

瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目
专项债券

财务评估报告

大连正兴会计师事务所有限公司

2025 年 11 月

瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目

财务评估报告

大正审字【2025】第 0107 号

我们接受委托，对瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目（以下简称“该项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。委托人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评估咨询报告仅供委托人用于瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目的基本情况

项目名称：瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目

参与主体：瓦房店市复达房地产开发有限公司

项目区位：瓦房店市新华街道、铁东街道、岭东街道

项目总投资：37385 万元

建设内容及规模：

本次改造设计内容及规模：本次改造共计 252 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 81.91 万平方米，涉及居民 11954 户。

二、债券应付本息情况

本项目总投资 37385 万元，根据《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）以及《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）等文件要求，结合项目实际资金需求情况，确定本项目债券规模为 29600.00 万元。根据项目实施进度以及债券资金的合理使用，分别于 2025 年发行 14800.00 万元，2026 年发行 14800.00 万元。本次项目债券的发行利率暂按 3.5%考虑，期限为 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。

表 1 项目债券应付本息情况表

单位：万元

序号	债券本息		
	还本	付息	本息合计
第 1 年	0.00	259	259
第 2 年	0.00	777	777
第 3 年	0.00	1036	1036
第 4 年	0.00	1036	1036
第 5 年	0.00	1036	1036
第 6 年	0.00	1036	1036
第 7 年	0.00	1036	1036

序号	债券本息		
	还本	付息	本息合计
第 8 年	0.00	1036	1036
第 9 年	0.00	1036	1036
第 10 年	0.00	1036	1036
第 11 年	0.00	1036	1036
第 12 年	0.00	1036	1036
第 13 年	0.00	1036	1036
第 14 年	0.00	1036	1036
第 15 年	0.00	1036	1036
第 16 年	0.00	1036	1036
第 17 年	0.00	1036	1036
第 18 年	0.00	1036	1036
第 19 年	0.00	1036	1036
第 20 年	0.00	1036	1036
第 21 年	0.00	1036	1036
第 22 年	0.00	1036	1036
第 23 年	0.00	1036	1036
第 24 年	0.00	1036	1036
第 25 年	0.00	1036	1036
第 26 年	0.00	1036	1036
第 27 年	0.00	1036	1036
第 28 年	0.00	1036	1036
第 29 年	0.00	1036	1036
第 30 年	0.00	1036	1036
第 31 年	14800.00	777	15577
第 32 年	14800.00	259	15059
合计	29600.00	31080	60680

三、评估依据和假设

（一）评估依据

- 1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 2、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 3、按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算；

4、市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数；

5、《瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目可行性研究报告》及参与主体提供的相关项目资料。

（二）评估假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5、预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

6、预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的可行性研究报告等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评估咨询报告。

4、在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评价机构内部评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评估咨询报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目建设总投资为 37385 万元，其中工程费用 31656.37 万元，工程建设其它费用 2004.29 万元，工程预备费 2688.34 万元，建设期利息 1036 万元。

具体明细如下：

表 2 投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	所占比例	备注
1	工程费用	31656.37	84.68%	
2	工程建设其他费	2004.29	5.36%	
3	预备费	2688.34	7.19%	
4	建设期利息	1036.00	2.77%	
5	总投资合计	37385.00	100.00%	

（二）项目资金筹措

项目所需资金 37385 万元，由项目资本金和债务资金构成，其中项目资本金 7785 万元，约占总投资的 20.82%；债务资金 29600.00 万元，约占总投资的 79.18%，拟通过发行专项债券进行筹资。

表 3 项目资金筹措计划表

单位：万元

项目总投资	资金来源			
	不含专项债券的项目资本金	本期债券资金	后续债券资金	其他资金

37385	7785	14800.00	14800.00	0
-------	------	----------	----------	---

（三）项目收入、成本、收益预测

1、项目收入预测

本项目收入主要为项目物业收入、停车收入以及广告收入。

（1）物业经营收入：

本次改造房屋总建筑面积为 81.91 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》（T/DLWYXH001-2018），再结合同类项目物业收费标准确定。

