

大连金普新区中长村城中村改造项目 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

大连金普新区中长村城中村改造项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2026]009 号

我们接受委托，对大连金普新区中长村城中村改造项目（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

（一）专项债券应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 60,520.00 万元，其中：2024-2025 年度申请债券资金 3,520.00 万元；2026 年计划申请债券资金 50,000.00 万元；2027 年计划申请债券资金 7,000.00 万元。

1、历年申请债券情况

2024-2025 年度申请债券资金 3,520.00 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	2024 年 12 月调整 额度	520.00	2024 年 12 月	20	2.24%	11.65	233.00	753.00
2	2025 年大连市政府 专项债券（二十三 期）	3,000.00	2025 年 12 月	20	2.49%	74.70	1,494.00	4,494.00
3	合计	3,520.00	——	——	——	86.35	1,727.00	5,247.00

2、拟申请债券情况

2026 年计划申请债券资金 50,000.00 万元；2027 年计划申请债券资金 7,000.00 万元，本项目专项债券测算利率参考 2026 年 2 月 24 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 2.22%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.20%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。

3、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
2024 年		520.00					-
2025 年	520.00	3,000.00				11.65	11.65
2026 年	3,520.00	50,000.00		3.20%	800.00	86.35	886.35
2027 年	53,520.00	7,000.00		3.20%	1,712.00	86.35	1,798.35
2028 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35

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
2029 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2030 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2031 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2032 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2033 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2034 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2035 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2036 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2037 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2038 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2039 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2040 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2041 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2042 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2043 年	60,520.00			3.20%	1,824.00	86.35	1,910.35
2044 年	60,520.00		520.00	3.20%	1,824.00	86.35	2,430.35
2045 年	60,000.00		3,000.00	3.20%	1,824.00	74.70	4,898.70
2046 年	57,000.00		50,000.00	3.20%	1,024.00		51,024.00
2047 年	7,000.00		7,000.00	3.20%	112.00		7,112.00
合计	——	60,520.00	60,520.00	——	36,480.00	1,727.00	98,727.00

（二）专项借款应付本息情况

本项目于 2024 年申请城中村改造专项借款 161.04 万元，借款利率 2.7%，借款期限 5 年，并于运营期当年采用一次性偿还专项借款。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		161.04		161.04	2.70%	2.17	2.17
2025 年	161.04			161.04	2.70%	4.35	4.35
2026 年	161.04			161.04	2.70%	4.35	4.35
2027 年	161.04			161.04	2.70%	4.35	4.35
2028 年	161.04		161.04	-	2.70%	2.17	163.21

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
合计	——	161.04	161.04	——	——	17.39	178.43

二、项目净收益

本项目债券存续期预计项目收入 151,683.20 万元，扣除项目成本 60.52 万元，预计项目净收益 151,622.68 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	项目收入	项目成本	项目净收益
2024 年			-
2025 年			-
2026 年	-	-	-
2027 年	-	-	-
2028 年	73,432.99	2.97	73,430.02
2029 年	77,977.38	2.97	77,974.41
2030 年	14.85	2.97	11.88
2031 年	14.85	2.97	11.88
2032 年	14.85	2.97	11.88
2033 年	15.30	3.06	12.24
2034 年	15.30	3.06	12.24
2035 年	15.30	3.06	12.24
2036 年	15.30	3.06	12.24
2037 年	15.30	3.06	12.24
2038 年	15.75	3.15	12.60
2039 年	15.75	3.15	12.60
2040 年	15.75	3.15	12.60
2041 年	15.75	3.15	12.60
2042 年	15.75	3.15	12.60
2043 年	16.23	3.25	12.98
2044 年	16.23	3.25	12.98
2045 年	16.23	3.25	12.98
2046 年	16.23	3.25	12.98
2047 年	8.11	1.62	6.49
合计	151,683.20	60.52	151,622.68

（一）项目收入测算

根据《大连金普新区中长村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区中长村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，本项目收入来源主要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 151,380.67 万元，全部为土地出让净收益。专项收入 302.53 万元，其中：路灯广告位收入 302.53 万元。

