

成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

四川天一会计师事务所有限责任公司
川天一会咨字(2023)第 03-007 号
报告专用章

成都成华国资经营投资有限责任公司：

我们接受委托，对成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目进行评价并出具专项评价报告。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—预测性财务信息的审核》。成都成华国资经营投资有限责任公司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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与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。

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 当前国内融资环境的研究，认为成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目收益与融资自求平衡专项债券的方式，满足该项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·成都市

中国注册会计师



中国注册会计师



2023年3月10日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对项目如下内容进行评价:

(一)本项目平衡测算报告基于以下重要假设

- (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等无重大变化;
- (3) 相关法律法规无重大变化;
- (4) 项目可行性研究报告;
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

根据我们对上述假设的证据的审核,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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(二)项目平衡测算说明

1、项目概况

本项目位于成华区二仙桥街道人民塘东一路,本项目建保障性租赁住房,建保障性租赁住房,含总平、绿化、装修、家具家电采购及安装等相关配套设施,占地面积约 54.11 亩,总建筑面积约 162000 平方米(最终以实际规划面积为准)。其中配套基础设施包含:建设地下车库 2 层及基础设施,包括供电设施设备安装约 52618 平方米,充电桩约 293 根,小区绿化约 17119 平方米,燃气入户约 2192 户、供排水系统约 162546 平方米、交安系统约 48556 平方米,新建围墙约 693 米,新建道路约 7646 平方米,总坪安装及其他设施约 23877 平方米以及照明、安防、通信等设施(最终以实际规划面积为准)。

2、项目总投资

本项目总投资 140000.00 万元，其中包括：

(1) 工程费用 96056.43 万元；

其中主要包含：地下室建筑、地上建筑、总图工程等工程费用及设备安装。

(2) 工程建设其他费 38231.58 万元；

其中主要包含：土地费用、建设单位管理费、勘察费、设计、监理等费用。

(3) 基本预备费 894.99 万元；

(4) 建设期融资利息 4752.00 万元；

债券利率参照“2022 年四川省政府专项债券（四十二至五十三期）发行结果公告，其中：30 年期 3.42%、20 年期 3.27%、15 年期 3.21%、10 年期 2.91%”，本项目依据谨慎性原则按照 3.60% 计算，发行债券额度为 65000.00 万元。建设期融资利息为 4752.00 万元，运营期融资利息为 65448.00 万元，融资利息共计 70200.00 万元。

(5) 债券发行费用 65.00 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 65.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

3、资金筹措方式

本项目总投资为 140000.00 万元。资金来源于资本金和发行专项债券。其中：

(1) 资本金 75000.00 万元，占总投资的 53.57%。

(2) 计划发行专项债融资额度 65000.00 万元，占总投资的 46.43%。其中：第一年发行 22000.00 万元、第二年发行 23000.00 万元、第三年发行 20000.00 万元。

4、收入预测评价

本项目收益来源主要为项目建成后的保障性租赁住房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入。

4.1 保障性租赁住房出租收入

本项目保障性租赁住房建筑面积 105216.14 平方米。拟采用出租方式经营管理，租赁价格参照成都市成华区的市场平均租金水平 25-29 元/平方米/月，本项目依据谨慎性原则按照 27 元/平方米/月、每三年上浮 10% 测算，出租率近期 70%、远期稳定在 95%。

4.2 物管费收入

本项目物管费计费依据按照保障性租赁住房实际出租面积计算，综合物管费单价按 2.00 元/月/平方米，且每五年按 8% 上涨计算。

4.3 充电桩收入

本项目拟规划新能源充电桩停车位共计 293 个，根据查询目前最新的纯电动汽车电量大约在 40kwh-100kwh 之间。本项目根据谨慎性原则，预测每车平均充电电量为 60kwh，充电桩服务费为 0.60 元/kwh、每五年上浮 8%，周转率为 2.5、每三年增长 0.1，出租率近期 60%、远期稳定在 85%。

