

成都简州新城保障性租赁住房项目
收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2023]第 047 号

北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所



北京中天银会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

中天银川咨字[2023]第 047 号

成都简州新城保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债专项评价报告

成都城投东鑫投资有限责任公司：

我们接受成都城投东鑫投资有限责任公司（以下简称“发行人”）委托，对成都简州新城保障性租赁住房项目专项债券的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》。发行人对该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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的成都简州新城保障性租赁住房项目预期收益对应的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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划总投资额 78000.00 万元，其中项目资本金 18000.00 万元，专项债融资 59000.00 万元，市场化融资 1000.00 万元。

1、拟发行专项债 59000.00 万元，其中：2024 年发行 12000.00 万元，2025 年发行 47000.00 万元，期限为 30 年，假设融资利率 3.65%，每半年支付利息，到期偿还本金，

应还本付息总额 123605.00 万元，情况如下表：

专项债还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2023 年		0.00		0.00	3.65%	0.00
2024 年	0.00	12000.00		12000.00	3.65%	438.00
2025 年	12000.00	47000.00		59000.00	3.65%	2153.50
2026 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2027 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2028 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2029 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2030 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2031 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2032 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2033 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2034 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2035 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2036 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2037 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2038 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2039 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2040 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2041 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2042 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2043 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2044 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2045 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2046 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2047 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2048 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2049 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2050 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2051 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2052 年	59000.00			59000.00	3.65%	2153.50
2053 年	59000.00		0.00	59000.00	3.65%	2153.50
2054 年	59000.00		12000.00	47000.00	3.65%	1715.50
2055 年	47000.00		47000.00	0.00	3.65%	0.00
合计		59000.00	59000.00			64605.00

2、拟市场化融资 1000.00 万元，2023 年融资 400.00 万元，2024 年融资 300.00 万元，2025 年融资 300.00 万元，融资利率 4.50%，项目建设完成后按等额本金方式还本付息，应还本付息总额 1792.00 万元，如下表：

市场化融资还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
----	------	--------	--------	------	------	------

2023 年		400.00		400.00	4.50%	18.00
2024 年	400.00	300.00		700.00	4.50%	31.50
2025 年	700.00	300.00		1000.00	4.50%	45.00
2026 年	1000.00		33.33	966.67	4.50%	45.00
2027 年	966.67		33.33	933.34	4.50%	43.50
2028 年	933.34		33.33	900.01	4.50%	42.00
2029 年	900.01		33.33	866.68	4.50%	40.50
2030 年	866.68		33.33	833.35	4.50%	39.00
2031 年	833.35		33.33	800.02	4.50%	37.50
2032 年	800.02		33.33	766.69	4.50%	36.00
2033 年	766.69		33.33	733.36	4.50%	34.50
2034 年	733.36		33.33	700.03	4.50%	33.00
2035 年	700.03		33.33	666.70	4.50%	31.50
2036 年	666.70		33.33	633.37	4.50%	30.00
2037 年	633.37		33.33	600.04	4.50%	28.50
2038 年	600.04		33.33	566.71	4.50%	27.00
2039 年	566.71		33.33	533.38	4.50%	25.50
2040 年	533.38		33.33	500.05	4.50%	24.00
2041 年	500.05		33.33	466.72	4.50%	22.50
2042 年	466.72		33.33	433.39	4.50%	21.00
2043 年	433.39		33.33	400.06	4.50%	19.50
2044 年	400.06		33.33	366.73	4.50%	18.00
2045 年	366.73		33.33	333.40	4.50%	16.50
2046 年	333.40		33.33	300.07	4.50%	15.00
2047 年	300.07		33.33	266.74	4.50%	13.50
2048 年	266.74		33.33	233.41	4.50%	12.00
2049 年	233.41		33.33	200.08	4.50%	10.50
2050 年	200.08		33.33	166.75	4.50%	9.00
2051 年	166.75		33.33	133.42	4.50%	7.50
2052 年	133.42		33.33	100.09	4.50%	6.00
2053 年	100.09		33.33	66.76	4.50%	4.50
2054 年	66.76		33.33	33.43	4.50%	3.00
2055 年	33.43		33.43	0.00	4.50%	1.50
合计		1000.00	1000.00			792.00

3、项目总融资还本付息总额 125397.00 万元，如下表：

项目总还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	总借入本金	总偿还本金	期末本金	应付利息
2023 年		400.00	0.00	400.00	18.00
2024 年	400.00	12300.00	0.00	12700.00	469.50
2025 年	12700.00	47300.00	0.00	60000.00	2198.50
2026 年	60000.00	0.00	33.33	59966.67	2198.50
2027 年	59966.67	0.00	33.33	59933.34	2197.00
2028 年	59933.34	0.00	33.33	59900.01	2195.50
2029 年	59900.01	0.00	33.33	59866.68	2194.00

2030 年	59866.68	0.00	33.33	59833.35	2192.50
2031 年	59833.35	0.00	33.33	59800.02	2191.00
2032 年	59800.02	0.00	33.33	59766.69	2189.50
2033 年	59766.69	0.00	33.33	59733.36	2188.00
2034 年	59733.36	0.00	33.33	59700.03	2186.50
2035 年	59700.03	0.00	33.33	59666.70	2185.00
2036 年	59666.70	0.00	33.33	59633.37	2183.50
2037 年	59633.37	0.00	33.33	59600.04	2182.00
2038 年	59600.04	0.00	33.33	59566.71	2180.50
2039 年	59566.71	0.00	33.33	59533.38	2179.00
2040 年	59533.38	0.00	33.33	59500.05	2177.50
2041 年	59500.05	0.00	33.33	59466.72	2176.00
2042 年	59466.72	0.00	33.33	59433.39	2174.50
2043 年	59433.39	0.00	33.33	59400.06	2173.00
2044 年	59400.06	0.00	33.33	59366.73	2171.50
2045 年	59366.73	0.00	33.33	59333.40	2170.00
2046 年	59333.40	0.00	33.33	59300.07	2168.50
2047 年	59300.07	0.00	33.33	59266.74	2167.00
2048 年	59266.74	0.00	33.33	59233.41	2165.50
2049 年	59233.41	0.00	33.33	59200.08	2164.00
2050 年	59200.08	0.00	33.33	59166.75	2162.50
2051 年	59166.75	0.00	33.33	59133.42	2161.00
2052 年	59133.42	0.00	33.33	59100.09	2159.50
2053 年	59100.09	0.00	33.33	59066.76	2158.00
2054 年	59066.76	0.00	12033.33	47033.43	1718.50
2055 年	47033.43	0.00	47033.43	0.00	1.50
合计		60000.00	60000.00		65397.00

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 相关法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目营运期产生的净现金流入

本期债券对应项目收入来源包括房屋建筑出租及出售收入、停车费收入、物管收入、充电桩服务收入、广告位出租收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价

