

# 大连金普新区八里村城中村改造项目 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

## 大连金普新区八里村城中村改造项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2025]157 号

我们接受委托，对大连金普新区八里村城中村改造项目（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

(一) 专项债券应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 100,000.00 万元，其中：

1、2024 年计划申请 7,000.00 万元，拟从其他已发行项目调剂债券资金转入本项目，调整转入债券情况如下：

调整转入债券发行情况表

金额单位：万元

序号	调整转入债券发行情况	发行时间	发行期限	调整转入金额	票面利率	年应付利息	债券利息合计	债券本息合计
1	2024 年大连市 政府专项债券 (八期)	2024 年 9 月	10	820.00	2.11%	17.30	173.02	993.02
2	2024 年大连市 政府专项债券 (十期)	2024 年 9 月	20	6,180.00	2.24%	138.43	2,768.64	8,948.64
3	合计	——	——	7,000.00	——	155.73	2,941.66	9,941.66

2、2025 年计划申请 30,000.00 万元； 2026 年计划申请 63,000.00 万元，本项目专项债券测算利率参考 2025 年 7 月 14 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（10 年期）的中债国债收益率，为 1.67%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.00%进行测算，债券期限十年。

以上债券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	期末本金 余额	拟申请 债券测 算利 率%	拟申请债 券测算利 息	2024 年 调整转入 债券票面 利息	当年还本 付息合计
2024 年		7,000.00		7,000.00	3.00%			-
2025 年	7,000.00	30,000.00		37,000.00	3.00%	450.00	155.73	605.73
2026 年	37,000.00	63,000.00		100,000.00	3.00%	1,845.00	155.73	2,000.73
2027 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2028 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2029 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	拟申请 债券测 算利 率%	拟申请债 券测算利 息	2024 年 调整转入 债券票面 利息	当年还本 付息合计
2030 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2031 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2032 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2033 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2034 年	100,000.00		820.00	99,180.00	3.00%	2,790.00	155.73	3,765.73
2035 年	99,180.00		30,000.00	69,180.00	3.00%	2,340.00	138.43	32,478.43
2036 年	69,180.00		63,000.00	6,180.00	3.00%	945.00	138.43	64,083.43
2037 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2038 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2039 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2040 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2041 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2042 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2043 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2044 年	6,180.00		6,180.00	-		-	138.43	6,318.43
合计	——	100,000.00	100,000.00	——	——	27,900.00	2,941.60	130,841.60

## （二）专项借款应付本息情况

本项目拟申请城中村改造专项借款 75,000.00 万元，于开发建设期 2024-2026 年按计划提款，借款利率 2.70%，借款期限 5 年，自 2027-2029 年分期还本。具体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 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2024 年		33,343.18		33,343.18	2.90%	375.28	375.28
2025 年	33,343.18	30,000.00		63,343.18	2.70%	1,305.27	1,305.27
2026 年	63,343.18	11,656.82		75,000.00	2.70%	1,867.63	1,867.63
2027 年	75,000.00		30,000.00	45,000.00	2.70%	1,620.00	31,620.00
2028 年	45,000.00		30,000.00	15,000.00	2.70%	810.00	30,810.00
2029 年	15,000.00		15,000.00	-	2.70%	202.50	15,202.50
合计	——	75,000.00	75,000.00	——	——	6,180.68	81,180.68

