

# 沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型 保障性住房项目 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



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

## 沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2025]227 号

我们接受委托，对沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目（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—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

（一）专项债券还本付息情况

本项目拟申请使用专项债券 6,100.00 万元，其中：2025 年计划申请 6,100.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2025 年 11 月 21 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（20 年期）的中债国债收益率，为 2.16%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率按 2.20%进行测算，债券期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息汇总情况表

金额单位：万元

| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 测算<br>利率 | 测算利息     | 当年还本付<br>息合计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------------|
| 2025 年 |            | 6,100.00   |            | 6,100.00   | 2.20%    |          | -            |
| 2026 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2027 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2028 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2029 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2030 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2031 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2032 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2033 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2034 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2035 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2036 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2037 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2038 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2039 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2040 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2041 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2042 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2043 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2044 年 | 6,100.00   |            |            | 6,100.00   | 2.20%    | 134.20   | 134.20       |
| 2045 年 | 6,100.00   |            | 6,100.00   | -          | 2.20%    | 134.20   | 6,234.20     |
| 合计     | ——         | 6,100.00   | 6,100.00   | ——         | ——       | 2,684.00 | 8,784.00     |

## （二）银行贷款还本付息情况

本项目拟申请银行贷款 22,802.50 万元，银行贷款利率按 2.70%进行测算，贷款期限二十年，分期还本，自申请使用贷款计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息汇总情况表

金额单位：万元

| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 测算<br>利率 | 测算利息     | 当年还本付<br>息合计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------------|
| 2025 年 |            | 22,802.50  |            | 22,802.50  | 2.70%    |          | -            |
| 2026 年 | 22,802.50  |            | 800.00     | 22,002.50  | 2.70%    | 604.87   | 1,404.87     |
| 2027 年 | 22,002.50  |            | 800.00     | 21,202.50  | 2.70%    | 583.27   | 1,383.27     |
| 2028 年 | 21,202.50  |            | 800.00     | 20,402.50  | 2.70%    | 561.67   | 1,361.67     |
| 2029 年 | 20,402.50  |            | 900.00     | 19,502.50  | 2.70%    | 538.72   | 1,438.72     |
| 2030 年 | 19,502.50  |            | 900.00     | 18,602.50  | 2.70%    | 514.42   | 1,414.42     |
| 2031 年 | 18,602.50  |            | 900.00     | 17,702.50  | 2.70%    | 490.12   | 1,390.12     |
| 2032 年 | 17,702.50  |            | 1,000.00   | 16,702.50  | 2.70%    | 464.47   | 1,464.47     |
| 2033 年 | 16,702.50  |            | 1,000.00   | 15,702.50  | 2.70%    | 437.47   | 1,437.47     |
| 2034 年 | 15,702.50  |            | 1,000.00   | 14,702.50  | 2.70%    | 410.47   | 1,410.47     |
| 2035 年 | 14,702.50  |            | 1,100.00   | 13,602.50  | 2.70%    | 382.12   | 1,482.12     |
| 2036 年 | 13,602.50  |            | 1,100.00   | 12,502.50  | 2.70%    | 352.42   | 1,452.42     |
| 2037 年 | 12,502.50  |            | 1,100.00   | 11,402.50  | 2.70%    | 322.72   | 1,422.72     |
| 2038 年 | 11,402.50  |            | 1,200.00   | 10,202.50  | 2.70%    | 291.67   | 1,491.67     |
| 2039 年 | 10,202.50  |            | 1,200.00   | 9,002.50   | 2.70%    | 259.27   | 1,459.27     |
| 2040 年 | 9,002.50   |            | 1,500.00   | 7,502.50   | 2.70%    | 222.82   | 1,722.82     |
| 2041 年 | 7,502.50   |            | 1,500.00   | 6,002.50   | 2.70%    | 182.32   | 1,682.32     |
| 2042 年 | 6,002.50   |            | 1,500.00   | 4,502.50   | 2.70%    | 141.82   | 1,641.82     |
| 2043 年 | 4,502.50   |            | 1,500.00   | 3,002.50   | 2.70%    | 101.32   | 1,601.32     |
| 2044 年 | 3,002.50   |            | 1,500.00   | 1,502.50   | 2.70%    | 60.82    | 1,560.82     |
| 2045 年 | 1,502.50   |            | 1,502.50   | -          | 2.70%    | 20.28    | 1,522.78     |
| 合计     | —          | 22,802.50  | 22,802.50  | —          | —        | 6,943.06 | 29,745.56    |

## 二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入（含税）57,246.73 万元，扣除运营成本（含税）4,478.76 万元及相关税费 6,077.61 万元，预计项目净收益 46,690.36 万元，

