

沈阳综合保税区近海园区一期建设项目 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

沈阳综合保税区近海园区一期建设项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2025]216 号

我们接受委托，对沈阳综合保税区近海园区一期建设项目（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 70,724.00 万元，其中：2023 年-2025 年 7 月期间申请债券资金 30,000.00 万元；2025 年本次计划申请债券资金 5,000.00 万元；2026 年计划申请债券资金 35,724.00 万元。

（一）历年申请债券情况

2023 年-2025 年 7 月期间申请债券资金 30,000.00 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	2023 年辽宁省基础设施建设专项债券（十一期）-2023 年辽宁省政府专项债券（十七期）	20,000.00	2023 年 8 月	30	3.11%	622.00	18,660.00	38,660.00
2	2024 年辽宁省政府专项债券（十二期）	5,000.00	2024 年 9 月	30	2.27%	113.50	3,405.00	8,405.00
3	2025 年辽宁省政府专项债券（九期）	5,000.00	2025 年 7 月	30	2.08%	104.00	3,120.00	8,120.00
4	合计	30,000.00	——	——	——	839.50	25,185.00	55,185.00

（二）拟申请债券情况

2025 年本次计划申请债券资金 5,000.00 万元；2026 年计划申请债券资金 35,724.00 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，专项债券利率暂按 4.50%进行测算，债券期限 20 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
2023 年		20,000.00					-

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	20,000.00	5,000.00				622.00	622.00
2025 年	25,000.00	10,000.00		4.00%		735.50	735.50
2026 年	35,000.00	35,724.00		4.00%	914.48	839.50	1,753.98
2027 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2028 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2029 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2030 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2031 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2032 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2033 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2034 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2035 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2036 年	70,724.00		-	4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2037 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2038 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2039 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2040 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2041 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2042 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2043 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2044 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2045 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2046 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2047 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2048 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2049 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2050 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2051 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2052 年	70,724.00			4.00%	1,628.96	839.50	2,468.46
2053 年	70,724.00		20,000.00	4.00%	1,628.96	839.50	22,468.46
2054 年	50,724.00		5,000.00	4.00%	1,628.96	217.50	6,846.46
2055 年	45,724.00		10,000.00	4.00%	1,628.96	104.00	11,732.96
2056 年	35,724.00		35,724.00	4.00%	714.48		36,438.48
合计	——	70,724.00	70,724.00	——	48,868.80	25,185.00	144,777.80

二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入（含税）338,607.60 万元，扣除运营成本（含税）38,469.26 万元及相关税费 77,586.58 万元，预计项目净收益 222,551.76 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（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2023 年				
2024 年				
2025 年				
2026 年		-	-	-
2027 年	9,276.92	1,238.01	1,269.54	6,769.37
2028 年	10,436.55	1,272.80	1,620.65	7,543.10
2029 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2030 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2031 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2032 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2033 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2034 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2035 年	11,596.15	1,307.58	2,716.31	7,572.26
2036 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2037 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2038 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2039 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2040 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2041 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2042 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2043 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2044 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2045 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2046 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2047 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2048 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2049 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2050 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2051 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2052 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34

年度	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2053 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2054 年	11,596.15	1,307.58	3,066.73	7,221.84
2055 年	11,596.15	1,307.58	3,095.10	7,193.47
2056 年	5,798.08	653.79	1,585.54	3,558.75
合计	338,607.60	38,469.26	77,586.58	222,551.76

（一）运营收入（含税）测算

根据《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》、《沈阳综合保税区近海园区建设项目初步设计》及《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目实施方案》，本项目收入来源主要包括厂房及办公楼出租收入、物业费收入等。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 **338,607.60** 万元，其中：检修厂房等出租收入 **112,179.11** 万元、商务办公楼出租收入 **100,141.99** 万元、冷库出租收入 **117,084.41** 万元及物业费收入 **9,202.09** 万元。