## 二、项目净收益

本项目债券存续期预计项目收入 258,171.97 万元，扣除项目运营成本 4,170.04 万元及相关税费 0.00 万元，预计项目净收益 254,001.94 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	政府性基金收入	运营收入 (含税)	运营成本 (含税)	税费	项目净收益
2024 年	5,850.00			-	5,850.00
2025 年		-		-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	146,849.52	523.95	193.44	-	147,180.03
2028 年	95,832.00	530.51	205.84	-	96,156.67
2029 年	-	537.06	212.22	-	324.84
2030 年	-	539.87	221.39	-	318.48
2031 年		539.87	221.39	-	318.48
2032 年		539.87	221.39	-	318.48
2033 年		542.76	231.02	-	311.74
2034 年		542.76	231.02	-	311.74
2035 年		542.76	231.02	-	311.74
2036 年		545.74	241.12	-	304.62
2037 年		545.74	241.12	-	304.62
2038 年		545.74	241.12	-	304.62
2039 年		548.81	251.72	-	297.09
2040 年		548.81	251.72	-	297.09
2041 年		548.81	251.72	-	297.09
2042 年		551.97	262.85	-	289.12
2043 年		551.97	262.85	-	289.12
2044 年		413.50	197.10	-	216.40
合计	248,531.52	9,640.45	4,170.04	-	254,001.94

### (一) 项目收入测算

根据《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区八里村城中村改造项目专项债券募投情况》，本项目收入来源主要来源于

政府性基金收入和专项收入。本项目债券存续期政府性基金收入 248,531.52 万元,全部为土地出让净收益;专项收入 9,640.45 万元,其中:停车位收入 2,267.56 万元、充电桩收入 4,141.84 万元、广告位收入 912.35 万元、物业管理收入 543.89 万元及商服设施出租收入 1,774.81 万元。

（二）项目成本测算

根据《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区八里村城中村改造项目专项债券募投情况》，本项目成本为专项收入对应的运营成本。本项目债券存续期运营成本合计 4,170.04 万元，其中：职工薪酬 2,993.00 万元、外购燃料及动力费 482.03 万元以及其他费用 695.01 万元。

（三）税费测算

本项目政府性基金收入为一级土地整理出让收入，不涉及其他税费。

本项目专项收入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，经测算，债券存续期税费合计 0.00 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 254,001.94 万元，债券存续期应还本付息 212,022.28 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.20 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，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

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	375.28	375.28	5,850.00
2025 年	-	1,911.00	1,911.00	-
2026 年	-	3,868.36	3,868.36	-
2027 年	30,000.00	4,565.73	34,565.73	147,180.03
2028 年	30,000.00	3,755.73	33,755.73	96,156.67
2029 年	15,000.00	3,148.23	18,148.23	324.84

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2030 年	-	2,945.73	2,945.73	318.48
2031 年	-	2,945.73	2,945.73	318.48
2032 年	-	2,945.73	2,945.73	318.48
2033 年	-	2,945.73	2,945.73	311.74
2034 年	820.00	2,945.73	3,765.73	311.74
2035 年	30,000.00	2,478.43	32,478.43	311.74
2036 年	63,000.00	1,083.43	64,083.43	304.62
2037 年	-	138.43	138.43	304.62
2038 年	-	138.43	138.43	304.62
2039 年	-	138.43	138.43	297.09
2040 年	-	138.43	138.43	297.09
2041 年	-	138.43	138.43	297.09
2042 年	-	138.43	138.43	289.12
2043 年	-	138.43	138.43	289.12
2044 年	6,180.00	138.43	6,318.43	216.40
合计	175,000.00	37,022.28	212,022.28	254,001.94
本息覆盖倍数	1.20			

#### 四、项目现金流分析

本项目自运营期起均有稳定的项目收入，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 **48,134.30** 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	258,171.97
1.1.1	经营活动产生的现金	258,171.97
1.2	现金流出	4,170.04
1.2.1	经营活动支付的现金	4,170.04
1.2.2	经营税费	-
1.3	经营活动产生的净现金流	254,001.94

序号	项目	金额
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	243,614.36
2.2.1	建设投资	243,614.36
2.2.2	流动资金	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-243,614.36
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	249,769.00
3.1.1	资本金流入	74,769.00
3.1.2	债券融资款	100,000.00
3.1.3	其他融资款	75,000.00
3.2	现金流出	212,022.28
3.2.1	偿还债券本息	130,841.60
3.2.2	偿还专项借款本息	81,180.68
3.3	筹资活动产生的净现金流	37,746.72
四	现金及等价物净增加额	48,134.30
五	累计净现金流量	48,134.30
六	平均偿债覆盖率	1.20