4.4 停车费收入

本项目拟规划地下停车位 1167 个。拟采用出租方式经营管理，根据谨慎性原则出租单价按 300.00 元/月/个、每三年上涨 8% 测算，出租率近期 60%、远期稳定在 90%。

4.5 本项目增值税按销项税额抵减进项税额计算，城市维护建设税按当年增值税的 5% 计算，教育费附加按当年增值税的 3% 计算，地方教育费附加按当年增值税的 2% 计算，房产税按照 4% 计征（财税住建 2021 年第 24 公告），企业所得税税率 25%。

项目收入及税金预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	年份	运营期 (年)														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	合计																
一	运营收入		201854.82	3392.63	3897.04	4401.47	5038.82	5661.51	5151.61	5575.97	5575.97	6038.91	6135.67	6135.67	6642.56	6642.56	6642.56
1	保障性租赁住房出租收入		145665.38	2386.30	2727.20	3068.10	3562.41	3562.41	3918.65	3918.65	3918.65	4310.87	4310.87	4310.87	4741.48	4741.48	4741.48
	单价 (元/㎡, 月) (每三年按 10% 上涨)		27.00	27.00	27.00	27.00	29.70	29.70	29.70	32.67	32.67	35.94	35.94	35.94	39.53	39.53	39.53
	面积 (㎡)		105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14
	出租率 (%)		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	物业服务收入		8331.73	176.76	202.01	227.27	239.89	239.89	259.08	259.08	259.08	259.08	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48
	单价 (元/月, ㎡) 每 5 年		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.16	2.16	2.16	2.16	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
	出租面积		73651.30	84172.91	94694.53	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33
3	充电桩收入		32456.18	577.50	673.75	770.00	850.85	850.85	921.76	957.21	957.21	992.66	1069.02	1069.02	1107.20	1107.20	1107.20
	充电桩数量 (个)		293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
	单价服务费 (元/度) 每 5 年		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	每车平均充电量, kWh		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	周转率 (每 3 年增长 0.1)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.60	2.60	2.60	2.70	2.70	2.80	2.80	2.80	2.90	2.90	2.90
	使用率 %		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	停车费收入		15401.53	252.07	294.08	336.10	385.67	408.36	408.36	441.03	441.03	476.30	476.30	476.30	514.40	514.40	514.40
	平均单价 (元/月) 每 3 年		300.00	300.00	300.00	300.00	324.00	324.00	324.00	349.92	349.92	377.91	377.91	377.91	408.14	408.14	408.14
	数量 (个)		1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00
	出租率 (%)		60%	70%	80%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	税金及附加		8620.16	87.57	164.38	185.21	213.87	214.25	215.73	235.80	235.80	257.84	259.44	259.44	283.60	283.60	283.60
1	应交增值税		2976.94	0.00	58.46	66.02	75.58	75.92	77.27	83.64	83.64	90.58	92.04	92.04	99.64	99.64	99.64
2	城市维护建设税 (增值税 × 3%)		148.84	0.00	2.92	3.30	3.78	3.80	3.86	4.18	4.18	4.53	4.60	4.60	4.98	4.98	4.98
3	教育费附加 (增值税 × 3%)		89.33	0.00	1.75	1.98	2.27	2.28	2.32	2.51	2.51	2.72	2.76	2.76	2.99	2.99	2.99
4	地方教育费附加 (增值税 × 3%)		59.54	0.00	1.17	1.32	1.51	1.52	1.55	1.67	1.67	1.81	1.84	1.84	1.99	1.99	1.99
5	房产税 (4%)		5345.51	87.57	100.08	112.59	130.73	130.73	130.73	143.80	143.80	158.20	158.20	158.20	174.00	174.00	174.00

续表:

序号	目	年份 项	运营期(年)													
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
一	运营收入		7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60
1	保障性租赁住房租收入		5215.27	5215.27	5215.27	5737.04	5737.04	5737.04	6310.38	6310.38	6310.38	6941.30	6941.30	6941.30	7635.79	7635.79
	单价(元/㎡·月)(每三年按10%		43.48	43.48	43.48	47.83	47.83	47.83	52.61	52.61	52.61	57.87	57.87	57.87	63.66	63.66
	面积(㎡)		105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14	105216.14
	出租率(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	物业费收入		302.26	302.26	302.26	302.26	302.26	326.25	326.25	326.25	326.25	326.25	352.64	352.64	352.64	352.64
	单价(元/月·㎡)每5年上浮8%		2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.94	2.94	2.94	2.94
	出租面积		99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33	99955.33
3	充电桩收入		1243.56	1243.56	1243.56	1285.01	1285.01	1285.01	1326.46	1326.46	1326.46	1367.91	1367.91	1367.91	1409.36	1409.36
	充电桩数量(个)		293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
	单价服务费(元/度)每5年上涨		0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
	每年平均充电量.kwh		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	周转率(每3年增长0.1)		3.00	3.00	3.00	3.10	3.10	3.10	3.20	3.20	3.20	3.30	3.30	3.30	3.40	3.40
	使用率%		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	停车费收入		555.55	555.55	555.55	599.99	599.99	599.99	647.99	647.99	647.99	699.83	699.83	699.83	755.81	755.81
	平均单价(元/月)每3年按8%上		440.79	440.79	440.79	476.05	476.05	476.05	514.13	514.13	514.13	555.26	555.26	555.26	599.68	599.68
	数量(个)		1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00	1167.00
	出租率(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	税金及附加		312.12	312.12	312.12	341.28	341.28	341.67	373.66	373.66	373.66	408.76	409.20	409.20	447.75	447.75
1	应交增值税		109.75	109.75	109.75	118.86	118.86	119.22	129.17	129.17	129.17	140.03	140.43	140.43	152.30	152.30
2	城市维护建设税(增值税×5%)		5.49	5.49	5.49	5.94	5.94	5.96	6.46	6.46	6.46	7.00	7.00	7.00	7.62	7.62
3	教育费附加(增值税×3%)		3.29	3.29	3.29	3.57	3.57	3.58	3.88	3.88	3.88	4.20	4.21	4.21	4.57	4.57
4	地方教育费附加(增值税×2%)		2.20	2.20	2.20	2.38	2.38	2.38	2.58	2.58	2.58	2.80	2.81	2.81	3.05	3.05
5	房产税(4%)		191.39	191.39	191.39	210.53	210.53	210.53	231.57	231.57	231.57	254.73	254.73	254.73	280.21	280.21

5、项目成本预测

根据项目实施单位提供的相关资料以及可行性研究报告，预测项目运营期内经营成本与费用为：

5.1 工资及福利费

结合项目运营期间的需要，职工认定人数为管理人员 4 人、普通职工 50 人，职工工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑，管理人员按照人均年工资及福利 10.00 万元、普通职工按照人均年工资及福利 6.00 万元，每年上浮 3% 计算。

5.2 动力费

动力费包括项目经营中发生的相关水、电、气、燃料消耗，本项目动力费按照运营收入的 2% 计算。

5.3 修缮费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧摊销额的 5% 计算。

5.4 其他费用

包括管理费用和营销费用，管理费用按运营收入的 1% 计算；营销费用按照运营收入的 1% 计算。

5.5 折旧摊销费

固定资产折旧按照 40 年计提，残值率为 5%；无形资产按照 40 年进行摊销。

5.6 相关税费

本项目缴纳的相关税费包括城市维护建设税、教育费及地方教育附加，分别按增值税的 5%、5% 计取。

5.7 利息

本项目拟申请发行专项债券 65000.00 万元，其中：第一年发行 22000.00 万元、第二年发行 23000.00 万元、第三年发行 20000.00 万元，融资利率为 3.60%，融资期限为 30 年。运营期融资利息为 65448.00 万元。