（二）运营成本（含税）测算

根据《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》、《沈阳综合保税区近海园区建设项目初步设计》及《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目实施方案》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购燃料及动力费用、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 **38,469.26** 万元，其中：职工薪酬 **10,546.25** 万元、外购燃料及动力费 **4,734.75** 万元、维护费用 **13,030.15** 万元及其他费用 **10,158.11** 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 **77,586.58** 万元，其中：增值税 **18,351.81** 万元、城市维护建设税 **1,284.63** 万元、教育费附加及地方教育附加 **917.59** 万元、房产税 **36,264.93** 万元及企业所得税 **20,767.63** 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 222,551.76 万元，债券存续期应还本付息 144,777.80 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.54 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	
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	622.00	622.00	-
2025 年	-	735.50	735.50	-
2026 年	-	1,753.98	1,753.98	-
2027 年	-	2,468.46	2,468.46	6,769.37
2028 年	-	2,468.46	2,468.46	7,543.10
2029 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2030 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2031 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2032 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2033 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2034 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2035 年	-	2,468.46	2,468.46	7,572.26
2036 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2037 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2038 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2039 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2040 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2041 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2042 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2043 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2044 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2045 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2046 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2047 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2048 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2049 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2050 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2051 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34

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	
2052 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2053 年	20,000.00	2,468.46	22,468.46	7,377.34
2054 年	5,000.00	1,846.46	6,846.46	7,221.84
2055 年	10,000.00	1,732.96	11,732.96	7,193.47
2056 年	35,724.00	714.48	36,438.48	3,558.75
合计	70,724.00	74,053.80	144,777.80	222,551.76
本息覆盖倍数	1.54			

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债券的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 80,885.44 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	338,607.60
1.1.1	经营活动产生的现金	338,607.60
1.2	现金流出	116,055.84
1.2.1	经营活动支付的现金	38,469.26
1.2.2	经营税费	77,586.58
1.3	经营活动产生的净现金流	222,551.76
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	92,022.59
2.2.1	建设投资	92,022.59
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-92,022.59
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	95,134.07
3.1.1	资本金流入	24,410.07

序号	项目	金额
3.1.2	债券融资款	70,724.00
3.1.3	其他融资款	
3.2	现金流出	144,777.80
3.2.1	偿还债券本息	144,777.80
3.3	筹资活动产生的净现金流	-49,643.73
四	现金及等价物净增加额	80,885.44
五	累计净现金流量	80,885.44
六	平均偿债覆盖率	1.54

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	200,296.58	211,424.17	222,551.76	233,679.34	244,806.93
二、债券还本付息	144,777.80	144,777.80	144,777.80	144,777.80	144,777.80
三、本息覆盖率	1.38	1.46	1.54	1.61	1.69

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，以厂房出租、物业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《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》、《沈阳综合保税区近海园区建设项目初步设计》及《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目实施方案》，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）《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》及《沈阳综合保税区近海园区建设项目初步设计》。

（二）沈阳市辽中区发展和改革局文件《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告的批复》（沈辽中发改审[2022]22号）。

（三）沈阳市辽中区发展和改革局文件《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目初步设计及概算的批复》（沈辽中发改审[2022]30号）。

（四）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》。

（五）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

沈阳综合保税区近海园区一期建设项目。

2、承办单位情况

机构名称：沈阳综保区陆港建设有限公司

统一社会信用代码：91210122MA7J2A9TXJ

机构性质：有限责任公司（国有独资）

机构地址：辽宁省沈阳市近海经济区近海大街 1 号

法定代表人：冯涛

沈阳综保区陆港建设有限公司成立于 2022 年 03 月 11 日，注册地位于辽宁省沈阳市近海经济区近海大街 1 号，法定代表人为冯涛。经营范围包括许可项目：海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物），保税物流中心经营，农作物种子进出口，药品进出口，建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），物业管理，会议及展览服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），住房租赁，非居住房地产租赁，停车场服务，土地使用权租赁，采购代理服务，自有资金投资的资产管理服务，以自有资金从事投资活动，货物进出口，技术进出口，进出口代理，食品进出口，进出口商品检验鉴定，与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

