沈阳王家湾冰上运动中心项目
专项债券财务评价报告

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
Zhongzhun Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership) Liaoning Branch

（电话）TEL: (024) 31977607
（传真）FAX: (024) 31977599
（邮编）POSTCODE: 110013
（地址）ADDRESS: 沈阳市沈河区青年北大街7号辽宁有色大厦16-17层

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：辽250V7RQ8TZ

沈阳王家湾冰上运动中心项目
专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2025]159 号

我们接受委托，对沈阳王家湾冰上运动中心项目（以下简称本项目）募集资金投资项目收益及现金净流入规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项债券财务评价报告。

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 号一预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

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本项目募投项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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。

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 497,000.00 万元，其中：1、2024 年 7 月申请

债券资金 30,000.00 万元；2、2025 年度计划申请债券 260,000.00 万元，其中：2025 年 3 月申请债券资金 80,000.00 万元，2025 年 6 月申请债券资金 40,000.00 万元，**本次计划申请 140,000.00 万元**；3、2026 年计划申请债券资金 180,000.00 万元；4、2027 年计划申请债券资金 27,000.00 万元。

（一）历年申请债券情况

2024-2025 年 6 月期间共申请债券资金 150,000.00 万元，具体债券信息见下表：

历年申请债券明细表

金额单位：万元

序号	债券名称	债券金额（万元）	发行时间	债券期限	票面利率	年应付利息	债券利息合计	债券本息合计
1	2024 年辽宁省政府专项债券（七期）	30,000.00	2024 年 7 月	15	2.20%	660.00	9,900.00	39,900.00
2	2025 年辽宁省政府专项债券（三期）	80,000.00	2025 年 3 月	15	2.16%	1,728.00	25,920.00	105,920.00
3	2025 年辽宁省政府专项债券（七期）	40,000.00	2025 年 6 月	15	2.03%	812.00	12,180.00	52,180.00
4	合计	150,000.00	——	——	——	3,200.00	48,000.00	198,000.00

（二）拟申请债券情况

2025 年度计划申请债券 260,000.00 万元，其中：2025 年 3 月于 2025 年辽宁省政府专项债券(三期)申请债券资金 80,000.00 万元，2025 年 6 月于 2025 年辽宁省政府专项债券（七期）申请债券资金 40,000.00 万元，**本次计划申请 140,000.00 万元**；2026 年计划申请债券资金 180,000.00 万元；2027 年计划申请债券资金 27,000.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2025 年 8 月 11 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（15 年期）的中债国债收益率，为 1.87%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.50%进行测算，债券期限十五年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

（三）专项债券应还本付息情况

债券存续期专项债券应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	拟申请债券测算利率	拟申请债券测算利息	历年申请债券票面利息	当年还本付息合计
2024 年	-	30,000.00					-
2025 年	30,000.00	260,000.00		3.50%		1,930.00	1,930.00
2026 年	290,000.00	180,000.00		3.50%	8,050.00	3,200.00	11,250.00
2027 年	470,000.00	27,000.00		3.50%	11,672.50	3,200.00	14,872.50
2028 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2029 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2030 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2031 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2032 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2033 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2034 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2035 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2036 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2037 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2038 年	497,000.00			3.50%	12,145.00	3,200.00	15,345.00
2039 年	497,000.00		30,000.00	3.50%	12,145.00	3,200.00	45,345.00
2040 年	467,000.00		260,000.00	3.50%	12,145.00	1,270.00	273,415.00
2041 年	207,000.00		180,000.00	3.50%	4,095.00		184,095.00
2042 年	27,000.00		27,000.00	3.50%	472.50		27,472.50
合计	——	497,000.00	497,000.00	——	182,175.00	48,000.00	727,175.00

二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入（含税）975,311.25 万元，扣除运营成本（含税）45,671.38 万元及相关税费 4,502.26 万元，预计项目净收益 925,137.61 万元，可用于债券还本付息。

项目净收益测算表

金额单位：万元

年度	政府性基金收入	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2024 年		-	-	-	-
2025 年		-	-	-	-
2026 年		-	-	-	-

年度	政府性基金收入	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2027 年	53,796.96	-	-	-	53,796.96
2028 年	53,796.96	13,463.74	3,123.93	253.65	63,883.12
2029 年	56,486.81	13,751.74	3,138.33	285.36	66,814.86
2030 年	56,486.81	14,039.74	3,152.73	317.06	67,056.76
2031 年	56,486.81	14,039.74	3,152.73	317.06	67,056.76
2032 年	59,311.15	14,039.74	3,152.73	317.06	69,881.10
2033 年	59,311.15	14,039.74	3,152.73	317.06	69,881.10
2034 年	59,311.15	14,039.74	3,152.73	317.06	69,881.10
2035 年	62,276.71	14,039.74	3,152.73	317.06	72,846.66
2036 年	62,276.71	14,039.74	3,152.73	317.06	72,846.66
2037 年	62,276.71	14,039.74	3,152.73	317.06	72,846.66
2038 年	65,390.54	14,039.74	3,152.73	317.06	75,960.49
2039 年	65,390.54	14,039.74	3,152.73	317.06	75,960.49
2040 年		14,039.74	3,152.73	317.06	10,569.95
2041 年		14,039.74	3,152.73	317.06	10,569.95
2042 年		7,019.88	1,576.36	158.53	5,284.99
合计	772,599.01	202,712.24	45,671.38	4,502.26	925,137.61

