振华
-ZHENHUA-

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

北京中振华会计师事务所有限责任公司
Beijing Zhongzhenhua CertifiedPublicAccountantsCo.,Ltd

声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所（评估公司）无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

我们接受委托，对本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目预期收益与融资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号一预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

本报告仅供本溪市明泰建设有限责任公司为申报“本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。经审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

北京中振华会计师事务所有限责任公司　　中国注册会计师：

中国•北京　　中国注册会计师：

2025年5月26日

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目收益和融资平衡评价说明。

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、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

三、本期债券基本信息

项目名称	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目
本次发行规模	贰仟壹佰万元整(RMB:2,100.00 万元)
募集资金用途	用于本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目
债券期限	20 年
债券利率	年利率 3.70%
还本付息方式	利息每年支付，计划在债券存续期的第二十年偿还本金 2,100.00 万元。

四、项目基本情况

（一）项目概况

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目，该项目位于本溪市明山区绿地中央广场，项目总建筑面积11,929.56平方米。项目资产类型为住宅，共计137套，其中绿地广场楼11-4栋5套，绿地广场楼11-5栋18套、绿地广场楼11-8栋49套、绿地广场楼11-9栋17套、4#楼1单元和2单元24套、5#楼1单元和2单元24套，建筑面积合计11,929.56平方米，单价为3,800.00元每平方米，总价值合计4,533.23万元。项目完成购置后资产权益归属及持有单位为本溪市明泰建设有限责任公司。项目拟购置137套住宅进行出租，用作保障性租赁住房进行出租，能够解决解决住房困难群众的实际问题，项目期限为20年，根据测算项目运营期间预计房屋收入合计6,308.80万元（按照实际出租率不低于80%计算），预计运营成本合计1,936.02万元，净收益为4,372.78万元。项目资产所得收入全部上缴财政。

（二）项目性质

本项目是政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域：公共租赁住房，项目自身能产生一定收益。

（三）项目实施单位基本情况

单位名称：本溪市明泰建设有限责任公司

法定代表人：聂枫骏

注册资本：300万元

注册地址：本溪市明山区滨河北路1678号

信用代码：91210500689666979T

经营范围：许可项目：道路货物运输(不含危险货物)；房地产开发经营；建设工程施工。一般项目：非金属矿及制品销售；金属矿石销售；非金属矿物制品制造；矿物洗选加工；物业管理；工程管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；土地整治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工。

五、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1.满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2.遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3.讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

本项目总投资估算4,533.24万元.

（三）收购价格

项目收购面积11,929.56平方米，收购价格合计4,533.24万元。

（四）资金筹资方案

项目总投资4,533.24万元，其中：拟申请政府专项债券2,100.00万元，申请各级财政资金1,216.62万元，申请银行贷款1,216.62万元。

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟申请专项债券		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	本溪市	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目	2,100.00	20	3.70%

六、项目应付本息情况

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目计划共申请政府债券资金2,100.00万元，债券期限20年，债券利率3.70%，在债券存续期每年支付一次利息，本金第二十年偿还。存续期内本息支付情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
第 1 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 2 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 3 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 4 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 5 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 6 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 7 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 8 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 9 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 10 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 11 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 12 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 13 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 14 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 15 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 16 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 17 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 18 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 19 年	2,100.00		2,100.00	77.70	
第 20 年		2,100.00		77.70	2,177.7
合计		2,100.00		1,554.00	3,654.00

七、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目收益主要来源于房屋出租收入。

（1）房屋出租收入

根据 2025 年 3 月，本溪市出台《本溪市保障性租赁住房管理暂行办法》（以

下简称《暂行办法》），《暂行办法》中设定了“申请及配租管理”、“合同备案及租金管理”、“供后管理”“监督管理”等章节，本项目应按照《暂行办法》规定内容执行。实行政府指导价管理的公共租赁住房租金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的90％确定。本项目住房市场租金如下。

本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目租金明细表

序号	名称	区域位置	类型	单价
1	绿地中央广场	本溪市明山区	普通住宅	24 元/㎡/月

由于本项目房屋地理位置较好，根据《本溪市保障性住房管理暂行办法》第十六条规定，保障性租赁住房项目租金平均价格，原则上不高于项目所在区域租金指导价格的90%，并实行定期动态调整。结合市场租金调研综合分析，出于谨慎性考虑，本报告中采用租金按市场调研综合租金9折（下浮10%）考虑。出租价格暂为为24元/㎡·月。根据规划方案，共有房屋面积为11,929.56㎡，出租率在项目运营期按80%计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年以上涨4.8%计算。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表（按100%计算）