估算。

(1) 假定本项目建设完成后的运营及出让计划如下：

项目出租、出让计划表

年份	保障住房出租面积(m²)	商业用房出租面积(m²)	商业用房出售面积(m²)	物管面积(m²)	充电桩(个)	小区停车位(个)	广告位(个)
2026 年	68339	7593		75932	183	915	28
2027 年	68339	7593		75932	183	915	28
2028 年	68339	7593		75932	183	915	28
2029 年	68339	7593		75932	183	915	28
2030 年	68339	7593		75932	183	915	28
2031 年	68339	7593		75932	183	915	28
2032 年	68339	7593		75932	183	915	28
2033 年	68339	7593		75932	183	915	28
2034 年	68339	7593		75932	183	915	28
2035 年	68339	7593		75932	183	915	28
2036 年	68339	7593		75932	183	915	28
2037 年	68339	7593		75932	183	915	28
2038 年	68339	7593		75932	183	915	28
2039 年	68339	7593		75932	183	915	28
2040 年	68339	7593		75932	183	915	28
2041 年	68339	7593		75932	183	915	28
2042 年	68339	7593		75932	183	915	28
2043 年	68339	7593		75932	183	915	28
2044 年	68339	7593		75932	183	915	28
2045 年	68339	7593		75932	183	915	28
2046 年	68339	7593		75932	183	915	28
2047 年	68339	7593		75932	183	915	28
2048 年	68339	7593		75932	183	915	28
2049 年	68339	7593		75932	183	915	28
2050 年	68339	7593		75932	183	915	28
2051 年	68339	7593		75932	183	915	28
2052 年	68339	7593		75932	183	915	28
2053 年	68339	7593	1518.64	75932	183	915	28
2054 年	68339	6074.36	3037.18	75932	183	915	28
2055 年	68339	3037.18	3037.18	75932	183	915	28
合计			7593				

以上数据来源于本项目可行性研究报告及相关资料。

(2) 项目收入

1) 房屋建筑出租及出售收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后保障性住房用房出租面积 68339 平方米；根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目项目建成后第 1 年开始出租。根据项目可行性研究报告、项目所在地市场情况及类似项目情况考虑，假定保障性住房初始出租单价 26 元/平方米·月，每年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年为 95%。经测算，经营期保障性住房出租收入 95507.66 万元。

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后配套商业面积 7593 平方米；根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目项目建成后第 1 年开始出租，配套商业用房于经营最后三年出售。根据项目可行性研究报告、项目所在地市场情况及类似项目情况考虑，假定配套商业用房初始出租单价 80 元/平方米·月，每年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年为 95%；根据项目所在地市场情况，结合通货膨胀情况考虑，假定经营期最后三年出售均价为 35000 元/平方米。经测算，经营期配套商业用房出租收入 31352.62 万元、出售收入 26575.50 万元。

2) 物业管理费收入

本项目物管面积 75932 平方米，其中保障性住房面积 68339 平方米、配套商业面积 7593 平方米。根据项目所在地市场物业服务费用考虑，假定保障性住房物管费 1.2 元/平方米·月、商业物管费 4 元/㎡·月。出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期物业管理收入 3789.37 万元。

3) 充电桩服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后 60kv 充电桩 183 桩，按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73 号），结合项目周边市场及类似项目情况，充电桩耗电量为 60 千瓦/小时，假定充电桩每天工作 8 小时，服务费按 0.5 元/千瓦收取，使用率第一年 60%、第二年 70%、以后每年 80%。经测算，经营期充电桩服务收入 37992.89 万元

4) 停车位收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后小区地下停车位 915 个。根据项目可行性研究报告、项目所在地市场及类似项目情况，假定小区地下停车位初始价格为 300 元/月·个、每三年增长 3%，停车位出租率第一年 70%、第二年 80%、以后每年 90%。经测算，经营期小区地下停车位收入 9825.42 万元。

5) 广告位出租收入

电梯广告位收入：根据项目可行性研究报告，本项目 12 个电梯每个电梯设置 2 个广告位，每个广告位 6 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 3200 元/月，年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期电梯广告位出租收入 24767.41 万元。

楼堂广告位收入：根据项目可行性研究报告，本项目楼堂设置 2 个广告位，每个广告位 6 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 3200 元/月，年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期楼堂广告位出租收入 2063.99 万元。

底商外立面 LED 广告位收入：根据项目可行性研究报告，本项目底商外立面 LED 广告位 2 个，每个广告位 6 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 10000 元/月，年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期底商外立面 LED 广告位出租收入 6499.85 万元。

地下车库广告位出租收入：根据项目可行性研究报告，本项目设置 12 个广告位，每个广告位 3 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 7000 元/月，年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、以后每年 90%。经测算，经营期地下车库广告位出租收入 12872.08 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入 251196.79 万元，可实现利润总额为 84568.83 万元，本期债券对应项目可用于资金平衡相关收益为 206411.98 万元，项目运营活动现金流具体情况见后附件“项目收益及现金流入评价说明”中的“项目损益预测表”。

三、项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为建筑物出租及出售收入、充电桩充电服务收入、停车位出租收入、物业管理收入、广告位出租收入产生的净现金流入。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：

1、专项债融资 59000.00 万元，占总融资计划的 98.33%，本项目收益的 98.33%用于覆盖专项债本息，本息覆盖倍数为 1.64 倍。详见下表：

项目本息覆盖测算表

年度	债券本息支付			项目收益		
	期末应还本金	利息	本息合计	政府补助收益	专项收益	合计
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	438.00	438.00	-	-	-
2025 年	-	2,153.50	2,153.50	-	-	-
2026 年	-	2,153.50	2,153.50	-	3,199.32	3,199.32
2027 年	-	2,153.50	2,153.50	-	3,942.35	3,942.35
2028 年	-	2,153.50	2,153.50	-	4,378.05	4,378.05
2029 年	-	2,153.50	2,153.50	-	4,628.60	4,628.60
2030 年	-	2,153.50	2,153.50	-	4,722.76	4,722.76
2031 年	-	2,153.50	2,153.50	-	4,828.18	4,828.18
2032 年	-	2,153.50	2,153.50	-	4,928.06	4,928.06
2033 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,031.17	5,031.17
2034 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,145.83	5,145.83
2035 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,255.49	5,255.49
2036 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,370.61	5,370.61
2037 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,495.63	5,495.63
2038 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,615.42	5,615.42
2039 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,738.72	5,738.72
2040 年	-	2,153.50	2,153.50	-	5,874.96	5,874.96
2041 年	-	2,153.50	2,153.50	-	6,005.99	6,005.99

2042 年	-	2,153.50	2,153.50	-	6,141.28	6,141.28
2043 年	-	2,153.50	2,153.50	-	6,280.25	6,280.25
2044 年	-	2,153.50	2,153.50	-	6,423.60	6,423.60
2045 年	-	2,153.50	2,153.50	-	6,571.38	6,571.38
2046 年	-	2,153.50	2,153.50	-	6,723.64	6,723.64
2047 年	-	2,153.50	2,153.50	-	6,880.40	6,880.40
2048 年	-	2,153.50	2,153.50	-	7,041.78	7,041.78
2049 年	-	2,153.50	2,153.50	-	7,207.85	7,207.85
2050 年	-	2,153.50	2,153.50	-	7,379.30	7,379.30
2051 年	-	2,153.50	2,153.50	-	7,556.15	7,556.15
2052 年	-	2,153.50	2,153.50	-	7,737.89	7,737.89
2053 年	-	2,153.50	2,153.50	-	12,626.57	12,626.57
2054 年	12,000.00	1,715.50	13,715.50	-	17,274.56	17,274.56
2055 年	47,000.00	-	47,000.00	-	16,959.10	16,959.10
合计	59,000.00	64,605.00	123,605.00	-	202,964.89	202,964.89
本息覆盖倍数						1.64