（二）项目成本测算

根据《大连金普新区中长村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区中长村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，本项目成本是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 60.52 万元，其中：专项成本 60.52 万元。

（三）税费测算

本项目主要收益为一级土地整理出让，不涉及其他税费。暂不考虑专项收入相关税费。

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 151,622.68 万元，债券存续期应还本付息 98,905.43 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.53 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

金额单位：万元

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	-	2.17	2.17	-
2025 年	-	16.00	16.00	-
2026 年	-	890.70	890.70	-
2027 年	-	1,802.70	1,802.70	-
2028 年	161.04	1,912.52	2,073.56	73,430.02
2029 年	-	1,910.35	1,910.35	77,974.41

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	-	1,910.35	1,910.35	11.88
2031 年	-	1,910.35	1,910.35	11.88
2032 年	-	1,910.35	1,910.35	11.88
2033 年	-	1,910.35	1,910.35	12.24
2034 年	-	1,910.35	1,910.35	12.24
2035 年	-	1,910.35	1,910.35	12.24
2036 年	-	1,910.35	1,910.35	12.24
2037 年	-	1,910.35	1,910.35	12.24
2038 年	-	1,910.35	1,910.35	12.60
2039 年	-	1,910.35	1,910.35	12.60
2040 年	-	1,910.35	1,910.35	12.60
2041 年	-	1,910.35	1,910.35	12.60
2042 年	-	1,910.35	1,910.35	12.60
2043 年	-	1,910.35	1,910.35	12.98
2044 年	520.00	1,910.35	2,430.35	12.98
2045 年	3,000.00	1,898.70	4,898.70	12.98
2046 年	50,000.00	1,024.00	51,024.00	12.98
2047 年	7,000.00	112.00	7,112.00	6.49
合计	60,681.04	38,224.39	98,905.43	151,622.68
本息覆盖倍数	1.53			

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融资的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 55,428.82 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	151,683.20
1.1.1	经营活动产生的现金	151,683.20
1.2	现金流出	60.52

序号	项目	金额
1.2.1	经营活动支付的现金	60.52
1.2.2	经营税费	-
1.3	经营活动产生的净现金流	151,622.68
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	128,881.43
2.2.1	建设投资	128,881.43
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-128,881.43
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	131,641.00
3.1.1	资本金流入	70,959.96
3.1.2	债券融资款	60,520.00
3.1.3	其他融资款	161.04
3.2	现金流出	98,953.43
3.2.1	偿还债券本息	98,727.00
3.2.2	债券发行费用	48.00
3.2.3	偿还专项借款本息	178.43
3.3	筹资活动产生的净现金流	32,687.57
四	现金及等价物净增加额	55,428.82
五	累计净现金流量	55,428.82
六	平均偿债覆盖率	1.53

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 ≥ 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	136,460.41	144,041.55	151,622.68	159,203.81	166,784.95
2	需偿还的融资本息	98,905.43	98,905.43	98,905.43	98,905.43	98,905.43
3	本息覆盖率	1.38	1.46	1.53	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，以政府性基金收入、路灯广告位收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况以及出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为本项目的项目收益及现金净流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供项目主管部门申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：《项目收益及现金流预测评价说明》

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年二月二十六日



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《大连金普新区中长村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区中长村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，合理预测本项目在债券存续期的项目收入，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）《大连金普新区中长村城中村改造项目可行性研究报告》。

（二）大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区中长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]33号）。

（三）大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区中长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]175号）。

（四）大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区中长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[2024]14号）。