表 4 大连市物业服务收费标准一览表

等级	政府指导价（含电梯运行维护费）
一级	0.90元/m ² 以下（含0.90元）
二级	0.90-1.30元/m ² 以下（含1.30元）
三星级	1.30-1.90元/m ² 以下（含1.90元）
四星级	1.90-2.90元/m ² 以下（含2.90元）
五星级	2.90-4.60元/m ² 以下（含4.60元）

考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.3 元/m²测算，物业收费标准每三年增长率按 5.00%考虑。

运营期内合计收入 49019.54 万元。

（2）停车位经营收入

经现场勘查统计，改造区域内现有约为 3700 个停车位可供使用，分布在小区楼间空地区域内。

1) 临时停车收入

本项目改造后预计停车位 3700 个，其中临时停车位占比 60%，约为 2220 个，停车位收费标准参照《关于印发经营性停车场机动车停放服务收费标准的通知》（大价发〔2014〕28 号）中的住宅小区机动车停放收费标准，小车按 5 元/辆·次进行测算，按白天 2 次、夜间 1 次计，收费标准每三年增长率按 5.00%，利用率 80%。

运营期内合计收入 37302.23 万元。

2) 包车停车位收入

本项目改造后预计停车位 3700 个，其中包月停车位占比 30%，约为 1110 个，停车位收费标准参照《关于印发经营性停车场机动车停放服务收费标准的通知》（大价发〔2014〕28 号）中的住宅小区机动车停放收费标准，包月按 150 元/辆·月进行测算，收费标准每三年增长率按 5.00%测算。

运营期内合计收入 7664.84 万元。

3) 直流充电桩收入

本项目建成后预计停车位 3700 个，其中充电桩停车位占比 10%，约为 370 个，收益服务费按 0.65 元/度电的九折即 0.59 元/度电、平均 10 度电/天计，收费标准每三年增长率按 5.00%测算。

运营期内合计收入 3030.81 万元。

(3) 广告收入

本次改造老旧小区，拟设置公告栏广告 280 个，广告位利用率按 90%考虑，广告位收费标准按 150 元/个·月测算，收费标准每三年增长率按 5.00%测算。

运营期内合计收入 1740.13 万元。

综上，本项目运营期内物业收入、停车收入以及广告收入合计 98757.55 万元。

2、项目经营成本预测

本项目经营成本主要为人工费、维修维保费及管理费。

（1）人工费

预计项目建成维持运营平均劳动固定人员大约需要 40 人，运营期第一年平均工资 4.00 万元/人·年，预计以后每三年增长率按 5.00%。经测算，运营期人工成本支出 6138.01 万元。

（2）维修维保费

年维修更新改造费用按照折旧费的 3% 计算，经测算，项目维修成本合计为 985.02 万元。

（3）管理费

管理及其他费用主要指管理经营活动时产生的各项费用，含销售费用、日常办公费用、保险费等其他费用。根据项目经验，管理及其他费用按照上述成本费用之和的 8% 计取。经测算，运营期内合计为 569.84 万元。

本项目经营成本为上述三项之和。经测算，项目运营期经营成本合计为 7692.87 万元。

3、项目税费预测

（1）本项目增值税销项税物业管理收入、停车服务、住宅区广告栏广告收入均按 6% 测算，计税依据为预计物业管理、停车位收入和广告费；建设期进项税税率为 9%，运营期进项税主要包括维护费，税率 9%。经测算，运营期预计应缴增值税 3008.08 万元。

（2）附加税

包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，计税依据为增值税，税率分别为 7%、5%。经测算，运营期预计应缴附加税 322.29 万元。

(3) 按照《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，项目所得税率为 25%。经测算，运营期内项目所得税合计为 5588.93 万元。

4、项目收益预测

债券存续期间，项目收入合计为 98757.55 万元，项目经营成本合计为 7692.87 万元，项目税费合计为 8597.00 万元。经测算，项目运营期内可用于资金平衡收益合计为 82467.67 万元。