2、市场化融资 1000.00 万元，占总融资计划的 1.67%，本项目收益的 1.67%用于覆盖专项债本息，本息覆盖倍数为 1.92 倍。详见下表：

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	市场融资本息支付			项目收益		
	期末应还本金	利息	本息合计	政府补助收益	专项收益	合计
2023 年	-	18.00	18.00		-	-
2024 年	-	31.50	31.50		-	-
2025 年	-	45.00	45.00		-	-
2026 年	33.33	45.00	78.33		54.34	54.34
2027 年	33.33	43.50	76.83		66.96	66.96
2028 年	33.33	42.00	75.33		74.36	74.36
2029 年	33.33	40.50	73.83		78.61	78.61
2030 年	33.33	39.00	72.33		80.21	80.21
2031 年	33.33	37.50	70.83		82.00	82.00
2032 年	33.33	36.00	69.33		83.70	83.70
2033 年	33.33	34.50	67.83		85.45	85.45
2034 年	33.33	33.00	66.33		87.39	87.39
2035 年	33.33	31.50	64.83		89.26	89.26
2036 年	33.33	30.00	63.33		91.21	91.21
2037 年	33.33	28.50	61.83		93.34	93.34
2038 年	33.33	27.00	60.33		95.37	95.37
2039 年	33.33	25.50	58.83		97.46	97.46
2040 年	33.33	24.00	57.33		99.78	99.78
2041 年	33.33	22.50	55.83		102.00	102.00
2042 年	33.33	21.00	54.33		104.30	104.30
2043 年	33.33	19.50	52.83		106.66	106.66
2044 年	33.33	18.00	51.33		109.10	109.10
2045 年	33.33	16.50	49.83		111.61	111.61
2046 年	33.33	15.00	48.33		114.19	114.19
2047 年	33.33	13.50	46.83		116.85	116.85
2048 年	33.33	12.00	45.33		119.59	119.59
2049 年	33.33	10.50	43.83		122.42	122.42
2050 年	33.33	9.00	42.33		125.33	125.33
2051 年	33.33	7.50	40.83		128.33	128.33

2052 年	33.33	6.00	39.33		131.42	131.42
2053 年	33.33	4.50	37.83		214.44	214.44
2054 年	33.33	3.00	36.33		293.38	293.38
2055 年	33.43	1.50	34.93		288.03	288.03
合计	1,000.00	792.00	1,792.00	-	3,447.09	3,447.09
本息覆盖倍数						1.92

3、本项目总融资 60000.00 万元，本项目收益总本息覆盖倍数为 1.65 倍。详见下表：

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	总融资本息支付			项目收益		
	应还本金	利息	本息合计	政府补助收益	专项收益	合计
2023 年	-	18.00	18.00			-
2024 年	-	469.50	469.50			-
2025 年	-	2,198.50	2,198.50			-
2026 年	33.33	2,198.50	2,231.83		3,253.66	3,253.66
2027 年	33.33	2,197.00	2,230.33		4,009.31	4,009.31
2028 年	33.33	2,195.50	2,228.83		4,452.41	4,452.41
2029 年	33.33	2,194.00	2,227.33		4,707.21	4,707.21
2030 年	33.33	2,192.50	2,225.83		4,802.97	4,802.97
2031 年	33.33	2,191.00	2,224.33		4,910.18	4,910.18
2032 年	33.33	2,189.50	2,222.83		5,011.76	5,011.76
2033 年	33.33	2,188.00	2,221.33		5,116.62	5,116.62
2034 年	33.33	2,186.50	2,219.83		5,233.22	5,233.22
2035 年	33.33	2,185.00	2,218.33		5,344.75	5,344.75
2036 年	33.33	2,183.50	2,216.83		5,461.82	5,461.82
2037 年	33.33	2,182.00	2,215.33		5,588.97	5,588.97
2038 年	33.33	2,180.50	2,213.83		5,710.79	5,710.79
2039 年	33.33	2,179.00	2,212.33		5,836.18	5,836.18
2040 年	33.33	2,177.50	2,210.83		5,974.74	5,974.74
2041 年	33.33	2,176.00	2,209.33		6,107.99	6,107.99
2042 年	33.33	2,174.50	2,207.83		6,245.58	6,245.58
2043 年	33.33	2,173.00	2,206.33		6,386.91	6,386.91
2044 年	33.33	2,171.50	2,204.83		6,532.70	6,532.70
2045 年	33.33	2,170.00	2,203.33		6,682.99	6,682.99
2046 年	33.33	2,168.50	2,201.83		6,837.83	6,837.83
2047 年	33.33	2,167.00	2,200.33		6,997.25	6,997.25
2048 年	33.33	2,165.50	2,198.83		7,161.37	7,161.37
2049 年	33.33	2,164.00	2,197.33		7,330.27	7,330.27
2050 年	33.33	2,162.50	2,195.83		7,504.63	7,504.63
2051 年	33.33	2,161.00	2,194.33		7,684.48	7,684.48
2052 年	33.33	2,159.50	2,192.83		7,869.31	7,869.31
2053 年	33.33	2,158.00	2,191.33		12,841.01	12,841.01
2054 年	12,033.33	1,718.50	13,751.83		17,567.94	17,567.94
2055 年	47,033.43	1.50	47,034.93		17,247.13	17,247.13
合计	60,000.00	65,397.00	125,397.00	-	206,411.98	206,411.98
本息覆盖倍数						1.65

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，认为成都简州新城保障性租赁住房项目以专项债融资与市场化融资完成资金筹措，为成都简州新城保障性租赁住房项目提供足够的资金支持，保证成都简州

新城保障性租赁住房项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足成都简州新城保障性租赁住房项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

中国 成都



中国注册会计师



中国注册会计师



2023 年 5 月 31 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以成都简州新城保障性租赁住房项目预期收入为基础，结合项目的建设期、参考成都市土地、房产市场行情等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：成都城投东鑫投资有限责任公司

住所：四川省成都市东部新区养马街道南北大道2号附13号（属简州新城范围内）

法定代表人：邵晓峰

类型：其他有限责任公司

注册资本：150000万人民币

统一社会信用代码：91510112MA6BJKBY4X

经营范围：市政基础设施及其他建设项目的投资、建设、管理；项目招标、项目投资咨询；资产管理、房屋租赁服务；土地整理与开发；货物进出口；房地产开发经营；销售：建材、机械设备；室内外装饰装修工程；建筑装饰装修工程；园林绿化；工程设计、施工；停车场管理服务；建筑工业产业化投资管理；设计、制作、代理发布国内广告（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）。

（二）项目概况

1、项目范围及规模

本项目新建保障性租赁住房约1000套，项目净用地面积约28.4亩，规划总建筑面积110460.80平方米，其中地上建筑面积为76237.00平方米，地下建筑面积为34223.8平方米。主要包括了保障性租赁住房、物管用房和地下车库等。

2、建设工期：3 年。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资为 78000.00 万元，其中：建设投资 75255.00 万元，建设期利息 2686.00 万元，发行费用 59.00 万元。具体如下表：

项目投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	总计
一	总投资	7198.14	20473.87	50327.99	78000.00
1	建设投资（静态）	7180.14	19992.37	48082.49	75255.00
1.1	工程建设投资	1152.99	17263.42	42093.55	60509.96
1.2	工程建设其他费用	5048.31	1423.83	3169.78	9641.92
1.3	预备费	978.84	1305.12	2819.16	5103.12
2	建设期利息	18.00	469.50	2198.50	2686.00
2.1	专项债利息	0.00	438.00	2153.50	2591.50
2.2	市场融资利息	18.00	31.50	45.00	94.50
3	发行费用	0.00	12.00	47.00	59.00

成都简州新城保障性租赁住房项目总投资是依据《成都简州新城保障性租赁住房项目可行性研究报告》，该项目于 2023 年 1 月 12 日经成都东部新区战略研究备案，备案号：川投资备【2301-510186-04-01-951728】FGQB-0019 号。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政投入、项目专项债券和市场化融资。项目拟发行专项债券融资 59000.00 万元，拟市场化融资 1000.00 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