3、建设地点

本项目建设地点位于沈阳市辽中区。

4、建设性质

新建。

5、项目建设内容

本项目为沈阳综合保税区近海园区建设项目（一期），新增建设用地**251165.71**平方米，建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、商务办公区、配套设备及市政设施等。

具体建设内容为：

（1）口岸作业区：新建**1#**厂房**12671.94**平方米，建筑层数为地上一层，建筑高度为**12.55**米，由框架结构和钢结构两部分组成，其中框架结构部分层高一层为**3.9**米、二层为**3.6**米，钢结构厂房部分层高为**9.4**米，主要功能房间布置为：一层设有设备用房，如高压室、低压室、换热站、报警阀室、弱电间、安防控制室、检验室、检测仪器室、卫生间等，**3.9**米标高夹层设有检测室、检验室、检测仪器室、卫生间等辅助功能房间；新建堆场**8663.9**平方米、绿化**3333.4**平方米、停车场**915**平方米，硬化面积**8577.6**平方米，新建堆场卡口**2**座等。

（2）冷链仓储区：新建**1#**冷冻仓库，建筑面积**14374.58**平方米，建筑层数为地上三层，主要设有低温库、冷冻库、柴油发电机房、变电所、冷冻站房及配套辅助功能房间；新建**2#**冷冻仓库，建筑面积**14302.42**平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷冻库、消防控制室、变电所、开闭所、冷冻站房及配套辅助功能房间等；新建**3#**冷藏仓库，建筑面积**14302.42**平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建**4#**冷藏仓库，建筑面积**14302.42**平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建**5#**雨棚，建筑面积**1791.72**平方米，建筑层数为地上一层；新建**6#**雨棚，建筑面积

1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 7#雨棚，建筑面积 2438.07 平方米，建筑层数为地上一层；新建停车场 4960 平方米、道路硬化 38282.20 平方米、绿化 3333.4 平方米等。

（3）检测维修中心：新建 1#厂房-6#厂房，每个厂房建筑面积均为 5853.96 平方米，总建筑面积 35123.76 平方米，平面功能布置为厂房，设有变电所、弱电间、卫生间等；1#-4#厂房建筑层数均为地上一层，5#厂房建筑层数为地上三层，6#厂房建筑层数为地上五层；新建 7#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套及综合办公室等功能房间；新建 8#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套等功能房间；硬质铺装 56973.07 平方米，绿化 7240.2 平方米，新建停车场 4804 平方米等。

（4）商务办公区：新建商务办公楼 42869.58 平方米，建筑层数为地下一层、地上六层，主要功能分四部分设置：1）办公部分，包括开敞办公室、办公室、会议室及其配套用房；2）餐饮部分，包括操作间、主副食库、洗碗间、更衣室、备餐间、休息室等；3）地下室部分，包含停车库及设备用房，停车库为人防地下室；4）企业产品展示部分，包含企业产品展示厅等；硬质铺装 3053.61 平方米，绿化 4604.87 平方米，新建停车场 5170 平方米等。

（5）配套市政设施和设备：改造 8 条市政道路，总长度为 8631.87 米，其中保税路长 1462.42 米、一号街长 1115.37 米、二号街长 942.14 米、三号街长 694.46 米、四号街长 667.12 米、五号街长 295.71 米、五号路长 828.78 米、巡关路长 2625.87 米；翻建机动车道 78810.3 平方米、罩面机动车道 39544 平方米、机动车道加宽 10237 平方米，新建人行道 24641 平方米，铺设边石 16470 米，新建排水管道 4902 米，管道清淤 1838.23 立方米，管道修复 20 处，新建给水管道的 4145.465 米，钢板桩围护周长 100 米，设置路灯 223 套、高杆照明灯 8 套，配套设备包括冷库配套螺杆并联机组 13 套、集装箱箱表及车辆消杀设备 2 座、集装箱起重设备 2 套、货物消杀设备 3 套及智能停车设备 4 套等。