表 5 项目资金平衡收益现金流量表

单位：万元

年度	总收入	预期成本			可用于还本付息收益
		运营成本	增值税、附加税、所得税	合计	
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028	2574.32	208.26	23.15	231.41	2342.91
2029	2574.32	208.26	23.15	231.41	2342.91
2030	2703.04	216.90	51.34	268.25	2434.79
2031	2703.04	216.90	51.34	268.25	2434.79
2032	2703.04	216.90	51.34	268.25	2434.79
2033	2838.19	225.97	80.95	306.92	2531.26
2034	2838.19	225.97	80.95	306.92	2531.26
2035	2838.19	225.97	80.95	306.92	2531.26
2036	2980.10	235.50	112.04	347.54	2632.56
2037	2980.10	235.50	112.04	347.54	2632.56
2038	2980.10	235.50	112.04	347.54	2632.56
2039	3129.10	245.50	144.68	390.18	2738.92
2040	3129.10	245.50	144.68	390.18	2738.92
2041	3129.10	245.50	144.68	390.18	2738.92
2042	3285.56	256.00	178.96	434.96	2850.60
2043	3285.56	256.00	178.96	434.96	2850.60

年度	总收入	预期成本			可用于还本付息收益
		运营成本	增值税、附加税、所得税	合计	
2044	3285.56	256.00	178.96	434.96	2850.60
2045	3449.84	267.03	379.83	646.86	2802.98
2046	3449.84	267.03	424.84	691.87	2757.97
2047	3449.84	267.03	424.84	691.87	2757.97
2048	3622.33	278.61	473.27	751.88	2870.45
2049	3622.33	278.61	473.27	751.88	2870.45
2050	3622.33	278.61	473.27	751.88	2870.45
2051	3803.44	290.76	524.12	814.88	2988.56
2052	3803.44	290.76	524.12	814.88	2988.56
2053	3803.44	290.76	524.12	814.88	2988.56
2054	3993.62	303.53	577.51	881.04	3112.57
2055	3993.62	303.53	577.51	881.04	3112.57
2056	3993.62	303.53	642.26	945.79	3047.82
2057	4193.30	316.93	827.83	1144.76	3048.54
合计	98757.55	7692.87	8597.00	16289.87	82467.67

（四）项目收益与融资平衡情况

项目拟筹集专项债券资金 29600 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计项目收入合计为 98757.55 万元，项目经营成本合计为 7692.87 万元，项目税费合计为 8597.00 万元。经测算，项目运营期内可用于资金平衡收益合计为 82467.67 万元。预计专项债券还本付息支出合计 60680.00 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 31080.00 万元，还本支出 29600 万元（到期还本）。项目收益累计结余 21787.67 万元。全部专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数为 1.36 倍。

表 6 项目预期收益与融资本息平衡情况表

单位：万元

序号	年度	总收入	本息合计	以前年度 其他融资 性贷款本 息支出	已发专项 债券本息 支出	本期拟发 专项债券 本息支出	预计后续 年度专项 债券本息	经营成本 及税费	项目收益当 年结余	收益
1	2026 年	0.00	259.00			259.00	0.00	0.00	-259.00	0.00
2	2027 年	0.00	777.00			518.00	259.00	0.00	-777.00	0.00
3	2028 年	2574.32	1036.00			518.00	518.00	231.41	1306.91	2342.91
4	2029 年	2574.32	1036.00			518.00	518.00	231.41	1306.91	2342.91
5	2030 年	2703.04	1036.00			518.00	518.00	268.25	1398.79	2434.79
6	2031 年	2703.04	1036.00			518.00	518.00	268.25	1398.79	2434.79
7	2032 年	2703.04	1036.00			518.00	518.00	268.25	1398.79	2434.79
8	2033 年	2838.19	1036.00			518.00	518.00	306.92	1495.26	2531.26
9	2034 年	2838.19	1036.00			518.00	518.00	306.92	1495.26	2531.26
10	2035 年	2838.19	1036.00			518.00	518.00	306.92	1495.26	2531.26
11	2036 年	2980.10	1036.00			518.00	518.00	347.54	1596.56	2632.56
12	2037 年	2980.10	1036.00			518.00	518.00	347.54	1596.56	2632.56
13	2038 年	2980.10	1036.00			518.00	518.00	347.54	1596.56	2632.56
14	2039 年	3129.10	1036.00			518.00	518.00	390.18	1702.92	2738.92
15	2040 年	3129.10	1036.00			518.00	518.00	390.18	1702.92	2738.92
16	2041 年	3129.10	1036.00			518.00	518.00	390.18	1702.92	2738.92
17	2042 年	3285.56	1036.00			518.00	518.00	434.96	1814.60	2850.60