2017 年 7 月以来，成都市着力构建先进制造业、现代服务业、新经济协同发展的“5+5+1”现代化开放型产业体系，按照“核心在产业、关键在功能、支撑在园区、机制是保障”的总体思路，以“人城产”逻辑推动城市发展方式转变和经济发展方式转变，秉持一个产业功能区就是若干新型城市社区的理念塑造未来城市新形态，以产业生态圈引领产业功能区建设，优化空间结构重塑经济地理。

2021 年 12 月 10 日，成都市产业建圈强链工作领导小组第一次会议召开，省委常委、市委书记、领导小组组长施小琳主持会议，会议强调产业是城市发展的重要支撑、城市功能的重要基础、市民就业的重要依托。要深入学习贯彻习近平总书记关于打好产业基础高级化、产业链现代化攻坚战的重要论述，全面落实党中央和省委决策部署，始终坚持战略导向、目标导向、问题导向，大力实施产业建圈强链行动，指出要坚持“产城融合、职住平衡”，合理规划建设一批教育医疗、商务休闲、人才公寓等生活服务设施，提高企

业入驻效率和园区宜居宜业水平。

2021年6月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》）（国办发〔2021〕22号），《意见》明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。《意见》指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

2021年12月31日，四川省依据国家《“十四五”公共服务规划》和《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》组织编制了《四川省“十四五”公共服务规划》指出，十四五期间四川省将着力推进公共服务优质均衡发展，健全多层次住房保障体系，加强保障性住房供给。建立健全租购并举的住房保障制度，实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保。立足解决以新市民为主的常住人口阶段性住房困难，积极探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。

2、项目建设的必要性

（一）项目的实施是贯彻落实中央加快发展保障性租赁住房着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题的具体举措。

保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，是完善我国住房保障体系的重要手段。《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）中指出，要加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

本项目是贯彻落实国务院印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》的重要举措，将有利于促进完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系的建设，是促进解决成都超大城市住房突出问题，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居的具体举措。

（二）项目的实施是贯彻落实市委市政府实施幸福美好生活十大工程的重要举措，是进一步提升成都综合竞争力和人才吸引力的迫切需要。

根据《成都市第七次全国人口普查公报》，成都市常住人口达到20937757人，常住

人口突破 2000 万大关，成都市常住人口长期保持净流入增长，结合成都作为成渝地区双城经济圈“极核”、成都都市圈“主干”功能的进一步强化，成都对人才的集聚效应将进一步凸显。为更好满足市民对幸福美好生活的向往，持续创造高品质生活宜居地优势，把践行新发展理念的公园城市示范区建设发展成果转化为人人可感可及、普遍受益的社会认同，成都市委、市政府决定，在“十四五”时期实施高品质公共服务倍增工程、生活成本竞争力提升工程等幸福美好生活十大工程。成都市“十四五”规划纲要提出以建设践行新发展理念的公园城市示范区为统领，全面提升成都发展能级和综合竞争力。城市竞争力的一个核心因素就是人才吸引力，而保障性住房又是吸引人才的一个重要因素。《中共成都市委成都市人民政府关于实施幸福美好生活十大工程的意见》明确提出“十四五”期间新增租赁住房 30 万套以上，《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》提出“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房 25 万套（间）。

本项目建设后将新增保障性租赁住房 1080 套（间），是积极贯彻落实市委市政府建设践行新发展理念的公园城市示范区的重要举措，以建设高品质生活宜居地为目标，聚焦城产融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。本项目的实施，将助力成都住房保障体系建设，符合成都人才发展战略，有助于成都城市竞争力的提升，将助力成都城市可持续发展。

（三）项目的实施有利于提升区域民生保障能力，为保障性住房行业培养管理人才、积累宝贵的制度性和操作性经验。

2020 年 12 月，中共十三届市委常委会第 160 次（扩大）会议强调成都国资国企要聚焦服务城市战略、服务社会民生、参与市场竞争“三大定位”，要逐步转型为投建运一体化的综合运营商、先进要素的聚集赋能平台、高品质公共服务主体等。《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》明确提出保障性租赁住房建设要充分发挥国有公司示范引领作用。成都市住房和城乡建设局等 5 部门印发的《关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案》，明确鼓励市、区（市、县）两级国有企业积极参与保障性租赁住房建设，多渠道增加保障性租赁住房供给。

成都城投东鑫投资有限责任公司践行国企责任担当，积极推进本项目保障性租赁住房建设工作，积极靠前谋划，充分考虑龙马湖片区未来入住新市民、青年人的阶段性住房问题，推动东部新区保障性住房建设步伐迈进。本项目的实施，一定程度上落实了中央“房住不炒”精神，对持续稳地价、稳房价、稳预期具有重要意义，有利于缓解区域住房租赁市场结构性供给不足，为“多主体供应、多渠道保障、购租并举”的住房制度添砖加瓦。与此同时，本项目对于保障性住房的发行积累制度性经验和操作性经验提供有利平台，对于保障性租赁住房试点提供有利借鉴经验，加快落实保障性住房建设、培养相关管理人

才、为后续政策试点和行业发展提供宝贵经验。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

（四）项目的实施以“一带一路”为发展契机，是进一步优化简州新城要素资源供给，优化园区企业营商环境的需要。

简州新城是成都“东进”战略的主要战场，是国家、四川和成都重大发展和改革开放战略任务的综合功能区，是成都经济区的工业战略高地，是成都未来“万亿级产业新城”。近年来简州新城积极对接、主动融入“一带一路”、“长江经济带”、“西部大开发”和成渝经济区建设等国家重大战略，充分发挥简州新城作为“一带一路”、“长江经济带”交叉融合点的优势作用，不断拓展新城的发展机遇、空间和优势。根据《成都市简州新城分区详细规划（2017年-2035年）》，简州新城主导产业为高端装备（航空飞行器、无人机等）和汽车制造（新能源汽车、智能网联汽车等），将规划建设现代装备产业园。力争到2022年，现代装备产业园建成面积达到20平方公里，园区产值达到600亿元。简州新城提出“以人兴产”，将转变产业城镇发展模式，由过去的“产、人、城”转变为“人、城、产”，为各类人才聚集打造宜居的城市环境，推动产业发展。为助力“东进”发展，成都出台《东部新城营商环境政策体系研究》，优化市场投资、政务服务、科研创新、人才要素、法治保障环境，让各类企业无差异享受优质公共服务产品、发展机会政策和社会责任集体荣誉，营造优质国际化营商环境。

本项目位于简州新城，项目建设全面贯彻落实市委十三届三次、四次全会暨市委经济工作会议精神，加快推进标准厂房建设、提升产业功能区综合承载能力、优化要素资源供给、促进企业集中和产业聚集，助力产业功能区（先进制造业）高质量发展，为区域的产业发展提供更多的机遇。本项目以为产业园区内产业人才提供高品质居住环境为核心目标，同时配套完善园区范围内基础设施，在提升园区基础设施承载能力的同时，创建好园区企业营商环境，为园区招商引资提供较好的配套保障条件。

3、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入的测算

本期债券对应项目收入来源包括房屋建筑出租及出售收入、停车费收入、充电桩服务收入、物业管理收入、广告位出租收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

1）房屋建筑出租及出售收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后保障性住房用房出租面积68339平方米；根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目项目建成后第1年开始出租。根据项目可行性研究报告、项目所在地市场情况及类似项目情况考虑，假定保障性住房初始出租单价

26 元/平方米·月，每年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年为 95%。经测算，经营期保障性住房出租收入 95507.66 万元。