6、建设工期

根据初步设计批复文件，本项目建设周期为 29 个月，即 2022 年 5 月至 2024 年 9 月。结合本项目实施情况，预计于 2026 年末竣工投产。

7、项目审批情况

2022 年 6 月 23 日，取得沈阳市辽中区发展和改革局文件《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告的批复》（沈辽中发改审[2022]22 号），本项目可行性研究报告已通过审批。

2022 年 7 月 19 日，取得沈阳市辽中区发展和改革局文件《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目初步设计及概算的批复》（沈辽中发改审[2022]30 号），本项目初步设计及概算已通过审批。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目建设总投资情况

根据《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目初步设计及概算的批复》，并结合项目融资计划进行调整，项目建设总投资为 95,134.07 万元，其中：工程费用 74,609.87 万元；工程建设其他费用 14,505.37 万元；基本预备费 2,907.35 万元；经测算，本项目预计建设期利息 3,111.48 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	沈阳综合保税区近海园区一期建设项目	95,134.07	6,795.06	88,339.01
1.1	建设投资	92,022.59	6,795.06	85,227.53
1.1.1	工程费用	74,609.87	6,160.45	68,449.42
1.1.2	工程建设其他费用	14,505.37	394.55	14,110.82
1.1.3	基本预备费	2,907.35	240.06	2,667.29
1.2	建设期利息	3,111.48		3,111.48

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 95,134.07 万元，其中：项目配套资本金 24,410.07 万元，占比 25.66%；拟申请债券金额 70,724.00 万元，占比 74.34%。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元

序号	项目	建设期					合计	占比
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年		
1	投资计划	4,029.26	27,563.36	13,458.38	11,896.12	38,186.95	95,134.07	-
2	资金筹资	4,029.26	27,563.36	13,458.38	11,896.12	38,186.95	95,134.07	100.00%
2.1	项目配套资本金	4,029.26	7,563.36	8,458.38	1,896.12	2,462.95	24,410.07	25.66%
2.1.1	其中：建设期利息		-	622.00	735.50	1,753.98	3,111.48	
2.2	申请专项债券		20,000.00	5,000.00	10,000.00	35,724.00	70,724.00	74.34%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》及《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目实施方案》，本项目收入来源主要包括生产厂房出租收入、商务办公楼出租收入及物业费收入等。项目预计于 2026 年末建成后投入运营。本项目财务测算不考虑经济增长因素。

1、运营收入（含税）测算

（1）检修等厂房租赁收入

根据初步设计，本项目可建成各类生产厂房 6.985 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 550 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期检修等厂房租赁收入合计 112,179.11 万元。

（2）商务办公楼租赁收入

根据初步设计，本项目可建成商务办公楼等共计 4.2869 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 800 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期商务办公楼租赁收入合计 100,141.99 万元。

（3）冷库出租收入

根据初步设计，本项目可建成冷库等共计 5.7282 万平方米，结合周边市场

行情，年租金按 700 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期冷库租赁收入合计 117,084.41 万元。

（4）物业费收入

本项目建成后达产期商务办公楼等可收取物业费建筑面积 4.2869 万平方米，年物业费 24 元/平方米；生产厂房等可收取物业费建筑面积 12.713 万平方米，年物业费 18 元/平方米。物业费收费率 95%。经测算预计债券存续期物业费 9,202.09 万元。

经测算，预计债券存续期运营收入（含税）合计 338,607.60 万元。

2、运营成本（含税）测算

（1）职工薪酬

职工薪酬包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。预计本项目需要劳动定员 55 人，平均年职工薪酬 6.50 万元。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计 10,546.25 万元。

（2）外购燃料及动力费

预计年耗水量 15 万吨，平均水价按 3.2 元/吨测算，年水费 48.00 万元；预计年耗电量 150 万度，平均电价 0.75 元/度，年电费 112.50 万元。经测算，预计债券存续期外购燃料及动力费 4,734.75 万元。

