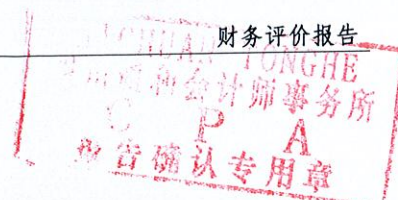
增值税金及附加合计 3481.53 万元，

详见后附“增值税金及附加表”

八、项目损益预测

预期收入对应的专项收入偿还融资本金和利息以及项目收益情况，可用于资金平衡的项目收益（息前净现金流）为 86354.23 万元。

详见后附“损益预测表”



九、项目融资平衡情况

本次融资项目收益为天府奥体公园保障性租赁住房运营收入产生的现金净流入，建设期内需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资金及融资资金，通过对天府奥体公园保障性租赁住房运营收入估算，预期天府奥体公园保障房运营收入对应的专项收入偿还融资本金和利息以及项目收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 86354.23 万元，收益覆盖倍数为 1.43 倍。详见后附“资金测算平衡表”。

十、债券偿还计划

（一）本项目债券还本付息计划

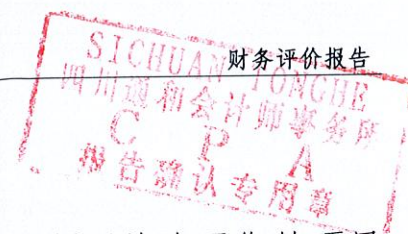
本项目预计发行两期，于 2022 年发行地方政府专项债券 15000.00 万元，2023 年发行地方政府专项债券 21000.00 万元，发行期限 30 年，发行利率为 3.80%，在债券存续期间每半年计息，从第六年开始每年等额还本。

详见后附“还本付息表”。

十一、敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来可用于偿还融资本息的净现金流的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对未来可用于偿还融资本息的净现金流向下波动进行敏感性分析。

经测算，当未来息前净现金流比预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 82036.52 万元，收益覆盖倍数



下降为 1.36 倍。

当未来息前净现金流比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前净现金流)为 77718.80 万元，收益覆盖倍数下降为 1.29 倍。

当未来息前净现金流比预测下降 15%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前净现金流)为 73401.09 万元，收益覆盖倍数下降为 1.22 倍。

敏感性分析表

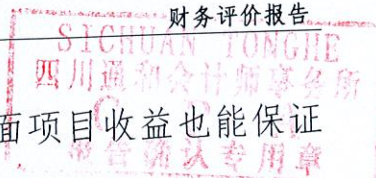
单位：万元

序号	名称	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
1	息前净现金流	73401.09	77718.80	82036.52	86354.23	90671.94	94989.65	99307.36
2	债券还本付息额	60339.00	60339.00	60339.00	60339.00	60339.00	60339.00	60339.00
2.1	债券建设期利息	2679.00	2679.00	2679.00	2679.00	2679.00	2679.00	2679.00
2.2	运营期还本付息	57660.00	57660.00	57660.00	57660.00	57660.00	57660.00	57660.00
3	本息覆盖系数	1.22	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57	1.65

由上分析可见，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

十二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等，天府奥体公园保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过



债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。综上所述，我们认为，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