序号	年度	总收入	本息合计	以前年度 其他融资 性贷款本 息支出	已发专项 债券本息 支出	本期拟发 专项债券 本息支出	预计后续 年度专项 债券本息	经营成本 及税费	项目收益当 年结余	收益
18	2043 年	3285.56	1036.00			518.00	518.00	434.96	1814.60	2850.60
19	2044 年	3285.56	1036.00			518.00	518.00	434.96	1814.60	2850.60
20	2045 年	3449.84	1036.00			518.00	518.00	646.86	1766.98	2802.98
21	2046 年	3449.84	1036.00			518.00	518.00	691.87	1721.97	2757.97
22	2047 年	3449.84	1036.00			518.00	518.00	691.87	1721.97	2757.97
23	2048 年	3622.33	1036.00			518.00	518.00	751.88	1834.45	2870.45
24	2049 年	3622.33	1036.00			518.00	518.00	751.88	1834.45	2870.45
25	2050 年	3622.33	1036.00			518.00	518.00	751.88	1834.45	2870.45
26	2051 年	3803.44	1036.00			518.00	518.00	814.88	1952.56	2988.56
27	2052 年	3803.44	1036.00			518.00	518.00	814.88	1952.56	2988.56
28	2053 年	3803.44	1036.00			518.00	518.00	814.88	1952.56	2988.56
29	2054 年	3993.62	1036.00			518.00	518.00	881.04	2076.57	3112.57
30	2055 年	3993.62	1036.00			518.00	518.00	881.04	2076.57	3112.57
31	2056 年	3993.62	15577.00			15059.00	518.00	945.79	-12529.18	3047.82
32	2057 年	4193.30	15059.00				15059.00	1144.76	-12010.46	3048.54
合计		98757.55	60680.00			30340.00	30340.00	16289.87	21787.67	82467.67
债券本息资金覆盖倍数										
1.36										

（五）资金的稳定性

本项目以物业收入、停车收入以及广告收入作为还本付息资金来源，经过详细估算，瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖本债券的还本付息支出需求。本项目专项债券拟于 2056 年和 2057 年偿还债券本金，经营收益用于偿还债券本息后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况详见表 8:

表 7 期末项目累计现金结存

单位：万元			
项目名称	债券发行年份	期末结余资金	债券到期时间
瓦房店市2025年度老旧小区改造一期项目	2025年发行专项债券	21787.67	2056、2057

总体而言，瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

六、评估结论

1、计算债券本息覆盖倍数

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 82467.67 万元，运营期内债券本息合计为 60680.00 万元（其中本金 29600.00 万元，利息 31080.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.36，能够项目收益与融资自求平衡。

2、就专项债本息覆盖情况的确意见

综上所述，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、附表

- 1、项目总投资估算表
- 2、项目投资使用计划及资金筹措表
- 3、借款还本付息计划表
- 4、项目营业收入、税金估算表
- 5、项目现金流量表

附表

附表 1 项目总投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	投资金额	所占比例	备注
1	工程费用	31656.37	84.68%	
2	工程建设其他费	2004.29	5.36%	
3	预备费	2688.34	7.19%	
4	建设期利息	1036.00	2.77%	
5	总投资合计	37385.00	100.00%	

附表2 项目总投资使用计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年
一	项目总投资	18433.50	18951.50
(一)	建设投资	18174.50	18174.50
1	工程费	15828.19	15828.19
2	设备购置及安装费	0.00	0.00
3	工程建设其他费	1002.15	1002.15
4	预备费	1344.17	1344.17
(二)	建设期利息	259.00	777.00
二	资金筹措	18433.50	18951.50
1	自有资金	3633.50	4151.50
2	专项债资金	14800.0	14800.0

