

鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房
屋改造工程
收益与融资自求平衡专项评价报告

辽金纬审[2025]082 号

辽宁金纬会计师事务所有限责任公司

二〇二五年十二月





辽宁金纬会计师事务所有限责任公司

LIAONING JINWEI ACCOUNTANT'S COMPANY LTD.

辽金纬审[2025]082号

鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托对鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的专项债券预测信息进行审核，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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性以及本项目收益预测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，该项目预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益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。本专项评价仅供申请人申请本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。经专项审核，我们认为，在项目收



益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

项目总体评价结果如下：

项目总体评价结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程累计可用于还本付息金额	4,613.79
2	鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程累计需支付债券本金和利息	2,771.00
3	鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程本息覆盖倍数	1.67

参考资料：

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）；
- 4、《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》（财预〔2017〕89号）；
- 5、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕



34 号);

6、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
(2019.06.10);

7、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43 号);

8、国家和地方现行的财税制度和法规;

9、《鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告》(鞍山国际工程咨询有限公司);

10、《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告的批复》(鞍东发改审字【2023】56 号);

11、《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程初步设计的批复》(鞍发改审投【2024】7 号)。

辽宁金纬会计师事务所有限责任公司

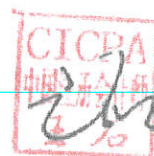


中国·辽宁

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十二月一日

项目收益及现金流预测说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

本项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称：“预测信息”）的依据是《鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告》（鞍山国际工程咨询有限公司）、《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告的批复》（鞍东发改审字【2023】56 号）、《关于鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程初步设计的批复》（鞍发改审投【2024】7 号）。在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中各项假设的前提下，合理预测本项目建成后的运营收入、运营支出、项目收益及现金流，本着谨慎的原则而编制。

二、项目收益及现金流预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、对申请人有影响的法律、法规、税收政策无重大变化；
- 5、项目的建设计划、募资计划、投产运营等能够顺利执行；
- 6、各项成本费用等在正常范围内变动；
- 7、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；
- 8、出现的年度其他资金缺口由地方财政提供补贴或由政府基金预算收

入统筹安排解决；

9、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、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

鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程

2、项目主要建设内容及规模

本项目改造对象为鞍山市铁东区正阳、拥军小区的住宅楼，2 个小区涉及居民楼 23 栋，单元总数 115 个，总户数 1855 户，总建筑面积 144538 平方米。正阳小区改造住宅楼 18 栋，单元总数 81 个，总户数 1442 户，住宅建筑面积 98126 平方米；拥军小区改造住宅楼 5 栋，单元总数 34 个，总户数 413 户，住宅建筑面积 46412 平方米。

具体改造内容如下：本项目更换楼牌 23 个、单元牌 115 个、户牌 1855 个，铺设外保温及涂饰 93950 平方米、防火隔离带 9377 平方米，维修屋面防水 26491 平方米、雨棚防水 392 平方米，粉刷楼梯间墙面 27158 平方米、楼梯间顶棚 14549 平方米，楼梯间扶手刷漆 3104 平方米，新增楼梯间靠墙扶手 483 米，更换楼宇门 115 樘、楼梯间外窗 1064 平方米，修复散水 2343 平方米，新建散水 586 平方米，修复单元门前台阶 301 平方米，新建单元门前台阶 75 平方米，维修楼梯踏步 266 平方米，新增清水墙抹灰 18363 平方米，更换雨水管 1979 米，修复防水基层 1325 平方米，新增无障碍坡道 552 平方米，改造房屋的配电、照明、防雷和弱电等内容。

3、项目总投资及资金筹措

本项目总投资共计 3,489.74 万元，其中：工程费用 2,997.76 万元，工程建设其他费用 233.48 万元，预备费 258.50 万元。

本项目申请地方政府专项债券资金 1,700.00 万元，占总投资的 48.71%，建设单位自筹 1,789.74 万元，占总投资的 51.29%。

4、项目建设期

本项目建设期 27 个月，即 2024 年 8 月至 2026 年 10 月。

5、项目拟建地点

位于鞍山市铁东区正阳小区、拥军小区。

6、项目建设单位

机构名称：鞍山市铁东区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11210302001112207R

机构性质：机关

机构地址：鞍山市铁东区解放东路 33 号

负责人：王宇

赋码机关：中共鞍山市铁东区机构编制委员会办公室

7、项目发行债券应付本息情况

申请人拟就鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程申请地方政府专项债券资金 1,700.00 万元，一次性发行。假设债券票面利率为 4.20%，发行期限十五年，在债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次性偿还本金。自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年 度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	票面利率	本年应付利息	当年还本付息合计
第一年	-	1,700.00	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第二年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第三年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第四年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第五年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第六年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第七年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第八年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第九年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第十年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第十一年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第十二年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第十三年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第十四年	1,700.00	-	-	1,700.00	4.20%	71.40	71.40
第十五年	1,700.00	-	1,700.00	-	4.20%	71.40	1,771.40
合计	——	1,700.00	1,700.00	-	——	1,071.00	2,771.00

