

大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目 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

大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2025]205 号

我们接受委托，对大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目（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

本项目拟申请使用专项债券 8,400.00 万元，其中：1、2025 年 7 月于 2025 年辽宁省政府专项债券(十三期)申请债券资金 5,000.00 万元，票面利率 2.06%；2、2025 年本次计划申请 3,400.00 万元，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（30 年期）的中债国债收益率，为 2.16%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.15% 进行测算，债券期限三十年，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	2025 年 7 月申请债 券票面利 率	拟申请 债券测 算利率	2025 年 7 月申请 债券票面 利息	拟申请债 券测算利 息	当年还本 付息合计
2025 年		8,400.00		2.06%			-	-
2026 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2027 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2028 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2029 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2030 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2031 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2032 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2033 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2034 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2035 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2036 年	8,400.00		-	2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2037 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2038 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2039 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2040 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2041 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2042 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2043 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2044 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2045 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2046 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	2025 年 7 月申请债 券票面利 率	拟申请 债券测 算利率	2025 年 7 月申请 债券票面 利息	拟申请债 券测算利 息	当年还本 付息合计
2047 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2048 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2049 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2050 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2051 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2052 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2053 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2054 年	8,400.00			2.06%	3.15%	103.00	107.10	210.10
2055 年	8,400.00		8,400.00	2.06%	3.15%	103.00	107.10	8,610.10
合计	——	8,400.00	8,400.00	——	——	3,090.00	3,213.00	14,703.00

二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入 35,234.40 万元，扣除运营成本 4,230.00 万元，暂不考虑税费影响，经测算预计项目净收益 31,004.40 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	运营收入	运营成本	项目净收益
2025 年	-	-	-
2026 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2027 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2028 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2029 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2030 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2031 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2032 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2033 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2034 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2035 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2036 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2037 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2038 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2039 年	1,174.48	141.00	1,033.48

年度	运营收入	运营成本	项目净收益
2040 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2041 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2042 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2043 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2044 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2045 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2046 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2047 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2048 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2049 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2050 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2051 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2052 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2053 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2054 年	1,174.48	141.00	1,033.48
2055 年	1,174.48	141.00	1,033.48
合计	35,234.40	4,230.00	31,004.40

（一）运营收入测算

根据《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究报告》及《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，本项目收入来源主要是住宿费、生活配套设施收入以及学费等。本项目债券存续期运营收入合计 35,234.40 万元，其中：住宿费收入 7,934.40 万元、生活配套设施收入 7,800.00 万元以及学费收入 19,500.00 万元。

（二）运营成本测算

根据《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究报告》及《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，本项目运营成本主要包括水费、电费、物业费和采暖费等。本项目债券存续期运营成本合计 4,230.00 万元，其中：水费支出 210.00 万元、电费支出 600.00 万元、物业费支出 1,350.00 万元以及采暖费 2,070.00 万元。

（三）税费测算

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税法实施条例》《财政部 国家税务总局关于非营利组织企业所得税免税收入问题的通知》（财税〔2009〕122号）《财政部 税务总局关于非营利组织免税资格认定管理有关问题的通知》（财税〔2018〕13号），符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

根据《财政部 国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。

本项目为非营利组织从事教育服务，对符合上述税收减免政策规定的不考虑税费影响。

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 31,004.40 万元，债券存续期应还本付息 14,703.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 2.11 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	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2027 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2028 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2029 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2030 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2031 年	-	210.10	210.10	1,033.48

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	
2032 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2033 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2034 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2035 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2036 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2037 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2038 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2039 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2040 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2041 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2042 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2043 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2044 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2045 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2046 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2047 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2048 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2049 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2050 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2051 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2052 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2053 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2054 年	-	210.10	210.10	1,033.48
2055 年	8,400.00	210.10	8,610.10	1,033.48
合计	8,400.00	6,303.00	14,703.00	31,004.40
本息覆盖倍数	2.11			

四、项目现金流分析

本项目自投入运营起均有稳定的运营收入，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 16,301.40 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	35,234.40
1.1.1	经营活动产生的现金	35,234.40
1.2	现金流出	4,230.00
1.2.1	经营活动支付的现金	4,230.00
1.2.2	经营税费	
1.3	经营活动产生的净现金流	31,004.40
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	12,188.28
2.2.1	建设投资	12,188.28
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-12,188.28
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	12,195.00
3.1.1	资本金流入	3,795.00
3.1.2	债券融资款	8,400.00
3.1.3	其他融资款	
3.2	现金流出	14,709.72
3.2.1	偿还债券本息	14,703.00
3.2.2	债券发行费用	6.72
3.3	筹资活动产生的净现金流	-2,514.72
四	现金及等价物净增加额	16,301.40
五	累计净现金流量	16,301.40
六	平均偿债覆盖率	2.11