## 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专项债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然 $\geq 1$ ，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

序号	本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目净收益	228,601.74	241,301.84	254,001.94	266,702.03	279,402.13
2	需偿还的融资本息	212,022.28	212,022.28	212,022.28	212,022.28	212,022.28
3	本息覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

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，以政府性基金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。

本专项债券财务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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

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《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区八里村城中村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项目收入，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）《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告》、《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告（调整版）》。

（二）大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发[2024]37号）。

（三）大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告（调整版）的批复》（大金普发改发[2024]167号）。

（四）大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告（二次调整版）的批复》（大金普发改发[2025]9号）。

（五）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》。

（六）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

大连金普新区八里村城中村改造项目。

##### 2、项目地点

本项目位于大连金普新区先进街道八里村，八里村东至供热集团热电厂，西至五一路，南至凤祥路，北至八里村小陈屯。

##### 3、建设单位

大连弘里城市建设发展有限公司。

##### 4、建设内容和规模

项目改造红线面积约 170.29 万平方米。安置房小区红线内工程:安置房小区总建筑面积 4.56 万平方米，其中住宅 3.15 万平方米，配套服务设施 1.41 万平方米；小区内配套供热、供水、供气、排水等管线总长约 9656 米，包括新建燃气管网 DN150 长度约 850 米、排水管网 DN300~DN800 长度约 1921 米、供水管网 DN60-DN300 长度约 2065 米、供热管网 DN100~DN300 长度约 1822 米、消防管网 DN150~DN200 长度约 1560 米，供电电缆长度 758 米，通讯电缆长度 680 米，充电桩 37 套，内部道路约 750 米，硬铺装 10107.48 平方米，换热站 1 座，供电设施 1 座，以及大门岗亭等配套设施工程。安置房小区红线

外市政配套工程:新建道路 15 条, 总长 13580 米; 新建桥梁 7 座, 总建筑面积约 25870 平方米; 新建箱涵 12 座(总长约 870 米), 规格为 1 孔 6 米\*2 米~2 孔 6 米\*3.5 米, 新建给水管线 DN200~DN700 约 7898 米, 污水管线 DN300-DN400 约 7894 米, 雨水管渠 DN300- DN1500 (1m\*1m、1.2m\*1m、2.m\*1.5m、3m\*2m)约 22272 米, 电力排管规格 6 孔-16 孔约 6898 米, 开关站 1 座, 配电站 8 座, 通信排管规格 6 孔-8 孔约 5161 米, 热力管线 DN200~ DN700 约 6020 米以及自来水管线迁改、电力线路迁改、人行地下通道改造、停车场等附属配套设施工程等。

## 5、建设工期

根据项目的建设内容、建设规模, 确定项目的总工期为 34 个月, 即从 2024 年 2 月~2026 年 12 月。

## 6、项目审批情况

2024 年 2 月 21 日, 取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造可行性研究报告的批复》(大金普发改发[2024]37 号), 本项目的可行性研究报告已通过审批。

2024 年 7 月 8 日, 取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告(调整版)的批复》(大金普发改发[2024]167 号), 本项目可行性研究报告(调整版)已通过审批。

2025 年 2 月 5 日, 取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告(二次调整版)的批复》(大金普发改发[2025]9 号), 本项目可行性研究报告(二次调整版)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