附表 3 借款还本付息计划表

单位: 万元

序号	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	期初专项债余额		14800	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600
2	本期发行专项债	14800	14800								
	利率	3.50%									
3	本年应计利息	259	777	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4	本年还本付息	259	777	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4.1	其中: 还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2	付息	259	777	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
5	期末专项债余额	14800	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600

续表 1

序号	项目	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	期初专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600
2	本期发行专项债											
	利率											
3	本年应计利息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4	本年还本付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4.1	其中: 还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2	付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
5	期末专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600

续表 2

序号	项目	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	期初专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	14800
2	本期发行专项债											
	利率											
3	本年应计利息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	777	259
4	本年还本付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	15577	15059
4.1	其中：还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14800	14800
4.2	付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	777	259
5	期末专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	14800	0

附表 4 项目经营成本费用估算表

单位: 万元

序号	年份	合计	建设期		运营期								
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
1	人工费	6138.01			160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	
	人数				40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
	工资标准（万元/年）				4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	
2	运营维护费	985.02			32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	
3	管理费	569.84			15.43	15.43	16.07	16.07	16.07	16.74	16.74	16.74	
4	经营成本	7692.87			208.26	208.26	216.90	216.90	216.90	225.97	225.97	225.97	

续表 1

序号	年份	运营期										
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1	人工费	185.22	185.22	185.22	194.48	194.48	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42
	人数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资标准 (万元/年)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
2	运营维护费	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83
3	管理费	17.44	17.44	17.44	18.19	18.19	18.19	18.96	18.96	18.96	19.78	19.78
4	经营成本	235.50	235.50	235.50	245.50	245.50	245.50	256.00	256.00	256.00	267.03	267.03

续表 2

序号	年份	运营期										
		第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
1	人工费	214.42	225.14	225.14	225.14	236.39	236.39	236.39	248.21	248.21	248.21	260.62
	人数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资标准（万元/年）	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21	6.52
2	运营维护费	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83
3	管理费	19.78	20.64	20.64	20.64	21.54	21.54	21.54	22.48	22.48	22.48	23.48
4	经营成本	267.03	278.61	278.61	278.61	290.76	290.76	290.76	303.53	303.53	303.53	316.93

附表 5 项目营业收入、税金估算表

单位: 万元

序号	年份	合计	建设期		运营期								
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
一	营业收入	98757.55			2574.32	2574.32	2703.04	2703.04	2703.04	2838.19	2838.19	2838.19	
1	物业费收入	49019.54			1277.80	1277.80	1341.69	1341.69	1341.69	1408.77	1408.77	1408.77	
	改造面积				819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	
	比例				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	单价（元/月）				1.30	1.30	1.37	1.37	1.37	1.43	1.43	1.43	
2	停车收入	47997.88			1251.16	1251.16	1313.72	1313.72	1313.72	1379.41	1379.41	1379.41	
2.1	临时停车收入	37302.23			972.36	972.36	1020.98	1020.98	1020.98	1072.03	1072.03	1072.03	
2.2	包月停车收入	7664.84			199.80	199.80	209.79	209.79	209.79	220.28	220.28	220.28	
2.3	直流充电桩收入	3030.81			79.00	79.00	82.95	82.95	82.95	87.10	87.10	87.10	
3	广告收入	1740.13			45.36	45.36	47.63	47.63	47.63	50.01	50.01	50.01	
	广告栏数				280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	
	收费标准（150元/月/杆）				150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	
	使用率				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
二	增值税及附加	3008.08			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	增值税	2685.78			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1	销项税	5590.05			145.72	145.72	153.00	153.00	153.00	160.65	160.65	160.65	
1.2	本期运营投入进项税	81.33			2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	
1.3	固定资产进项税期初留抵	2822.94	1411.47	2822.94	2822.94	2679.93	2536.92	2386.63	2236.34	2086.05	1928.11	1770.17	
1.4	固定资产进项税期末留抵		1411.47	2822.94	2679.93	2536.92	2386.63	2236.34	2086.05	1928.11	1770.17	1612.23	
2	增值税附加	322.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	教育税附加和地方教育税附加	134.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	城市建设维护费	188.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	所得税	5588.93		23.15	23.15	23.15	51.34	51.34	51.34	80.95	80.95	80.95	

