

2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目 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

2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2023]007 号

我们接受委托，对 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目（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 50,000.00 万元，其中：1、于 2022 年 10 月将

2021 年大连市保障性安居工程专项债券（一期）——2021 年大连市政府专项债券（六期）发行的中山区老旧小区改造项目专项债券额度 1,471.00 万元调整至本项目，实际利率 3.81%，已实际支付 1 年利息，本项目自 2022 年 7 月开始计息；2、于 2022 年 10 月将 2022 年大连市政府专项债券（六期）发行的沙河口区 2022 年老旧小区改造项目（二期）专项债券额度 309.00 万元调整至本项目，实际利率 3.43%，自 2022 年 5 月发行日开始计息；3、于 2022 年 10 月将 2022 年大连市政府专项债券（十期）发行的 2022 年中山区老旧小区改造工程专项债券额度 2,572.00 万元、西岗区 2021 年老旧小区改造工程二期专项债券额度 1,742.00 万元、西岗区老旧小区改造工程三期专项债券额度 3,171.00 万元、沙河口区 2022 年老旧小区改造项目（一期）专项债券额度 6,798.00 万元及沙河口区 2022 年老旧小区改造项目（二期）专项债券额度 8,393.00 万元调整至本项目，实际利率 3.41%，自 2022 年 6 月发行日开始计息；4、拟于 2023 年计划申请债券额度 25,544.00 万元，专项债券测算利率参考 2023 年 1 月 11 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）的记账式国债收益率，为 3.23%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%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	2021年7 月已发行调 整额度实际 利率	2022年5 月已发行调 整额度实际 利率	2022年6 月已发行调 整额度实际 利率	2023年拟 申请债券测 算利率	2021年7 月已发行 调整额度 实际利息	2022年5 月已发行 调整额度 实际利息	2022年6 月已发行 调整额度 实际利息	2023年 拟申请债 券测算利 息	当年还本付 息合计
2022年5月		309.00			3.43%				5.30		-	5.30
2022年6月	309.00	22,676.00				3.41%				386.63		386.63
2022年7月	22,985.00	1,471.00		3.81%								-
2023年	24,456.00	25,544.00		3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	510.88	1,350.78
2024年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2025年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2026年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2027年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2028年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2029年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2030年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2031年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2032年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2033年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2034年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2035年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2036年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2037年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2038年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿 还本金	2021年7 月已发行调 整额度实际 利率	2022年5 月已发行调 整额度实际 利率	2022年6 月已发行调 整额度实际 利率	2023年拟 申请债券测 算利率	2021年7 月已发行 调整额度 实际利息	2022年5 月已发行 调整额度 实际利息	2022年6 月已发行 调整额度 实际利息	2023年 拟申请债 券测算利 息	当年还本付 息合计
2039年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2040年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2041年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2042年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2043年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2044年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2045年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2046年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2047年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2048年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2049年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2050年	50,000.00			3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	1,861.66
2051年	50,000.00		1,471.00	3.81%	3.43%	3.41%	4.00%	56.05	10.60	773.25	1,021.76	3,332.66
2052年	48,529.00		22,985.00		3.43%	3.41%	4.00%		5.30	386.63	1,021.76	24,398.69
2053年	25,544.00		25,544.00				4.00%				510.88	26,054.88
合计	——	50,000.00	50,000.00	——	——	——	——	1,625.31	317.96	23,197.55	30,652.80	105,793.62

二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入（含税）206,353.10 万元，扣除运营成本（含税）24,880.39 万元及相关税费 21,489.98 万元，预计项目净收益 159,982.73 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
2022 年	-	-	-	-
2023 年	3,157.04	390.73	195.21	2,571.10
2024 年	6,361.12	782.41	273.26	5,305.45
2025 年	6,361.12	782.41	273.26	5,305.45
2026 年	6,361.12	782.41	273.26	5,305.45
2027 年	6,361.12	782.41	273.26	5,305.45
2028 年	6,551.94	799.73	313.07	5,439.14
2029 年	6,551.94	799.73	313.07	5,439.14
2030 年	6,551.94	799.73	313.07	5,439.14
2031 年	6,551.94	799.73	313.07	5,439.14
2032 年	6,551.94	799.73	313.07	5,439.14
2033 年	6,748.49	817.57	354.08	5,576.84
2034 年	6,748.49	817.57	354.08	5,576.84
2035 年	6,748.49	817.57	354.08	5,576.84
2036 年	6,748.49	817.57	825.71	5,105.21
2037 年	6,748.49	817.57	885.01	5,045.91
2038 年	6,950.96	835.94	943.73	5,171.29
2039 年	6,950.96	835.94	943.73	5,171.29
2040 年	6,950.96	835.94	943.73	5,171.29
2041 年	6,950.96	835.94	943.73	5,171.29
2042 年	6,950.96	835.94	943.73	5,171.29
2043 年	7,159.49	854.86	1,004.21	5,300.42
2044 年	7,159.49	854.86	1,004.21	5,300.42
2045 年	7,159.49	854.86	1,004.21	5,300.42
2046 年	7,159.49	854.86	1,004.21	5,300.42
2047 年	7,159.49	854.86	1,004.21	5,300.42
2048 年	7,374.27	874.35	1,066.51	5,433.41
2049 年	7,374.27	874.35	1,066.51	5,433.41