根据可行性研究报告(二次调整版)批复文件, 项目建设总投资为 249,769.00 万元, 其中: 工程费用 85,290.24 万元、工程建设其他费用

142,316.35 万元、预备费 16,007.77 万元、经测算，本项目预计建设期利息 6,154.64 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	大连金普新区八里村城中村改造项目	249,769.00	9,319.10	240,449.90
1.1	建设投资	243,614.36	9,319.10	234,295.26
1.1.1	工程费用	85,290.24	7,042.31	78,247.93
1.1.2	工程建设其他费用	142,316.35	955.05	141,361.30
1.1.3	预备费	16,007.77	1,321.74	14,686.03
1.2	建设期利息	6,154.64		6,154.64

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 249,769.00 万元，其中：项目资本金 74,769.00 万元，占比 29.94%；拟申请债券金额 100,000.00 万元，占比 40.04%；拟申请专项借款 75,000.00 万元，占比 30.03%。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期			合计	占比
		2024 年	2025 年	2026 年		
1	投资计划	40,718.46	95,000.00	114,050.54	249,769.00	
2	资金筹资	40,718.46	95,000.00	114,050.54	249,769.00	100.00%
2.1	项目资本金	375.28	35,000.00	39,393.72	74,769.00	29.94%
2.1.1	建设期利息	375.28	1,911.00	3,868.36	6,154.64	
2.2	申请专项债券	7,000.00	30,000.00	63,000.00	100,000.00	40.04%
2.3	专项借款	33,343.18	30,000.00	11,656.82	75,000.00	30.03%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区八里村城中村改造项目专项债券募投情况》，本项目来源于政府性基金收益及专项收入。项目建设期 3 年，预计于 2027 年开始有运营收入。

1、政府性基金收入

八里村改造项目一级部分开发建设完成后，本项目可出让用地面积共 92.18

万平，建筑面积 104.36 万平。分为两大部分：一是八里村范围内经改造可形成的可出让用地 12 块，其中：2024 年，本项目实施单位大连弘里城市建设发展有限公司摘得本地块中 28,876.00 平方米用于安置回迁房建设，成交总地价 6,500.00 万元；二是为保障项目资金平衡需求，经新区同意将董家沟街道大树村 3 个商业地块纳入本项目作为可出让用地使用。

#### （1）未来土地出让单价分析

通过整理近年来金普新区土地供应情况可知，近年来项目周边居住用地土地成交楼面价情况：容积率 1.0-1.2，成交楼面价在 3000-18000 元/m<sup>2</sup>；容积率 1.5 以上，成交楼面价在 3000-3200 元/m<sup>2</sup>。商服用地土地成交楼面价情况：容积率 1.0 以下，成交楼面价在 5500 元/m<sup>2</sup>左右；容积率 1.0 以上，成交楼面价在 2700-2900 元/m<sup>2</sup>。

根据控制性详细规划对该区域地块的划分，及地块用地性质的定位，经过与金普新区自然资源局沟通后，结合八里村的周边产业现状及地理位置等因素，最终确定本次城中村改造项目八里村片区可出让土地出让单价如下：

预计项目住宅用地楼面价 2650 元/平方米，商业用地楼面价 4350 元/平方米，经测算，大树村商业用地楼面价 2200 元/平方米。

经测算，包括已出让土地收入和未来预测项目土地出让收入合计为 276,146.13 万元。

#### （2）农业农村基金

根据《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施意见》（大委办发[2023]10 号）文件：“调整土地出让收益城乡分配格局，分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，到 2025 年全市比例达到 10%以上”。因此本项目土地出让收入统一扣除 10%，留存比例为 90%。经测算，农业农村基金合计 27,614.61 万元。

综上，政府性基金收入为 248,531.52 万元。

#### 2、运营收入（含税）

### （1）停车位收入

本项目运营收入主要来源于项目周边可利用土地设置的停车位，共计 500 个，日平均收费 10 元，日历天数 365 天，平均停车率 70%。经测算，债券存续期停车位收入合计 2,267.56 万元。

### （2）充电桩收入

本项目共设置充电桩 37 个，服务费标准 0.6 元/度，小时充电 120 度，日平均充电 4 小时，日历天数 365 天，平均利用率 60%。经测算，债券存续期充电桩收入合计 4,141.84 万元。