单位：万元

年度	房屋出租收入
第 1 年	343.57
第 2 年	343.57
第 3 年	343.57
第 4 年	360.06
第 5 年	360.06
第 6 年	360.06
第 7 年	377.35
第 8 年	377.35
第 9 年	377.35
第 10 年	395.46

第 11 年	395.46
第 12 年	395.46
第 13 年	414.44
第 14 年	414.44
第 15 年	414.44
第 16 年	434.33
第 17 年	434.33
第 18 年	434.33
第 19 年	455.18
第 20 年	455.18
合计	7,886.00

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

根据同类经营调研情况，结合本项目实际经营情况，本项目总成本费用主要包括：人员工资及福利费、维修费用、管理费用、其他费用。

1）人员工资及福利费：主要为管理人员和维修人员工资福利费等。工作人员按 10 人计，考虑行业平均薪酬和地区人均收入情况，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算，项目经营期内每 5 年上涨 5%。

2）维修费用：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，修理费用拟按总投资的 0.3%估算。

本项目取值	参考依据
维修费用按总投资的 0.3%估算	参考行业维修费用按总投资的 0.1%—1%。

3）管理费用：参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》按照项目收入的 2%进行计取。

本项目取值	参考依据
管理费用为收入的 2%	1.按收入的 1%—5%计提

经营成本测算表

金额单位：万元

年度	工资及福利费	维修费用	管理费用	其他费用	合计
第 1 年	60.00	17.79	6.87	6.00	90.66
第 2 年	60.00	17.79	6.87	6.00	90.66
第 3 年	60.00	17.79	6.87	6.00	90.66
第 4 年	60.00	17.79	7.20	6.00	90.99
第 5 年	63.00	17.79	7.20	6.00	93.99
第 6 年	63.00	17.79	7.20	6.00	93.99
第 7 年	63.00	17.79	7.55	6.00	94.34
第 8 年	63.00	17.79	7.55	6.00	94.34
第 9 年	63.00	17.79	7.55	6.00	94.34
第 10 年	66.15	17.79	7.91	6.00	97.85
第 11 年	66.15	17.79	7.91	6.00	97.85
第 12 年	66.15	17.79	7.91	6.00	97.85
第 13 年	66.15	17.79	8.29	6.00	98.23
第 14 年	66.15	17.79	8.29	6.00	98.23
第 15 年	69.46	17.79	8.29	6.00	101.54
第 16 年	69.46	17.79	8.69	6.00	101.93
第 17 年	69.46	17.79	8.69	6.00	101.93
第 18 年	69.46	17.79	8.69	6.00	101.93
第 19 年	69.46	17.79	9.10	6.00	102.35
第 20 年	69.46	17.79	9.10	6.00	102.35
合计	1302.50	355.80	157.72	120.00	1936.02

3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目经营期经营性净现金流明细如下表：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
第 1 年	343.57	90.66	252.91
第 2 年	343.57	90.66	252.91
第 3 年	343.57	90.66	252.91
第 4 年	360.06	90.99	269.07
第 5 年	360.06	93.99	266.07
第 6 年	360.06	93.99	266.07
第 7 年	377.35	94.34	283.01
第 8 年	377.35	94.34	283.01
第 9 年	377.35	94.34	283.01
第 10 年	395.46	97.85	297.61
第 11 年	395.46	97.85	297.61
第 12 年	395.46	97.85	297.61
第 13 年	414.44	98.23	316.21
第 14 年	414.44	98.23	316.21
第 15 年	414.44	101.54	312.9
第 16 年	434.33	101.93	332.4
第 17 年	434.33	101.93	332.4
第 18 年	434.33	101.93	332.4
第 19 年	455.18	102.35	352.83
第 20 年	455.18	102.35	352.83
合计	7886.00	1,936.02	5,949.98

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金 5,949.98 万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	本溪市	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目	7886.00	1,936.02	5,949.98

八、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目计算期内总收益 4,372.78 万元，融资还款本息合计 3,654.00 万元，本息保障倍数为 1.20 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

项目名称	可供配租面积汇总（㎡）	预计房屋收入（实际出租率不低于80%）	预计运营成本	项目净收益
本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目	11,929.56	6,308.80	1,936.02	4,372.78

序号	地区	项目名称	项目总收益	融资本息和	本息覆盖率
1	本溪市	本溪市绿地中央广场保障性租赁住房项目	4,372.78	3,654.00	1.20

（二）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

收入变动幅度	**-10%**	**-5%**	**0%**
项目净收益	3,935.50	4,154.14	4,372.78
全部融资应还本付息合计	3,654.00	3,654.00	3,654.00
拟发行债券应付本金	2,100.00	2,100.00	2,100.00
拟发行债券应付利息	1,554.00	1,554.00	1,554.00
本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目的收入下降 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.08，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。