年度	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2050 年	7,374.27	874.35	1,066.51	5,433.41
2051 年	7,374.27	874.35	1,066.51	5,433.41
2052 年	7,374.27	874.35	1,178.50	5,321.42
2053 年	3,825.83	447.77	679.13	2,698.93
合计	206,353.10	24,880.39	21,489.98	159,982.73

（一）运营收入测算

根据《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》及《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况》，本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入、广告位出租收入等。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 206,353.10 万元，其中：物业管理收入 53,636.63 万元、停车位经营收入 145,617.89 万元及广告位出租收入 7,098.58 万元。

（二）运营成本测算

根据《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》及《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、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 24,880.39 万元，其中：职工薪酬 14,597.61 万元、维护费 6,155.69 万元及其他费用 4,127.09 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及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 21,489.98 万元，其中：增值税 8,966.29 万元、城市维护建设税 627.64 万元、教育费附加及地方教育附加 448.31 万元及企业所得税 11,447.73 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 159,982.73 万元，债券存续期应还本付息 105,793.62 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.51 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	
2022 年	-	391.93	391.93	-
2023 年	-	1,350.78	1,350.78	2,571.10
2024 年	-	1,861.66	1,861.66	5,305.45
2025 年	-	1,861.66	1,861.66	5,305.45
2026 年	-	1,861.66	1,861.66	5,305.45
2027 年	-	1,861.66	1,861.66	5,305.45
2028 年	-	1,861.66	1,861.66	5,439.14
2029 年	-	1,861.66	1,861.66	5,439.14
2030 年	-	1,861.66	1,861.66	5,439.14
2031 年	-	1,861.66	1,861.66	5,439.14
2032 年	-	1,861.66	1,861.66	5,439.14
2033 年	-	1,861.66	1,861.66	5,576.84
2034 年	-	1,861.66	1,861.66	5,576.84
2035 年	-	1,861.66	1,861.66	5,576.84
2036 年	-	1,861.66	1,861.66	5,105.21
2037 年	-	1,861.66	1,861.66	5,045.91
2038 年	-	1,861.66	1,861.66	5,171.29
2039 年	-	1,861.66	1,861.66	5,171.29
2040 年	-	1,861.66	1,861.66	5,171.29
2041 年	-	1,861.66	1,861.66	5,171.29
2042 年	-	1,861.66	1,861.66	5,171.29
2043 年	-	1,861.66	1,861.66	5,300.42
2044 年	-	1,861.66	1,861.66	5,300.42
2045 年	-	1,861.66	1,861.66	5,300.42
2046 年	-	1,861.66	1,861.66	5,300.42
2047 年	-	1,861.66	1,861.66	5,300.42
2048 年	-	1,861.66	1,861.66	5,433.41
2049 年	-	1,861.66	1,861.66	5,433.41
2050 年	-	1,861.66	1,861.66	5,433.41
2051 年	1,471.00	1,861.66	3,332.66	5,433.41
2052 年	22,985.00	1,413.69	24,398.69	5,321.42
2053 年	25,544.00	510.88	26,054.88	2,698.93
合计	50,000.00	55,793.62	105,793.62	159,982.73

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	
本息覆盖倍数	1.51			

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 55,256.43 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	206,353.10
1.1.1	经营活动产生的现金	206,353.10
1.2	现金流出	46,370.37
1.2.1	经营活动支付的现金	24,880.39
1.2.2	经营税费	21,489.98
1.3	经营活动产生的净现金流	159,982.73
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	73,265.68
2.2.1	建设投资	73,265.68
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-73,265.68
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	74,333.00
3.1.1	资本金流入	24,333.00
3.1.2	债券融资款	50,000.00
3.1.3	其他融资款	
3.2	现金流出	105,793.62
3.2.1	偿还债券本息	105,793.62
3.3	筹资活动产生的净现金流	-31,460.62
四	现金及等价物净增加额	55,256.43