### （3）灯杆广告位收入

本项目共有道路路灯灯杆 257 个，可设置灯杆广告牌，平均年收入 2000 元/个。经测算，债券存续期灯杆广告位收入合计 912.35 万元。

### （4）物业管理费收入

本项目可建成安置房及商服设施用房建筑面积 2.26 万平方米，根据《大连市物业服务收费管理实施细则》（大发改收费字[2009]449 号），本项目物业管理费按一级物业管理费收费标准 1.2 元/月·平方米估算，运营期第 1 年收费率 85%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期物业管理收入合计 543.89 万元。

### （5）商业服务设施出租收入

本项目可建成 0.27 万平方米商业服务设施用房，可用于出租，日租金按 1 元/平方米估算，之后每 3 年增长 3%，日历天数 365 天，运营期第 1 年出租率 85%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期商业服务设施出租收入合计 1,774.81 万元。

综上，债券存续期运营收入（含税）合计 9,640.45 万元。

综上所述，债券存续期总收入合计 258,171.97 万元。

## 3、运营成本（含税）

### （1）职工薪酬

预计项目建成维持运营达产期劳动定员大约需要 30.00 人，运营期第 1 年职工薪酬（包括社保统筹等）5.00 万元，之后每 3 年增长 5%。经测算，债券存续期预计职工薪酬总支出为 2,993.00 万元。

## （2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括项目运营所需水、电费等，按照谨慎性原则，运营期间外购燃料及动力费按照专项收入的 5%估算。经测算，债券存续期外购燃料及动力费 482.03 万元。

## （3）其他费用

其他费用包括日常管理费用及销售费用等，按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照其他成本的 20.00%测算。预计其他费用总支出为 695.01 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 4,170.04 万元。

## 4、税费测算

本项目中土地出让净收益为一级土地整理出让收入，不涉及相关税费。

本项目专项收入税费测算如下：

### （1）增值税

#### 1）销项税

运营收入中停车位、广告位、房屋出租增值税销项税按 9%测算，充电桩服务费、物业管理费按 6%测算，经测算债券存续期销项税 674.30 万元。

#### 2）进项税

运营期进项税主要包括燃料动力费（税率 9%）进项税，经测算运营期进项税合计 39.81 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（扣除征地拆迁款、配套费、安置费等）税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 9319.10 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



0.00 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 **0.00** 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 **0.00** 万元。