十三、使用限制

本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

附表：

还本付息表

总收入预测表

总成本费用预测表

增值税金及附加表

损益预测表

资金测算平衡表

天府奥体公园保障性租赁住房项目

还本付息表

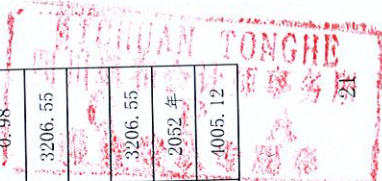
单位: 万元

序号	项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	期初借款																
2	本期新增贷款	36000.00	15000.00	15000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	35400.00	33960.00	32520.00	31080.00	29640.00	28200.00	26760.00	25320.00	23880.00
3	应计利息	24339.00	285.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	1345.20	1290.48	1235.76	1181.04	1126.32	1071.60	1016.88	962.16	907.44
3.1	应计入建设期利息	2679.00	285.00	1368.00	1026.00				1345.20	1290.48	1235.76	1181.04	1126.32	1071.60	1016.88	962.16	907.44
3.2	应计入运营期利息	21660.00			342.00	1368.00	1368.00	1368.00	2785.20	2730.48	2675.76	2621.04	2566.32	2511.60	2456.88	2402.16	2347.44
4	还本付息	60339.00	285.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00
4.1	本期还本	36000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.1.1		15000.00						600.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
4.1.2		21000.00						1368.00	1345.20	1290.48	1235.76	1181.04	1126.32	1071.60	1016.88	962.16	907.44
4.2	本期付息	24339.00	285.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	35400.00	33960.00	32520.00	31080.00	29640.00	28200.00	26760.00	25320.00	23880.00	22440.00
5	期末借款累计		15000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	35400.00	33960.00	32520.00	31080.00	29640.00	28200.00	26760.00	25320.00	23880.00	22440.00
序号	项目名称	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
1	期初借款	22440.00	21000.00	19560.00	18120.00	16680.00	15240.00	13800.00	12360.00	10920.00	9480.00	8040.00	6600.00	5160.00	3720.00	2280.00	840.00
2	本期新增贷款																
3	应计利息	852.72	798.00	743.28	688.56	633.84	579.12	524.40	469.68	414.96	360.24	305.52	250.80	196.08	141.36	86.64	31.92
3.1	应计入建设期利息																
3.2	应计入运营期利息	852.72	798.00	743.28	688.56	633.84	579.12	524.40	469.68	414.96	360.24	305.52	250.80	196.08	141.36	86.64	31.92
4	还本付息	2292.72	2238.00	2183.28	2128.56	2073.84	2019.12	1964.40	1909.68	1854.96	1800.24	1745.52	1690.80	1636.08	1581.36	1526.64	871.92
4.1	本期还本	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	840.00
4.1.1		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.1.2		840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
4.2	本期付息	852.72	798.00	743.28	688.56	633.84	579.12	524.40	469.68	414.96	360.24	305.52	250.80	196.08	141.36	86.64	31.92
5	期末借款累计	21000.00	19560.00	18120.00	16680.00	15240.00	13800.00	12360.00	10920.00	9480.00	8040.00	6600.00	5160.00	3720.00	2280.00	840.00	0.00

总收入预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	保障房出租收入	76947.96	334.93	1471.89	1610.80	1756.71	1909.94	2029.36	2090.24	2152.95	2217.54	2284.06	2352.58	2423.16	2495.86	2570.73
1.1	出租面积 (m²)		56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500
1.2	单价 (元/m²/月)		26.35	27.14	27.95	28.79	29.65	30.54	31.46	32.40	33.37	34.38	35.41	36.47	37.56	38.69
1.3	出租率		75%	80%	85%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
2	地下停车场	7264.51	39.78	169.73	180.34	200.49	211.63	218.31	229.23	229.23	229.23	240.69	240.69	240.69	252.72	252.72
2.1	停车位 (个)		680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
2.2	单价 (元/个/月)		260.00	260.00	260.00	273.00	273.00	273.00	286.65	286.65	286.65	300.98	300.98	300.98	316.03	316.03
2.3	使用率		75%	80%	85%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
3	充电桩收入	7339.68	10.12	66.76	97.11	131.50	169.94	212.42	258.95	275.14	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32
3.1	充电桩个数		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
3.2	充电单价 (元/度)		0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
3.3	平均充电时长		2.00	2.20	2.40	2.60	2.80	3.00	3.20	3.40	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
3.4	充电需求量		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
3.5	需求比率		10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4	物业费	2807.71	11.99	51.17	54.37	63.32	66.84	68.95	75.85	75.85	75.85	83.43	83.43	83.43	91.77	91.77
4.1	出租面积 (m²)		56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00
4.2	单价 (元/m²/月)		0.94	0.94	0.94	1.04	1.04	1.04	1.14	1.14	1.14	1.26	1.26	1.26	1.38	1.38
4.3	出租率		0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
5	营业收入		396.81	1759.54	1942.61	2152.03	2358.35	2529.05	2654.27	2733.16	2813.93	2899.50	2968.03	3038.60	3131.68	3206.55
6	补助收入	6780.00	3390	3390												
7	合计	101139.86	3786.81	5149.54	1942.61	2152.03	2358.35	2529.05	2654.27	2733.16	2813.93	2899.50	2968.03	3038.60	3131.68	3206.55
序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	保障房出租收入	2647.85	2727.29	2809.11	2893.38	2980.18	3069.59	3161.68	3256.53	3354.22	3454.85	3558.50	3665.25	3775.21	3888.46	4005.12