序号	项目	金额
五	累计净现金流量	55,256.43
六	平均偿债覆盖率	1.51

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	143,984.46	151,983.59	159,982.73	167,981.87	175,981.00
二、本期债券还本付息	105,793.62	105,793.62	105,793.62	105,793.62	105,793.62
三、本息覆盖率	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66

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，以物业费收入、停车位收入、广告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，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本期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。

本专项评估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

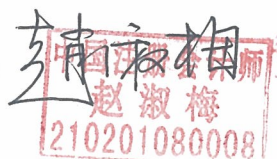


中国·沈阳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月三十日

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《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》及《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况》，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）《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》及《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（调整版）》。

（二）《关于 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告调整的批复》（大金普发改发[2022]34 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

2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目。

2、项目建设单位

大连灏泰基础设施建设工程有限公司。

3、拟建地区

2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目覆盖了全区 7 个辖区街道，主要有湾里街道、先进街道、大孤山街道、海青岛街道、光中街道、马桥子街道、站前街道。

4、建设规模

根据实际情况，对项目建设内容及建设范围进行调整，调整后可研建设内容：改造范围为金普新区湾里、大孤山、先进、站前、光中、海青岛、马桥子等 7 个街道，涉及 **45 个小区、545 栋房屋、2.57 万户居民**，总建筑面积 **207.2 万平方米**。

调整后项目主要包括楼体改造和院落改造两部分。楼体改造包括屋面防水及保温、屋面防雷装置、外墙保温及饰面、落水管、雨棚、散水、台阶、单元门更换、外窗更换（楼道窗+住户窗）、出屋面楼梯间门更换、楼顶维修口更换、屋顶排气孔风帽、楼道粉刷、楼梯扶手、楼梯踏步修复、楼道感应灯、单元和楼层指示牌、垃圾管道口封堵等；院落改造包括沥青铺装、透水砖铺装、混凝土铺装、路缘石、散水修复、混凝土台阶修复、新砌筑石材台阶、棋牌桌、休闲座椅、健身休闲器材、晾衣架、宣传栏、成品指示牌及认养牌、铁艺栏杆、毛石墙勾缝修复、毛石墙砌筑、景观石、白色耐磨漆划线、花坛砌筑、花坛拆除、绿化补植、消防器材柜、分类垃圾箱、新增智能分类垃圾箱、地理垃圾桶

拆除填埋、快递蜂巢柜、非机动车棚、门岗亭、休闲凉亭、监控、太阳能庭院灯、围墙彩绘、仓房粉刷、雨水管、雨水井、污水管、污水井、化粪池、线缆下地、给水、热力室外管线、热力室内管线、燃气管线、小区电子门禁等。

（1）2022 年金普新区湾里、大孤山街道城镇老旧小区改造

主要建设内容包括山海一步、华南楼、高泰里、小孤山东里、小孤山中里 5 个小区，54 栋 2359 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 18.15 万平方米。

（2）2022 年金普新区先进、站前街道城镇老旧小区改造

改造项目主要为东山、南山路 2 个小区，共涉及 30 栋 970 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积约 6.07 万平方米。

（3）2022 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造（光明、和平、红旗、迎湖片区）

项目位于光中街道，主要为劳动、和平、教委、育才、味食、体育场 6 个小区，87 栋 4591 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 33.76 万平方米。

（4）2022 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造（花园、体育场片区）

项目位于光中街道，主要为花园、红旗街、于洼、食品楼、402 共 5 个小区、69 栋 3524 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 25.92 万平方米。

（5）2022 年金普新区海青岛街道城镇老旧小区改造（港西、岗盛片区）

项目改造包括岗松里、岗林里、岗盛里 3 个小区，82 栋 3514 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 28.53 万平方米。

（6）2022 年金普新区海青岛街道城镇老旧小区改造（东阁里、东居里、金源北里片区）

项目改造包括东阁里、东居里、安居 3 个小区，63 栋 3612 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 28.67 万平方米。

（7）2022 年金普新区马桥子街道城镇老旧小区改造（松林、翠竹、红梅、

青松、怡海片区)

项目改造包括翠竹、红梅、望海公寓、红梅公寓、收获公寓、青松北里、青松南里、海韵花园、我爱我家等 15 个小区、95 栋楼 4044 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 41.43 万平方米。

(8) 2022 年金普新区马桥子街道城镇老旧小区改造(金桥、杏林、五彩、山景片区)

项目改造包括金湖里、金海里、杏花里、嫩江、银帆北、十里岗等 6 个小区，65 栋 3044 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积约 24.69 万平方米。