项目净收益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     | 运营收入（含税）  | 运营成本（含税） | 税费       | 项目净收益     |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|
| 2025 年 | -         | -        | -        | -         |
| 2026 年 | 2,046.25  | 199.19   | 113.00   | 1,734.06  |
| 2027 年 | 2,046.25  | 199.19   | 113.00   | 1,734.06  |
| 2028 年 | 2,046.25  | 199.19   | 113.00   | 1,734.06  |
| 2029 年 | 2,375.93  | 213.16   | 131.20   | 2,031.57  |
| 2030 年 | 2,375.93  | 213.16   | 131.20   | 2,031.57  |
| 2031 年 | 2,375.93  | 213.16   | 131.20   | 2,031.57  |
| 2032 年 | 2,608.71  | 218.80   | 144.06   | 2,245.85  |
| 2033 年 | 2,608.71  | 218.80   | 144.06   | 2,245.85  |
| 2034 年 | 2,608.71  | 218.80   | 144.06   | 2,245.85  |
| 2035 年 | 2,874.31  | 225.18   | 286.49   | 2,362.64  |
| 2036 年 | 2,874.31  | 225.18   | 293.92   | 2,355.21  |
| 2037 年 | 2,874.31  | 225.18   | 301.34   | 2,347.79  |
| 2038 年 | 3,156.71  | 231.95   | 389.71   | 2,535.05  |
| 2039 年 | 3,156.71  | 231.95   | 397.81   | 2,526.95  |
| 2040 年 | 3,156.71  | 231.95   | 406.93   | 2,517.83  |
| 2041 年 | 3,472.68  | 239.48   | 507.24   | 2,725.96  |
| 2042 年 | 3,472.68  | 239.48   | 517.37   | 2,715.83  |
| 2043 年 | 3,472.68  | 239.48   | 527.49   | 2,705.71  |
| 2044 年 | 3,821.48  | 247.74   | 637.20   | 2,936.54  |
| 2045 年 | 3,821.48  | 247.74   | 647.33   | 2,926.41  |
| 合计     | 57,246.73 | 4,478.76 | 6,077.61 | 46,690.36 |

#### （一）运营收入（含税）测算

根据《沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目实施方案（含事前绩效评估）》，本项目收入来源主要是保障性房屋出租收入。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 **57,246.73** 万元，全部为保障性住房出租收入。

#### （二）运营成本（含税）测算

根据《沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目实施方案

（含事前绩效评估）》，本项目运营成本主要包括采暖费、职工薪酬、维护费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 **4,478.76** 万元，其中：职工薪酬 **277.24** 万元、采暖费 **2,372.93** 万元、维护费 **597.80** 万元、外购燃料及动力费 **85.86** 万元及其他费用 **1,144.93** 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、房产税及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 **6,077.61** 万元，其中：增值税 **846.01** 万元、城市维护建设税 **59.23** 万元、房产税 **2,256.00** 万元及企业所得税 **2,916.37** 万元。

### 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 **46,690.36** 万元，债券存续期应还本付息 **38,529.56** 万元，融资本息覆盖的平均倍数为 **1.21** 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，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     | 融资本息支付   |        |          | 项目收益及现金净流入 |
|--------|----------|--------|----------|------------|
|        | 本金       | 利息     | 本息合计     |            |
| 2025 年 | -        | -      | -        | -          |
| 2026 年 | 800.00   | 739.07 | 1,539.07 | 1,734.06   |
| 2027 年 | 800.00   | 717.47 | 1,517.47 | 1,734.06   |
| 2028 年 | 800.00   | 695.87 | 1,495.87 | 1,734.06   |
| 2029 年 | 900.00   | 672.92 | 1,572.92 | 2,031.57   |
| 2030 年 | 900.00   | 648.62 | 1,548.62 | 2,031.57   |
| 2031 年 | 900.00   | 624.32 | 1,524.32 | 2,031.57   |
| 2032 年 | 1,000.00 | 598.67 | 1,598.67 | 2,245.85   |
| 2033 年 | 1,000.00 | 571.67 | 1,571.67 | 2,245.85   |
| 2034 年 | 1,000.00 | 544.67 | 1,544.67 | 2,245.85   |
| 2035 年 | 1,100.00 | 516.32 | 1,616.32 | 2,362.64   |
| 2036 年 | 1,100.00 | 486.62 | 1,586.62 | 2,355.21   |
| 2037 年 | 1,100.00 | 456.92 | 1,556.92 | 2,347.79   |
| 2038 年 | 1,200.00 | 425.87 | 1,625.87 | 2,535.05   |

| 年度     | 融资本息支付    |          |           | 项目收益及现金净流入 |
|--------|-----------|----------|-----------|------------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |            |
| 2039 年 | 1,200.00  | 393.47   | 1,593.47  | 2,526.95   |
| 2040 年 | 1,500.00  | 357.02   | 1,857.02  | 2,517.83   |
| 2041 年 | 1,500.00  | 316.52   | 1,816.52  | 2,725.96   |
| 2042 年 | 1,500.00  | 276.02   | 1,776.02  | 2,715.83   |
| 2043 年 | 1,500.00  | 235.52   | 1,735.52  | 2,705.71   |
| 2044 年 | 1,500.00  | 195.02   | 1,695.02  | 2,936.54   |
| 2045 年 | 7,602.50  | 154.48   | 7,756.98  | 2,926.41   |
| 合计     | 28,902.50 | 9,627.06 | 38,529.56 | 46,690.36  |
| 本息覆盖倍数 | 1.21      |          |           |            |