天府奥体公园保障性租赁住房项目

1.1	出租面积（㎡）		56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500	56500
1.2	单价（元/㎡/月）		39.85	41.05	42.28	43.55	44.85	46.20	47.58	49.01	50.48	52.00	53.56	55.16	56.82	58.52	60.28
1.3	出租率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
2	地下停车场		252.72	265.36	265.36	265.36	278.63	278.63	278.63	292.56	292.56	292.56	307.19	307.19	307.19	322.55	322.55
2.1	停车位（个）		680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
2.2	单价（元/个/月）		316.03	331.83	331.83	331.83	348.42	348.42	348.42	365.85	365.85	365.85	384.14	384.14	384.14	403.35	403.35
2.3	使用率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
3	充电桩收入		291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32	291.32
3.1	充电桩个数		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
3.2	充电单价（元/度）		0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
3.3	平均充电时长		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
3.4	充电需求量		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
3.5	需求比率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4	物业费		91.77	100.95	100.95	100.95	111.05	111.05	122.15	122.15	122.15	134.37	134.37	134.37	147.80	147.80	147.80
4.1	出租面积（㎡）		56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00	56500.00
4.2	单价（元/㎡/月）		1.38	1.52	1.52	1.52	1.67	1.67	1.84	1.84	1.84	2.02	2.02	2.02	2.22	2.22	2.22
4.3	出租率		0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
5	营业收入		3283.67	3384.92	3466.74	3551.02	3661.18	3750.59	3853.78	3962.56	4060.26	4173.10	4291.37	4398.13	4521.52	4650.14	4766.79
6	补助收入																
7	合计		3283.67	3384.92	3466.74	3551.02	3661.18	3750.59	3853.78	3962.56	4060.26	4173.10	4291.37	4398.13	4521.52	4650.14	4766.79

TONGHE
会计师事务所
P
以专用章

单位: 万元

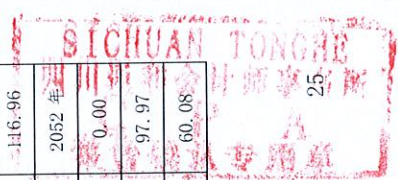
序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	修理费	1165.24	13.71	54.82	54.82	54.82	54.82	54.82	54.82	54.82	54.82	54.82	54.82	54.82	50.14	36.07
2	运营管理费	4717.99	19.84	87.98	97.13	107.60	117.92	126.45	132.71	136.66	140.70	144.98	148.40	151.93	156.58	160.33
4	经营成本	5883.23	33.55	142.80	151.95	162.42	172.74	181.28	187.54	191.48	195.52	199.80	203.22	206.75	206.72	196.40
5	财务费用	21660.00	342.00	1368.00	1368.00	1368.00	1345.20	1290.48	1235.76	1181.04	1126.32	1071.60	1016.88	962.16	907.44	852.72
6	折旧及摊销	41651.61	553.77	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1768.09	1299.34
6.1	土地摊销	2810.39	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91
6.2	固定资产折旧	38841.21	456.86	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1827.43	1671.18	1202.43
6.3	机器设备	692.92	8.66	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65
6.4	生活家具	2601.77	43.36	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45	173.45
6.5	装饰装修	7500.00	156.25	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	468.75	
6.6	房屋建筑物	28089.89	248.58	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33
7	总成本	69194.84	929.31	3435.14	3444.29	3454.76	3442.28	3396.09	3347.64	3296.86	3246.18	3195.74	3144.44	3093.25	2882.25	2348.46
序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	修理费	34.77	34.77	30.87	30.87	30.87	30.87	30.61	29.83	29.83	29.83	29.83	29.83	29.83	29.83	29.83
2	运营管理费	164.18	169.25	173.34	177.55	183.06	187.53	192.69	198.13	203.01	208.65	214.57	219.91	226.08	232.51	238.34
4	经营成本	198.96	204.02	204.21	208.42	213.93	218.40	223.30	227.96	232.84	238.48	244.40	249.74	255.91	262.34	268.17
5	财务费用	798.00	743.28	688.56	633.84	579.12	524.40	469.68	414.96	360.24	305.52	250.80	196.08	141.36	86.64	31.92
6	折旧及摊销	1255.98	1255.98	1125.89	1125.89	1125.89	1125.89	1117.23	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24
6.1	土地摊销	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91	96.91
6.2	固定资产折旧	1159.07	1159.07	1028.98	1028.98	1028.98	1028.98	1020.32	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33	994.33
6.3	机器设备	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	25.98								
6.4	生活家具	173.45	130.09													
6.5	装饰装修															