5、工程进度计划

本项目建设周期自 2022 年 3 月至 2023 年 5 月末。

6、项目审批情况

2021 年 11 月 15 日取得大连金普新区发展和改革局文件《关于 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(大金普发改发[2021]203 号)，本项目可行性研究报告已通过审批。

2022 年 2 月 24 日取得大连金普新区发展和改革局文件《关于 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告调整的批复》(大金普发改发[2022]34 号)，本项目可行性研究报告(调整版)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 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告调整的批复》，项目建设总投资为 74,333.00 万元，其中：经测算，本项目预计建设期利息 1,067.32 万元((1)调整已发行债券额度 1,471.00 万元，实际利率 3.81%，建设期利息按 6 个月测算；(2) 调整已发行债券额度 309.00 万元，实际利率 3.43%，建设期利息按 12 个月测算；(3) 调整已发行债券额度 22,676.00 万元，实际利率 3.41%，建设期利息按 12 个月测算；(4)2023 年拟申请债券 25,544.00

万元，债券利率按 4.00%估算，建设期利息按 6 个月测算）。

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	2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目	74,333.00	5,937.53	68,395.47
1.1	建设投资	73,265.68	5,937.53	67,328.15
1.1.1	工程费用	67,069.00	5,537.81	61,531.19
1.1.2	工程建设其他费用	4,311.00	244.02	4,066.98
1.1.3	基本预备费	1,885.68	155.70	1,729.98
1.2	建设期利息	1,067.32		1,067.32

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 74,333.00 万元，其中：项目配套资本金 24,333.00 万元，占比 32.74%；拟申请债券金额 50,000.00 万元，占比 67.26%。

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（共 15 个月）		合计	占比
		2022 年	2023 年		
1	投资计划	24,868.62	49,464.38	74,333.00	-
2	资金筹资	24,868.62	49,464.38	74,333.00	100.00%
2.1	项目配套资本金	412.62	23,920.38	24,333.00	32.74%
2.1.1	建设期利息	391.93	675.39	1,067.32	
2.2	申请专项债券	24,456.00	25,544.00	50,000.00	67.26%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》及《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况》，本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入及广告位出租收入等。预计 2023 年 6 月建成后即投入运营。

1、运营收入测算

（1）物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 207.20 万平方米，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。物业服务收费标准参照《大连市住宅物业服务标准》，再结合同类项目物业收费标准确定。

考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照一级物业价格扣除电梯运行维护费后计算，运营初期按 0.70 元/平方米·每月测算，物业收费标准按每五年增长 3.00%考虑，收费比率按 95%测算。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 53,636.63 万元。

（2）停车位经营收入

1) 临时停车位收入

本项目建成后预计停车位 11,000 个，其中临时停车位占比 60%，约为 6,600 个，停车位收费标准参照《关于金州新区机动车停车场机动车停放服务收费标准和有关规定的通知》（大金新物价发[2015]2 号）中的机动车停放收费标准，小车按 3 元/辆·次进行测算，按白天 3 次、夜间 2 次计，收费标准每五年增长率 3.00%，利用率 95%。

经测算，预计债券存续期小车停车位收入合计 111,362.23 万元。

2) 包月停车位收入

本项目建成后预计停车位 11,000 个，其中包月停车位占比 40%，约为 4,400 个，停车位收费标准参照《关于金州新区机动车停车场机动车停放服务收费标准和有关规定的通知》（大金新物价发[2015]2 号）中的住宅小区机动车停放收费标准，包月按 200 元/辆·月进行测算，收费标准每五年增长率按 3%测算。

经测算，预计债券存续期包月停车位收入合计 34,255.66 万元。

综上，债券存续期停车位经营收入 145,617.89 万元。

（3）广告位出租收入

1) 楼道广告位收入

本次改造老旧小区 45 个，预计可设置楼道广告 1084 个，广告位利用率按 90%考虑，根据可行性研究报告，楼道广告位收费标准按 180 元/个·月测算，收费标准每五年增长率按 3%测算。

经测算，预计债券存续期楼道广告位收入合计 **6,835.84** 万元。

2) 公告栏广告位收入

预计设置公告栏广告位 **45** 个，广告位利用率按 **90%**考虑，根据可行性研究报告，公告栏广告位收费标准按 **150** 元/个·月测算，收费标准每五年增长率按 **3%**测算。

经测算，预计债券存续期公告栏广告位收入合计 **262.74** 万元。

综上，预计债券存续期广告位出租收入 **7,098.58** 万元。

综上所述，预计债券存续期运营收入（含税）合计 **206,353.10** 万元。

2、运营成本测算

（1）职工薪酬

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 **90.00** 人，运营期第一年平均职工薪酬（包括社保统筹等）**5.00** 万元，预计每五年增长 **3%**。预计债券存续期职工薪酬总支出为 **14,597.61** 万元。