#### 四、项目现金流分析

本项目自运营期起均有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间融资的还本付息支出需求，且在融资本息偿还完毕仍有 8,160.80 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        | 57,246.73  |
| 1.1.1 | 经营活动产生的现金   | 57,246.73  |
| 1.2   | 现金流出        | 10,556.37  |
| 1.2.1 | 经营活动支付的现金   | 4,478.76   |
| 1.2.2 | 经营税费        | 6,077.61   |
| 1.3   | 经营活动产生的净现金流 | 46,690.36  |
| 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        | 30,800.00  |
| 2.2.1 | 建设投资        | 30,800.00  |
| 2.2.2 | 流动资金        | -          |
| 2.3   | 投资活动产生的净现金流 | -30,800.00 |
| 三     | 筹资活动产生的现金   |            |

| 序号    | 项目          | 金额        |
|-------|-------------|-----------|
| 3.1   | 现金流入        | 30,800.00 |
| 3.1.1 | 财政预算安排资金    | 1,897.50  |
| 3.1.2 | 债券融资款       | 6,100.00  |
| 3.1.3 | 其他融资款       | 22,802.50 |
| 3.2   | 现金流出        | 38,529.56 |
| 3.2.1 | 偿还债券本息      | 8,784.00  |
| 3.2.1 | 偿还银行贷款本息    | 29,745.56 |
| 3.3   | 筹资活动产生的净现金流 | -7,729.56 |
| 四     | 现金及等价物净增加额  | 8,160.80  |
| 五     | 累计净现金流量     | 8,160.80  |
| 六     | 平均偿债覆盖率     | 1.21      |

## 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债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，融资本息覆盖倍数仍然≥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

| 本息覆盖率-压力测试 | -10%      | -5%       | 0%        | 5%        | 10%       |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、项目净收益    | 42,021.32 | 44,355.84 | 46,690.36 | 49,024.88 | 51,359.40 |
| 二、融资还本付息   | 38,529.56 | 38,529.56 | 38,529.56 | 38,529.56 | 38,529.56 |
| 三、本息覆盖率    | 1.09      | 1.15      | 1.21      | 1.27      | 1.33      |

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，以保障性住房出租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：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月二十五日

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《沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目实施方案（含事前绩效评估）》，合理预测本项目在债券存续期的运营收入，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）《沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目实施方案（含事前绩效评估）》。

（二）《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）。

（三）《住房和城乡建设部财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）。

（四）《住房和城乡建设部等6部门关于做好保障性住房建设筹集有关工作的通知》（建保〔2025〕16号）。

（五）《辽宁省人民政府办公厅关于印发<辽宁省加大存量商品房收购力度进一步提升住房保障能力的若干举措>的通知》（辽政办发〔2025〕1号）。

（六）辽宁省住房和城乡建设厅、辽宁省财政厅《收购存量商品房用作保障性住房专项债券项目申报审核工作指引》。

（七）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

沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目。

##### 2、建设单位

沈阳沈水科技服务有限公司。

##### 3、项目建设地点

项目地址为沈河区文化路 139 号、133 号、135 号、沈水东路 318 号等。

##### 4、建设规模 and 主要建设内容

项目地址为沈河区文化路 139 号、133 号、135 号、沈水东路 318 号等。

本项目共收购房屋 759 套，建筑面积共计 48417.02 平方米。收购房型面积基本在 50-90 平方米之间，超过 90 平方米有：1 处公建面积为 102.23 平方米，25 套公寓面积 3469.94 平方米。因考虑综合提升后续出租效益，采用整栋楼收购，因此上述超过 90 平方米的房屋也包括在本次收购范围，后续根据实际需要进行改造出租。具体如下：

