

金普新区拥政片区等老旧小区改造工程
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

金普新区拥政片区等老旧小区改造工程 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2026]133 号

我们接受委托，对金普新区拥政片区等老旧小区改造工程（以下简称本项目）募集资金投资项目收益及现金净流入规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项债券财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为本项目募投项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 15,700.00 万元，其中：2026 年计划申请 15,700.00 万元。专项债券测算利率参考 2026 年 6 月 1 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 2.19%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.20%进行测算，债券期限二十年，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 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
2026 年		15,700.00		15,700.00	3.20%	251.20	251.20
2027 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2028 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2029 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2030 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2031 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2032 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2033 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2034 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2035 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2036 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2037 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2038 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2039 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2040 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2041 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2042 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2043 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2044 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2045 年	15,700.00			15,700.00	3.20%	502.40	502.40
2046 年	15,700.00		15,700.00	-	3.20%	251.20	15,951.20
合计	——	15,700.00	15,700.00	——	——	10,048.00	25,748.00

二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入（含税）**48,185.46** 万元，扣除运营成本（含税）**7,453.10** 万元及相关税费 **6,003.49** 万元，预计项目净收益 **34,728.87** 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
2026 年				
2027 年	-	-	-	-
2028 年	2,326.81	357.39	150.69	1,818.73
2029 年	2,326.81	357.39	150.69	1,818.73
2030 年	2,326.81	357.39	150.69	1,818.73
2031 年	2,428.64	366.03	172.17	1,890.44
2032 年	2,428.64	366.03	172.17	1,890.44
2033 年	2,428.64	380.67	168.54	1,879.43
2034 年	2,532.94	389.86	190.45	1,952.63
2035 年	2,532.94	389.86	190.45	1,952.63
2036 年	2,532.94	389.86	298.02	1,845.06
2037 年	2,640.47	400.01	426.51	1,813.95
2038 年	2,640.47	415.23	422.60	1,802.64
2039 年	2,640.47	415.23	422.60	1,802.64
2040 年	2,755.28	426.02	455.56	1,873.70
2041 年	2,755.28	426.02	455.56	1,873.70
2042 年	2,755.28	426.02	455.56	1,873.70
2043 年	2,878.83	453.68	486.84	1,938.31
2044 年	2,878.83	453.68	486.84	1,938.31
2045 年	2,878.83	453.68	486.84	1,938.31
2046 年	1,496.55	229.05	260.71	1,006.79
合计	48,185.46	7,453.10	6,003.49	34,728.87

（一）运营收入（含税）测算

根据《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程可行性研究报告》及《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程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 **48,185.46** 万元，其中：物业管理收

入 11,236.17 万元、停车位经营收入 33,544.06 万元、广告位出租收入 3,405.23 万元。

（二）运营成本（含税）测算

根据《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程可行性研究报告》及《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、维护费、水电费、充电桩费用及其他费用等。本项目债券存续期运营成本(含税)合计 7,453.10 万元，其中：职工薪酬 5,528.00 万元、修理费 157.25 万元、水电费 202.41 万元、充电桩费用 1,406.52 万元及其他费用 158.92 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 6,003.49 万元，其中：增值税 2,048.05 万元、城市维护建设税 143.37 万元、教育费附加及地方教育附加 102.43 万元及企业所得税 3,709.64 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 34,728.87 万元，债券存续期应还本付息 25,748.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.35 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	
2026 年	-	251.20	251.20	-
2027 年	-	502.40	502.40	-
2028 年	-	502.40	502.40	1,818.73
2029 年	-	502.40	502.40	1,818.73
2030 年	-	502.40	502.40	1,818.73