（2）维护费

预计项目建成后固定资产原值 **68,395.47** 万元，年维护费用按固定资产投资额的 **0.30%**进行测算，预计债券存续期维护费用总支出为 **6,155.69** 万元。

（3）其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照运营收入的 **2.00%**测算。预计债券存续期其他费用总支出为 **4,127.09** 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 **24,880.39** 万元。

3、税费测算

（1）增值税

1) 销项税

本项目增值税销项税物业管理收入按 **6%**测算，停车位出租、广告位出租适用 **9%**税率，经测算，债券存续期销项税 **15,645.67** 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括维护费（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 **741.85** 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%、工程建设其他费用税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 **5,937.53** 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 **8,966.29** 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 **627.64** 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 **448.31** 万元。

（4）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）折旧费用为固定资产原值 **68,395.47** 万元，扣除残值率 5%，按 30 年折旧，每年折旧费用 **2,165.86** 万元；2）利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 **11,447.73** 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 **21,489.98** 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 **159,982.73** 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									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营收入（含税）	206,353.10	3,157.04	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94
（一）	物业管理收入	53,636.63	826.73	1,653.46	1,653.46	1,653.46	1,653.46	1,703.06	1,703.06	1,703.06	1,703.06	1,703.06
1	建筑面积（万m ² ）	——	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20
2	收费标准（元/m ² ·月）	——	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
3	月数	——	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率（%）	——	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（二）	停车位经营收入	145,617.89	2,220.900	4,488.83	4,488.83	4,488.83	4,488.83	4,623.49	4,623.49	4,623.49	4,623.49	4,623.49
1	临时停车位收入	111,362.23	1,692.90	3,432.83	3,432.83	3,432.83	3,432.83	3,535.81	3,535.81	3,535.81	3,535.81	3,535.81
1.1	临时停车位数量	——	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
1.2	收费标准（元/个·日）	——	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45
1.3	利用率	——	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	日历天数	——	180.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	包月停车位收入	34,255.66	528.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,087.68	1,087.68	1,087.68	1,087.68	1,087.68
2.1	包月停车位数量	——	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
2.2	收费标准（元/个·月）	——	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	206.00	206.00	206.00	206.00	206.00
2.3	月数	——	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12
（三）	广告位出租收入	7,098.58	109.41	218.83	218.83	218.83	218.83	225.39	225.39	225.39	225.39	225.39
1	楼道广告收入	6,835.84	105.36	210.73	210.73	210.73	210.73	217.05	217.05	217.05	217.05	217.05
1.1	楼道广告位数量（个）	——	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00
1.2	出租率	——	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.3	收费标准（元/个·月）	——	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	185.40	185.40	185.40	185.40	185.40
1.4	月数	——	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	公告栏广告收入	262.74	4.05	8.10	8.10	8.10	8.10	8.34	8.34	8.34	8.34	8.34
2.1	公告栏广告位数量（个）	——	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.2	出租率	——	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准（元/个·月）	——	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	154.50	154.50
2.4	月数	——	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	运营成本（含税）	24,880.39	390.73	782.41	782.41	782.41	782.41	799.73	799.73	799.73	799.73	799.73
（一）	职工薪酬	14,597.61	225.00	450.00	450.00	450.00	450.00	463.50	463.50	463.50	463.50	463.50
1	劳动定员	——	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	平均薪酬（万元/年）	——	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.15	5.15
（二）	维护费	6,155.69	102.59	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19
1	固定资产投资	——	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47
2	修理费率	——	0.15%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
（三）	其他费用	4,127.09	63.14	127.22	127.22	127.22	127.22	131.04	131.04	131.04	131.04	131.04
1	运营收入	——	3,157.04	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94
2	其他费用率	——	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
三	税费	21,489.98	195.21	273.26	273.26	273.26	273.26	313.07	313.07	313.07	313.07	313.07
（一）	增值税	8,966.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	15,645.67	239.21	482.30	482.30	482.30	482.30	496.77	496.77	496.77	496.77	496.77
2	进项税	741.85	12.04	24.14	24.14	24.14	24.14	24.36	24.36	24.36	24.36	24.36
3	固定资产进项税	5,937.53	227.17	458.16	458.16	458.16	458.16	472.41	472.41	472.41	472.41	472.41
（二）	城市维护建设税	627.64			-	-	-	-	-	-	-	-
（三）	教育费附加及地方教育附加	448.31			-	-	-	-	-	-	-	-