（五）《关于大连金普新区中长村城中村改造项目可行性研究报告（三次调整版）的批复》大金普发改发[2025]77号。

（六）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》。

（七）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

大连金普新区中长村城中村改造项目。

2、项目地点

大连金普新区光中街道、杏树街道。

3、建设单位

大连弘里城市建设发展有限公司。

4、工程内容

城中村改造红线范围调增为 415.26 万平方米。建设内容调整为：中长村片区新建道路 3 条，道路长度约 2334m,新建给水管线约 3052m,管径 DN200-DN300；新建雨水管道长度约 3756m,管径 d600-d1200；新建污水管线长度约 1655m,管径 DN300-DN400；新建电力排管约 1610m,规格 8 孔-12 孔；新建通信排管约 1611m,规格 6 孔-8 孔。桃园片区改造回迁安置房小区楼体外立面约 70000m²,外窗改造约 10298m²,楼体防水改造约 12854m²,楼体内装饰面改造约 33582m²,改造电梯约 32 部,小区内绿化补植约 15251m²,改造硬覆盖约 19474m² 及燃气、热力、消防、雨污水、自来水、电力、通信等配套工程。新建安置房小区红线外与主干线连接的配套道路 3 条，总长度 2068 米，红线宽度 30 米，随路配套给水管线约 2430 米，管径 DN200~DN400；雨水管渠总长度

约 4145 米，管径 DN300~5*1.5m；污水管线总长度约 2680 米，管径 DN300~DN400；新建给水净化站一座，处理水量约 1000m³/d；以及路灯、电子警察、站点电力增容等配套设施工程。新建 1000m³/d 的污水处理站一座及配套 DN600 尾水管线 400m。新建给水管线约 3440 米，管径 DN300~DN400,新建污水重力流管线总长度为 1975m,管径为 DN300~DN400,新建污水压力流管线总长度为 2250m,管径为 DN200;新建两座污水提升装置以及其他附属配套设施工程等。

5、建设工期

本项目建设工期 2024 年 4 月-2027 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《关于大连金普新区中长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]33 号），本项目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《关于大连金普新区中长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]175 号），本项目可行性研究报告（调整版）已通过审批。

2025 年 2 月 20 日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区中长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[2024]14 号），本项目可行性研究报告（二次调整版）已通过审批。

2025 年 8 月 28 日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区中长村城中村改造项目可行性研究报告（三次调整版）的批复》（大金普发改发[2025]77 号），本项目可行性研究报告（三次调整版）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批复文件，并考虑本项目的专项债券发行计划，经计算，项目总投资 131,641.00 万元，其中工程费用 25,270.61 万元，工程建设其

他费 93,589.39 万元，基本预备费 10,021.43 万元，建设期利息 2,711.57 万元及债券发行费用 48.00 万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	大连金普新区中长村城中村改造项目	131,641.00
1.1	建设投资	128,881.43
1.1.1	工程费用	25,270.61
1.1.2	工程建设其他费用	93,589.39
1.1.3	预备费	10,021.43
1.2	建设期利息	2,711.57
1.3	债券发行费用	48.00

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 131,641.00 万元，其中：项目配套资本金 70,959.96 万元，占比 53.90%；拟申请债券金额 60,520.00 万元，占比 45.98%；拟申请专项借款 161.04 万元，占比 0.12%。

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	2027 年		
1	投资计划	8,024.00	3,027.00	75,436.00	45,154.00	131,641.00	
2	资金筹资	8,024.00	3,027.00	75,436.00	45,154.00	131,641.00	100.00%
2.1	项目资本金	7,342.96	27.00	25,436.00	38,154.00	70,959.96	53.90%
2.1.1	建设期利息	2.17	16.00	890.70	1,802.70	2,711.57	
2.1.2	债券发行费用		2.40	40.00	5.60	48.00	
2.2	申请专项债券	520.00	3,000.00	50,000.00	7,000.00	60,520.00	45.98%
2.3	专项借款	161.04	-	-		161.04	0.12%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《大连金普新区中长村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区中长村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，本项目来源于政府性基金收入和专项收入。

1、项目收入

（1）政府性基金收入

1) 土地出让收入

中长村改造项目开发建设完成后，将形成可出让用地 **164.86** 万平方米，换算成楼面面积为 **186.17** 万平方米。其可出让用地土地性质为住宅、商业、工业、物流仓储。根据金普新区 **2020-2024** 年土地成交情况，以及周边成交地块的价格，预计项目住宅用地楼面价 **2000-2350** 元/平方米，商业用地楼面价 **1900** 元/平方米，工业用地楼面价 **300-350** 元/平方米，物流仓储用地楼面价 **500** 元/平方米。