（3）维护费用

维护费用按照固定资产原值（不含税固定资产原值 88,339.01 万元）的 0.50%计取。经测算债券存续期维护费用 13,030.15 万元。

（4）其他费用：

其他费用包括项目宣传费用、日常管理费用及不可预见费等，按运营收入的 3.00%测算。经测算债券存续期其他费用 10,158.11 万元。

经测算，债券存续期运营成本（含税）38,469.26 万元。

3、税费测算

（1）增值税

1) 销项税

本项目增值税销项税房屋出租适用 9%税率，物业费适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 27,719.56 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括电费、维护费（税率 13%）、水费（税率 9%）及其他费用（税率 6%）进项税，经测算运营期进项税合计 2,572.69 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用（不包括征地费用 7,535 万元）税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 6,795.06 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 18,351.81 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 1,284.63 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 917.59 万元。

（4）房产税

房产税计税依据为不含税房屋租金收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 36,264.93 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 88,339.01 万元，残值率 5%，

按 30 年折旧，每年折旧费用 2,797.00 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。测算债券存续期应缴企业所得税 20,767.63 万元

预计本项目应缴税费合计 77,586.58 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 222,551.76 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	2034 年	2035 年	2036 年
一	运营收入（含税）	338,607.60	9,276.92	10,436.55	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
（一）	检修等厂房出租收入	112,179.11	3,073.40	3,457.58	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75
1	出租面积（万平方米）	—	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985
2	年租金（元/平方米）	—	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
3	出租率%	—	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
（二）	商务办公楼出租	100,141.99	2,743.62	3,086.57	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52
1	出租面积（万平方米）	—	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869
2	年租金（元/平方米）	—	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3	出租率%	—	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
（三）	冷库出租	117,084.41	3,207.79	3,608.77	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74
1	出租面积（万平方米）	—	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282
2	年租金（元/平方米）	—	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
3	出租率%	—	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
（四）	物业费收入	9,202.09	252.11	283.63	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14
1	商务办公楼物业费	2,854.01	78.19	87.97	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74
1.1	建筑面积（万平方米）	—	3.4295	3.8582	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869
1.2	年物业费（元/平方米）	—	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1.3	收费率%	—	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	厂房物业费	6,348.08	173.92	195.66	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40

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	2034 年	2035 年	2036 年
2.1	建筑面积（万平方米）	—	10.171	11.442	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713
2.2	年物业费（元/平方米）	—	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
2.3	收费率%	—	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	运营成本（含税）	38,469.26	1,238.01	1,272.80	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58
（一）	职工薪酬	10,546.25	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50
1	劳动定员	—	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
2	平均薪酬（万元/年）	—	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
（二）	燃料动力费	4,734.75	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50
1	水费	1,416.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
1.1	年用水量（万吨）	—	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
1.2	平均水价（元/吨）	—	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000
2	电费	3,318.75	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
2.1	年用电量（万度）	—	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.2	平均电价（元/度）	—	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
（三）	维护费	13,030.15	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70
1	固定资产原值	—	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01
2	修理维护费率（%）	—	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
（四）	其他费用	10,158.11	278.31	313.10	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88
1	运营收入	—	9,276.92	10,436.55	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
2	其他费用占比%	—	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
三	税费	77,586.58	1,269.54	1,620.65	1,971.77	1,971.77	1,971.77	1,971.77	1,971.77	1,971.77	2,716.31	2,911.23
（一）	增值税	18,351.81	-	-	-	-	-	-	-	-	683.07	861.89
1	销项税	27,719.56	759.44	854.37	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30

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	2034 年	2035 年	2036 年
2	进项税	2,572.69	83.47	85.44	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41
3	固定资产进项税	6,795.06	675.97	768.93	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	178.82	
(二)	城市维护建设税	1,284.63					-	-	-	-	47.81	60.33
(三)	教育费附加及地方教育附加	917.59					-	-	-	-	34.15	43.09
(四)	房产税	36,264.93	993.56	1,117.75	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95
1	不含税房租收入	—	8,279.64	9,314.61	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55
2	税率%	—	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(五)	企业所得税	20,767.63	275.98	502.90	729.82	729.82	729.82	729.82	729.82	729.82	709.33	703.96
1	息税折旧前利润	236,524.32	6,369.38	7,277.07	8,184.73	8,184.73	8,184.73	8,184.73	8,184.73	8,184.73	8,102.76	8,081.30
2	折旧费用	82,511.50	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00
3	财务费用	70,942.32	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46
4	利润总额	83,070.50	1,103.92	2,011.61	2,919.27	2,919.27	2,919.27	2,919.27	2,919.27	2,919.27	2,837.30	2,815.84
四	运营期项目净收益	222,551.76	6,769.37	7,543.10	8,316.80	8,316.80	8,316.80	8,316.80	8,316.80	8,316.80	7,572.26	7,377.34