续表 1

序号	年份	运营期										
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	营业收入	2980.10	2980.10	2980.10	3129.10	3129.10	3129.10	3285.56	3285.56	3285.56	3449.84	3449.84
1	物业费收入	1479.21	1479.21	1479.21	1553.17	1553.17	1553.17	1630.83	1630.83	1630.83	1712.37	1712.37
	改造面积	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100
	比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	单价（元/月）	1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74	1.74
2	停车收入	1448.38	1448.38	1448.38	1520.80	1520.80	1520.80	1596.84	1596.84	1596.84	1676.68	1676.68
2.1	临时停车收入	1125.63	1125.63	1125.63	1181.91	1181.91	1181.91	1241.01	1241.01	1241.01	1303.06	1303.06
2.2	包月停车收入	231.29	231.29	231.29	242.86	242.86	242.86	255.00	255.00	255.00	267.75	267.75
2.3	直流充电桩收入	91.46	91.46	91.46	96.03	96.03	96.03	100.83	100.83	100.83	105.87	105.87
3	广告收入	52.51	52.51	52.51	55.14	55.14	55.14	57.89	57.89	57.89	60.79	60.79
	广告栏数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	收费标准（150元/月/杆）	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	191.44	201.01	201.01
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	169.42	215.67
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151.27	192.56
1.1	销项税	168.68	168.68	168.68	177.12	177.12	177.12	185.97	185.97	185.97	195.27	195.27
1.2	本期运营投入进项税	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71
1.3	固定资产进项税期初留抵	1612.23	1446.25	1280.28	1114.31	939.90	765.49	591.08	407.82	224.56	41.29	0.00
1.4	固定资产进项税期末留抵	1446.25	1280.28	1114.31	939.90	765.49	591.08	407.82	224.56	41.29	0.00	0.00
2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.15	23.11
2.1	教育税附加和地方教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.56	9.63
2.2	城市建设维护费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.59	13.48
三	所得税	112.04	112.04	112.04	144.68	144.68	144.68	178.96	178.96	178.96	210.41	209.17

续表 2

序号	年份	运营期										
		第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
一	营业收入	3449.84	3622.33	3622.33	3622.33	3803.44	3803.44	3803.44	3993.62	3993.62	3993.62	4193.30
1	物业费收入	1712.37	1797.99	1797.99	1797.99	1887.89	1887.89	1887.89	1982.28	1982.28	1982.28	2081.40
	改造面积	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100
	比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	单价(元/月)	1.74	1.83	1.83	1.83	1.92	1.92	1.92	2.02	2.02	2.02	2.12
2	停车收入	1676.68	1760.51	1760.51	1760.51	1848.54	1848.54	1848.54	1940.97	1940.97	1940.97	2038.01
2.1	临时停车收入	1303.06	1368.21	1368.21	1368.21	1436.62	1436.62	1436.62	1508.45	1508.45	1508.45	1583.87
2.2	包月停车收入	267.75	281.14	281.14	281.14	295.20	295.20	295.20	309.96	309.96	309.96	325.45
2.3	直流充电桩收入	105.87	111.17	111.17	111.17	116.73	116.73	116.73	122.56	122.56	122.56	128.69
3	广告收入	60.79	63.83	63.83	63.83	67.02	67.02	67.02	70.37	70.37	70.37	73.89
	广告栏数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	收费标准(150元/月/杆)	201.01	211.07	211.07	211.07	221.62	221.62	221.62	232.70	232.70	232.70	244.33
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	增值税及附加	215.67	226.61	226.61	226.61	238.09	238.09	238.09	250.14	250.14	250.14	262.80
1	增值税	192.56	202.33	202.33	202.33	212.58	212.58	212.58	223.34	223.34	223.34	234.65
1.1	销项税	195.27	205.04	205.04	205.04	215.29	215.29	215.29	226.05	226.05	226.05	237.36
1.2	本期运营投入进项税	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71
1.3	固定资产进项税期初留抵	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	固定资产进项税期末留抵	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税附加	23.11	24.28	24.28	24.28	25.51	25.51	25.51	26.80	26.80	26.80	28.16
2.1	教育税附加和地方教育税附加	9.63	10.12	10.12	10.12	10.63	10.63	10.63	11.17	11.17	11.17	11.73
2.2	城市建设维护费	13.48	14.16	14.16	14.16	14.88	14.88	14.88	15.63	15.63	15.63	16.43
三	所得税	209.17	246.66	246.66	246.66	286.03	286.03	286.03	327.37	327.37	327.37	565.02