基于谨慎性考虑，暂不考虑区域经济社会发展及土地自然增值等因素带来的土地价格的增长。预计区域内土地于 **2028** 年开始出让，**2** 年内出让完毕。经测算，土地出让收入合计 **168,200.74** 万元。

2) 计提基金

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 **16,820.07** 万元。

综上，政府性基金收入合计 **151,380.67** 万元。

（2）专项收入

1) 灯杆广告收入

根据可研，项目共有路灯 **297** 座，按照隔一布一，出租率在 **50%** 左右，根据市场调研，灯杆广告价格按 **1000** 元/个·年考虑，之后灯杆广告租金按每 **5** 年上涨 **3%** 来预测。经测算，债券存续期灯杆广告收入合计 **157.88** 万元。

综上，债券存续期专项收入合计 **302.53** 万元。

综上所述，债券存续期总收入合计 **151,683.20** 万元。

2、运营成本

灯杆出租的管理费用：按照灯杆出租的 20%进行测算。经测算，专项收入对应成本合计 60.52 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本合计 60.52 万元。

3、税费测算

本项目主要收益为一级土地整理出让，不涉及其他税费。暂不考虑专项收入的相关税费。

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 151,622.68 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									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	项目收入	151,683.20	73,432.99	77,977.38	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
(一)	政府性基金收入	151,380.67	73,418.14	77,962.53	-	-						
1	土地出让收入	168,200.74	81,575.71	86,625.03	-	-						
1.1	住宅用地	94,407.02	36,735.90	57,671.12								
1.1.1	楼面地价（元/m ² ）	—	2,000.00	2,350.00								
1.1.2	出让面积（万 m ² ）	—	18.37	24.54								
1.2	商业用地	26,587.08		26,587.08								
1.2.1	楼面地价（元/m ² ）	—		1,900.00								
1.2.2	出让面积（万 m ² ）	—		13.99								
1.3	工业用地	26,493.24	25,490.31	1,002.93								
1.3.1	楼面地价（元/m ² ）	—	300.00	350.00								
1.3.2	出让面积（m ² ）	—	84.97	2.87								
1.4	物流仓储用地	20,713.40	19,349.50	1,363.90								
1.4.1	楼面地价（元/m ² ）	—	500.00	500.00								
1.4.2	出让面积（m ² ）	—	38.70	2.73								
2	计提农业农村基金	16,820.07	8,157.57	8,662.50	-	-						
2.1	土地出让收入	—	81,575.71	86,625.03	-	-						
2.2	计提基金比例	—	10%	10%	10%	10%						
(二)	专项收入	302.53	14.85	14.85	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
1	路灯广告收入	302.53	14.85	14.85	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.1	个数	—	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00
1.2	单价（元/个/年）	—	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
1.3	出租率（%）	—	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	运营成本	60.52	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
（一）	专项支出	60.52	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
1	专项收入	—	14.85	14.85	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
2	其他费用率	—	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
三	运营期项目净收益	151,622.68	73,430.02	77,974.41	11.88	11.88	11.88	12.24	12.24	12.24	12.24	12.24

（续）

序号	收入/成本类别	运营期									
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	项目收入	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.23	16.23	16.23	16.23	8.11
（一）	政府性基金收入										
1	土地出让收入										
1.1	住宅用地										
1.1.1	楼面地价（元/m ² ）										
1.1.2	出让面积（万 m ² ）										
1.2	商业用地										
1.2.1	楼面地价（元/m ² ）										
1.2.2	出让面积（万 m ² ）										
1.3	工业用地										
1.3.1	楼面地价（元/m ² ）										
1.3.2	出让面积（m ² ）										

序号	收入/成本类别	运营期									
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.4	物流仓储用地										
1.4.1	楼面地价（元/m2）										
1.4.2	出让面积（m2）										
2	计提农业农村基金										
2.1	土地出让收入										
2.2	计提基金比例										
(二)	专项收入	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.23	16.23	16.23	16.23	8.11
1	路灯广告收入	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.23	16.23	16.23	16.23	8.11
1.1	个数	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00
1.2	单价（元/个/年）	1,060.90	1,060.90	1,060.90	1,060.90	1,060.90	1,092.73	1,092.73	1,092.73	1,092.73	546.37
1.3	出租率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	运营成本	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.25	3.25	3.25	3.25	1.62
(一)	专项支出	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.25	3.25	3.25	3.25	1.62
1	专项收入	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.23	16.23	16.23	16.23	8.11
2	其他费用率	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
三	运营期项目净收益	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.98	12.98	12.98	12.98	6.49