96.91	994.33	23
-------	--------	----

税金及附加表

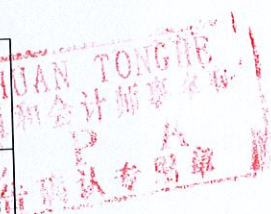
单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税销项税	1976.49	9.32	40.42	43.65	48.19	51.71	54.23	56.53	57.48	58.44	60.93	61.96	63.02	65.69	66.81
2.1	保障租赁住房出租收入销项税	1154.22	5.02	22.08	24.16	26.35	28.65	30.44	31.35	32.29	33.26	34.26	35.29	36.35	37.44	38.56
2.4	地下停车场收入销项税	653.81	3.58	15.28	16.23	18.04	19.05	19.65	20.63	20.63	20.63	21.66	21.66	21.66	22.75	22.75
2.6	充电收入销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	物业费收入销项税	168.46	0.72	3.07	3.26	3.80	4.01	4.14	4.55	4.55	4.55	5.01	5.01	5.01	5.51	5.51
3	增值税进项税	764.82	4.36	18.56	19.75	21.12	22.46	23.57	24.38	24.89	25.42	25.97	26.42	26.88	26.87	25.53
3.1	管理费用进项税	613.34	2.58	11.44	12.63	13.99	15.33	16.44	17.25	17.77	18.29	18.85	19.29	19.75	20.36	20.81
3.2	维修费进项税	151.48	1.78	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	6.52	4.69
4	固定资产进项税抵扣	1206.71	0.00	21.86	23.90	27.08	29.25	30.66	32.16	32.58	33.03	34.96	35.54	36.14	38.82	41.28
4.1	剩余固定资产可抵扣进项税	4682.56	4682.56	4660.70	4636.80	4609.72	4580.47	4549.81	4517.66	4485.08	4452.05	4417.09	4381.56	4345.42	4306.60	4265.32
5	税金及附加	3481.53	16.60	71.82	77.53	83.53	89.83	94.73	97.24	99.81	102.45	105.19	108.00	110.90	113.89	116.96
5.1	城市维护建设税（7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.4.1	保障租赁住房房产税	3077.92	13.40	58.88	64.43	70.27	76.40	81.17	83.61	86.12	88.70	91.36	94.10	96.93	99.83	102.83
5.5	城镇土地使用税	319.40	2.83	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31
5.7	不动产租赁印花税	84.21	0.37	1.64	1.79	1.96	2.12	2.25	2.32	2.38	2.45	2.52	2.59	2.66	2.75	2.82
6	合计	3481.53	16.60	71.82	77.53	83.53	89.83	94.73	97.24	99.81	102.45	105.19	108.00	110.90	113.89	116.96
序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税销项税	67.97	70.85	72.08	73.34	76.44	77.78	79.83	82.51	83.97	86.22	89.09	90.69	93.14	96.22	97.97
2.1	保障租赁住房出租收入销项税	39.72	40.91	42.14	43.40	44.70	46.04	47.43	48.85	50.31	51.82	53.38	54.98	56.63	58.33	60.08