（一）项目收入（含税）测算

根据《沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告》及《沈阳王家湾冰上运动中心项目实施方案（含事前绩效报告）》，本项目收入来源主要来源于政府性基金收入及专项收入。本项目债券存续期政府性基金收入 772,599.01 万元，全部为土地出让净收益；专项收入（含税）合计 202,712.24 万元，其中：配套商业出租收入 40,896.00 万元、速滑馆经营收入 13,166.00 万元、综合馆经营收入 20,532.00 万元、全民健身体育场所经营收入 26,361.00 万元、停车位收入 8,288.06 万元、充电桩收入 74,592.50 万元、广告位收入 12,870.78 万元以及其他收入 6,005.90 万元。

（二）运营成本（含税）测算

根据《沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告》及《沈阳王家湾冰上运动中心项目实施方案（含事前绩效报告）》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购燃料及动力费、维护费及其他费用。本项目债券存续期运营成本（含

税）合计 45,671.38 万元，其中：职工薪酬 20,300.00 万元、外购燃料及动力费 6,126.25 万元、维护费 9,109.48 万元及其他费用 10,135.65 万元。

（三）税费测算

本项目税费测算包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 4,502.26 万元，全部为房产税。

三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

本项目收益及现金净流入 925,137.61 万元，债券存续期应还本付息 727,175.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.27 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	1,930.00	1,930.00	-
2026 年	-	11,250.00	11,250.00	-
2027 年	-	14,872.50	14,872.50	53,796.96
2028 年	-	15,345.00	15,345.00	63,883.12
2029 年	-	15,345.00	15,345.00	66,814.86
2030 年	-	15,345.00	15,345.00	67,056.76
2031 年	-	15,345.00	15,345.00	67,056.76
2032 年	-	15,345.00	15,345.00	69,881.10
2033 年	-	15,345.00	15,345.00	69,881.10
2034 年	-	15,345.00	15,345.00	69,881.10
2035 年	-	15,345.00	15,345.00	72,846.66
2036 年	-	15,345.00	15,345.00	72,846.66
2037 年	-	15,345.00	15,345.00	72,846.66
2038 年	-	15,345.00	15,345.00	75,960.49
2039 年	30,000.00	15,345.00	45,345.00	75,960.49
2040 年	260,000.00	13,415.00	273,415.00	10,569.95

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2041 年	180,000.00	4,095.00	184,095.00	10,569.95
2042 年	27,000.00	472.50	27,472.50	5,284.99
合计	497,000.00	230,175.00	727,175.00	925,137.61
本息覆盖倍数	1.27			

四、项目现金流分析

本项目自运营期起均有稳定的项目收入，可覆盖债券存续期间债券的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 226,015.11 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定。

项目现金流量表

金额单位：万元

序号	项目	金额
一	**经营活动产生的现金**	
1.1	现金流入	975,311.25
1.1.1	经营活动产生的现金	975,311.25
1.2	现金流出	50,173.64
1.2.1	经营活动支付的现金	45,671.38
1.2.2	经营税费	4,502.26
1.3	经营活动产生的净现金流	925,137.61
二	**投资活动产生的现金**	
2.1	现金流入	-
2.1.1	处置资产收到的现金	
2.2	现金流出	650,423.72
2.2.1	建设投资	650,423.72
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-650,423.72
三	**筹资活动产生的现金**	
3.1	现金流入	678,873.82
3.1.1	资本金流入	181,873.82
3.1.2	债券融资款	497,000.00
3.1.3	其他融资款	
3.2	现金流出	727,572.60

序号	项目	金额
3.2.1	偿还债券本息	727,175.00
3.2.2	债券发行费用	397.60
3.3	筹资活动产生的净现金流	-48,698.78
四	**现金及等价物净增加额**	226,015.11
五	**累计净现金流量**	226,015.11
六	**平均偿债覆盖率**	1.27

五、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响专项债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，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。

项目收益压力测试表

序号	本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目净收益	832,623.85	878,880.73	925,137.61	971,394.49	1,017,651.37
2	需偿还的债券本息	727,175.00	727,175.00	727,175.00	727,175.00	727,175.00
3	本息覆盖率	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40

总体而言，本项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营性收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本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，我们未注意到该资金筹措不能给本项目建设提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以政府性基金收入及体育场馆经营收入等为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入

的情况以及出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为本项目的项目收益及现金净流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供项目主管部门申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：《项目收益及现金流预测评价说明》

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所　　中国注册会计师：

中国·沈阳　　中国注册会计师：

二〇二五年八月十二日

附件：

项目收益及现金流预测评价说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

本项目募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息是根据《沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告》及《沈阳王家湾冰上运动中心项目实施方案（含事前绩效报告）》，合理预测本项目在债券存续期的项目收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流预测编制的相关依据

（一）《沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告》。

（二）沈阳市浑南区行政审批局文件《关于沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告的批复》（沈浑审批审字[2024]55 号）。

（三）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》。

（四）财预[2018]34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》。

三、项目收益及现金流预测假设

（一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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）国家税收政策无重大不利变化。