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	
2031 年	-	502.40	502.40	1,890.44
2032 年	-	502.40	502.40	1,890.44
2033 年	-	502.40	502.40	1,879.43
2034 年	-	502.40	502.40	1,952.63
2035 年	-	502.40	502.40	1,952.63
2036 年	-	502.40	502.40	1,845.06
2037 年	-	502.40	502.40	1,813.95
2038 年	-	502.40	502.40	1,802.64
2039 年	-	502.40	502.40	1,802.64
2040 年	-	502.40	502.40	1,873.70
2041 年	-	502.40	502.40	1,873.70
2042 年	-	502.40	502.40	1,873.70
2043 年	-	502.40	502.40	1,938.31
2044 年	-	502.40	502.40	1,938.31
2045 年	-	502.40	502.40	1,938.31
2046 年	15,700.00	251.20	15,951.20	1,006.79
合计	15,700.00	10,048.00	25,748.00	34,728.87
本息覆盖倍数	1.35			

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融资的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 9,734.47 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	48,185.46
1.1.1	经营活动产生的现金	48,185.46
1.2	现金流出	13,456.59
1.2.1	经营活动支付的现金	7,453.10
1.2.2	经营税费	6,003.49

序号	项目	金额
1.3	经营活动产生的净现金流	34,728.87
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	18,936.84
2.2.1	建设投资	18,936.84
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-18,936.84
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	19,703.00
3.1.1	资本金流入	4,003.00
3.1.2	债券融资款	15,700.00
3.1.3	专项借款	-
3.2	现金流出	25,760.56
3.2.1	偿还债券本息	25,748.00
3.2.2	偿还专项借款本息	-
3.2.3	债券发行费用	12.56
3.3	筹资活动产生的净现金流	-6,057.56
四	现金及等价物净增加额	9,734.47
五	累计净现金流量	9,734.47
六	平均偿债覆盖率	1.35

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	31,255.98	32,992.43	34,728.87	36,465.31	38,201.76
二、融资还本付息	25,748.00	25,748.00	25,748.00	25,748.00	25,748.00
三、本息覆盖率	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48

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，同时，根据相关文件，若收益不能满足债券还本付息时，也可由财政安排财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等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，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以物业费收入、停车位收入、广告位收入等所对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券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：



二〇二六年六月五日

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《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程可行性研究报告》及《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程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）《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程可行性研究报告》。

（二）大连市金普新区发展和改革局文件《关于金普新区拥政片区等老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发〔2026〕13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

金普新区拥政片区等老旧小区改造工程。

2、项目建设单位

大连灏泰基础设施建设工程有限公司。

3、项目地址

金普新区拥政街道、友谊街道、光中街道、站前街道。

4、项目建设的工期

项目建设期自 2026 年 9 月 2 日至 2027 年 9 月 30 日。

5、项目建设规模及内容

本项目对 4 个街道 11 个老旧小区进行改造。其中，小区内配套设施及小区外与城市主干网衔接的城镇基础设施改造：包括沥青路面翻新约 31940 平方米、人行道方砖和透水混凝土翻新约 29367 平方米、路缘石修复约 9970 米、雨污水管网改造约 17150 米、花坛修补、绿化补植、弱电线缆梳理、照明、凉亭、无障碍改造等。楼体改造：对 132 栋建筑进行改造，改造总建筑面积约 50.05 万平方米，包括屋面防水约 90204 平方米、外墙保温及饰面约 368672 平方米、单元门及楼梯间门更换约 161 套、外窗更换约 32286 平方米、楼道粉刷约 86465 平方米、消防设施、台阶、散水修复等。

6、项目审批情况

2026 年 2 月 4 日，取得大连市金普新区发展和改革局文件《关于金普新区拥政片区等老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发〔2026〕13 号），本项目可行性研究报告已通过审批。

(二) 投资估算与资金筹措方式

1、项目建设总投资情况

根据可研批复文件并结合项目融资计划进行调整，项目总投资 19,703.00 万元，其中：工程费用 17,039.95 万元，工程建设其他费 1,289.31 万元，基本预备费 607.58 万元。建设期利息 753.60 万元，发行费用 12.56 万元，债券发行手续费率为 0.8%。

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	金普新区拥政片区等老旧小区改造工程	19,703.00	1,530.12	18,172.88
1.1	建设投资	18,936.84	1,530.12	17,406.72
1.1.1	工程费用	17,039.95	1,406.97	15,632.98
1.1.2	工程建设其他费用	1,289.31	72.98	1,216.33
1.1.3	基本预备费	607.58	50.17	557.41
1.2	建设期利息	753.60		753.60
1.3	债券发行费用	12.56		12.56