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
(四)	企业所得税	11,447.73	195.21	273.26	273.26	273.26	273.26	313.07	313.07	313.07	313.07	313.07
1	息税折旧前利润	165,492.94	2,539.14	5,120.55	5,120.55	5,120.55	5,120.55	5,279.80	5,279.80	5,279.80	5,279.80	5,279.80
2	折旧费用	64,975.70	1,082.93	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86
3	财务费用	54,726.30	675.39	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66
4	利润总额	45,790.94	780.83	1,093.04	1,093.04	1,093.04	1,093.04	1,252.29	1,252.29	1,252.29	1,252.29	1,252.29
四	运营期项目净收益	159,982.73	2,571.10	5,305.45	5,305.45	5,305.45	5,305.45	5,439.14	5,439.14	5,439.14	5,439.14	5,439.14

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	运营收入 (含税)	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96
(一)	物业管理收入	1,754.15	1,754.15	1,754.15	1,754.15	1,754.15	1,806.78	1,806.78	1,806.78	1,806.78	1,806.78
1	建筑面积 (万 m ²)	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20
2	收费标准 (元/m ² ·月)	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(二)	停车位经营收入	4,762.19	4,762.19	4,762.19	4,762.19	4,762.19	4,905.06	4,905.06	4,905.06	4,905.06	4,905.06
1	临时停车位收入	3,641.88	3,641.88	3,641.88	3,641.88	3,641.88	3,751.14	3,751.14	3,751.14	3,751.14	3,751.14
1.1	临时停车位数量	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
1.2	收费标准 (元/个·日)	15.91	15.91	15.91	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39
1.3	利用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	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	包月停车位收入	1,120.31	1,120.31	1,120.31	1,120.31	1,120.31	1,153.92	1,153.92	1,153.92	1,153.92	1,153.92
2.1	包月停车位数量	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00

序号	收入/成本类别	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
2.2	收费标准（元/个·月）	212.18	212.18	212.18	212.18	212.18	218.55	218.55	218.55	218.55	218.55
2.3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
（三）	广告位出租收入	232.15	232.15	232.15	232.15	232.15	239.12	239.12	239.12	239.12	239.12
1	楼道广告收入	223.56	223.56	223.56	223.56	223.56	230.27	230.27	230.27	230.27	230.27
1.1	楼道广告位数量（个）	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00
1.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	收费标准（元/个·月）	190.96	190.96	190.96	190.96	190.96	196.69	196.69	196.69	196.69	196.69
1.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	公告栏广告收入	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85
2.1	公告栏广告位数量（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准（元/个·月）	159.14	159.14	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91	163.91	163.91
2.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	运营成本（含税）	817.57	817.57	817.57	817.57	817.57	835.94	835.94	835.94	835.94	835.94
（一）	职工薪酬	477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	491.73	491.73	491.73	491.73	491.73
1	劳动定员	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	平均薪酬（万元/年）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46
（二）	维护费	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19
1	固定资产投资	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47
2	修理费率	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
（三）	其他费用	134.97	134.97	134.97	134.97	134.97	139.02	139.02	139.02	139.02	139.02
1	运营收入	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96
2	其他费用率	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
三	税费	354.08	354.08	354.08	825.71	885.01	943.73	943.73	943.73	943.73	943.73

序号	收入/成本类别	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
(一)	增值税	-	-	-	432.69	487.09	502.21	502.21	502.21	502.21	502.21
1	销项税	511.67	511.67	511.67	511.67	511.67	527.02	527.02	527.02	527.02	527.02
2	进项税	24.58	24.58	24.58	24.58	24.58	24.81	24.81	24.81	24.81	24.81
3	固定资产进项税	487.09	487.09	487.09	54.40						
(二)	城市维护建设税	-	-	-	30.29	34.10	35.15	35.15	35.15	35.15	35.15
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	21.63	24.35	25.11	25.11	25.11	25.11	25.11
(四)	企业所得税	354.08	354.08	354.08	341.10	339.47	381.26	381.26	381.26	381.26	381.26
1	息税折旧前利润	5,443.83	5,443.83	5,443.83	5,391.91	5,385.38	5,552.54	5,552.54	5,552.54	5,552.54	5,552.54
2	折旧费用	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86
3	财务费用	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66
4	利润总额	1,416.32	1,416.32	1,416.32	1,364.40	1,357.87	1,525.03	1,525.03	1,525.03	1,525.03	1,525.03
四	运营期项目净收益	5,576.84	5,576.84	5,576.84	5,105.21	5,045.91	5,171.29	5,171.29	5,171.29	5,171.29	5,171.29