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后配套商业面积 7593 平方米；根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目项目建成后第 1 年开始出租，配套商业用房于经营最后三年出售。根据项目可行性研究报告、项目所在地市场情况及类似项目情况考虑，假定配套商业用房初始出租单价 80 元/平方米·月，每年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年为 95%；根据项目所在地市场情况，结合通货膨胀情况考虑，假定经营期最后三年出售均价为 35000 元/平方米。经测算，经营期配套商业用房出租收入 31352.62 万元、出售收入 26575.50 万元。

2) 物业管理费收入

本项目物管面积 75932 平方米，其中保障性住房面积 68339 平方米、配套商业面积 7593 平方米。根据项目所在地市场物业服务费用考虑，假定保障性住房物管费 1.2 元/平方米·月、商业物管费 4 元/㎡·月。出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期物业管理收入 3789.37 万元。

3) 充电桩服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后 60kv 充电桩 183 桩，按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73 号），结合项目周边市场及类似项目情况，充电桩耗电量为 60 千瓦/小时，假定充电桩每天工作 8 小时，服务费按 0.5 元/千瓦收取，使用率第一年 60%、第二年 70%、以后每年 80%。经测算，经营期充电桩服务收入 37992.89 万元

4) 停车位收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后小区地下停车位 915 个。根据项目可行性研究报告、项目所在地市场及类似项目情况，假定小区地下停车位初始价格为 300 元/月。个、每三年增长 3%，停车位出租率第一年 70%、第二年 80%、以后每年 90%。经测算，经营期小区地下停车位收入 9825.42 万元。

5) 广告位出租收入

电梯广告位收入：根据项目可行性研究报告，本项目 12 个电梯每个电梯设置 2 个广告位，每个广告位 6 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 3200 元/月，年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期电梯广告位出租收入 24767.41 万元。

楼堂广告位收入：根据项目可行性研究报告，本项目楼堂设置 2 个广告位，每个广告位 6 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 3200 元/月，年增长

3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期楼堂广告位出租收入 2063.99 万元。

底商外立面 LED 广告位收入：根据项目可行性研究报告，本项目底商外立面 LED 广告位 2 个，每个广告位 6 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 10000 元/月，年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期底商外立面 LED 广告位出租收入 6499.85 万元。

地下车库广告位出租收入：根据项目可行性研究报告，本项目设置 12 个广告位，每个广告位 3 条广告，根据项目所在地市场情况，假定每条广告初始出租单价 7000 元/月，年增长 3%，出租率第一年为 70%、第二年为 85%、以后每年 90%。经测算，经营期地下车库广告位出租收入 12872.08 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入 251196.79 万元，详见下表：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期																													
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	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	2053 年	2054 年	2055 年
一	项目收入	251196.79	4021.41	4920.49	5438.91	5754.70	5875.65	6009.77	6137.96	6270.30	6416.13	6556.76	6701.60	6860.50	7014.00	7171.93	7345.08	7512.81	7685.94	7863.74	8047.09	8236.06	8430.69	8631.02	8837.16	9049.29	9268.21	9493.96	9725.91	15280.16	20524.26	20115.30
1	房屋建筑出租收入	126860.28	2002.77	2504.90	2731.54	2970.03	3058.93	3150.86	3245.04	3342.34	3442.66	3546.11	3652.66	3762.42	3875.30	3991.38	4111.44	4234.79	4362.21	4492.92	4627.78	4766.80	4909.98	5057.30	5208.87	5364.77	5525.78	5691.89	5862.41	6038.14	5902.17	5426.09
1.1	保障住房租赁收入	95507.66	1492.52	1866.72	2035.57	2213.32	2279.54	2348.10	2418.22	2490.67	2565.46	2642.59	2722.05	2803.85	2887.99	2974.47	3064.06	3155.99	3251.04	3348.42	3448.92	3552.53	3659.27	3769.11	3882.08	3998.16	4118.14	4242.01	4368.99	4499.88	4634.66	4773.33
1.1.1	出租面积(㎡)		68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	
1.1.2	出租单价（元/㎡/月）		26.00	26.78	27.58	28.41	29.26	30.14	31.04	31.97	32.93	33.92	34.94	35.99	37.07	38.18	39.33	40.51	41.73	42.98	44.27	45.60	46.97	48.38	49.83	51.32	52.86	54.45	56.08	57.76	59.49	61.27
1.1.3	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
1.1.4	出租率		70.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
1.2	配套商业租赁收入	31352.62	510.25	638.18	695.97	756.71	779.39	802.76	826.82	851.67	877.20	903.52	930.61	958.57	987.31	1016.91	1047.38	1078.80	1111.17	1144.50	1178.86	1214.27	1250.71	1288.19	1326.79	1366.61	1407.64	1449.88	1493.42	1538.26	1267.51	652.76
1.2.1	出租面积(㎡)		7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	6074.36	3037.18
1.2.2	出租单价（元/㎡/月）		80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51	110.74	114.06	117.48	121.00	124.63	128.37	132.22	136.19	140.28	144.49	148.82	153.28	157.88	162.62	167.50	172.53	177.71	183.04	188.53
1.2.3	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2.4	出租率		70.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套商业出售收入	26575.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,315.24	10,630.13	10,630.13
2.1	出售面积(㎡)	7593																												1518.64	3037.18	3037.18
2.2	出售单价（元/㎡）																													35000.00	35000.00	35000.00
3	物管收入	3789.37	94.40	114.63	121.37	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11	128.11
3.1	保障性住房物管收入	2765.34	68.89	83.65	88.57	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49	93.49
3.1.1	物管面积(㎡)		68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339	68339
3.1.2	物管单价（元/㎡/月）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3.1.3	出租率		70.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	商业物管收入	1024.03	25.51	30.98	32.80	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62	34.62
3.2.1	物管面积(㎡)		7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593	7593
3.2.2	物管单价（元/㎡/月）		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	4.00	4.00	4.00	4.00											

6.3.2	广告条数		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6		
6.3.3	出租单价（元/月）		10000.00	10300.00	10609.00	10927.27	11255.09	11592.74	11940.52	12298.74	12667.70	13047.73	13439.16	13842.34	14257.61	14685.34	15125.90	15579.67	16047.06	16528.48	17024.33	17535.06	18061.11	18602.95	19161.03	19735.87	20327.94	20937.78	21565.91	22212.89	22879.28	23565.66
6.3.4	增长率		0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
6.3.5	出租率		70.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
6.4	地下车库广告位出租收入	12872.08	211.68	264.75	288.73	297.40	306.32	315.51	324.97	334.72	344.76	355.11	365.76	376.73	388.04	399.68	411.67	424.02	436.74	449.84	463.33	477.23	491.55	506.30	521.49	537.13	553.25	569.84	586.94	604.55	622.68	641.36
6.4.1	广告位数量（个）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
6.4.2	广告条数		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
6.4.3	出租单价（元/月）		7000.00	7210.00	7426.30	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9407.41	9689.64	9980.33	10279.74	10588.13	10905.77	11232.95	11569.93	11917.03	12274.54	12642.78	13022.06	13412.72	13815.11	14229.56	14656.45	15096.14	15549.02	16015.49	16495.96
6.4.4	增长率		0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
6.4.5	出租率		70.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

（2）项目成本的预测

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维护费用、管理费用、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算。

1）工资及福利费用

根据项目可行性研究报告，假定本项目预计人员为 21 人，其中管理人员 3 人，一般人员 18 人，根据项目所在地情况考虑，假定管理人员工资 8 万元/年、一般人员工资 5 万元/年，每年增长 2%，福利费按工资的 14% 计算。经测算，经营期工资及福利费用共计 5272.24 万元。