天府奥体公园保障性租赁住房项目

2.4	地下停车场收入销项税	22.75	23.88	23.88	23.88	25.08	25.08	25.08	26.33	26.33	26.33	27.65	27.65	27.65	29.03	29.03
2.6	充电收入销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	物业费收入销项税	5.51	6.06	6.06	6.06	6.66	6.66	6.66	7.33	7.33	7.33	8.06	8.06	8.06	8.87	8.87
3	增值费进项税	25.86	26.52	26.55	26.55	27.81	27.81	28.39	29.63	29.63	30.27	31.00	31.77	32.47	34.10	34.86
3.1	管理费用进项税	21.34	22.00	22.53	22.53	23.80	23.80	24.38	25.76	25.76	26.39	27.13	27.89	28.59	30.23	30.98
3.2	维修费进项税	4.52	4.52	4.01	4.01	4.01	4.01	4.01	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88
4	固定资产进项税抵扣	42.11	44.33	45.53	45.53	48.63	48.63	49.39	52.87	52.87	53.70	55.21	57.31	58.22	62.12	63.11
4.1	剩余固定资产可抵扣进项税	4223.22	4178.89	4133.36	4133.36	4038.48	4038.48	3989.09	3885.42	3885.42	3831.72	3776.50	3719.19	3660.97	3538.97	3475.86
5	税金及附加	120.12	123.39	126.75	126.75	133.77	133.77	137.44	145.12	145.12	149.12	153.25	157.51	161.89	171.06	175.84
5.1	城市维护建设税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.4.1	保障租赁住房房产税	105.91	109.09	112.36	112.36	119.21	119.21	122.78	130.26	130.26	134.17	138.19	142.34	146.61	155.54	160.20
5.5	城镇土地使用税	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31
5.7	不动产租赁印花税	2.90	2.99	3.07	3.07	3.16	3.16	3.35	3.55	3.55	3.65	3.75	3.87	3.97	4.21	4.33
6	合计	120.12	123.39	126.75	126.75	133.77	133.77	137.44	145.12	145.12	149.12	153.25	157.51	161.89	171.06	175.84



损益预测表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入	94359.86	396.81	1759.54	1942.61	2152.03	2358.35	2529.05	2654.27	2733.16	2813.93	2899.50	2968.03	3038.60	3131.68	3206.55
2	增值税金及附加	3481.53	16.60	71.82	77.53	83.53	89.83	94.73	97.24	99.81	102.45	105.19	108.00	110.90	113.89	116.96
3	经营成本	5883.23	33.55	142.80	151.95	162.42	172.74	181.28	187.54	191.48	195.52	199.80	203.22	206.75	206.72	196.40
4	财务费用	21660.00	342.00	1368.00	1368.00	1368.00	1345.20	1290.48	1235.76	1181.04	1126.32	1071.60	1016.88	962.16	907.44	852.72
5	折旧及摊销	41651.61	553.77	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1924.34	1768.09	1299.34
6	利润总额	21683.49	-549.10	-1747.42	-1579.22	-1386.27	-1173.76	-961.78	-790.60	-663.51	-534.70	-401.43	-284.42	-165.55	135.54	741.13
7	应纳税所得额	21683.49	-549.10	-1747.42	-1579.22	-1386.27	-1173.76	-961.78	-790.60	-663.51	-534.70	-401.43	-284.42	-165.55	135.54	741.13
8	所得税	5420.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	16262.62	-549.10	-1747.42	-1579.22	-1386.27	-1173.76	-961.78	-790.60	-663.51	-534.70	-401.43	-284.42	-165.55	135.54	741.13
10	补助收入	6780.00	3390.00	3390.00												
11	息前净现金流	86354.23	3736.67	4934.92	1713.12	1906.07	2095.78	2253.04	2369.50	2441.87	2515.96	2594.51	2656.80	2720.95	2811.07	2893.19
序号	项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	营业收入	3283.67	3384.92	3466.74	3551.02	3661.18	3750.59	3853.78	3962.56	4060.26	4173.10	4291.37	4398.13	4521.52	4650.14	4766.79
2	增值税金及附加	120.12	123.39	126.75	130.20	133.77	137.44	141.21	145.12	149.12	153.25	157.51	161.89	166.40	171.06	175.81
3	经营成本	198.96	204.02	204.21	208.42	213.93	218.40	223.30	227.96	232.84	238.48	244.40	249.74	255.91	262.34	268.17
4	财务费用	798.00	743.28	688.56	633.84	579.12	524.40	469.68	414.96	360.24	305.52	250.80	196.08	141.36	86.64	31.92
5	折旧及摊销	1255.98	1255.98	1125.89	1125.89	1125.89	1125.89	1117.23	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24	1091.24
6	利润总额	910.62	1058.26	1321.34	1452.67	1608.47	1744.46	1902.36	2083.28	2226.81	2384.60	2547.42	2699.18	2866.61	3038.86	3199.62
7	应纳税所得额	910.62	1058.26	1321.34	1452.67	1608.47	1744.46	1902.36	2083.28	2226.81	2384.60	2547.42	2699.18	2866.61	3038.86	3199.62
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	159.28	520.82	556.70	596.15	636.85	674.79	716.65	759.72	799.90
9	净利润	910.62	1058.26	1321.34	1452.67	1608.47	1744.46	1743.08	1562.46	1670.11	1788.45	1910.56	2024.38	2149.96	2279.15	2399.71
10	补助收入															
11	息前净现金流	2964.60	3057.51	3135.79	3212.40	3313.48	3394.75	3329.99	3068.66	3121.59	3185.21	3252.61	3311.71	3382.56	3457.03	3522.88