收购房产明细表

| 序号 | 房产名称            | 地址（位置）       | 套数  | 建筑面积（m²）  |
|----|-----------------|--------------|-----|-----------|
| 1  | 群升新天地 A 区 1#办公  | 沈河区文化路 139 号 | 28  | 2,146.75  |
| 2  | 群升新天地 A 区 2#公寓  | 沈河区文化路 139 号 | 71  | 3,939.75  |
| 3  | 群升新天地 B 区 1#写字间 | 沈河区文化路 135 号 | 144 | 10,368.22 |
| 4  | 群升新天地 B 区 2#住宅  | 沈河区文化路 135 号 | 197 | 9,971.55  |
| 5  | 群升新天地 B 区 3#公寓  | 沈河区文化路 133 号 | 165 | 9,921.56  |
| 6  | 群升新天地 B 区 4#公寓  | 沈河区文化路 133 号 | 124 | 9,898.13  |
| 7  | 保利达翠堤湾住宅        | 沈水东路 318 号等  | 30  | 2,171.06  |
| 8  | 合计              | ——           | 759 | 48,417.02 |

### （1）群升新天地 A 区、B 区购置

项目位于沈河区文化路 139、135、133 号，共计 729 套，面积 46245.96m<sup>2</sup>，主要功能为租赁住房。该项目目前已完成竣工备案，现房状态，权属清晰，权属人为沈阳群升置业有限公司。

### （2）保利达翠堤湾住宅

项目位于沈水东路 318 号等，共计 30 套，面积 2171.06 m<sup>2</sup>，主要功能为租赁住房。该项目目前已完成竣工备案，现房状态，权属清晰。

## 5、项目实施计划

本项目预计于 2025 年完成收购，陆续出租。

### （二）投资估算与资金筹措方式

#### 1、项目投资估算

项目建设总投资为 30,800.00 万元，其中：收购成本 29,886.01 万元，其他费用 913.99 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      |
|-----|---------------------------|-----------|
| 1   | 沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目 | 30,800.00 |
| 1.1 | 收购成本                      | 29,886.01 |
| 1.2 | 其他费用                      | 913.99    |
| 1.3 | 建设期利息                     |           |

分项目投资估算表

金额单位：万元

| 序号  | 项目名称                      | 投资金额      | 收购成本      | 其他费用   |
|-----|---------------------------|-----------|-----------|--------|
| 1   | 沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目 | 30,800.00 | 29,886.01 | 913.99 |
| 1.1 | 群升新天地 A 区 1#办公            | 29,541.37 | 28,664.63 | 876.74 |
| 1.2 | 群升新天地 A 区 2#公寓            |           |           |        |
| 1.3 | 群升新天地 B 区 1#写字间           |           |           |        |
| 1.4 | 群升新天地 B 区 2#住宅            |           |           |        |
| 1.5 | 群升新天地 B 区 3#公寓            |           |           |        |
| 1.6 | 群升新天地 B 区 4#公寓            |           |           |        |
| 1.7 | 保利达翠堤湾住宅                  | 1,258.63  | 1,221.38  | 37.25  |
| 1.8 | 建设期利息                     |           |           |        |

## 2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 30,800.00 万元。其中：财政预算安排资金 1,897.50 万元，占比 6.16%；拟申请债券金额 6,100.00 万元，占比 19.81%，其中用于项目资本金 4,262.50 万元，占比 13.84%；银行贷款 22,802.50 万元，占比 74.03%。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元

| 序号    | 项目名称       | 建设期       | 合计        | 占比      |
|-------|------------|-----------|-----------|---------|
|       |            | 2025 年    |           |         |
| 1     | 投资计划       | 30,800.00 | 30,800.00 | -       |
| 2     | 资金筹资       | 30,800.00 | 30,800.00 | 100.00% |
| 2.1   | 财政预算安排资金   | 1,897.50  | 1,897.50  | 6.16%   |
| 2.2   | 申请专项债券     | 6,100.00  | 6,100.00  | 19.81%  |
| 2.2.1 | 其中：用于项目资本金 | 4,262.50  | 4,262.50  | 13.84%  |
| 2.3   | 银行贷款       | 22,802.50 | 22,802.50 | 74.03%  |

## (三) 项目收益及现金净流入预测

根据《沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目项目实施方案（含事前绩效评估）》，本项目收入来源主要是保障性住房出租收入等。本项目预计于 2025 年末完成收购。

## 1、运营收入（含税）测算

### （1）保障性住房出租收入

《国务院办公厅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：保障性租赁住房租金应低于同时期、同地段、同品质市场租赁住房租金。本着上述原则，结合周边市场调研情况，按照总面积计算约 48,417.02 平方米，运营期 1-3 年出租率 90%、之后达到 95%。群升新天地按照 1.30 元/m<sup>2</sup>/天估算，共 46245.96 m<sup>2</sup>，保利达翠堤湾按照 1.00 元/m<sup>2</sup>/天估算，共 2171.06 m<sup>2</sup>，租金每 3 年增长 10%。经测算，债券存续期保障性住房出租收入合计 57,246.73 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 57,246.73 万元。

### 2、运营成本（含税）测算

#### （1）职工薪酬

本项目劳动定员 2 人，运营期第 1 年职工薪酬 6 万元（包括保险统筹等），每 3 年增长 5%。基于以上预测，预计债券存续期内职工薪酬合计为 277.24 万元。