2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包含电费及水费等，水年耗量 1260 吨，电年耗量 25200KW。根据本项目可行性研究报告及项目所在地市场情况，假定水费 4 元/吨、电费 0.68 元/KW。经测算，经营期外购燃料及动力费共计 66.30 万元。

3）维修维护费

根据项目可行性研究报告及类似项目情况考虑，假定维修维护费根据折旧金额的 1% 计算。经测算，经营期维修维护费 591.40 万元。

4）其他费用

其他费用主要为其他管理费用及其他营业费用，假定其他管理费用假定按工资及福利的 18% 估算、其他营业费用假定按项目收入的 0.8% 估算。经测算，经营期其他费用共计 2958.59 万元；

5）折旧及摊销

项目建成后，假设固定资产原值 78000.00 万元，按平均年限法计提折旧，其中房屋建筑物折旧年限 40 年、设备折旧年限 10 年，无残值测算。经测算，经营期折旧及摊销共计 59132.15 万元。

6）财务费用

本项目债券融资本金 60000.00 万元，本项目应付债券利息共 65397.00 万元，其中计入建设期的融资利息 2686.00 万元，计入经营期财务费用的融资利息 62711.00 万元（其中专项债利息 62013.50 万元、市场融资利息 697.50 万元）。

综上所述，项目成本 130731.68 万元。详见下表：

项目成本计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期																													
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	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	2053 年	2054 年	2055 年
1	工资和福利费	5272.24	129.96	132.56	135.22	137.92	140.68	143.49	146.35	149.28	152.27	155.31	158.43	161.58	164.82	168.12	171.48	174.91	178.41	181.98	185.61	189.32	193.12	196.98	200.91	204.94	209.03	213.20	217.48	221.83	226.26	230.79
1.1	管理人员工资	973.65	24.00	24.48	24.97	25.47	25.98	26.50	27.03	27.57	28.12	28.68	29.26	29.84	30.44	31.05	31.67	32.30	32.95	33.61	34.28	34.96	35.66	36.38	37.10	37.85	38.60	39.37	40.16	40.97	41.78	42.62
1.1.1	人数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.2	人均工资（万元/年）		8.00	8.16	8.32	8.49	8.66	8.83	9.01	9.19	9.37	9.56	9.75	9.95	10.15	10.35	10.56	10.77	10.98	11.20	11.43	11.65	11.89	12.13	12.37	12.62	12.87	13.12	13.39	13.66	13.93	14.21
1.1.3	增长率			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
1.2	普通人员工资	3651.12	90.00	91.80	93.64	95.51	97.42	99.37	101.35	103.38	105.45	107.56	109.71	111.90	114.14	116.42	118.75	121.13	123.55	126.02	128.54	131.11	133.74	136.41	139.14	141.92	144.76	147.65	150.61	153.62	156.69	159.83
1.2.1	人数		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
1.2.2	人均工资（万元/年）		5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34	6.47	6.60	6.73	6.86	7.00	7.14	7.28	7.43	7.58	7.73	7.88	8.04	8.20	8.37	8.53	8.71	8.88
1.2.3	增长率			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
1.3	福利费（按工资的 14%计算）	647.47	15.96	16.28	16.61	16.94	17.28	17.62	17.97	18.33	18.70	19.07	19.46	19.84	20.24	20.65	21.06	21.48	21.91	22.35	22.79	23.25	23.72	24.19	24.67	25.17	25.67	26.18	26.71	27.24	27.79	28.34
2	外购燃料动力费	66.30	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21
2.1	水费	15.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
2.1.1	年耗量（吨）		1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260
2.1.2	单价（元/吨）		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	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
2.2	电费	51.30	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
2.1.1	年耗量（千瓦）		25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200	25200
2.1.2	单价（元/千瓦）		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
3	维修维护费用	591.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87
4	其他费用	2958.59	55.56	63.22	67.85	70.87	72.33	73.91	75.44	77.03	78.74	80.41	82.13	83.96	85.78	87.64	89.63	91.58	93.60	95.67	97.79	99.97	102.21	104.51	106.86	109.28	111.78	114.33	116.96	162.17	204.92	202.46
4.1	其他管理费用	949.02	23.39	23.86	24.34	24.83	25.32	25.83	26.34	26.87	27.41	27.96	28.52	29.08	29.67	30.26	30.87	31.48	32.11	32.76	33.41	34.08	34.76	35.46	36.16	36.89	37.63	38.38	39.15	39.93	40.73	41.54
4.2	其他营业费用	2009.57	32.17	39.36	43.51	46.04	47.01	48.08	49.10	50.16	51.33	52.45	53.61	54.88	56.11	57.38	58.76	60.10	61.49	62.91	64.38	65.89	67.45	69.05	70.70	72.39	74.15	75.95	77.81	122.24	164.19	160.92
	经营成本小计（1+2+3+4）	8888.53	209.13	219.39	226.68	232.40	236.62	241.01	245.40	249.92	254.62	259.33	261.64	266.62	271.68	276.84	282.19	287.57	293.09	298.73	304.48	310.37	316.41	322.57	328.85	335.30	341.89	348.61	355.52	405.08	452.26	454.33
5	折旧费	59132.15	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.59	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79
5.1	建筑物折旧费	56603.70	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79
5.1.1	建安工程原值（万元）	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46	75471.46
5.1.2	折旧年限	40 年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
5.2	设备折旧费	2528.45	252.85	252.85	252.85	252.85	252.85	252.85	252.85	252.85	252.85	252.80																				
5.2.1	设备工程原值（万元）	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54	2528.54																				
5.2.2	折旧年限	10 年	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00																				
6	利息费用	62711.00	2198.50	2197.00	2195.50	2194.00	2192.50	2191.00	2189.50	2188.00	2186.50	2185.00	2183.50	2182.00	2180.50	2179.00	2177.50	2176.00	2174.50	2173.00	2171.50	2170.00	2168.50	2167.00	2165.50	2164.00	2162.50	2161.00	2159.50	2158.00	1718.50	

（3）相关税费

本项目收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及所得税。假定本项目增值税销项税率为 9%及 6%、增值税进项税率为 13%；城市维护建设税为增值税款的 7%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育费附加为增值税款的 2%；房产税税率 12%；所得税税率为 25%。