（四）项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行。

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余。

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

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流预测编制说明

（一）项目基本情况

1、项目名称

沈阳王家湾冰上运动中心项目。

2、项目地点

本项目建设地点位于沈阳市浑南区王家湾。

3、建设单位

沈阳新振置业有限公司。

4、项目建设内容

本项目位于浑南区王家湾，主要建设内容包括新建 3 座冬季运动场馆，总建筑面积约 26.38 万平方米，其中冰上综合馆建筑面积约 8.88 万平方米、媒体中心建筑面积约 3.93 万平方米、速滑馆建筑面积约 13.57 万平方米；新建道路 7 条，全长约 8.97 公里;新建雨水泵站 1 座、桥梁 4 座、绿地 20.93 万平方米、排水管道约 19.61 公里、电力排管约 7.4 公里，电力隧道约 6.5 公里及相关智慧城市设施等。

5、建设周期

根据可行性研究报告批复文件，本项目建设周期 42 个月。结合本项目实施情况，预计于 2027 年末竣工投产。

6、项目审批情况

2024 年 7 月 19 日，取得沈阳市浑南区行政审批局文件《关于沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告的批复》（沈浑审批审字[2024]55 号），本项目可行性研究报告已通过审批。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算情况

根据《关于沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告的批复》，项目建

设总投资为 678,873.82 万元，其中：工程费用 467,986.55 万元，工程建设其他费用 118,146.47 万元，预备费 64,290.70 万元，经测算，本项目预计建设期利息 28,052.50 万元，债券发行费率按照债券额度的 0.8‰计算，合计 397.60 万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	沈阳王家湾冰上运动中心项目	678,873.82	50,637.04	628,236.78
1.1	建设投资	650,423.72	50,637.04	599,786.68
1.1.1	工程费用	467,986.55	38,641.09	429,345.46
1.1.2	工程建设其他费用	118,146.47	6,687.54	111,458.93
1.1.3	预备费	64,290.70	5,308.41	58,982.29
1.2	建设期利息	28,052.50		28,052.50
1.3	债券发行费用	397.60		397.60

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 678,873.82 万元，其中：项目配套资本金 181,873.82 万元，占比 26.79%；拟申请债券金额 497,000.00 万元，占比 73.21%。

投资估算与资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目名称	建设期				合计	占比
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		
1	投资计划	81,873.82	310,000.00	230,000.00	57,000.00	678,873.82	-
2	资金筹资	81,873.82	310,000.00	230,000.00	57,000.00	678,873.82	100.00%
2.1	项目资本金	51,873.82	50,000.00	50,000.00	30,000.00	181,873.82	26.79%
2.1.1	建设期利息	-	1,930.00	11,250.00	14,872.50	28,052.50	
2.1.2	债券发行费用	24.00	208.00	144.00	21.60	397.60	
2.2	申请专项债券	30,000.00	260,000.00	180,000.00	27,000.00	497,000.00	73.21%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告》及《沈阳王家湾冰上运动中心项目实施方案（含事前绩效报告）》，本项目来源于政府性基金收入及专项收入，专项收入包括配套商业出租收入、速滑馆经营收入、综合馆经营

收入、全民健身体育场所运营收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入以及其他收入。项目建设期 42 个月，预计于 2027 年末建成后投入运营。

1、政府性基金收入

（1）预计土地出让收入

根据控制性详细规划对该区域地块的划分，域内可用于出让建设用地类型包括商业用地、住宅用地及商住用地，本项目可出让住宅用地 520 亩，商业用地 728 亩，商住用地 520 亩。预计域内土地于 2027 年开始出让，2039 年出让完毕。

本项目土地出让价格参照周边价格，项目周边土地出让情况如下：

交易时间	宗地编号	地块名称	用地性质	土地面积（平方米）	容积率	楼面地价（元/平方米）	成交总价（万元）
2022.6	HN-21024	浑南区全运路南智慧大街西	二类居住用地	38358.73	≥1.6 >1.0	6800	41,734.30
2022.6	HN-21023	浑南区全运三路北智慧大街西	二类居住用地	29858.28	≥1.5 >1.0	6900	30,903.32

根据浑南区近期成交的住宅用地价格，地块 HN-21024 出让价格约为 725 万元/亩，HN-21023 出让价格为 690 万元/亩，参考上述交易价格及本项目地块所处位置，住宅用地出让预测价格 720 万元/亩，商住用地出让价格 700 万元/亩，商业用地出让价格 680 万元/亩。同时预测 2023 年至 2039 年每三年上涨 5%。

经测算，土地出让收入合计 1,430,738.88 万元。

（2）计提基金

本项目土地出让应按照省市相关标准计提各项基金，计提标准为土地出让收入的 46%。经测算，计提基金合计 658,139.87 万元。

综上，政府性基金收入合计 772,599.01 万元。

2、专项收入（含税）

（1）配套商业出租收入

配套商业用房 20000 平方米，可用于对外出租。根据功能定位、区位条件，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据，估算价格平均为 120 元/㎡.月。运营期第 1 年出租率 80%，之后每年增长 10%直到达产。经测算，债券存续期配套商业出租收入合计 40,896.00 万元。