四川天一会计师事务所有限责任公司
报告专用章

项目总成本费用预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	年份 项目	合计	运营期 (年)													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	人员工资及福利费	15404.82	340.00	350.20	360.94	371.72	383.04	394.40	406.30	418.74	431.22	444.24	457.80	471.40	485.58	500.30
1.1	管理人员 (人)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	工资、补贴标准 (万元/人·年) 每年上浮 3%		10.00	10.30	10.61	10.93	11.26	11.60	11.95	12.31	12.68	13.06	13.45	13.85	14.27	14.70
1.2	普通职工 (人)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	工资、补贴标准 (万元/人·年) 每年上浮 3%		6.00	6.18	6.37	6.56	6.76	6.96	7.17	7.39	7.61	7.84	8.08	8.32	8.57	8.83
2	动力费 (运营收入的 2%计算)	4037.08	67.85	77.94	88.03	100.78	101.23	103.03	111.52	111.52	111.52	120.78	122.71	122.71	132.85	132.85
3	修路费 (折旧额的 5%计算)	4553.87	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03
4	管理费用 (运营收入的 1%计算)	2018.59	33.93	38.97	44.01	50.39	50.62	51.52	55.76	55.76	55.76	60.39	61.36	61.36	66.43	66.43
5	营销费用 (运营收入的 1%计算)	2018.59	33.93	38.97	44.01	50.39	50.62	51.52	55.76	55.76	55.76	60.39	61.36	61.36	66.43	66.43
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	28032.95	632.74	663.11	694.02	730.31	742.54	757.50	786.37	798.81	811.29	842.83	860.56	873.96	908.32	923.04
7	折旧费	91076.24	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56
8	利息支出	65448.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
8.1	专项债券利息支出	65448.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
9	总成本费用合计 (6+7+8)	184557.19	6113.30	6143.67	6174.58	6210.87	6223.10	6238.06	6266.93	6279.37	6291.85	6323.39	6340.82	6340.82	6388.88	6403.60

续表:

序号	年份 项目	运营期（年）														
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	人员工资及福利费	515.06	530.36	546.24	562.66	579.66	597.20	615.32	633.98	653.22	673.04	693.40	714.34	735.86	757.96	780.64
1.1	管理人员（人）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%	15.14	15.59	16.06	16.54	17.04	17.55	18.08	18.62	19.18	19.76	20.35	20.96	21.59	22.24	22.91
1.2	普通职工（人）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%	9.09	9.36	9.64	9.93	10.23	10.54	10.86	11.19	11.53	11.88	12.24	12.61	12.99	13.38	13.78
2	动力费（运营收入的2%计算）	132.85	146.33	146.33	146.33	158.49	158.49	158.97	172.22	172.22	172.22	186.71	187.23	187.23	203.07	203.07
3	修缮费（折旧额的5%计算）	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03	157.03
4	管理费用（运营收入的1%计算）	66.43	73.17	73.17	73.17	79.24	79.24	79.48	86.11	86.11	86.11	93.35	93.62	93.62	101.54	101.54
5	营销费用（运营收入的1%计算）	66.43	73.17	73.17	73.17	79.24	79.24	79.48	86.11	86.11	86.11	93.35	93.62	93.62	101.54	101.54
6	经营成本（1+2+3+4+5）	937.80	980.06	995.94	1012.36	1053.66	1071.20	1090.28	1135.45	1154.69	1174.51	1223.84	1245.84	1267.96	1321.14	1343.82
7	折旧费	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56
8	利息支出	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
8.1	专项债券利息支出	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
9	总成本费用合计（6+7+8）	6418.36	6460.62	6476.50	6492.92	6534.22	6551.76	6570.84	6616.01	6635.25	6655.07	6704.40	6726.40	6747.97	6809.70	6824.38