经测算，债券存续期税费合计 **0.00** 万元。

**5、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 **254,001.94** 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	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	政府性基金收入	248,531.52	5,850.00	-	-	146,849.52	95,832.00						
(一)	土地出让收入	276,146.13	6,500.00	-	-	163,166.13	106,480.00						
1	居住用地	105,373.13	6,500.00		-	98,873.13	-	-	-	-	-	-	-
1.1	出让建筑面积（万平方米）	41.18	3.87			37.31							
1.2	楼面地价（元/平方米）	——	1,680.00			2,650.00							
2	商业用地	170,773.00			-	64,293.00	106,480.00	-	-	-	-	-	-
2.1	出让建筑面积（万平方米）	63.18				14.780	48.400						
2.2	楼面地价（元/平方米）	——				4,350.00	2,200.00						
(二)	农业农村专项基金	27,614.61	650.00	-	-	16,316.61	10,648.00	-	-	-	-		
1	土地出让收入	——	6,500.00	-	-	163,166.13	106,480.00	-	-	-	-		
2	专项基金比例	——	10%			10%	10%						
二	运营收入（含税）	9,640.45			-	523.95	530.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76	542.76
(一)	停车位收入	2,267.56			-	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75
1	停车位数量（个）	——				500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2	年平均收入（万元/个）	——				0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365
3	平均出租率%	——				70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
(二)	充电桩收入	4,141.84			-	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37
1	数量（组）	——				37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00
2	服务费票标准（元/度）	——				0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	小时充电量（度）	——				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	日运营时长（小时）	——				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
5	日历天数	——				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
6	负荷率	——				60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
(三)	灯杆广告位收入	912.35			-	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40
1	数量（个）	——				257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00
2	平均年收入（万元/个）	——				0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
(四)	物业管理收入	543.89			-	27.66	29.29	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92
1	建筑面积（万平方米）	——				2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
2	月收费（元/平方米）	——				1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3	收费月数	——				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	收费率%	——				85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(五)	商业服务设施出租收入	1,774.81				83.77	88.70	93.62	96.43	96.43	96.43	99.32	99.32
1	可出租面积（万平方米）	——				0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
2	年租金（元/平方米）	——				365.00	365.00	365.00	375.95	375.95	375.95	387.23	387.23
3	出租率%	——				85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	运营成本（含税）	4,170.04				193.44	205.84	212.22	221.39	221.39	221.39	231.02	231.02
(一)	职工薪酬	2,993.00				135.00	145.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38
1	劳动定员	——				27.00	29.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	平均薪酬（万元/年）	——				5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51
(二)	外购燃料及动力费	482.03				26.20	26.53	26.85	26.99	26.99	26.99	27.14	27.14
1	专项收入	——				523.95	530.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76	542.76
2	占比%	——				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
(三)	其他费用	695.01				32.24	34.31	35.37	36.90	36.90	36.90	38.50	38.50
1	运营收入	——				161.20	171.53	176.85	184.49	184.49	184.49	192.52	192.52
2	其他费用占比%	——				20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
四	税费	-				-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	增值税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	674.30				36.48	36.98	37.48	37.71	37.71	37.71	37.95	37.95

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2	进项税	39.81				2.16	2.19	2.22	2.23	2.23	2.23	2.24	2.24
3	固定资产进项税	634.49				34.32	34.79	35.26	35.48	35.48	35.48	35.71	35.71
(二)	城市维护建设税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-				-	-	-	-	-	-	-	-
五	运营期项目净收益	254,001.94	5,850.00	-	-	147,180.03	96,156.67	324.84	318.48	318.48	318.48	311.74	311.74

（续）

序号	收入/成本类别	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	政府性基金收入										
(一)	土地出让收入										
1	居住用地	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.1	出让建筑面积（万平方米）										
1.2	楼面地价（元/平方米）										
2	商业用地	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.1	出让建筑面积（万平方米）										
2.2	楼面地价（元/平方米）										
(二)	农业农村专项基金										
1	土地出让收入										
2	专项基金比例										
二	运营收入（含税）	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
(一)	停车位收入	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	95.81
1	停车位数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2	年平均收入（万元/个）	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.27
3	平均出租率%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
(二)	充电桩收入	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	174.55

序号	收入/成本类别	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	数量（组）	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00
2	服务费票标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	小时充电量（度）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	日运营时长（小时）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	273.00
6	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
（三）	灯杆广告位收入	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	38.55
1	数量（个）	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00
2	平均年收入（万元/个）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.15
（四）	物业管理收入	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	23.19
1	建筑面积（万平方米）	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
2	月收费（元/平方米）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3	收费月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	9.00
4	收费率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
（五）	商业服务设施出租收入	99.32	102.30	102.30	102.30	105.37	105.37	105.37	108.53	108.53	81.40
1	可出租面积（万平方米）	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
2	年租金（元/平方米）	387.23	398.85	398.85	398.85	410.81	410.81	410.81	423.14	423.14	317.35
3	出租率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	运营成本（含税）	231.02	241.12	241.12	241.12	251.72	251.72	251.72	262.85	262.85	197.10
（一）	职工薪酬	165.38	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	143.58
1	劳动定员	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	平均薪酬（万元/年）	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	4.79
（二）	外购燃料及动力费	27.14	27.29	27.29	27.29	27.44	27.44	27.44	27.60	27.60	20.67
1	专项收入	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
2	占比%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
（三）	其他费用	38.50	40.19	40.19	40.19	41.95	41.95	41.95	43.81	43.81	32.85