（2）速滑馆经营收入

1）大型赛事租金收入

本项目建成投用后可以吸纳主要比赛在此举行，并积极承办市级一些大型体育赛事和全国单项赛事。运营期按年平均举办 12 场估计。根据大型赛事赛前布置和赛后清场等要求，平均每场赛事按 3 天估算，大型体育赛事场租标准按 3 万元/日估算，每场赛事收费 9.00 万元。经测算，债券存续期大型赛事租金收入合计 1,566.00 万元。

2）冰场收入

本项目共建设 2 块冰场，预计可对外开放一块进行冰上运动。运营期平均年收入按 800 万元估算。经测算，债券存续期冰场收入合计 11,600.00 万元。

综上，债券存续期速滑馆经营收入合计 13,166.00 万元。

（3）综合馆经营收入

1）大型赛事租金收入

本项目建成投用后可以吸纳主要比赛在此举行，并积极承办市级一些大型体育赛事和全国单项赛事。综上分析，运营期平均每年按举办 12 场赛事估计。根据大型赛事赛前布置和赛后清场等要求，平均每场赛事大约 3 天，本项目大型体育赛事场租标准按 6 万元/日估算，则每场赛事租金 18 万元。经测算，债券存续期大型赛事租金收入合计 3,132.00 万元。

2）大型演出租金收入

本项目建有可同时容纳 16,000 人的大型体育中心，运营期平均每年按举行 4 场演唱会、8 场文艺晚会估计，年大型演出约 12 次。运营期平均大型演出场

租按 40 万元/ 场估计。经测算，债券存续期大型演出租金收入合计 6,960.00 万元。

3）大型展销会场租金收入

大型展销会以汽车、农副产品、家具建材、以及鞋服等与群众日常生活相关的消费展为主，每月办展 4 次，运营期平均每年共举办展销会 48 次。运营期平均展销会场地租金按 15 万元估算。经测算，债券存续期大型展销会场租金收入合计 10,440.00 万元。

综上，债券存续期大型展销会场租金收入合计 20,532.00 万元。

（4）全民健身体育场所经营收入

根据项目设计方案，全民健身中心共设置有 4 个篮球场、4 个网球场、24 个羽毛球场、2 片游泳场，可对外运营。

1）篮球场地经营收入

健身中心内配套建设了标准篮球场地 4 个可对外运营，篮球场运营时间为 10 点～22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 12 小时考虑）。目前全民健身和体育产业发展面临新的机遇，本项目运营期平均场地利用率 75%，本项目为室内球场，年运营日按 350 天/年考虑。篮球场地平均年收费水平（全场 300 元/小时），本项目运营期按 300 元/个小时估计。经测算，债券存续期篮球场地运营收入合计 5,481.00 万元。

2）网球场地经营收入

本项目配套建设网球场地 4 个球场，运营时间为 10 点～22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 10 小时考虑）。本项目运营期平均场地利用率 75%，场地的租金标准按 200 元/小时估算。经测算，债券存续期网球场地经营收入合计 3,045.00 万元。

3）羽毛球场地经营收入

本项目建设有标准羽毛球场地 24 个，可对外运营，羽毛球场运营时间为

10 点～22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 10 小时考虑）。本项目运营期平均年场地利用率 75%，本项目为室内球场，年运营日按 350 天/年考虑，场地租金按 100 元/个.小时估计。经测算，债券存续期羽毛球场地经营收入合计 9,135.00 万元。

4）游泳馆经营收入

本项目共设置 25 米游泳池 1 个、50 米标准游泳池 1 个，游泳馆可对外运营。年均接待量暂按 10 万人次考虑，游泳池门票参考周边泳池，运营期平均暂按 60 元/人.次考虑。经测算，债券存续期游泳馆经营收入合计 8,700.00 万元。

综上，经测算，债券存续期全民健身体育场所经营收入合计 26,361.00 万元。

（5）停车位收入

本项目共配建停车位 1305 个，按照当前的收费水平，保守估计每个车位日均收费 20 元，日历天数 365 天，运营期平均使用率 60%。经测算，债券存续期停车位收入合计 8,288.06 万元。

（6）充电桩收入

本项目共设置充电桩 1305 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费，本项目充电桩按 1.6 元/kwh 收费，其中非住宅用电平均 1 元/kwh，充电桩服务费 0.6 元/kwh。本项目小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率按每台充电桩平均功率按 60kw，日平均运营时间 12 小时，运营天数 365 天，平均利用率 25%。经测算，债券存续期内充电桩服务费收入 74,592.50 万元。

（7）广告位收入

本项目建成后在全民健身中心、配套商业用房、速滑馆、综合馆、媒体中心内设置电梯广告位 100 个用于出租，项目在全民健身中心、广场大厅、外立面等显眼处设置电梯广告 90 个，电梯广告位共计 190 个，电梯广告租金运营期平均按 600 元/周/个估算，运营期平均出租率 55%。灯箱广告位 60 个，灯箱广

告租金运营期平均按 3000 元/周/个估算，运营期平均出租率 60%。经测算，债券存续期广告位出租收入 12,870.78 万元。

（8）其他收入

其他服务收入各种大型体育赛事、大型演唱会、文艺演出时的临时广告，场外广场临时场租收入，冠名权收入以及物业管理费等。按速滑馆、综合馆经营收入及全民健身体育场所经营收入之和 10%估算。经测算，债券存续期其他收入合计 6,005.90 万元。