6、项目损益预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	年份 项目	合计	运营期 (年)													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	本项目运营收入	201854.82	3392.63	3897.04	4401.47	5038.82	5061.51	5151.61	5575.97	5575.97	5575.97	6038.91	6135.67	6135.67	6642.56	6642.56
2	税金及附加	8620.16	87.57	164.38	185.21	213.87	214.25	215.73	235.80	235.80	235.80	257.84	259.44	259.44	283.60	283.60
3	总成本费用	184557.19	6113.30	6143.67	6174.58	6210.87	6223.10	6238.06	6266.93	6279.37	6291.85	6323.39	6340.82	6354.42	6388.88	6403.60
4	利润总额	8677.47	-2808.24	-2411.01	-1958.32	-1385.92	-1375.84	-1302.18	-926.76	-939.20	-951.68	-542.32	-464.59	-478.19	-29.92	-44.64
5	税前弥补亏损															
6	未弥补亏损		-2808.24	-5219.25	-7177.57	-8563.49	-9939.33	-11241.51	-12168.27	-13107.47	-14059.15	-14601.47	-15066.06	-15544.25	-15574.17	-15618.81
7	应纳税所得额	8677.47	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
8	所得税 (25%)	2169.37	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	项目税后利润	6508.10	-2808.24	-2411.01	-1958.32	-1385.92	-1375.84	-1302.18	-926.76	-939.20	-951.68	-542.32	-464.59	-478.19	-29.92	-44.64
10	净利润	6508.10	-2808.24	-2411.01	-1958.32	-1385.92	-1375.84	-1302.18	-926.76	-939.20	-951.68	-542.32	-464.59	-478.19	-29.92	-44.64
11	未分配利润		-2808.24	-5219.25	-7177.57	-8563.49	-9939.33	-11241.51	-12168.27	-13107.47	-14059.15	-14601.47	-15066.06	-15544.25	-15574.17	-15618.81

续表:

序号	年份 项目	运营期（年）														
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	本项目运营收入	6642.56	7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60
2	税金及附加	283.60	312.12	312.12	312.12	341.28	341.28	341.67	373.66	373.66	373.66	408.76	409.20	409.20	447.75	447.75
3	总成本费用	6418.36	6460.62	6476.50	6492.92	6534.22	6551.76	6570.84	6616.01	6635.25	6655.07	6704.40	6726.40	6747.92	6009.70	5204.38
4	利润总额	-59.40	543.90	528.02	511.60	1048.80	1031.26	1035.78	1621.41	1602.17	1582.35	2222.13	2226.08	2204.56	3696.15	4501.47
5	税前弥补亏损		543.90	528.02	511.60	1048.80	1031.26	1035.78	1621.41	1602.17	1582.35	2222.13	2226.08	1724.71		
6	未弥补亏损	-15678.21	-15134.31	-14606.29	-14094.69	-13045.89	-12014.63	-10978.85	-9357.44	-7755.27	-6172.92	-3950.79	-1724.71			
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	479.85	3696.15	4501.47
8	所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119.96	924.04	1125.37
9	项目税后利润	-59.40	543.90	528.02	511.60	1048.80	1031.26	1035.78	1621.41	1602.17	1582.35	2222.13	2226.08	2084.60	2772.11	3376.10
10	净利润	-59.40	543.90	528.02	511.60	1048.80	1031.26	1035.78	1621.41	1602.17	1582.35	2222.13	2226.08	2084.60	2772.11	3376.10
11	未分配利润	-15678.21	-15134.31	-14606.29	-14094.69	-13045.89	-12014.63	-10978.85	-9357.44	-7755.27	-6172.92	-3950.79	-1724.71	359.89	3137.00	6508.10

7、息前净现金流量测算表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	运营期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	净利润	6508.10	-2908.24	-2411.01	-1958.32	-1385.92	-1375.84	-1302.18	-926.76	-939.20	-951.68	-542.32	-464.59	-478.19	-29.92	-44.64
2	折旧及摊销	91076.24	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56
3	财务费用	65448.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
4	息前现金流量 (1+2+3)	163032.34	2672.32	3069.55	3522.24	4094.64	4104.72	4178.38	4553.80	4541.36	4528.88	4938.24	5015.97	5002.37	5450.64	5435.92
5	累计息前现金流量	-	2672.32	5741.87	9264.11	13358.75	17463.47	21641.85	26195.65	30737.01	35265.89	40204.13	45220.10	50222.47	55673.11	61109.03