（二）项目收益及现金流预测

项目收益的确认：项目收益等于项目运营收入减项目运营支出。

1、项目运营收入预测

根据《鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告》，合理预测项目建成后的运营收入。本项目预计建设期为 27 个月，自债券存续期第二年开始投入运营，负荷率按 80%考虑，每年负荷率递增 5%，至债券存续期第五年负荷率达 95%，以后各年不再增长。基于以上预测，预计债券存续期间项目累计运营收入 6,620.13 万元。具体

情况详见下表：

项目运营收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	广告牌收入	停车位收入	物业管理收入	便民服务点出租收入	合 计
第一年	-	-	-	-	-
第二年	11.41	292.50	99.88	3.60	407.39
第三年	12.13	310.78	106.12	3.83	432.86
第四年	12.83	329.06	112.36	4.05	458.30
第五年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第六年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第七年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第八年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第九年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第十年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第十一年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第十二年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第十三年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第十四年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
第十五年	13.55	347.34	118.61	4.28	483.78
合计	185.42	4,753.08	1,623.07	58.56	6,620.13

（1）广告牌收入

本次改造 2 个社区 23 栋楼，设置楼道广告 115 个，楼道广告位收费标准按 0.10 万元/年测算；预计设置公告栏广告位 23 个，公告栏广告位收费标准按 0.12 万元/年测算。基于以上预测，预计债券存续期内项目累计可取得广告牌收入合计为 185.42 万元。

（2）停车位收入

本项目建成后预计停车位 1113 个，根据鞍山市停车收费标准，按 3 元小时，周转率为 3 次，全年 365 天测算。基于以上预测，预计债券存续期项

目对应的停车位收入合计为 4,753.08 万元。

(3) 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 14.45 万平方米，均为无物业小区。为了营造干净、便民的小区环境，建设单位将对其进行物业管理，收取物业服务费，收费标准为每月每平方米 1.2 元。基于以上预测，预计债券存续期内项目累计可取得物业管理收入合计为 1,623.07 万元。

(4) 便民服务点出租收入

项目建成预计设置 3 个便民服务点，用于方便市民生活，预计每个服务点年租金 1.5 万元。基于以上预测，预计债券存续期内项目累计可取得便民服务点出租收入合计为 58.56 万元。

2、项目运营支出预测

根据《鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程可行性研究报告》，合理预测项目建成后的运营支出。本项目预计建设期为 27 个月，自债券存续期第二年开始投入运营，负荷率按 80%考虑，每年负荷率递增 5%，至债券存续期第五年负荷率达 95%，以后各年不再增长。预计债券存续期间项目累计运营支出 2,006.34 万元，具体情况详见下表：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

年度	职工薪酬	修理费用	管理费用	其他费用	税费	合计
第一年	-	-	-	-	-	-
第二年	38.30	4.27	20.37	20.37	40.74	124.05
第三年	40.70	4.27	21.64	21.64	43.29	131.54
第四年	43.09	4.27	22.92	22.92	45.83	139.03

第五年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第六年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第七年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第八年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第九年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第十年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第十一年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第十二年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第十三年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第十四年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
第十五年	45.49	4.27	24.19	24.19	48.38	146.52
合计	622.48	59.78	331.02	331.02	662.04	2,006.34

(1) 职工薪酬

职工薪酬考虑项目所在位置、人员工资及福利费等。项目运营期间本项目预计职工人数为 10 人，月工资标准按 3,500.00 元计算，福利费按月工资的 14% 计算，不考虑增长率。基于以上预测，预计债券存续期内项目累计职工薪酬支出合计为 622.48 万元。

(2) 修理费用

本项目修理费用按项目固定资产累计折旧的 3.00% 测算，不考虑增长率。基于以上预测，预计债券存续期内项目累计修理费用支出合计为 59.78 万元。

(3) 管理费用

本项目管理费用按运营收入的 5.00% 测算，不考虑增长率。基于以上预测，预计债券存续期内项目累计管理费用支出合计为 331.02 万元。

（4）其他费用

本项目其他费用按运营收入的5.00%测算，不考虑增长率。基于以上预测，预计债券存续期内项目累计其他费用支出合计为331.02万元。

（5）税费

本项目综合税费等按运营收入的10.00%测算，不考虑增长率，基于以上预测，预计债券存续期内税费支出合计为662.04万元。

3、项目现金流收益预测

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，鞍山市2024年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程预计项目收益4,613.79万元，即累计用于还本付息金额为4,613.79万元，具体情况详见下表：

项目现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目预期经营活动	项目预期经营活动	项目预期经营活动
	现金流入	现金流出	净现金流入
第一年	-	-	-
第二年	407.39	124.05	283.34
第三年	432.86	131.54	301.32
第四年	458.30	139.03	319.27
第五年	483.78	146.52	337.26
第六年	483.78	146.52	337.26
第七年	483.78	146.52	337.26
第八年	483.78	146.52	337.26
第九年	483.78	146.52	337.26
第十年	483.78	146.52	337.26
第十一年	483.78	146.52	337.26
第十二年	483.78	146.52	337.26