综上所述，预计债券存续期专项收入（含税）合计 202,712.24 万元。

3、运营成本（含税）测算

（1）职工薪酬

本项目职工主要为场馆、停车场等经营所用，预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 280 人，运营期平均工资 5.00 万元。预计债券存续期职工薪酬为 20,300.00 万元。

（2）外购燃料及动力费

本项目场馆、停车场、广告位等运营需要消耗电力，预计年用电量 650 万度，平均电价 0.65 元/度。经测算，预计债券存续期外购燃料及动力费合计 6,126.25 万元。

（3）维护费

维护修理费主要包括运营过程中发生的维护修理固定资产等相关费用。依据谨慎性原则，项目运营期间的维护修理费按照固定资产原值的 0.10%测算。经测算，预计债券存续期维护费总支出为 9,109.48 万元。

（4）其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用（包括管理费用、销售费用等其他付现支出）按照运营收入的 5.00%测算。预计债券存续期其他费用总支出为 10,135.65 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 45,671.38 万元。

4、税费测算

（1）增值税

1）销项税

本项目增值税销项税场馆出租、配套用房出租、广告位出租等适用 9%税率，充电桩适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 14,645.00 万元。

2）进项税

运营期进项税主要包括外购燃料及动力费、维护费（税率 13%）进项税，经测算运营期进项税合计 1,752.76 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建安工程及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 50,637.04 万元。

3）应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算，债券存续期应缴增值税 0.00 万元。

（2）城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 0.00 万元。

（3）教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 0.00 万元。

（4）房产税

房产税计税依据为不含税房屋出租收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 4,502.26 万元。

（5）企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1）固定资产原值 628,236.78 万元，折旧年限 30 年，残值率 5%，年折旧费用 19,894.00 万元；2）利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 0.00 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 4,502.26 万元。

5、运营期项目收益及现金净流入

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 925,137.61 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	运营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	政府性基金收入	772,599.01	53,796.96	53,796.96	56,486.81	56,486.81	56,486.81	59,311.15	59,311.15
1	土地出让收入	1,430,738.88	99,624.00	99,624.00	104,605.20	104,605.20	104,605.20	109,835.46	109,835.46
1.1	住宅用地出让收 入	434,288.36	30,240.00	30,240.00	31,752.00	31,752.00	31,752.00	33,339.60	33,339.60
1.1.1	可出让土地面积（亩）	520.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.1.2	平均地价（万元/亩）	——	756.00	756.00	793.80	793.80	793.80	833.49	833.49
1.2	商业用地出让收 入	574,225.72	39,984.00	39,984.00	41,983.20	41,983.20	41,983.20	44,082.36	44,082.36
1.2.1	可出让土地面积（亩）	728.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
1.2.2	平均地价（万元/亩）	——	714.00	714.00	749.70	749.70	749.70	787.19	787.19
1.3	商住用地出让收 入	422,224.80	29,400.00	29,400.00	30,870.00	30,870.00	30,870.00	32,413.50	32,413.50
1.3.1	可出让土地面积（亩）	520.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.3.2	平均地价（万元/亩）	——	735.00	735.00	771.75	771.75	771.75	810.34	810.34
2	计提基金	658,139.87	45,827.04	45,827.04	48,118.39	48,118.39	48,118.39	50,524.31	50,524.31
2.1	土地出让收入	——	99,624.00	99,624.00	104,605.20	104,605.20	104,605.20	109,835.46	109,835.46
2.2	基金比例%	——	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
二	专项收入（含税）	202,712.24	-	13,463.74	13,751.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74
（一）	配套商业出租收入	40,896.00		2,304.00	2,592.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
1	可出租面积（万平方米）	——		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	月租金（元/平方米）	——		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3	月份	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	出租率%	——		80%	90%	100%	100%	100%	100%

序号	收入/成本类别	合计	运营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
（二）	速滑馆经营收入	13,166.00		908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00
1	大型赛事租金收入	1,566.00		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
1.1	年平均举办赛事（场）	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2	平均收费（万元/场）	——		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
2	冰场收入	11,600.00		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
2.1	开放场地	——		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.2	年租金（万元/场地）	——		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
（三）	综合馆经营收入	20,532.00		1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00
1	大型赛事租金收入	3,132.00		216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
1.1	年平均举办赛事（场）	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2	平均收费（万元/场）	——		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
2	大型演出租金收入	6,960.00		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2.1	年平均举办演出（场）	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.2	平均收费（万元/场）	——		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
3	大型展销会租金收入	10,440.00		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
3.1	年平均举办展销（场）	——		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
3.2	平均收费（万元/场）	——		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
（四）	全民健身体育场经营收入	26,361.00		1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00
1	蓝球场地经营收入	5,481.00		378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00
1.1	场地数	——		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	日运营小时	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3	运营天数	——		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
1.4	小时收费（元）	——		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.5	利用率%	——		75%	75%	75%	75%	75%	75%