附表 6 项目现金流量表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
一	建设资金来源	37385.00	18433.5	18951.5											
(一)	财政安排资金														
1.1	其中:中央预算内投资														
1.2	超长期特别国债														
1.3	本地区一般公共预算														
1.4	本地区政府性基金预算														
1.5	其他财政资金														
(二)	地方政府专项债券	29600.00	14800.00	14800.00											
	其中:用于资本金														
(三)	项目单位市场化融资														
(四)	单位自筹资金	7785.00	3633.50	4151.50											
(五)	其他资金														
二	项目建设支出	37385.00	18433.50	18951.50											
(一)	项目建设成本(不含财务费用)	36349.00	18174.50	18174.50											
(二)	财务费用-专项债券付息	1036.00	259.00	777.00											
(三)	财务费用-市场化融资付息														
(四)	其他建设支出														
三	项目运营预期收入	98757.55			2574.32	2574.32	2703.04	2703.04	2703.04	2838.19	2838.19	2838.19			
(一)	财政资金														
	其中:对应的政府性基金收入														

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	其他政府性基金收入													
	一般公共预算收入													
	其他财政资金													
(二)	项目专项收入	98757.55			2574.32	2574.32	2703.04	2703.04	2703.04	2838.19	2838.19	2838.19		
(三)	其他收入													
	其中:其他项目专项收入													
	项目单位资金													
四	项目运营支出	46333.87			1267.41	1267.41	1304.25	1304.25	1304.25	1342.92	1342.92	1342.92		
(一)	项目运营成本(不含财务费用)	16289.87			231.41	231.41	268.25	268.25	268.25	306.92	306.92	306.92		
(二)	财务费用-专项债券付息支出	30044.00			1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00		
(三)	财务费用-市场化融资付息支出													
(四)	其他运营支出													
五	专项债券还本	29600												
六	市场化融资还本													

续表 1

序号	年份	运营期										
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	建设资金来源											
(一)	财政安排资金											
1.1	其中:中央预算内投资											
1.2	超长期特别国债											
1.3	本地区一般公共预算											
1.4	本地区政府性基金预算											

序号	年份	运营期										
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1.5	其他财政资金											
(二)	地方政府专项债券											
	其中:用于资本金											
(三)	项目单位市场化融资											
(四)	单位自筹资金											
(五)	其他资金											
二	项目建设支出											
(一)	项目建设成本(不含财务费用)											
(二)	财务费用-专项债券付息											
(三)	财务费用-市场化融资付息											
(四)	其他建设支出											
三	项目运营预期收入	2980.10	2980.10	2980.10	3129.10	3129.10	3129.10	3285.56	3285.56	3285.56	3449.84	3449.84
(一)	财政资金											
	其中:对应的政府性基金收入											
	其他政府性基金收入											
	一般公共预算收入											
	其他财政资金											
(二)	项目专项收入	2980.10	2980.10	2980.10	3129.10	3129.10	3129.10	3285.56	3285.56	3285.56	3449.84	3449.84
(三)	其他收入											
	其中:其他项目专项收入											
	项目单位资金											
四	项目运营支出	1383.54	1383.54	1383.54	1426.18	1426.18	1426.18	1470.96	1470.96	1470.96	1682.86	1727.87
(一)	项目运营成本(不含财务费用)	347.54	347.54	347.54	390.18	390.18	390.18	434.96	434.96	434.96	646.86	691.87
(二)	财务费用-专项债券付息支出	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00
(三)	财务费用-市场化融资付息支出											
(四)	其他运营支出											
五	专项债券还本											
六	市场化融资还本											