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入 (含税)	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
(一)	检修等厂房出租收入	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75
1	出租面积 (万平方米)	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985
2	年租金 (元/平方米)	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(二)	商务办公楼出租	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52
1	出租面积 (万平方米)	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869
2	年租金 (元/平方米)	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(三)	冷库出租	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74
1	出租面积 (万平方米)	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282
2	年租金 (元/平方米)	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(四)	物业费收入	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14
1	商务办公楼物业费	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74
1.1	建筑面积 (万平方米)	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869
1.2	年物业费 (元/平方米)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1.3	收费率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	厂房物业费	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40
2.1	建筑面积 (万平方米)	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713
2.2	年物业费 (元/平方米)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.3	收费率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	运营成本（含税）	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58
（一）	职工薪酬	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50
1	劳动定员	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
2	平均薪酬（万元/年）	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
（二）	燃料动力费	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50
1	水费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
1.1	年用水量（万吨）	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
1.2	平均水价（元/吨）	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000
2	电费	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
2.1	年用电量（万度）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.2	平均电价（元/度）	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
（三）	维护费	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70
1	固定资产原值	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01
2	修理维护费率（%）	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
（四）	其他费用	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88
1	运营收入	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
2	其他费用占比%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
三	税费	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23
（一）	增值税	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89
1	销项税	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30
2	进项税	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41
3	固定资产进项税										

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
(二)	城市维护建设税	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33
(三)	教育费附加及地方教育附加	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09
(四)	房产税	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95
1	不含税房租收入	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55
2	税率%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(五)	企业所得税	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96
1	息税折旧前利润	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30
2	折旧费用	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00
3	财务费用	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46
4	利润总额	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84
四	运营期项目净收益	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	运营收入 (含税)	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	5,798.08
(一)	检修等厂房出租收入	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	3,841.75	1,920.88
1	出租面积 (万平方米)	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985	6.985
2	年租金 (元/平方米)	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	275.00
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(二)	商务办公楼出租	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	3,429.52	1,714.76
1	出租面积 (万平方米)	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869
2	年租金 (元/平方米)	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(三)	冷库出租	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	4,009.74	2,004.87
1	出租面积 (万平方米)	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282	5.7282
2	年租金 (元/平方米)	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(四)	物业费收入	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	157.57
1	商务办公楼物业费	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	48.87
1.1	建筑面积 (万平方米)	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869	4.2869
1.2	年物业费 (元/平方米)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	12.00
1.3	收费率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	厂房物业费	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	217.40	108.70
2.1	建筑面积 (万平方米)	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713	12.713
2.2	年物业费 (元/平方米)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	9.00

序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
2.3	收费率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	运营成本（含税）	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	1,307.58	653.79
（一）	职工薪酬	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	357.50	178.75
1	劳动定员	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
2	平均薪酬（万元/年）	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	3.25
（二）	燃料动力费	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	160.50	80.25
1	水费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	24.00
1.1	年用水量（万吨）	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	7.50
1.2	平均水价（元/吨）	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000
2	电费	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	56.25
2.1	年用电量（万度）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	75.00
2.2	平均电价（元/度）	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
（三）	维护费	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	441.70	220.85
1	固定资产原值	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01	88,339.01
2	修理维护费率（%）	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.25%
（四）	其他费用	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	347.88	173.94
1	运营收入	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	5,798.08
2	其他费用占比%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
三	税费	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	2,911.23	3,066.73	3,095.10	1,585.54
（一）	增值税	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	861.89	430.94
1	销项税	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	949.30	474.65
2	进项税	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	87.41	43.71
3	固定资产进项税										