(续)

序号	收入/成本类别	运营期										
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一	运营收入 (含税)	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	3,825.83
(一)	物业管理收入	1,860.98	1,860.98	1,860.98	1,860.98	1,860.98	1,916.81	1,916.81	1,916.81	1,916.81	1,916.81	987.16
1	建筑面积 (万 m ²)	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20
2	收费标准 (元/m ² ·月)	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.84
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
4	收费率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(二)	停车位经营收入	5,052.21	5,052.21	5,052.21	5,052.21	5,052.21	5,203.78	5,203.78	5,203.78	5,203.78	5,203.78	2,708.02
1	临时停车位收入	3,863.67	3,863.67	3,863.67	3,863.67	3,863.67	3,979.59	3,979.59	3,979.59	3,979.59	3,979.59	2,077.56

序号	收入/成本类别	运营期										
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1.1	临时停车位数量	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
1.2	收费标准（元/个·日）	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39	17.91
1.3	利用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	185.00
2	包月停车位收入	1,188.54	1,188.54	1,188.54	1,188.54	1,188.54	1,224.19	1,224.19	1,224.19	1,224.19	1,224.19	630.46
2.1	包月停车位数量	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
2.2	收费标准（元/个·月）	225.10	225.10	225.10	225.10	225.10	231.85	231.85	231.85	231.85	231.85	238.81
2.3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
（三）	广告位出租收入	246.30	246.30	246.30	246.30	246.30	253.68	253.68	253.68	253.68	253.68	130.65
1	楼道广告收入	237.18	237.18	237.18	237.18	237.18	244.29	244.29	244.29	244.29	244.29	125.81
1.1	楼道广告位数量（个）	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00
1.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	收费标准（元/个·月）	202.59	202.59	202.59	202.59	202.59	208.67	208.67	208.67	208.67	208.67	214.93
1.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
2	公告栏广告收入	9.12	9.12	9.12	9.12	9.12	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	4.84
2.1	公告栏广告位数量（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准（元/个·月）	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83	173.89	173.89	173.89	173.89	173.89	179.11
2.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
二	运营成本（含税）	854.86	854.86	854.86	854.86	854.86	874.35	874.35	874.35	874.35	874.35	447.77
（一）	职工薪酬	506.48	506.48	506.48	506.48	506.48	521.67	521.67	521.67	521.67	521.67	268.66
1	劳动定员	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	平均薪酬（万元/年）	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	2.99
（二）	维护费	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	205.19	102.59

序号	收入/成本类别	运营期										
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	固定资产投资	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47	68,395.47
2	修理费率	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.15%
(三)	其他费用	143.19	143.19	143.19	143.19	143.19	147.49	147.49	147.49	147.49	147.49	76.52
1	运营收入	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	3,825.83
2	其他费用率	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
三	税费	1,004.21	1,004.21	1,004.21	1,004.21	1,004.21	1,066.51	1,066.51	1,066.51	1,066.51	1,178.50	679.13
(一)	增值税	517.78	517.78	517.78	517.78	517.78	533.82	533.82	533.82	533.82	533.82	277.46
1	销项税	542.83	542.83	542.83	542.83	542.83	559.11	559.11	559.11	559.11	559.11	290.26
2	进项税	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	12.80
3	固定资产进项税											
(二)	城市维护建设税	36.24	36.24	36.24	36.24	36.24	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	19.42
(三)	教育费附加及地方教育附加	25.89	25.89	25.89	25.89	25.89	26.69	26.69	26.69	26.69	26.69	13.87
(四)	企业所得税	424.30	424.30	424.30	424.30	424.30	468.63	468.63	468.63	468.63	580.62	368.37
1	息税折旧前利润	5,724.72	5,724.72	5,724.72	5,724.72	5,724.72	5,902.04	5,902.04	5,902.04	5,902.04	5,902.04	3,067.30
2	折旧费用	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	2,165.86	1,082.93
3	财务费用	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,413.69	510.88
4	利润总额	1,697.20	1,697.20	1,697.20	1,697.20	1,697.20	1,874.53	1,874.53	1,874.53	1,874.53	2,322.50	1,473.50
四	运营期项目净收益	5,300.42	5,300.42	5,300.42	5,300.42	5,300.42	5,433.41	5,433.41	5,433.41	5,433.41	5,321.42	2,698.93