续表 2

序号	年份	运营期										
		第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
一	建设资金来源											
(一)	财政安排资金											
1.1	其中:中央预算内投资											
1.2	超长期特别国债											
1.3	本地区一般公共预算											
1.4	本地区政府性基金预算											
1.5	其他财政资金											
(二)	地方政府专项债券											
	其中:用于资本金											
(三)	项目单位市场化融资											
(四)	单位自筹资金											
(五)	其他资金											
二	项目建设支出											
(一)	项目建设成本(不含财务费用)											
(二)	财务费用-专项债券付息											
(三)	财务费用-市场化融资付息											
(四)	其他建设支出											
三	项目运营预期收入	3449.84	3622.33	3622.33	3622.33	3803.44	3803.44	3803.44	3993.62	3993.62	3993.62	4193.30
(一)	财政资金											
	其中:对应的政府性基金收入											
	其他政府性基金收入											
	一般公共预算收入											
	其他财政资金											
(二)	项目专项收入	3449.84	3622.33	3622.33	3622.33	3803.44	3803.44	3803.44	3993.62	3993.62	3993.62	4193.30
(三)	其他收入											
	其中:其他项目专项收入											
	项目单位资金											
四	项目运营支出	1727.87	1787.88	1787.88	1787.88	1850.88	1850.88	1850.88	1917.04	1917.04	1722.79	1403.76
(一)	项目运营成本(不含财务费用)	691.87	751.88	751.88	751.88	814.88	814.88	814.88	881.04	881.04	945.79	1144.76
(二)	财务费用-专项债券付息支出	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	1036.00	777.00	259.00
(三)	财务费用-市场化融资付息支出											

序号	年份	运营期										
		第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
(四)	其他运营支出											
五	专项债券还本										14800.00	
六	市场化融资还本										14800.00	14800.00

(此页无正文)

大连正兴会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 11 月 28 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孟宪臣

会员编号 230400081295

最后年检时间 2025年04月
年检结果 通过

历年记录

2024年 2024-07-29
2023年 2023-08-01
2022年 2022-07-12

通过

通过

通过



姓名 孟宪臣

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1959年11月15日

Date of birth

工作单位 大连瑞华会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 230826195911150011

Identity card No.



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

梁丽

会员编号 210202290005

最后年检时间

2025年04月

年检结果

通过

历年记录

2024年

2024-07-29

通过

2023年

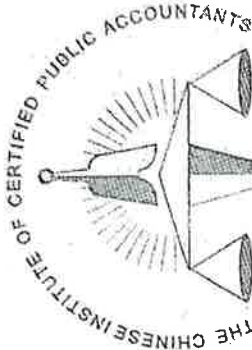
2023-08-01

通过

2022年

2022-07-12

通过



中国注册会计师协会



姓名	梁丽
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1959年11月04日
Date of birth	
工作单位	大连正兴会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	210212541104204
Identity card No.	



证书序号: 0009546

说明

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

发证机关: 辽宁省财政厅

二〇一八年

十月十三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

大连正兴会计师事务所有限公司

名称:

首席合伙人:

孟宪德

主任会计师:

经营场所: 大连市沙河口区长兴街137-139号A座5-10室

有限责任

组织形式:

21020229

执业证书编号:

辽财会协字[1999]591号

批准执业文号:

1997年11月22日

批准执业日期:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
912102044422401242E

扫描二维码登录
'国家企业信用信
息公示系统'了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



(副本号: 1-1)

名称	大连正兴会计师事务所有限公司	注册资本	人民币叁拾万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2000年04月18日
法定代表人	孟宪臣	住所	辽宁省大连市沙河口区长兴街137-139号A单元5层10号
经营范围	审计、验资、财务会计咨询服务*** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。		



登记机关