序号	收入/成本类别	合计	运营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2	网球场地经营收入	3,045.00		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
2.1	场地数	——		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.2	日运营小时	——		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.3	运营天数	——		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
2.4	小时收费（元）	——		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.5	利用率%	——		75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	羽毛球场地经营收入	9,135.00		630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
3.1	场地数	——		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.2	日运营小时	——		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.3	运营天数	——		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
3.4	小时收费（元）	——		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3.5	利用率%	——		75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	游泳馆经营收入	8,700.00		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.1	年游泳人次（万人次）	——		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.2	平均收费（元/人次）	——		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
（五）	停车位收入	8,288.06		571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59
1	停车位数量（个）	——		1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
2	日平均收费（元/个）	——		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
3	日历天数	——		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	停车率%	——		60%	60%	60%	60%	60%	60%
（六）	充电桩收入	74,592.50		5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31
1	充电桩数量（个）	——		1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
2	平均功率（KW/小时)	——		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	日平均运营小时	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	收入/成本类别	合计	运营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
4	运营天数	——		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
5	服务费标准（元/小时）	——		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
6	利用率%	——		25%	25%	25%	25%	25%	25%
（七）	广告位收入	12,870.78		887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64
1	电梯广告位收入	4,727.58		326.04	326.04	326.04	326.04	326.04	326.04
1.1	数量（个）	——		190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
1.2	租金（元/周）	——		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.3	周数	——		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
1.4	利用率%	——		55%	55%	55%	55%	55%	55%
2	灯箱广告位收入	8,143.20		561.60	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60
2.1	数量（个）	——		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.2	租金（元/周）	——		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2.3	周数	——		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
2.4	利用率%	——		60%	60%	60%	60%	60%	60%
（八）	其他收入	6,005.90		414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20
1	体育场所经营收入	——		4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00
2	占比%	——		10%	10%	10%	10%	10%	10%
二	运营成本（含税）	45,671.38		3,123.93	3,138.33	3,152.73	3,152.73	3,152.73	3,152.73
（一）	职工薪酬	20,300.00		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
1	平均人数	——		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
2	年平均薪酬（万元）	——		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
（二）	外购燃料及动力费	6,126.25		422.50	422.50	422.50	422.50	422.50	422.50
1	年用电量（万度）	——		650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
2	平均单价（元/度）	——		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65

序号	收入/成本类别	合计	运营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
（三）	维护费	9,109.48		628.24	628.24	628.24	628.24	628.24	628.24
1	固定资产原值（万元）	——		628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78
2	占比%	——		0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
（四）	其他费用	10,135.65		673.19	687.59	701.99	701.99	701.99	701.99
1	运营收入	——		13,463.74	13,751.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74
2	占比%	——		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
三	税费	4,502.26		253.65	285.36	317.06	317.06	317.06	317.06
（一）	增值税	-		-	-	-	-	-	-
1	销项税	14,645.00		967.36	991.14	1,014.92	1,014.92	1,014.92	1,014.92
2	进项税	1,752.76		120.88	120.88	120.88	120.88	120.88	120.88
3	固定资产进项税	12,892.24		846.48	870.26	894.04	894.04	894.04	894.04
（二）	城市维护建设税	-		-	-	-	-	-	-
（三）	教育费附加及地方教育附加	-		-	-	-	-	-	-
（四）	房产税	4,502.26		253.65	285.36	317.06	317.06	317.06	317.06
1	不含税房屋租金收入	——		2,113.76	2,377.98	2,642.20	2,642.20	2,642.20	2,642.20
2	税率%	——		12%	12%	12%	12%	12%	12%
（五）	企业所得税	-			-	-	-	-	-
1	息税折旧前利润	139,646.36		9,239.68	9,457.79	9,675.91	9,675.91	9,675.91	9,675.91
2	折旧摊销费用	288,463.00		19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00
3	财务费用	202,122.50		15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00
4	利润总额	-350,939.14		-25,999.32	-25,781.21	-25,563.09	-25,563.09	-25,563.09	-25,563.09
四	运营期项目净收益	925,137.61	53,796.96	63,883.12	66,814.86	67,056.76	67,056.76	69,881.10	69,881.10

（续）

序号	收入/成本类别	运营期								
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	政府性基金收入	59,311.15	62,276.71	62,276.71	62,276.71	65,390.54	65,390.54	-	-	
1	土地出让收入	109,835.46	115,327.24	115,327.24	115,327.24	121,093.59	121,093.59			
1.1	住宅用地出让收 入	33,339.60	35,006.58	35,006.58	35,006.58	36,756.91	36,756.91			
1.1.1	可出让土地面积（亩）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00			
1.1.2	平均地价（万元/亩）	833.49	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92			
1.2	商业用地出让收 入	44,082.36	46,286.48	46,286.48	46,286.48	48,600.80	48,600.80			
1.2.1	可出让土地面积（亩）	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00			
1.2.2	平均地价（万元/亩）	787.19	826.54	826.54	826.54	867.87	867.87			
1.3	商住用地出让收 入	32,413.50	34,034.18	34,034.18	34,034.18	35,735.88	35,735.88			
1.3.1	可出让土地面积（亩）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00			
1.3.2	平均地价（万元/亩）	810.34	850.85	850.85	850.85	893.40	893.40			
2	计提基金	50,524.31	53,050.53	53,050.53	53,050.53	55,703.05	55,703.05			
2.1	土地出让收入	109,835.46	115,327.24	115,327.24	115,327.24	121,093.59	121,093.59			
2.2	基金比例%	46%	46%	46%	46%	46%	46%			
二	专项收入（含税）	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	7,019.88
（一）	配套商业出租收入	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	1,440.00
1	可出租面积（万平方米）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	月租金（元/平方米）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
4	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
（二）	速滑馆经营收入	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	454.00
1	大型赛事租金收入	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	54.00