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 151,622.68 万元，债券存续期应还本付息 98,905.43 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.53 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	2034 年
一、现金流入					-	-						
1、配套资本金	70,959.96	7,342.96	27.00	25,436.00	38,154.00	-						
2、债券资金流入	60,520.00	520.00	3,000.00	50,000.00	7,000.00	-						
3、专项借款资金流入	161.04	161.04	-	-								
4、土地出让净收益	151,380.67	-	-	-		73,418.14	77,962.53	-	-			
5、专项收入	302.53					14.85	14.85	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30
现金流入小计	283,324.20	8,024.00	3,027.00	75,436.00	45,154.00	73,432.99	77,977.38	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30
二、现金流出												
1、建设投资	128,881.43	8,021.83	3,008.60	74,505.30	43,345.70	-						
2、债券还本付息	98,727.00	-	11.65	886.35	1,798.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35
3、债券发行费用	48.00	-	2.40	40.00	5.60							
4、专项借款还本付息	178.43	2.17	4.35	4.35	4.35	163.21	-					
5、运营期现金流出	60.52		-	-		2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	3.06	3.06
现金流出小计	227,895.38	8,024.00	3,027.00	75,436.00	45,154.00	2,076.53	1,913.32	1,913.32	1,913.32	1,913.32	1,913.41	1,913.41
三、当年现金净流量	55,428.82	-	-	-	-	71,356.46	76,064.06	-1,898.47	-1,898.47	-1,898.47	-1,898.11	-1,898.11
四、累计现金结存额	55,428.82	-	-	-	-	71,356.46	147,420.52	145,522.05	143,623.58	141,725.11	139,827.00	137,928.89
五、本息覆盖率	1.53											

(续)

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	2045 年	2046 年	2047 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、土地出让净收益													
5、专项收入	15.30	15.30	15.30	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.23	16.23	16.23	16.23	8.11
现金流入小计	15.30	15.30	15.30	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.23	16.23	16.23	16.23	8.11
二、现金流出													
1、建设投资													
2、债券还本付息	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	1,910.35	2,430.35	4,898.70	51,024.00	7,112.00
3、债券发行费用													
4、专项借款还本付息													
5、运营期现金流出	3.06	3.06	3.06	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.25	3.25	3.25	3.25	1.62
现金流出小计	1,913.41	1,913.41	1,913.41	1,913.50	1,913.50	1,913.50	1,913.50	1,913.50	1,913.60	2,433.60	4,901.95	51,027.25	7,113.62
三、当年现金净流量	-1,898.11	-1,898.11	-1,898.11	-1,897.75	-1,897.75	-1,897.75	-1,897.75	-1,897.75	-1,897.37	-2,417.37	-4,885.72	-51,011.02	-7,105.51
四、累计现金结存额	136,030.78	134,132.67	132,234.56	130,336.81	128,439.06	126,541.31	124,643.56	122,745.81	120,848.44	118,431.07	113,545.35	62,534.33	55,428.82
五、本息覆盖率	1.53												

六、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210103079148998C

(副本号: 1-1)

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

负责人 韩峰

成立日期 2013年12月20日

营业期限 自2013年12月20日至长期

经营范围 许可经营项目: 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 一般经营项目: 会计咨询、税务咨询、企业管理咨询; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章



登记机关



2018 年 10 月 31 日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 5003233

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

会计师事务所分所
执业证书

名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙) 辽宁分所

负责人: 韩峰

经营场所: 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

分所执业证书编号: 110001702101

批准执业文号: 辽财会函[2007]203号

批准执业日期: 2007年10月17日

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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.

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
 年度检验合格
 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
 年度检验合格
 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

转入协会盖章
 Stamp of the transferee 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
 证书编号
 No. of Certificate 210201080008

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
 年度检验合格
 辽宁注册会计师协会

2013年11月25日