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，专项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

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	27,903.96	29,454.18	31,004.40	32,554.62	34,104.84
二、债券还本付息	14,703.00	14,703.00	14,703.00	14,703.00	14,703.00
三、本息覆盖率	1.90	2.00	2.11	2.21	2.32

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，以学费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。

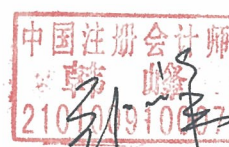
附件：《项目收益及现金流预测评价说明》

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所



中国·沈阳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月二十四日



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《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究报告》及《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，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）《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究报告（代项目建议书）》。

（二）辽宁省发展和改革委员会《省发展改革委关于大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究调整报告（代项目建议书）的批复》（辽发改社会[2024]687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

大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目。

2、项目建设地点

大连市甘井子区营城子街道大黑石村营平路 288 号。

3、建设单位

大连海洋大学。

4、项目主要建设内容及规模

项目位于大连市甘井子区营平路 288 号，大连海洋大学渤海校区院内。用地范围内拆除学校既有浴池及锅炉房各一栋，新建 3 栋学生公寓及 1 栋设备用房，总建筑面积 26819.1 平方米，其中 1#学生公寓建筑面积 8666.28 平方米(含地下建筑面积 507.53 平方米),2#、3#学生公寓建筑面积 17053.46 平方米(含共用地下建筑面积 2566.34 平方米),4#设备用房建筑面积 1099.36 平方米(含半地下建筑面积 549.68 平方米)。配套建设 室外管线、道路铺装等设施。

5、项目建设期

2025 年 4 月 10 日至 2025 年 12 月 31 日。

6、项目审批情况

2024 年 12 月 19 日，取得辽宁省发展和改革委员会《省发展改革委关于大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究调整报告（代项目建议书）的批复》（辽发改社会[2024]687 号），本项目可行性研究调整报告已通过审批。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算情况

根据本项可行性研究调整报告，并考虑本项目的专项债券发行计划，项目总投资 12,195.00 万元，其中：工程费用 10,754.34 万元，工程建设其他费 890.00 万元，预备费 543.94 万元，建设期利息 0.00 万元，债券发行费用 6.72 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	大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目	12,195.00
1.1	建设投资	12,188.28
1.1.1	工程费用	10,754.34
1.1.2	工程建设其他费用	890.00
1.1.3	基本预备费	543.94
1.2	建设期利息	-
1.3	债券发行费用	6.72

2、项目筹集资金情况

项目拟筹集资金 12,195.00 万元，其中：项目资本金 3,795.00 万元，占比 31.12%；拟申请地方政府专项债券金额 8,400.00 万元，占比 68.88%。

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
		2025 年		
1	投资计划	12,195.00	12,195.00	-
2	资金筹资	12,195.00	12,195.00	100.00%
2.1	项目资本金	3,795.00	3,795.00	31.12%
2.1.1	建设期利息	-	-	
2.1.2	债券发行费用	6.72	6.72	
2.2	申请专项债券	8,400.00	8,400.00	68.88%

（三）项目收益及现金净流入预测

本项目收入来源主要是住宿费、生活配套设施收入以及学费。本项目为新建项目，项目预计于 2025 年末建成后投入运营。

1、运营收入测算

（1）住宿费

本项目建成后预计满足 2204 名学生入住，根据《关于调整我省高等教育收

费标准的通知》(辽价发[2000]64 号), 结合拟建学生公寓按照 4 人间的配置标准, 按照 1200 元/生/年收取住宿费, 预计每年收取住宿费为 264.48 万元。经测算, 债券存续期住宿费合计 7,934.40 万元。

(2) 生活配套设施收入

项目建成后的学生公寓设有浴池、健身间、直饮水机、洗衣机等生活配套设施, 及电信移动服务业务、楼顶光伏板等预计收入 260 万元/年。经测算, 债券存续期生活配套设施收入合计 7,800.00 万元。

(3) 学费

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52 号) 文件规定, “对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的, 允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金, 以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”。

本项目为社会事业的普通高校学生宿舍项目, 建成后移交给大连海洋大学进行运营管理, 项目本身专项收入不足以覆盖本息, 需要大连海洋大学结合文件规定, 拟用未来的部分学费作为项目的还款来源, 预计每年需要学费 650.00 万元。经测算, 债券存续期学费收入合计 19,500.00 万元。