经测算，经营期内增值税 19580.35 万元、税金及附加 16315.93 万元、所得税 21142.24 万元。详见下表：

项目税金计算表

金额单位：万元																																	
序号	项目	合计	经营期																														
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	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	2053 年	2054 年	2055 年	
1	税金及附加	16315.93	256.72	320.34	349.91	379.28	390.26	401.71	413.34	425.37	437.86	450.64	463.85	477.50	491.45	505.79	520.73	535.98	551.71	567.86	584.53	601.71	619.39	637.60	656.32	675.59	695.48	716.02	737.08	811.46	848.45	792.00	
1.1	城市维护建设税	1370.62	21.13	26.00	28.69	30.51	31.21	31.98	32.72	33.49	34.33	35.14	36.00	36.92	37.81	38.72	39.72	40.69	41.69	42.72	43.78	44.87	45.99	47.15	48.34	49.57	50.83	52.14	53.48	85.58	115.89	113.53	
1.2	教育费附加	587.41	9.06	11.14	12.30	13.07	13.37	13.71	14.02	14.35	14.71	15.06	15.43	15.82	16.20	16.59	17.02	17.44	17.87	18.31	18.76	19.23	19.71	20.21	20.72	21.24	21.79	22.35	22.92	36.68	49.67	48.66	
1.3	地方教育附加费	391.62	6.04	7.43	8.20	8.72	8.92	9.14	9.35	9.57	9.81	10.04	10.29	10.55	10.80	11.06	11.35	11.63	11.91	12.20	12.51	12.82	13.14	13.47	13.81	14.16	14.52	14.90	15.28	24.45	33.11	32.44	
1.4	房产税	13966.28	220.49	275.77	300.72	326.98	336.76	346.88	357.25	367.96	379.01	390.40	402.13	414.21	426.64	439.42	452.64	466.22	480.24	494.63	509.48	524.79	540.55	556.77	573.45	590.62	608.34	626.63	645.40	664.75	649.78	597.37	
2	增值税	19580.35	301.90	371.45	409.91	435.81	445.80	456.87	467.46	478.39	490.43	502.04	514.29	527.41	540.08	553.12	567.42	581.27	595.56	610.24	625.38	640.99	657.06	673.60	690.62	708.13	726.21	744.85	764.00	1222.61	1655.61	1621.84	
2.1	增值税销项税额	19656.15	304.62	374.17	412.63	438.53	448.52	459.59	470.18	481.11	493.15	504.76	516.72	529.84	542.51	555.55	569.85	583.70	597.99	612.67	627.81	643.42	659.49	676.03	693.05	710.56	728.64	747.28	766.43	1225.04	1658.04	1624.27	
2.2	增值税进项税额	75.80	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	
3	所得税	21142.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32.35	170.66	197.25	226.77	255.04	347.88	380.05	410.88	442.60	477.61	511.30	546.07	581.78	618.60	656.55	695.64	735.87	777.27	819.87	863.84	909.17	955.76	2199.06	3490.66	3839.71	
	合计	57038.52	558.62	691.79	759.82	815.09	836.06	890.93	1051.46	1101.01	1155.06	1207.72	1326.02	1384.96	1442.41	1501.51	1565.76	1628.55	1693.34	1759.88	1828.51	1899.25	1972.09	2047.07	2124.21	2203.59	2285.53	2370.04	2456.84	4233.13	5994.72	6253.55	

（4）项目平衡收益预测情况

根据上述预测，可用于项目资金平衡总收益 206411.98 万元，如下：

项目总收益测算表

金额单位：万元																																
序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	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	2053 年	2054 年	2055 年
1	项目收入	251196.79	4021.41	4920.49	5438.91	5754.70	5875.65	6009.77	6137.96	6270.30	6416.13	6556.76	6701.60	6860.50	7014.00	7171.93	7345.08	7512.81	7685.94	7863.74	8047.09	8236.06	8430.69	8631.02	8837.16	9049.29	9268.21	9493.96	9725.91	15280.16	20524.26	20115.30
1.1	财政补助收入	0.00																														
1.2	专项收入	251196.79	4021.41	4920.49	5438.91	5754.70	5875.65	6009.77	6137.96	6270.30	6416.13	6556.76	6701.60	6860.50	7014.00	7171.93	7345.08	7512.81	7685.94	7863.74	8047.09	8236.06	8430.69	8631.02	8837.16	9049.29	9268.21	9493.96	9725.91	15280.16	20524.26	20115.30
2	增值税	19580.35	301.90	371.45	409.91	435.81	445.80	456.87	467.46	478.39	490.43	502.04	514.29	527.41	540.08	553.12	567.42	581.27	595.56	610.24	625.38	640.99	657.06	673.60	690.62	708.13	726.21	744.85	764.00	1222.61	1655.61	1621.84
3	税金及附加	16315.93	256.72	320.34	349.91	379.28	390.26	401.71	413.34	425.37	437.86	450.64	463.85	477.50	491.45	505.79	520.73	535.98	551.71	567.86	584.53	601.71	619.39	637.60	656.32	675.59	695.48	716.02	737.08	811.46	848.45	792.00
4	总成本费用	130731.68	4547.27	4556.03	4561.82	4566.04	4568.76	4571.65	4574.54	4577.56	4580.76	4583.92	4331.93	4335.41	4338.97	4342.63	4346.48	4350.36	4354.38	4358.52	4362.77	4367.16	4371.70	4376.36	4381.14	4386.09	4391.18	4396.40	4401.81	4449.87	4057.55	2342.62
5	利润总额	84568.83	-1084.48	-327.33	117.27	373.57	470.83	579.54	682.62	788.98	907.08	1020.16	1391.53	1520.18	1643.50	1770.39	1910.45	2045.20	2184.29	2327.12	2474.41	2626.20	2782.54	2943.46	3109.08	3279.48	3455.34	3636.69	3823.02	8796.22	13962.65	15358.84
6	弥补以前年度亏损	1411.81			117.27	373.57	470.83	450.14																								
7	应纳税所得额	83157.02	-1084.48	-327.33	0.00	0.00	0.00	129.40	682.62	788.98	907.08	1020.16	1391.53	1520.18	1643.50	1770.39	1910.45	2045.20	2184.29	2327.12	2474.41	2626.20	2782.54	2943.46	3109.08	3279.48	3455.34	3636.69	3823.02	8796.22	13962.65	15358.84
8	所得税	21142.24			0.00	0.00	0.00	32.35	170.66	197.25	226.77	255.04	347.88	380.05	410.88	442.60	477.61	511.30	546.07	581.78	618.60	656.55	695.64	735.87	777.27	819.87	863.84	909.17	955.76	2199.06	3490.66	3839.71
9	税后净利润	63426.59	-1084.48	-327.33	117.27	373.57	470.83	547.19	511.96	591.73	680.31	765.12	1043.65	1140.13	1232.62	1327.79	1432.84	1533.90	1638.22	1745.34	1855.81	1969.65	2086.90	2207.59	2331.81	2459.61	2591.50	2727.52	2867.26	6597.16	10471.99	11519.13
10	利息费用	62711.00	2198.50	2197.00	2195.50	2194.00	2192.50	2191.00	2189.50	2188.00	2186.50	2185.00	2183.50	2182.00	2180.50	2179.00	2177.50	2176.00	2174.50	2173.00	2171.50	2170.00	2168.50	2167.00	2165.50	2164.00	2162.50	2161.00	2159.50	2158.00	1718.50	1.50
10.1	专项债利息费用	62013.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	1715.50	0.00	
10.2	市场融资利息费用	697.50	45.00	43.50	42.00	40.50	39.00	37.50	36.00	34.50	33.00	31.50	30.00	28.50	27.00	25.50	24.00	22.50	21.00	19.50	18.00	16.50	15.00	13.50	12.00	10.50	9.00	7.50	6.00	4.50	3.00	1.50
11	息税前利润	147279.83	1114.02	1869.67	2312.77	2567.57	2663.33	2770.54	2872.12	2976.98	3093.58	3205.16	3575.03	3702.18	3824.00	3949.39	4087.95	4221.20	4358.79	4500.12	4645.91	4796.20	4951.04	5110.46	5274.58	5443.48	5617.84	5797.69	5982.52	10954.22	15681.15	15360.34
12	折旧摊销	59132.15	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.64	2139.59	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79	1886.79
13	项目收益（息税折旧摊销前利润）	206411.98	3253.66	4009.31	4452.41	4707.21	4802.97	4910.18	5011.76	5116.62	5233.22	5344.75	5461.82	5588.97	5710.79	5836.18	5974.74	6107.99	6245.58	6386.91	6532.70	6682.99	6837.83	6997.25	7161.37	7330.27	7504.63	7684.48	7869.31	12841.01	17567.94	17247.13

（四）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的成都简州新城保障性租赁住房项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）资金测算平衡情况