序号	收入/成本类别	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	运营收入	192.52	200.93	200.93	200.93	209.77	209.77	209.77	219.04	219.04	164.25
2	其他费用占比%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
四	税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	37.95	38.20	38.20	38.20	38.45	38.45	38.45	38.71	38.71	29.01
2	进项税	2.24	2.25	2.25	2.25	2.27	2.27	2.27	2.28	2.28	1.71
3	固定资产进项税	35.71	35.95	35.95	35.95	36.18	36.18	36.18	36.43	36.43	27.30
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五	运营期项目净收益	311.74	304.62	304.62	304.62	297.09	297.09	297.09	289.12	289.12	216.40

## 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 254,001.94 万元，债券存续期应还本付息 212,022.28 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.20 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，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

收入/成本类别	合计	建设期			运营期						
		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、配套资本金	74,769.00	375.28	35,000.00	39,393.72	-	-					
2、债券资金流入	100,000.00	7,000.00	30,000.00	63,000.00	-	-					
3、专项借款资金流入	75,000.00	33,343.18	30,000.00	11,656.82							
4、土地出让收入	248,531.52	5,850.00	-	-	146,849.52	95,832.00	-	-	-	-	-
5、专项收入	9,640.45			-	523.95	530.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76
现金流入小计	507,940.97	46,568.46	95,000.00	114,050.54	147,373.47	96,362.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76
二、现金流出											
1、建设投资	243,614.36	40,343.18	93,089.00	110,182.18	-	-					
2、债券还本付息	130,841.60	-	605.73	2,000.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73
3、专项借款还本付息	81,180.68	375.28	1,305.27	1,867.63	31,620.00	30,810.00	15,202.50				
4、运营期现金流出	4,170.04			-	193.44	205.84	212.22	221.39	221.39	221.39	231.02
现金流出小计	459,806.68	40,718.46	95,000.00	114,050.54	34,759.17	33,961.57	18,360.45	3,167.12	3,167.12	3,167.12	3,176.75
三、当年现金净流量	48,134.30	5,850.00	-	-	112,614.30	62,400.94	-17,823.39	-2,627.25	-2,627.25	-2,627.25	-2,633.99
四、累计现金结存额	48,134.30	5,850.00	5,850.00	5,850.00	118,464.30	180,865.25	163,041.85	160,414.60	157,787.35	155,160.10	152,526.11
五、本息覆盖率	1.20										

(续)

收入/成本类别	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
一、现金流入					-	-					
1、配套资本金											
2、债券资金流入											
3、专项借款资金流入											
4、土地出让收入	-	-	-	-	-	-					
5、专项收入	542.76	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
现金流入小计	542.76	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	3,765.73	32,478.43	64,083.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	6,318.43
3、专项借款还本付息											
4、运营期现金流出	231.02	231.02	241.12	241.12	241.12	251.72	251.72	251.72	262.85	262.85	197.10
现金流出小计	3,996.75	32,709.45	64,324.55	379.55	379.55	390.15	390.15	390.15	401.28	401.28	6,515.53
三、当年现金净流量	-3,453.99	-32,166.69	-63,778.81	166.19	166.19	158.66	158.66	158.66	150.69	150.69	-6,102.03
四、累计现金结存额	149,072.12	116,905.43	53,126.61	53,292.80	53,458.98	53,617.64	53,776.30	53,934.96	54,085.64	54,236.33	48,134.30
五、本息覆盖率	1.20										



## 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

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

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)。



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.

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

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.

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

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





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

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年度CPA  
年检合格  
辽宁注册会计师协会

2013年4月25日