序号	收入/成本类别	运营期								
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.1	年平均举办赛事（场）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
1.2	平均收费（万元/场）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
2	冰场收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
2.1	开放场地	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.2	年租金（万元/场地）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
（三）	综合馆经营收入	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	708.00
1	大型赛事租金收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	108.00
1.1	年平均举办赛事（场）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
1.2	平均收费（万元/场）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
2	大型演出租金收入	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	240.00
2.1	年平均举办演出（场）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
2.2	平均收费（万元/场）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
3	大型展销会租金收入	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	360.00
3.1	年平均举办展销（场）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	24.00
3.2	平均收费（万元/场）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
（四）	全民健身体育场经营收入	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	909.00
1	蓝球场地经营收入	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	189.00
1.1	场地数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	日运营小时	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3	运营天数	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	175.00
1.4	小时收费（元）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.5	利用率%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	网球场地经营收入	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00
2.1	场地数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

序号	收入/成本类别	运营期								
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
2.2	日运营小时	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.3	运营天数	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	175.00
2.4	小时收费（元）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.5	利用率%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	羽毛球场地经营收入	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	315.00
3.1	场地数	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.2	日运营小时	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.3	运营天数	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	175.00
3.4	小时收费（元）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3.5	利用率%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	游泳馆经营收入	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00
4.1	年游泳人次（万人次）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	5.00
4.2	平均收费（元/人次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
（五）	停车位收入	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	285.80
1	停车位数量（个）	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
2	日平均收费（元/个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.50
4	停车率%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
（六）	充电桩收入	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	2,572.16
1	充电桩数量（个）	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
2	平均功率（KW/小时)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	日平均运营小时	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.50
5	服务费标准（元/小时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

序号	收入/成本类别	运营期								
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
6	利用率%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
（七）	广告位收入	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	443.82
1	电梯广告位收入	326.04	326.04	326.04	326.04	326.04	326.04	326.04	326.04	163.02
1.1	数量（个）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
1.2	租金（元/周）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.3	周数	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	26.00
1.4	利用率%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
2	灯箱广告位收入	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60	280.80
2.1	数量（个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.2	租金（元/周）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2.3	周数	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	26.00
2.4	利用率%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
（八）	其他收入	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	207.10
1	体育场所经营收入	4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00	4,142.00	2,071.00
2	占比%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
二	运营成本（含税）	3,152.73	3,152.73	3,152.73	3,152.73	3,152.73	3,152.73	3,152.73	3,152.73	1,576.36
（一）	职工薪酬	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	700.00
1	平均人数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
2	年平均薪酬（万元）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50
（二）	外购燃料及动力费	422.50	422.50	422.50	422.50	422.50	422.50	422.50	422.50	211.25
1	年用电量（万度）	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	325.00
2	平均单价（元/度）	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
（三）	维护费	628.24	628.24	628.24	628.24	628.24	628.24	628.24	628.24	314.12
1	固定资产原值（万元）	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78	628,236.78

序号	收入/成本类别	运营期								
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
2	占比%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.05%
（四）	其他费用	701.99	701.99	701.99	701.99	701.99	701.99	701.99	701.99	350.99
1	运营收入	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	7,019.88
2	占比%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
三	税费	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	158.53
（一）	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	1,014.92	1,014.92	1,014.92	1,014.92	1,014.92	1,014.92	1,014.92	1,014.92	507.46
2	进项税	120.88	120.88	120.88	120.88	120.88	120.88	120.88	120.88	60.44
3	固定资产进项税	894.04	894.04	894.04	894.04	894.04	894.04	894.04	894.04	447.02
（二）	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）	房产税	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	317.06	158.53
1	不含税房屋租金收入	2,642.20	2,642.20	2,642.20	2,642.20	2,642.20	2,642.20	2,642.20	2,642.20	1,321.10
2	税率%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
（五）	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	息税折旧前利润	9,675.91	9,675.91	9,675.91	9,675.91	9,675.91	9,675.91	9,675.91	9,675.91	4,837.97
2	折旧摊销费用	19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00	19,894.00	9,947.00
3	财务费用	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	13,415.00	4,095.00	472.50
4	利润总额	-25,563.09	-25,563.09	-25,563.09	-25,563.09	-25,563.09	-25,563.09	-23,633.09	-14,313.09	-5,581.53
四	运营期项目净收益	69,881.10	72,846.66	72,846.66	72,846.66	75,960.49	75,960.49	10,569.95	10,569.95	5,284.99

五、项目收益及现金净流入覆盖还本付息情况

本项目收益及现金净流入 925,137.61 万元，债券存续期应还本付息 727,175.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.27 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