#### （2）采暖费

本项目按实际出租面积计算采暖费，年取暖费 26 元/平方米。经测算，债券存续期采暖费合计 2,372.93 万元。

#### （3）维护费

维护费按收购存量房成本的 0.1%测算。基于以上预测，预计债券存续期内维护费支出合计为 597.80 万元。

#### （3）外购燃料动力费

燃料动力费包括维持运营的水费、电费等。按房租收入的 0.15%估算。经测算，债券存续期燃料动力费 85.86 万元。

#### （4）其他费用

其他费用包括日常管理费用等，其他费用按年房租收入的 2.00%测算。基于以上预测，预计债券存续期内其他费用支出合计为 1,144.93 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 **4,478.76** 万元。

### 3、税费测算

#### （1）增值税

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）文件规定，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。经测算债券存续期应缴增值税 **846.01** 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 **59.23** 万元。

#### （3）教育费附加及地方教育附加

根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）文件规定，保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

#### （4）房产税

根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）文件规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。经测算，债券存续期应缴房产税 **2,256.00** 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）预计形成固定资产原值 **30,800.00** 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 **1,463.00** 万元；2）利息支出为运营期融资利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 **2,916.37** 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 **6,077.61** 万元。

#### **4、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 **46,690.36** 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       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |              |           | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    |
| 一   | 运营收入（含税）     | 57,246.73 | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,874.31  |
| （一） | 保障性住房出租收入    | 57,246.73 | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,874.31  |
| 1   | 群升新天地租金收入    | 55,250.88 | 1,974.93  | 1,974.93  | 1,974.93  | 2,293.12  | 2,293.12  | 2,293.12  | 2,517.62  | 2,517.62  | 2,517.62  | 2,774.19  |
| 1.1 | 可出租面积（平方米）   | —         | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 |
| 1.2 | 日租金（元/平方米）   | —         | 1.30      | 1.30      | 1.30      | 1.43      | 1.43      | 1.43      | 1.57      | 1.57      | 1.57      | 1.73      |
| 1.3 | 日历天数         | —         | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    |
| 1.4 | 出租率%         | —         | 90%       | 90%       | 90%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       |
| 2   | 保利达翠堤湾租金收入   | 1,995.85  | 71.32     | 71.32     | 71.32     | 82.81     | 82.81     | 82.81     | 91.09     | 91.09     | 91.09     | 100.12    |
| 2.1 | 可出租面积（平方米）   | —         | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  |
| 2.2 | 日租金（元/平方米）   | —         | 1.00      | 1.00      | 1.00      | 1.10      | 1.10      | 1.10      | 1.21      | 1.21      | 1.21      | 1.33      |
| 2.3 | 日历天数         | —         | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    |
| 2.4 | 出租率%         | —         | 90%       | 90%       | 90%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       |
| 二   | 运营成本（含税）     | 4,478.76  | 199.19    | 199.19    | 199.19    | 213.16    | 213.16    | 213.16    | 218.80    | 218.80    | 218.80    | 225.18    |
| （一） | 职工薪酬         | 277.24    | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.60     | 12.60     | 12.60     | 13.24     | 13.24     | 13.24     | 13.90     |
| 1   | 劳动定员（人）      | —         | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      |
| 2   | 平均年薪（万元/人）   | —         | 6.00      | 6.00      | 6.00      | 6.30      | 6.30      | 6.30      | 6.62      | 6.62      | 6.62      | 6.95      |
| （二） | 采暖费          | 2,372.93  | 113.30    | 113.30    | 113.30    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    |
| 1   | 采暖面积（万平方米）   | —         | 43,575.32 | 43,575.32 | 43,575.32 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 |
| 2   | 取暖费标准（元/平方米） | —         | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     |