续表：

序号	项目	运营期（年）														
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	净利润	-59.40	543.90	528.02	511.60	1048.80	1031.26	1035.78	1621.41	1602.17	1582.35	2222.13	2226.08	2084.60	2772.11	3376.10
2	折旧及摊销	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56
3	财务费用	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	720.00
4	息前现金净流量(1+2+3)	5421.16	6024.46	6008.58	5992.16	6529.36	6511.82	6516.34	7101.97	7082.73	7082.91	7702.69	7706.64	7465.18	7460.67	7236.66
5	累计息前现金净流量	66530.19	72554.65	78563.23	84555.39	91084.75	97596.57	104112.91	111214.88	118297.61	125360.52	133063.21	140769.85	148335.01	156196.68	163032.34

续表:

序号	项目	项目还款期											
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年
一	发行债券(利率)	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
1	期初本金金额	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00
2	本年新增本金												
3	本年应计利息	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
	其中:计入建设期利息												
	计入还款期利息	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
4	本年还本付息	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
	还本												
	付息	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
5	期末本金金额	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00	65000.00
二	还款资金来源及还款分析												
1	还款资金来源	5002.37	5450.64	5435.92	5421.16	6024.46	6008.58	5992.16	6529.36	6511.82	6516.34	7101.97	7082.73
	当年净利润	-478.19	-29.92	-44.64	-59.40	543.90	528.02	511.60	1048.80	1031.26	1035.78	1621.41	1602.17
	债券财务费用	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
	折旧及摊销	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56	3140.56
2	本息偿还分析												
	本息覆盖倍数												

上海华一会计师事务所有限公司
报告专用章

(四) 资金测算平衡表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	建设期			运营期 (年)													
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	经营活动净现金流量																	
1	现金流量 (1.1-1.2)				2672.32	3069.55	3522.24	4094.64	4104.72	4178.38	4553.80	4541.36	4528.88	4938.24	5015.97	5002.37	5450.64	5435.92
1.1	现金流入				3392.63	3897.04	4401.47	5038.82	5061.51	5151.61	5575.97	5575.97	5575.97	6038.91	6135.67	6135.67	6642.56	6642.56
1.1.1	营业收入				3392.63	3897.04	4401.47	5038.82	5061.51	5151.61	5575.97	5575.97	5575.97	6038.91	6135.67	6135.67	6642.56	6642.56
1.1.2	补贴收入				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
1.1.3	其他流入				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
1.2	现金流出				720.31	827.49	879.23	944.18	956.79	973.23	1022.17	1034.61	1047.09	1100.67	1119.70	1133.30	1191.92	1206.64
1.2.1	经营成本				632.74	663.11	694.02	730.31	742.54	757.50	786.37	798.81	811.29	842.83	860.26	873.86	908.32	923.04
1.2.2	税金及附加				87.57	164.38	185.21	213.87	214.25	215.73	235.80	235.80	235.80	257.84	259.44	259.44	283.60	283.60
1.2.3	所得税				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
	投资活动净现金流量	-48128.00	-48957.00	-42915.00														
2	现金流量 (2.1-2.2)																	
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	48128.00	48957.00	42915.00														
2.2.1	建设投资	48128.00	48957.00	42915.00														
2.2.2	维持运营投资																	
2.2.3	流动资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	48128.00	48957.00	42915.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00
	现金流量																	

四川天一会计师事务所有限责任公司
报告专用章

[illegible]

续表:

序号	项目	运营期(年)															合计
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
1	经营活动净现金流量	5421.16	6024.46	6008.58	5992.16	6529.36	6511.82	6516.34	7101.97	7082.73	7062.91	7702.69	7706.64	7565.16	7460.67	7236.66	163032.34
	(1.1-1.2)																
	1.1	6642.56	7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60	201854.82
	1.1.1	6642.56	7316.64	7316.64	7316.64	7924.30	7924.30	7948.29	8611.08	8611.08	8611.08	9335.29	9361.68	9361.68	10153.60	10153.60	201854.82
1.1.2	补贴收入	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	0.00
1.1.3	其他流入	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	0.00
1.2	现金流出	1221.40	1292.18	1308.06	1324.48	1394.94	1412.48	1431.95	1509.11	1528.35	1548.17	1632.60	1655.04	1796.52	2692.93	2916.94	38822.48
1.2.1	经营成本	937.80	980.06	995.94	1012.36	1053.66	1071.20	1090.28	1135.45	1154.69	1174.51	1223.84	1245.84	1267.36	1321.14	1343.82	28032.95
1.2.2	税金及附加	283.60	312.12	312.12	312.12	341.28	341.28	341.67	373.66	373.66	373.66	408.76	409.20	409.20	447.75	447.75	8620.16
1.2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119.96	924.04	1125.37	2169.37
	投资活动净现金流量																-140000.00
2	现金流量																
(2.1-2.2)																	
2.1	现金流入																0.00
2.2	现金流出																140000.00
2.2.1	建设投资																140000.00
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	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-24340.00	-24548.00	-20720.00	9552.00

[illegible]

二、总体评价结论

1、本项目拟以发行专项债券的方式对外融资 65000.00 万元，假设融资成本为 3.60%的情况下，截止融资存续期最后一年，息前净现金流量为 163032.34 万元，总体融资本息和为 135200.00 万元。

2、成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目收益为项目建成后运营产生的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.21 倍。

3、成华区成华国投人民塘 3 号地块保障性租赁住房建设工程项目以项目建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 65000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 32584.34 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入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。

三、使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、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。

成都市武侯区信用信息公示系统: <http://z.cdwh.gov.cn> 查询代码:



0226657MC



统一社会信用代码

915100007232213766

营业执照

(副本)



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 四川天一会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄崇云

注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 2001年1月2日

营业期限 2001年1月2日至永久

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;提供会计年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计管理咨询;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。(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)。

住所 成都市武侯区领事馆路9号3栋3单元4层

411号

登记机关



2019

09月29日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家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

证书序号: 0008113

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》。

发证机关:

二〇二〇年二月二十五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称:

四川天一会计师事务所有限公司
成都武侯区领事馆路9号3栋3单元4层411号

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

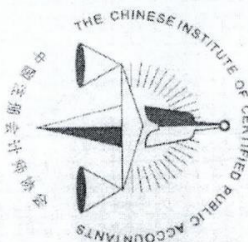
黄崇云

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010083

批准执业文号: 川财注【2000】90号

批准执业日期: 1999年12月30日



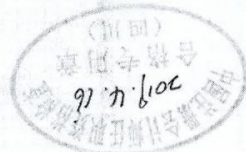
2015.5.25



姓名 黄崇云
性别 男
出生日期 1983-01-07
工作单位 四川天一会计师事务所有限责任公司
身份证号 510125530107001
身份证号码

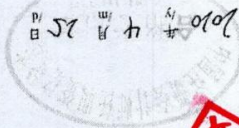


证书编号: 510501581665
批准注册协会: 四川注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
2017 年 02 月 21 日
发证日期: 2017 年 02 月 21 日
Date of Issuance



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



注册编号: 510100832634
 批准注册协会: 四川省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2014 年 01 月 22 日
 Date of Issuance

中国注册会计师
 (四川)
 合格专用章
 2015.3.31

中国注册会计师
 (四川)
 合格专用章
 2018.4.16

This certificate is valid for another year after
 Annual Renewal Registration
 年度检验登记

2018.3.31

此复印件与原件一致
 再次复印无效



姓名: 陈正
 Full Name: 陈正
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1967-09-25
 Date of Birth: 1967-09-25
 工作单位: 四川天一会计师事务所有限公司
 Working Unit: 四川天一会计师事务所有限公司
 身份证号码: 510602196709253940
 Identity Card No.: 510602196709253940