资金测算平衡表

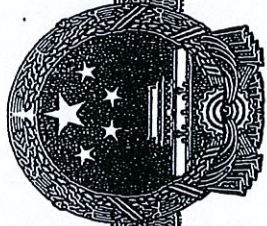
单位: 万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营活动净现金流	86354.23			3736.67	4934.92	1713.12	1906.07	2095.78	2253.04	2389.50	2441.87	2515.96	2594.51	2656.80	2720.95	2811.07
1.1	现金流入	101139.86			3786.81	5149.54	1942.61	2152.03	2358.35	2529.05	2654.27	2733.16	2813.93	2899.50	2968.03	3038.60	3131.68
1.1.1	营业收入	94359.86			396.81	1759.54	1942.61	2152.03	2358.35	2529.05	2654.27	2733.16	2813.93	2899.50	2968.03	3038.60	3131.68
1.1.2	补助收入	6780.00			3390.00	3390.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	14785.63			50.14	214.62	229.48	245.96	262.57	276.00	284.77	291.29	297.97	304.99	311.23	317.65	320.61
1.2.1	经营成本	5883.23			33.55	142.80	151.95	162.42	172.74	181.28	187.54	191.48	195.52	199.80	203.22	206.75	206.72
1.2.2	增值税金及附加	3481.53			16.60	71.82	77.53	83.53	89.83	94.73	97.24	99.81	102.45	105.19	108.00	110.90	113.89
1.2.3	所得税	5420.87			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流	-57082.00	-19695.00	-37387.00													
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	57082.00	19695.00	37387.00													
3	筹资活动净现金流量	-1604.00	19695.00	37387.00	-1368.00	-1368.00	-1368.00	-1968.00	-2785.20	-2730.48	-2675.76	-2621.04	-2566.32	-2511.60	-2456.88	-2402.16	-2347.44
3.1	现金流入	58755.00	20000.00	38755.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	债券	36000.00	15000.00	21000.00													
3.1.2	市场化融资贷款																
3.1.3	企业自筹资金	15975.00	3000.00	12975.00													
3.1.2	中央预算资金		2000.00	4780.00													
3.2	现金流出	60359.00	305.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	1968.00	2785.20	2730.48	2675.76	2621.04	2566.32	2511.60	2456.88	2402.16	2347.44
3.2.1	债券利息支付	24339.00	285.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	1368.00	1345.20	1290.48	1235.76	1181.04	1126.32	1071.60	1016.88	962.16	907.44
3.2.2	债券发行费用	20.00	20.00														
3.2.3	偿还债券本金	36000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00