序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
(二)	城市维护建设税	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	60.33	30.17
(三)	教育费附加及地方教育附加	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	43.09	21.55
(四)	房产税	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	1,241.95	620.97
1	不含税房租收入	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	10,349.55	5,174.78
2	税率%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(五)	企业所得税	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	703.96	859.46	887.84	481.92
1	息税折旧前利润	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	8,081.30	4,040.67
2	折旧费用	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	2,797.00	1,398.50
3	财务费用	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	1,846.46	1,732.96	714.48
4	利润总额	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	2,815.84	3,437.84	3,551.34	1,927.69
四	运营期项目净收益	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,377.34	7,221.84	7,193.47	3,558.75

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 222,551.76 万元，债券存续期应还本付息 144,777.80 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.54 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						
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、现金流入													
1、项目配套资本金	24,410.07	4,029.26	7,563.36	8,458.38	1,896.12	2,462.95	-						
2、债券资金流入	70,724.00		20,000.00	5,000.00	10,000.00	35,724.00	-						
3、运营收入	338,607.60		-				9,276.92	10,436.55	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
现金流入小计	433,741.67	4,029.26	27,563.36	13,458.38	11,896.12	38,186.95	9,276.92	10,436.55	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
二、现金流出													
1、建设投资	92,022.59	4,029.26	27,563.36	12,836.38	11,160.62	36,432.97	-						
2、债券还本付息	144,777.80		-	622.00	735.50	1,753.98	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46
3、运营成本及税费	116,055.84		-				2,507.55	2,893.45	3,279.35	3,279.35	3,279.35	3,279.35	3,279.35
现金流出小计	352,856.23	4,029.26	27,563.36	13,458.38	11,896.12	38,186.95	4,976.01	5,361.91	5,747.81	5,747.81	5,747.81	5,747.81	5,747.81
三、当年现金净流量	80,885.44	-	-	-	-	-	4,300.91	5,074.64	5,848.34	5,848.34	5,848.34	5,848.34	5,848.34
四、累计现金结存额	80,885.44	-	-	-	-	-	4,300.91	9,375.55	15,223.89	21,072.23	26,920.58	32,768.92	38,617.26
五、本息覆盖率	1.54												

(续)

项目	运营期											
	2034 年	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、项目配套资本金												
2、债券资金流入												
3、运营收入	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
现金流入小计	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15
二、现金流出												
1、建设投资												
2、债券还本付息	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46
3、运营成本及税费	3,279.35	4,023.89	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81
现金流出小计	5,747.81	6,492.35	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27
三、当年现金净流量	5,848.34	5,103.80	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88
四、累计现金结存额	44,465.60	49,569.40	54,478.28	59,387.16	64,296.05	69,204.93	74,113.81	79,022.69	83,931.58	88,840.46	93,749.34	98,658.22
五、本息覆盖率	1.54											

(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	2056 年
一、现金流入											
1、项目配套资本金											
2、债券资金流入											
3、运营收入	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	5,798.08
现金流入小计	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	11,596.15	5,798.08
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	2,468.46	22,468.46	6,846.46	11,732.96	36,438.48
3、运营成本及税费	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,218.81	4,374.31	4,402.68	2,239.33
现金流出小计	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	6,687.27	26,687.27	11,220.77	16,135.64	38,677.81
三、当年现金净流量	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	4,908.88	-15,091.12	375.38	-4,539.49	-32,879.73
四、累计现金结存额	103,567.11	108,475.99	113,384.87	118,293.75	123,202.63	128,111.52	133,020.40	117,929.28	118,304.66	113,765.17	80,885.44
五、本息覆盖率	1.54										

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日起变更

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.

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

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



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
年度检验合格
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

转入协会备案
Stamp of the transferee's Institute of CPAs

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



赵淑梅 210201080008

证书编号
No. of Certificate 210201080008
批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 辽宁注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 2007年11月05日

注册编号
Registration No. 2007159号

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