| 序号  | 收入/成本类别      | 合计        | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |              |           | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    |
| (三) | 维护费          | 597.80    | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     |
| 1   | 收购成本         | —         | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 |
| 2   | 占比 (%)       | —         | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     | 0.10%     |
| (四) | 外购燃料及动力费     | 85.86     | 3.07      | 3.07      | 3.07      | 3.56      | 3.56      | 3.56      | 3.91      | 3.91      | 3.91      | 4.31      |
| 1   | 房租收入         |           | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,874.31  |
| 2   | 占比 (%)       |           | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     | 0.15%     |
| (五) | 其他费用         | 1,144.93  | 40.93     | 40.93     | 40.93     | 47.52     | 47.52     | 47.52     | 52.17     | 52.17     | 52.17     | 57.49     |
| 1   | 房租收入         | —         | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,046.25  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,375.93  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,608.71  | 2,874.31  |
| 2   | 占比 (%)       | —         | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     | 2.00%     |
| 三   | 税费           | 6,077.61  | 113.00    | 113.00    | 113.00    | 131.20    | 131.20    | 131.20    | 144.06    | 144.06    | 144.06    | 286.49    |
| (一) | 增值税          | 846.01    | 30.24     | 30.24     | 30.24     | 35.11     | 35.11     | 35.11     | 38.55     | 38.55     | 38.55     | 42.48     |
| 1   | 销项税          | 846.01    | 30.24     | 30.24     | 30.24     | 35.11     | 35.11     | 35.11     | 38.55     | 38.55     | 38.55     | 42.48     |
| (二) | 城市维护建设税      | 59.23     | 2.12      | 2.12      | 2.12      | 2.46      | 2.46      | 2.46      | 2.70      | 2.70      | 2.70      | 2.97      |
| (三) | 教育费附加及地方教育附加 | -         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| (四) | 房产税          | 2,256.00  | 80.64     | 80.64     | 80.64     | 93.63     | 93.63     | 93.63     | 102.81    | 102.81    | 102.81    | 113.27    |
| 1   | 不含税租金收入      | —         | 2,016.01  | 2,016.01  | 2,016.01  | 2,340.82  | 2,340.82  | 2,340.82  | 2,570.16  | 2,570.16  | 2,570.16  | 2,831.83  |
| 2   | 税率           | —         | 4%        | 4%        | 4%        | 4%        | 4%        | 4%        | 4%        | 4%        | 4%        | 4%        |
| (五) | 企业所得税        | 2,916.37  | -         | -         |           |           |           |           |           |           |           | 127.77    |
| 1   | 息税折旧前利润      | 49,606.73 | 1,734.06  | 1,734.06  | 1,734.06  | 2,031.57  | 2,031.57  | 2,031.57  | 2,245.85  | 2,245.85  | 2,245.85  | 2,490.41  |
| 2   | 折旧摊销费用       | 29,260.00 | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  | 1,463.00  |
| 3   | 财务费用         | 9,627.06  | 739.07    | 717.47    | 695.87    | 672.92    | 648.62    | 624.32    | 598.67    | 571.67    | 544.67    | 516.32    |
| 4   | 利润总额         | 10,719.67 | -468.01   | -446.41   | -424.81   | -104.35   | -80.05    | -55.75    | 184.18    | 211.18    | 238.18    | 511.09    |
| 四   | 运营期项目净收益     | 46,690.36 | 1,734.06  | 1,734.06  | 1,734.06  | 2,031.57  | 2,031.57  | 2,031.57  | 2,245.85  | 2,245.85  | 2,245.85  | 2,362.64  |

(续)

| 序号  | 收入/成本类别       | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |               | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    |
| 一   | 运营收入 (含税)     | 2,874.31  | 2,874.31  | 3,156.71  | 3,156.71  | 3,156.71  | 3,472.68  | 3,472.68  | 3,472.68  | 3,821.48  | 3,821.48  |
| (一) | 保障性住房出租收入     | 2,874.31  | 2,874.31  | 3,156.71  | 3,156.71  | 3,156.71  | 3,472.68  | 3,472.68  | 3,472.68  | 3,821.48  | 3,821.48  |
| 1   | 群升新天地租金收入     | 2,774.19  | 2,774.19  | 3,046.80  | 3,046.80  | 3,046.80  | 3,351.48  | 3,351.48  | 3,351.48  | 3,688.23  | 3,688.23  |
| 1.1 | 可出租面积 (平方米)   | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 | 46,245.96 |
| 1.2 | 日租金 (元/平方米)   | 1.73      | 1.73      | 1.90      | 1.90      | 1.90      | 2.09      | 2.09      | 2.09      | 2.30      | 2.30      |
| 1.3 | 日历天数          | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    |
| 1.4 | 出租率%          | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       |
| 2   | 保利达翠堤湾租金收入    | 100.12    | 100.12    | 109.91    | 109.91    | 109.91    | 121.20    | 121.20    | 121.20    | 133.25    | 133.25    |
| 2.1 | 可出租面积 (平方米)   | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  | 2,171.06  |
| 2.2 | 日租金 (元/平方米)   | 1.33      | 1.33      | 1.46      | 1.46      | 1.46      | 1.61      | 1.61      | 1.61      | 1.77      | 1.77      |
| 2.3 | 日历天数          | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    | 365.00    |
| 2.4 | 出租率%          | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       | 95%       |
| 二   | 运营成本 (含税)     | 225.18    | 225.18    | 231.95    | 231.95    | 231.95    | 239.48    | 239.48    | 239.48    | 247.74    | 247.74    |
| (一) | 职工薪酬          | 13.90     | 13.90     | 14.60     | 14.60     | 14.60     | 15.34     | 15.34     | 15.34     | 16.10     | 16.10     |
| 1   | 劳动定员 (人)      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      |
| 2   | 平均年薪 (万元/人)   | 6.95      | 6.95      | 7.30      | 7.30      | 7.30      | 7.67      | 7.67      | 7.67      | 8.05      | 8.05      |
| (二) | 采暖费           | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    | 119.59    |
| 1   | 采暖面积 (万平方米)   | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 | 45,996.17 |
| 2   | 取暖费标准 (元/平方米) | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     | 26.00     |
| (三) | 维护费           | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     | 29.89     |
| 1   | 收购成本          | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 | 29,886.01 |