天府奥体公园保障性租赁住房项目

NGHE 29
事各所



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9151000071189248XJ



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 四川通和会计师事务所有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年02月15日

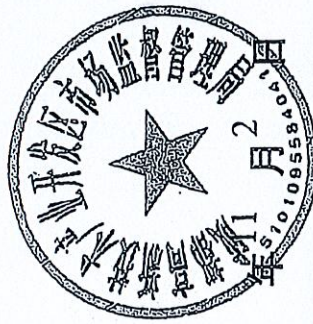
法定代表人 郑杰峰

营业期限 2000年02月15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；办理企业分立、合并、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；代理纳税申报；基本建设年度财务决算审计；代理记账；担任企业常年会计顾问；司法会计鉴证；提供会计、税务、管理咨询；会计培训；办理企业投资项目可行性研究中的有关业务；国家法律、法规规定的其它业务；资产评估业务（包括：固定资产、流动资产、无形资产及其它资产）；工程造价咨询服务；工程招标代理（有效期以资格证书为准）。（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）。

所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区
锦城大道666号3栋15层7号



登记机关

2020

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 四川通和会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 郑杰峰

经营场所:

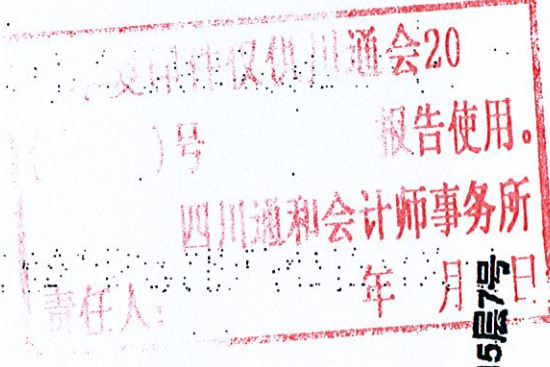
成都市高新区锦城大道666号3栋15层7号

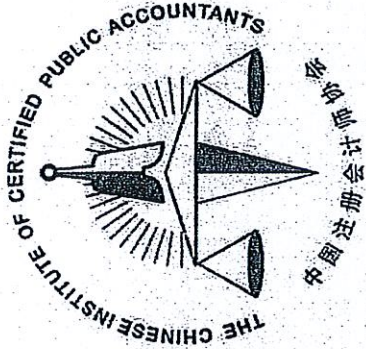
组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010032

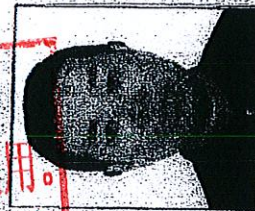
批准执业文号: 川财注【1999】524号

批准执业日期: 1999年12月30日





姓名	李洪初
性别	男
出生日期	1951-06-07
工作单位	四川通和会计师事务所有限公司
身份证号码	510101510807457



复印件仅供川通和会20
报告使用。

四川通和会计师事务所
年 月 日

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.

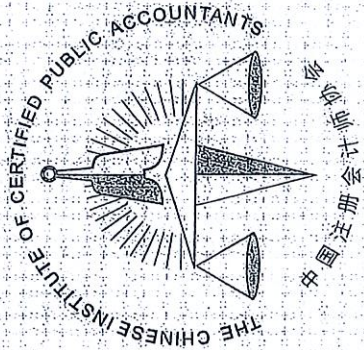
年度检验登记合格专用章
Annual Renewal Registration
(四川)



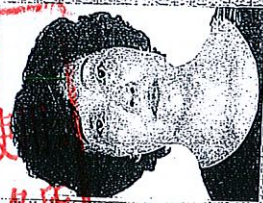
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2018 年 3 月 31 日



姓名 马素均
Full name 女
Sex
出生日期 1950-07-05
Date of birth
工作单位 四川通和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510102500705316
Identity card No.



本复印件仅供川通会20
报告使
四川通和会计师事务所

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效十年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



月/m 日/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.



2020年5月20日