年度	项目预期经营活动	项目预期经营活动	项目预期经营活动
	现金流入	现金流出	净现金流入
第十三年	483.78	146.52	337.26
第十四年	483.78	146.52	337.26
第十五年	483.78	146.52	337.26
合计	6,620.13	2,006.34	4,613.79

四、项目收益及净现金流入覆盖债券还本付息情况

本项目在债券存续期间累计用于还本付息金额 4,613.79 万元，累计需支付债券本金和利息 2,771.00 万元，经测算债券本息覆盖倍数 1.67 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，具体情况详见下表：

项目收益覆盖本息倍数情况表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	71.40	71.40	4,613.79
第二年	-	71.40	71.40	
第三年	-	71.40	71.40	
第四年	-	71.40	71.40	
第五年	-	71.40	71.40	
第六年	-	71.40	71.40	
第七年	-	71.40	71.40	
第八年	-	71.40	71.40	
第九年	-	71.40	71.40	
第十年	-	71.40	71.40	
第十一年	-	71.40	71.40	

项目收益覆盖本息倍数情况表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十二年	-	71.40	71.40	
第十三年	-	71.40	71.40	
第十四年	-	71.40	71.40	
第十五年	1,700.00	71.40	1,771.40	
合计	1,700.00	1,071.00	2,771.00	
本息覆盖倍数	1.67			

五、项目收益抗压能力评估

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当运营收入下降5%，相关测试数据如下：

序号	项目	金额
1	累计用于还本付息金额	4,282.78
2	累计需支付债券本金和利息	2,771.00
3	本息覆盖倍数	1.55

当运营收入下降 5%，在债券存续期间累计用于还本付息金额为 4,282.78 万元，累计需支付债券本金和利息为 2,771.00 万元，预计可达到的本息覆盖倍数为 1.55 倍。

当运营支出上升5%，相关测试数据如下：

序号	项目	金额
----	----	----

序号	项目	金额
1	累计用于还本付息金额	4,513.47
2	累计需支付债券本金和利息	2,771.00
3	本息覆盖倍数	1.63

当运营支出上升 5%，在债券存续期间累计用于还本付息金额为 4,513.47 万元，累计需支付债券本金和利息为 2,771.00 万元，预计可达到的本息覆盖倍数为 1.63 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

六、预测结论

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程，考虑项目收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，在一定范围内运营收入下行波动和运营支出上行波动的情况下，均能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

七、相关风险提示

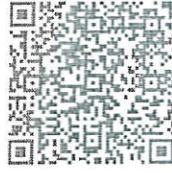
总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但项目收益与融资测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，未来募投项目因经营周期、收入以及支出规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。投资者进行投资决策时应谨慎使用。



营业执照

统一社会信用代码
91210881719605705W

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。

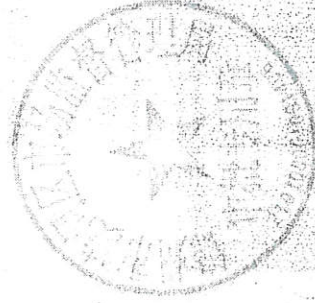


(副本)
(副本号: 1-1)



名称	辽宁金纬会计师事务所有限责任公司	注册资本	人民币叁佰万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2000年01月26日
法定代表人	尹立香	住所	辽宁省锦州市凌河区菊花里时代家园7-63号

经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合算、分立、清算事宜中的审计业务、办理法律、行政法规规定的其他审计业务、担任会计顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询、业务培训、资产评估业务、基本建设预算、决算审计业务、其他法定业务（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）。



登记机关

2025年09月11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

证书序号: 0018955

说明

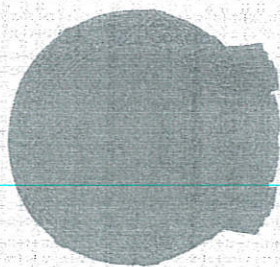
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 辽宁省财政厅

2023年11月20日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名 称: 辽宁金纬会计师事务所有限责任公司

首席合伙人: 尹立香

主任会计师: 尹立香

经 营 场 所: 辽宁省锦州市凌河区菊花里时代家园7-63号

组 织 形 式: 有限责任

执业证书编号: 21080122

批准执业文号: 辽财会协字[1999]700号

批准执业日期: 1999年11月23日



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尹立香

会员编号 210100300001

最后年检时间

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-22

通过

2014年

2014-03-25

通过

2013年

2013-04-27

通过



尹立香 210100300001



179-000001



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

王石

姓名 Full name 男

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-02-06

工作单位 Working unit 辽宁阳光联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 210703198402062814





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王石

会员编号 210703160007

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-16

通过

2022年

2022-08-23

通过