根据前述各项测算，债券发行及偿还期内每年期末累计现金均大于 0，周期内最后一年期末累计现金为 62558.74 万元。资金测算平衡如下表：

项目资金平衡表																																	金额单位：万元				
序号	项目	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	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	2053 年	2054 年	2055 年	合计		
一	资金来源	7198.14	20473.87	50327.99	4021.41	4920.49	5438.91	5754.70	5875.65	6009.77	6137.96	6270.30	6416.13	6556.76	6701.60	6860.50	7014.00	7171.93	7345.08	7512.81	7685.94	7863.74	8047.09	8236.06	8430.69	8631.02	8837.16	9049.29	9268.21	9493.96	9725.91	15280.16	20524.26	20115.30	329196.79		
1	自有资金	6798.14	8173.87	3027.99																															18000.00		
2	营业收入				4021.41	4920.49	5438.91	5754.70	5875.65	6009.77	6137.96	6270.30	6416.13	6556.76	6701.60	6860.50	7014.00	7171.93	7345.08	7512.81	7685.94	7863.74	8047.09	8236.06	8430.69	8631.02	8837.16	9049.29	9268.21	9493.96	9725.91	15280.16	20524.26	20115.30	251196.79		
3	财政补贴																																		0.00		
4	融资流入	400.00	12300.00	47300.00																															60000.00		
4.1	专项债流入	0.00	12000.00	47000.00																															59000.00		
4.2	市场化融资流入	400.00	300.00	300.00																															1000.00		
5	其他流入																																		0.00		
二	资金运用	7198.14	20473.87	50327.99	2999.58	3141.51	3215.33	3274.82	3298.51	3356.27	3519.69	3572.26	3629.51	3685.38	3804.49	3866.91	3927.92	3990.68	4058.78	4125.45	4194.26	4264.94	4337.82	4412.95	4490.33	4569.97	4651.89	4736.22	4823.25	4912.98	5005.19	6829.54	20198.81	53742.81	266638.05		
1	项目投资	7198.14	20473.87	50327.99																															78000.00		
1.1	建设投资	7180.14	19992.37	48082.49																															75255.00		
1.2	建设期利息	18.00	469.50	2198.50																															2686.00		
1.2.1	专项债利息	0.00	438.00	2153.50																															2591.50		
1.2.2	市场化融资利息	18.00	31.50	45.00																															94.50		
1.3	发行费用	0.00	12.00	47.00																															59.00		
2	运营成本				767.75	911.18	986.50	1047.49	1072.68	1099.59	1126.20	1153.68	1182.91	1212.01	1239.78	1271.53	1303.21	1335.75	1370.34	1404.82	1440.36	1476.83	1514.39	1553.07	1592.86	1633.77	1675.79	1719.02	1763.58	1809.48	1856.60	2439.15	2956.32	2868.17	44784.81		
2.1	销售税费				558.62	691.79	759.82	815.09	836.06	858.58	880.80	903.76	928.29	952.68	978.14	1004.91	1031.53	1058.91	1088.15	1117.25	1147.27	1178.10	1209.91	1242.70	1276.45	1311.20	1346.94	1383.72	1421.69	1460.87	1501.08	2034.07	2504.06	2413.84	35896.28		
2.2	经营成本				209.13	219.39	226.68	232.40	236.62	241.01	245.40	249.92	254.62	259.33	261.64	266.62	271.68	276.84	282.19	287.57	293.09	298.73	304.48	310.37	316.41	322.57	328.85	335.30	341.89	348.61	355.52	405.08	452.26	454.33	8888.53		
3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32.35	170.66	197.25	226.77	255.04	347.88	380.05	410.88	442.60	477.61	511.30	546.07	581.78	618.60	656.55	695.64	735.87	777.27	819.87	863.84	909.17	955.76	2199.06	3490.66	3839.71	21142.24		
4	偿还本金				33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	12033.33	47033.43	60000.00	
4.1	专项债本金																															0.00	12000.00	47000.00	59000.00		
4.2	市场化融资本金				33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	1000.00		
5	支付利息				2198.50	2197.00	2195.50	2194.00	2192.50	2191.00	2189.50	2188.00	2186.50	2185.00	2183.50	2182.00	2180.50	2179.00	2177.50	2176.00	2174.50	2173.00	2171.50	2170.00	2168.50	2167.00	2165.50	2164.00	2162.50	2161.00	2159.50	2158.00	1718.50	1.50	62711.00		
5.1	专项债利息				2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	2153.50	1715.50	0.00	62013.50		
5.2	市场化融资利息				45.00	43.50	42.00	40.50	39.00	37.50	36.00	34.50	33.00	31.50	30.00	28.50	27.00	25.50	24.00	22.50	21.00	19.50	18.00	16.50	15.00	13.50	12.00	10.50	9.00	7.50	6.00	4.50	3.00	1.50	697.50		
三	盈余资金	0.00	0.00	0.00	1021.83	1778.98	2223.58	2479.88	2577.14	2653.50	2618.27	2698.04	2786.62	2871.38	2897.11	2993.59	3086.08	3181.25	3286.30	3387.36	3491.68	3598.80	3709.27	3823.11	3940.36	4061.05	4185.27	4313.07	4444.96	4580.98	4720.72	8450.62	325.45	-33627.51	62558.74		
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	1021.83	2800.81	5024.39	7504.27	10081.41	12734.91	15353.18	18051.22	20837.84	23709.22	26606.33	29599.92	32686.00	35867.25	39153.55	42540.91	46032.59	49631.39	53340.66	57163.77	61104.13	65165.18	69350.45	73663.52	78108.48	82689.46	87410.18	95860.80	96186.25	62558.74			

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入预测评价范围。

（二）使用限制

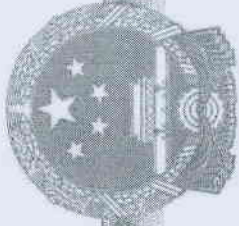
1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、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。

北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

2022年5月31日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91510108MAC6Q07L2B



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	北京中天银会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所	负责人	顾薇薇
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2022年12月29日
经营范围	许可项目：注册会计师业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)		
经营场所	四川省成都市成华区建设南街9号7楼706室		



登记机关

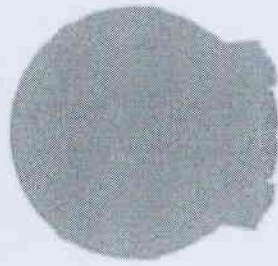
2022年12月29日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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



会计师事务所分所

执业证书



名称：北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

负责人：顾家骥

经营场所：四川省成都市成华区建设南街9号7楼706室

分所执业证书编号：110001985101

批准执业文号：川财会【2001】1004号

批准执业日期：2001年4月10日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：四川省财政厅

2023年2月9日



中华人民共和国财政部制

更名情况说明

中天银会计师事务所有限责任公司于2022年2月17日更名为北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙），其中：中天银会计师事务所有限责任公司四川分所于2022年12月29日更名为北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所；于2023年2月9日取得更名后的《执业证书》。



北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年2月9日



姓 名	李维加
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1958年2月17日
Date of birth	
工作单位	中元联合会计师事务所有限责任公司四川分公司
Working unit	
身份证号码	519004195802170076
Identity card No.	



年检凭证

中国注册会计师协会



李维加

会员编号 110001980038

最后年检时间

2022年07月

年检结果

年检通过



姓名 田卫华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970年3月25日
Date of birth
工作单位 中天银会计师事务所有限责任公司四川
Working unit 分所
身份证号码 510102197003253178
Identity card No.



年检凭证

中国注册会计师协会

田卫华

会员编号 110001980057

最后年检时间
2022年07月

年检结果
年检通过