综上所述, 债券存续期运营收入合计 35,234.40 万元。

2、运营成本测算

(1) 水电费

学生用水电及物业管理用水电由学校统一支出, 预计每年水费 7 万元, 每年电费 20 万元。经测算, 债券存续期水电费支出合计 810.00 万元。

(2) 物业管理支出

项目建成后, 预计每年物业管理支出 45.00 万元, 包括保洁服务费、宿舍管理服务费。经测算, 债券存续期物业管理支出合计 1,350.00 万元。

(3) 采暖费

本项目建筑面积 26538m², 采暖费为 26 元/m², 年采暖费为 69.00 万元。

经测算，债券存续期取暖费合计 2,070.00 万元。

综上所述，债券存续期运营成本合计 4,230.00 万元。

3、税费测算

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《财政部 国家税务总局关于非营利组织企业所得税免税收入问题的通知》（财税〔2009〕122 号）、《财政部 税务总局关于非营利组织免税资格认定管理有关问题的通知》（财税〔2018〕13 号），符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

根据《财政部 国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。

本项目为非营利组织从事教育服务，对符合上述税收减免政策规定的不考虑税费影响。

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 31,004.40 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	35,234.40	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
(一)	住宿费	7,934.40	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48
1	人数(人)	—	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204
2	年平均收入(元/人)	—	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
(二)	生活配套设施收入	7,800.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
(三)	学费收入	19,500.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二	运营成本	4,230.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
(一)	水费	210.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
(二)	电费	600.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(三)	物业费	1,350.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
(四)	取暖费	2,070.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
三	运营期项目净收益	31,004.40	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48

(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	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
(一)	住宿费	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48
1	人数(人)	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204
2	年平均收入(元/人)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
(二)	生活配套设施收入	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
(三)	学费收入	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00

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
二	运营成本	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
(一)	水费	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
(二)	电费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(三)	物业费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
(四)	取暖费	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
三	运营期项目净收益	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	运营收入	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
(一)	住宿费	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48
1	人数(人)	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204	2,204
2	年平均收入(元/人)	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
(二)	生活配套设施收入	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
(三)	学费收入	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二	运营成本	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
(一)	水费	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
(二)	电费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(三)	物业费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
(四)	取暖费	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
三	运营期项目净收益	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48	1,033.48

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 31,004.40 万元，债券存续期应还本付息 14,703.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 2.11 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、项目资本金	3,795.00	3,795.00	-	-	-						
2、债券资金流入	8,400.00	8,400.00	-	-	-						
3、运营收入	35,234.40	-	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
现金流入小计	47,429.40	12,195.00	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
二、现金流出											
1、建设投资	12,188.28	12,188.28	-	-	-						
2、债券还本付息	14,703.00	-	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10
3、债券发行费用	6.72	6.72	-								
4、运营成本	4,230.00	-	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
现金流出小计	31,128.00	12,195.00	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10
三、当年现金净流量	16,301.40	-	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38
四、累计现金结存额	16,301.40	-	823.38	1,646.76	2,470.14	3,293.52	4,116.90	4,940.28	5,763.66	6,587.04	7,410.42
五、本息覆盖率	2.11										

(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、项目资本金											
2、债券资金流入											
3、运营收入	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
现金流入小计	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10
3、债券发行费用											
4、运营成本	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
现金流出小计	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10
三、当年现金净流量	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38
四、累计现金结存额	8,233.80	9,057.18	9,880.56	10,703.94	11,527.32	12,350.70	13,174.08	13,997.46	14,820.84	15,644.22	16,467.60
五、本息覆盖率	2.11										

(续)

项目	运营期									
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、现金流入										
1、项目资本金										
2、债券资金流入										
3、运营收入	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
现金流入小计	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48	1,174.48
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	8,610.10
3、债券发行费用										
4、运营成本	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
现金流出小计	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	351.10	8,751.10
三、当年现金净流量	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	-7,576.62
四、累计现金结存额	17,290.98	18,114.36	18,937.74	19,761.12	20,584.50	21,407.88	22,231.26	23,054.64	23,878.02	16,301.40
五、本息覆盖率	2.11									

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



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.

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

姓名: 韩峰
Full Name: Han Feng
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1956年08月14日
Date of Birth: 1956-08-14
工作单位: 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
Working Unit: Zhongzhun Accounting Firm Co., Ltd. Liaoning Branch
身份证号码: 210103560814425
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

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: 210100910007

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

发证日期: 1997年10月23日
Date of Issuance: 1997-10-23



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