| 序号  | 收入/成本类别      | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |              | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   |
| 2   | 占比 (%)       | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    | 0.10%    |
| (四) | 外购燃料及动力费     | 4.31     | 4.31     | 4.74     | 4.74     | 4.74     | 5.21     | 5.21     | 5.21     | 5.73     | 5.73     |
| 1   | 房租收入         | 2,874.31 | 2,874.31 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,472.68 | 3,472.68 | 3,472.68 | 3,821.48 | 3,821.48 |
| 2   | 占比 (%)       | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    | 0.15%    |
| (五) | 其他费用         | 57.49    | 57.49    | 63.13    | 63.13    | 63.13    | 69.45    | 69.45    | 69.45    | 76.43    | 76.43    |
| 1   | 房租收入         | 2,874.31 | 2,874.31 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,472.68 | 3,472.68 | 3,472.68 | 3,821.48 | 3,821.48 |
| 2   | 占比 (%)       | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    | 2.00%    |
| 三   | 税费           | 293.92   | 301.34   | 389.71   | 397.81   | 406.93   | 507.24   | 517.37   | 527.49   | 637.20   | 647.33   |
| (一) | 增值税          | 42.48    | 42.48    | 46.65    | 46.65    | 46.65    | 51.32    | 51.32    | 51.32    | 56.48    | 56.48    |
| 1   | 销项税          | 42.48    | 42.48    | 46.65    | 46.65    | 46.65    | 51.32    | 51.32    | 51.32    | 56.48    | 56.48    |
| (二) | 城市维护建设税      | 2.97     | 2.97     | 3.27     | 3.27     | 3.27     | 3.59     | 3.59     | 3.59     | 3.95     | 3.95     |
|     | 教育费附加及地方教育附加 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| (三) | 房产税          | 113.27   | 113.27   | 124.40   | 124.40   | 124.40   | 136.85   | 136.85   | 136.85   | 150.60   | 150.60   |
| 1   | 不含税租金收入      | 2,831.83 | 2,831.83 | 3,110.06 | 3,110.06 | 3,110.06 | 3,421.36 | 3,421.36 | 3,421.36 | 3,765.00 | 3,765.00 |
| 2   | 税率           | 4%       | 4%       | 4%       | 4%       | 4%       | 4%       | 4%       | 4%       | 4%       | 4%       |
| (四) | 企业所得税        | 135.20   | 142.62   | 215.39   | 223.49   | 232.61   | 315.48   | 325.61   | 335.73   | 426.17   | 436.30   |
| 1   | 息税折旧前利润      | 2,490.41 | 2,490.41 | 2,750.44 | 2,750.44 | 2,750.44 | 3,041.44 | 3,041.44 | 3,041.44 | 3,362.71 | 3,362.71 |
| 2   | 折旧摊销费用       | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 | 1,463.00 |
| 3   | 财务费用         | 486.62   | 456.92   | 425.87   | 393.47   | 357.02   | 316.52   | 276.02   | 235.52   | 195.02   | 154.48   |
| 4   | 利润总额         | 540.79   | 570.49   | 861.57   | 893.97   | 930.42   | 1,261.92 | 1,302.42 | 1,342.92 | 1,704.69 | 1,745.23 |
| 四   | 运营期项目净收益     | 2,355.21 | 2,347.79 | 2,535.05 | 2,526.95 | 2,517.83 | 2,725.96 | 2,715.83 | 2,705.71 | 2,936.54 | 2,926.41 |

## 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 46,690.36 万元，债券存续期应还本付息 38,529.56 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.21 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