收入/成本类别	合计	建设期				运营期				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、现金流入					-	-				
1、项目配套资本金	181,873.82	51,873.82	50,000.00	50,000.00	30,000.00					
2、债券资金流入	497,000.00	30,000.00	260,000.00	180,000.00	27,000.00					
3、政府基金收入	772,599.01				53,796.96	53,796.96	56,486.81	56,486.81	56,486.81	59,311.15
4、专项收入	202,712.24	-	-	-	-	13,463.74	13,751.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74
现金流入小计	1,654,185.07	81,873.82	310,000.00	230,000.00	110,796.96	67,260.70	70,238.55	70,526.55	70,526.55	73,350.89
二、现金流出	-									
1、建设投资	650,423.72	81,849.82	307,862.00	218,606.00	42,105.90					
2、债券还本付息	727,175.00	-	1,930.00	11,250.00	14,872.50	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00
3、债券发行费用	397.60	24.00	208.00	144.00	21.60					
4、运营成本及税费	50,173.64	-	-	-	-	3,377.58	3,423.69	3,469.79	3,469.79	3,469.79
现金流出小计	1,428,169.96	81,873.82	310,000.00	230,000.00	57,000.00	18,722.58	18,768.69	18,814.79	18,814.79	18,814.79
三、当年现金净流量	226,015.11	-	-	-	53,796.96	48,538.12	51,469.86	51,711.76	51,711.76	54,536.10
四、累计现金结存额	226,015.11	-	-	-	53,796.96	102,335.08	153,804.94	205,516.70	257,228.46	311,764.56
五、本息覆盖率	1.27									

（续）

收入/成本类别	运营期									
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、现金流入				-	-					
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、政府基金收入	59,311.15	59,311.15	62,276.71	62,276.71	62,276.71	65,390.54	65,390.54	-	-	
4、专项收入	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	7,019.88
现金流入小计	73,350.89	73,350.89	76,316.45	76,316.45	76,316.45	79,430.28	79,430.28	14,039.74	14,039.74	7,019.88
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	15,345.00	45,345.00	273,415.00	184,095.00	27,472.50
3、债券发行费用										
4、运营成本及税费	3,469.79	3,469.79	3,469.79	3,469.79	3,469.79	3,469.79	3,469.79	3,469.79	3,469.79	1,734.89
现金流出小计	18,814.79	18,814.79	18,814.79	18,814.79	18,814.79	18,814.79	48,814.79	276,884.79	187,564.79	29,207.39
三、当年现金净流量	54,536.10	54,536.10	57,501.66	57,501.66	57,501.66	60,615.49	30,615.49	-262,845.05	-173,525.05	-22,187.51
四、累计现金结存额	366,300.66	420,836.76	478,338.42	535,840.08	593,341.74	653,957.23	684,572.72	421,727.67	248,202.62	226,015.11
五、本息覆盖率	1.27									

六、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91210103079148998C

（副本号：1-1）

名　　称　中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

负 责 人　韩峰

成立日期　2013年12月20日

营业期限　自2013年12月20日至长期

经营范围　许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；　一般经营项目：会计咨询、税务咨询、企业管理咨询；（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）。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
审计报告附件专用章

登记机关　沈阳市沈河区市场监督管理局

2018　年 10 月 31 日

提示：应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：http://ln.gsxt.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

负 责 人：韩峰

经营场所：辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

分所执业证书编号：110001702101

批准执业文号：辽财会函[2007]203号

批准执业日期：2007年10月17日

证书序号：5003233

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》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、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分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》。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所 审计报告附件专用章

发证机关：辽宁省财政厅

二〇一八年八月二日

中华人民共和国财政部制

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.

年检通过

辽宁注协检CPA 2021年度 8月

2012年 4月 25日

年检专用章

6

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.

2013年度任职资格检查合格
辽宁省注册会计师协会检(2)

2013年 4月 25日

7

姓名 Full name 韩峰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1956年08月14日
工作单位 Working unit 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号码 Identity card No. 210103560814425

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所有限公司辽宁分所
自2013年12月20日起更名为

—CPA—

同意调入注册会计师协会
Agree the holder to be transferred to

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

韩峰 210100910007

年 月 日

11

证书编号：
No. of Certificate 210100910007

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 辽宁省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 1997年 10月 23日

6

2020年度
合格
辽宁注协检(1)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经8验合格26继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年检通过

辽宁省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年 4月25日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

5 16

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

2014年度CPA任职资格检查合格
辽宁注协检(1)
2014年3月28日

2015年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
3月16日

辽宁注协检CPA
合格
8 31

年 月 日
年 月 日

2018年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注协检(1)
3月23日

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

2016年度CPA年检合格
辽宁注协检(1) 3月15日

2017年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
月 日

年 月 日
年 月 日

姓名 Full name 赵湘梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975年10月27日
工作单位 Work unit 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号码 Identity card No. 153627510270O2

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所有限公司辽宁分所
自2013年12月20日起更名为

CPAs
协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

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

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

赵湘梅 210201080008

证书编号 No. of Certificate 210201080008
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 辽宁省注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2007年11月05日
批准文号 辽注协字[2007]69号

2020年度
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注协检(1)

本证书经8检合格26继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013年度任职资格检查合格
辽宁省注册会计师协会检(2)

2013年4月25日