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 159,982.73 万元，债券存续期应还本付息 105,793.62 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.51 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（共 15 个月）		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
一、现金流入												
1、项目配套资本金	24,333.00	412.62	23,920.38	-	-							
2、债券资金流入	50,000.00	24,456.00	25,544.00	-	-							
3、运营期现金流入	206,353.10	-	3,157.04	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94
现金流入小计	280,686.10	24,868.62	52,621.42	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,361.12	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94	6,551.94
二、现金流出												
1、建设投资	73,265.68	24,476.69	48,788.99	-	-							
2、债券还本付息	105,793.62	391.93	1,350.78	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66
3、运营期现金流出	46,370.37	-	585.94	1,055.67	1,055.67	1,055.67	1,055.67	1,112.80	1,112.80	1,112.80	1,112.80	1,112.80
现金流出小计	225,429.67	24,868.62	50,725.70	2,917.32	2,917.32	2,917.32	2,917.32	2,974.46	2,974.46	2,974.46	2,974.46	2,974.46
三、当年现金净流量	55,256.43		1,895.72	3,443.80	3,443.80	3,443.80	3,443.80	3,577.48	3,577.48	3,577.48	3,577.48	3,577.48
四、累计现金结存额	55,256.43		1,895.72	5,339.52	8,783.31	12,227.11	15,670.90	19,248.39	22,825.87	26,403.35	29,980.83	33,558.32
五、本息覆盖率	1.51											

(续)

项目	运营期									
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、现金流入										
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、运营期现金流入	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96
现金流入小计	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,748.49	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96	6,950.96
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66
3、运营期现金流出	1,171.65	1,171.65	1,171.65	1,643.28	1,702.58	1,779.67	1,779.67	1,779.67	1,779.67	1,779.67
现金流出小计	3,033.30	3,033.30	3,033.30	3,504.94	3,564.23	3,641.33	3,641.33	3,641.33	3,641.33	3,641.33
三、当年现金净流量	3,715.19	3,715.19	3,715.19	3,243.55	3,184.26	3,309.63	3,309.63	3,309.63	3,309.63	3,309.63
四、累计现金结存额	37,273.50	40,988.69	44,703.87	47,947.42	51,131.68	54,441.31	57,750.94	61,060.57	64,370.21	67,679.84
五、本息覆盖率	1.51									

(续)

项目	运营期										
	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、现金流入											
1、项目配套资本金											
2、债券资金流入											
3、运营期现金流入	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	3,825.83
现金流入小计	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,159.49	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	7,374.27	3,825.83
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	1,861.66	3,332.66	24,398.69	26,054.88
3、运营期现金流出	1,859.07	1,859.07	1,859.07	1,859.07	1,859.07	1,940.86	1,940.86	1,940.86	1,940.86	2,052.85	1,126.90
现金流出小计	3,720.73	3,720.73	3,720.73	3,720.73	3,720.73	3,802.52	3,802.52	3,802.52	5,273.52	26,451.54	27,181.78
三、当年现金净流量	3,438.76	3,438.76	3,438.76	3,438.76	3,438.76	3,571.75	3,571.75	3,571.75	2,100.75	-19,077.27	-23,355.95
四、累计现金结存额	71,118.60	74,557.36	77,996.12	81,434.88	84,873.64	88,445.39	92,017.14	95,588.90	97,689.65	78,612.38	55,256.43
五、本息覆盖率	1.51										

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

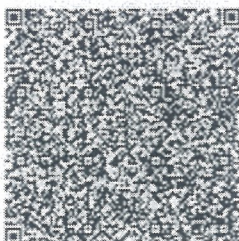
负责人 韩峰

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



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。

2018 年 10 月 31 日

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

会计师事务所分所
执业证书

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

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

韩峰

辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

110001702101

辽财会函[2007]203号

2007年10月17日

名称:


负责人:

经营场所:


分所执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:



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



姓 名 韩峰

Full name 男

性 别

Sex

出生日期 1956年08月11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 210103560814435

Identity card No.

2020年度

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 CPA

发证日期: 1997年10月23日

Date of Issuance



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25日

年检通过

2012年4月25日

年检专用章

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

同意转让

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日起原有效

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

合同辽宁分所



姓名 赵永梅
Full name 赵永梅
性别 女
Sex 女
出生日期 1975年10月27日
Date of birth 1975年10月27日
工作单位 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
Working unit 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号码 152302751027002
Identity card No. 152302751027002



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

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



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

同意调入
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日起接收

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
CPA

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
CPA

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
CPA

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
CPA

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
CPA

2018年度CPA
年检合格
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书年检合格, 继续有效。
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
年检合格
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书年检合格, 继续有效。
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

2014年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

2020年度
年检合格
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书继续有效。
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

证书编号: 210201080008

辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年11月05日
批准文号: 辽注协发字[2007]59号