| 项目         | 合计        | 建设期       | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |
|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|            |           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   |
| 一、现金流入     |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、财政预算安排资金 | 1,897.50  | 1,897.50  | -        | -        | -        |          |          |          |          |          |          |
| 2、债券资金流入   | 6,100.00  | 6,100.00  | -        | -        | -        |          |          |          |          |          |          |
| 3、银行贷款流入   | 22,802.50 | 22,802.50 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 4、运营收入     | 57,246.73 | -         | 2,046.25 | 2,046.25 | 2,046.25 | 2,375.93 | 2,375.93 | 2,375.93 | 2,608.71 | 2,608.71 | 2,608.71 |
| 现金流入小计     | 88,046.73 | 30,800.00 | 2,046.25 | 2,046.25 | 2,046.25 | 2,375.93 | 2,375.93 | 2,375.93 | 2,608.71 | 2,608.71 | 2,608.71 |
| 二、现金流出     |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、建设投资     | 30,800.00 | 30,800.00 | -        | -        | -        |          |          |          |          |          |          |
| 2、债券还本付息   | 8,784.00  | -         | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   |
| 3、银行贷款还本付息 | 29,745.56 | -         | 1,404.87 | 1,383.27 | 1,361.67 | 1,438.72 | 1,414.42 | 1,390.12 | 1,464.47 | 1,437.47 | 1,410.47 |
| 4、运营成本及税费  | 10,556.37 | -         | 312.19   | 312.19   | 312.19   | 344.36   | 344.36   | 344.36   | 362.86   | 362.86   | 362.86   |
| 现金流出小计     | 79,885.93 | 30,800.00 | 1,851.26 | 1,829.66 | 1,808.06 | 1,917.28 | 1,892.98 | 1,868.68 | 1,961.53 | 1,934.53 | 1,907.53 |
| 三、当年现金净流量  | 8,160.80  | -         | 194.99   | 216.59   | 238.19   | 458.65   | 482.95   | 507.25   | 647.18   | 674.18   | 701.18   |
| 四、累计现金结存额  | 8,160.80  | -         | 194.99   | 411.58   | 649.77   | 1,108.42 | 1,591.37 | 2,098.62 | 2,745.80 | 3,419.98 | 4,121.16 |
| 五、本息覆盖率    |           |           |          |          |          | 1.21     |          |          |          |          |          |

(续)

| 项目         | 运营期      |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    |
| 一、现金流入     |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |
| 1、财政预算安排资金 |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |
| 2、债券资金流入   |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |
| 3、银行贷款流入   |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |
| 4、运营收入     | 2,874.31 | 2,874.31 | 2,874.31 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,472.68 | 3,472.68  | 3,472.68  | 3,821.48  | 3,821.48  |
| 现金流入小计     | 2,874.31 | 2,874.31 | 2,874.31 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,156.71 | 3,472.68 | 3,472.68  | 3,472.68  | 3,821.48  | 3,821.48  |
| 二、现金流出     |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |
| 1、建设投资     |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |
| 2、债券还本付息   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20   | 134.20    | 134.20    | 134.20    | 6,234.20  |
| 3、银行贷款还本付息 | 1,482.12 | 1,452.42 | 1,422.72 | 1,491.67 | 1,459.27 | 1,722.82 | 1,682.32 | 1,641.82  | 1,601.32  | 1,560.82  | 1,522.78  |
| 4、运营成本及税费  | 511.67   | 519.10   | 526.52   | 621.66   | 629.76   | 638.88   | 746.72   | 756.85    | 766.97    | 884.94    | 895.07    |
| 现金流出小计     | 2,127.99 | 2,105.72 | 2,083.44 | 2,247.53 | 2,223.23 | 2,495.90 | 2,563.24 | 2,532.87  | 2,502.49  | 2,579.96  | 8,652.05  |
| 三、当年现金净流量  | 746.32   | 768.59   | 790.87   | 909.18   | 933.48   | 660.81   | 909.44   | 939.81    | 970.19    | 1,241.52  | -4,830.57 |
| 四、累计现金结存额  | 4,867.48 | 5,636.07 | 6,426.94 | 7,336.12 | 8,269.60 | 8,930.41 | 9,839.85 | 10,779.66 | 11,749.85 | 12,991.37 | 8,160.80  |
| 五、本息覆盖率    | 1.21     |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |

## 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

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

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)。



登记机关



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。



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》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

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

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



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2013年4月28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

中准会计师事务所有限公司辽宁分所

自2013年12月20日起有效

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中准会计师事务所(普通合伙)辽宁分所

合(伙)辽宁分所

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

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

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.

证书编号: 210100910007  
No. of Certificate

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

发证日期: 1997年10月23日  
Date of Issuance

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





姓名 Full name 赵淑梅  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1975年10月27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. 152302751027003

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

2018年度CPA  
年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
辽宁注册会计师协会

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  
辽宁注册会计师协会

2017年度  
CPA年检合格  
辽宁注册会计师协会

2015年度CPA  
年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
辽宁注册会计师协会

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  
年检合格  
辽宁注册会计师协会

2015年度  
CPA年检合格  
辽宁注册会计师协会

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(特殊普通合伙)辽宁分所  
自2013年12月20日起生效

2013年度CPA  
年检合格  
辽宁注册会计师协会

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所  
合(伙)人

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs



赵淑梅 210201080008

2020年度  
年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
辽宁注册会计师协会

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CPA  
年检合格  
辽宁注册会计师协会

2013年4月25日