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 19,703.00 万元，其中：项目配套资本金 4,003.00 万元，占比 20.32%；拟申请债券金额 15,700.00 万元，占比 79.68%。

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
		2026 年	2027 年		
1	投资计划	18,631.00	1,072.00	19,703.00	
2	资金筹资	18,631.00	1,072.00	19,703.00	100.00%
2.1	项目配套资本金	2,931.00	1,072.00	4,003.00	20.32%
2.1.1	其中：建设期利息	251.20	502.40	753.60	
2.1.2	债券发行费用	12.56		12.56	
2.2	申请专项债券	15,700.00		15,700.00	79.68%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程可行性研究报告》及《金普新区拥政片区等老旧小区改造工程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包括物业管理收入、停车位经营收入及广告位出租收入等。

项目建设期 12 个月，预计 2028 年 1 月 1 日投入运营。

1、运营收入（含税）测算

（1）物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 50.05 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 0.90 元/平方米·每月测算，物业收费标准按每 3 年增长 5.00%考虑，收费比率按 98%测算。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 11,236.17 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 3279 个停车位可供使用，分布在小区楼间空地区域内。

1) 包月停车位

本项目包月停车位占总停车位的 68%约 2230 个,停车收费按 200 元/辆·月进行出租，租金均每 3 年上涨 5%，债券存续期包月停车位收入 11,279.97 万元。

2) 临时停车位

本项目临时停车位占总停车位的 32%约 1029 个，根据 2024 年大连市发改委对市政协提案的答复文件，全市停车设施分为两类管理：政府全额投资建设的停车场及占道停车场，实行政府定价；商业停车场、住宅配套停车场等实行市场调节价。本项目属于政府定价。按照主城区划分本地区为二类区，按照政府定价，收费标准：日间计时收费为 2 元/半小时，夜间按次收费为 5 元/次，本项目临时停车位利用率为 75%，预计日间每个车位平均停车 4 小时，停车 2 次；夜间停车 1 次，临时停车位白天租金每 3 年上涨 3%。经测算，债券存续期临时停车位合计收入 20,625.23 万元。

3) 充电桩收入

本项目设置充电桩 20 个，设计功率为 7kWh，充电桩收费：包括一般电价及服务费，本项目充电桩服务单价参考周边项目按照 0.5 元/kWh 计取，电费 0.7 元/kWh，合计单价 1.2 元/kWh，单价每 3 年上涨 5%，预估设备功率利用率前三年为 40%，以后每 3 年增长 5%，增长到 65%保持稳定。经测算，债券存续期充电桩收入合计为 1,638.86 万元。

经测算，债券存续期停车位经营收入 33,544.06 万元。

（3）广告位出租收入

1) 单元广告位收入

本项目预计可设置楼道广告 728 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 200 元/个·月测算，收费标准每 3 年增长 5%。经测算，预计债券存续期单元广告位收入合计 3,314.20 万元。

2) 宣传栏广告位收入

预计设置宣传栏广告位 20 个，广告位利用率按 90%考虑，根据可行性研究报告，宣传栏广告位收费标准按 200 元/个·月测算，收费标准每 3 年增长 5%。经测算，预计债券存续期公告栏广告位收入合计 91.03 万元。

综上，预计债券存续期广告位出租收入 3,405.23 万元。

综上所述，预计债券存续期运营收入（含税）合计 48,185.46 万元。

2、运营成本（含税）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 50.00 人，运营期第一年职工薪酬（包括社保统筹等）5.58 万元，预计以后每 5 年增长 5%。预计债券存续期人员总支出为 5,528.00 万元。

（2）修理费

年修理费用按 8.5 万元进行测算，预计债券存续期维护费用总支出为 157.25 万元。

（3）水电费

水费：物业及园林绿化用水量初步预测 2 万吨/年，根据大价发【2013】91 号《关于我市实行服务业与工业用水同价的通知》，每吨水按 3.50 元计取，预计以后每 5 年增长 3%，经测算，债券存续期水费合计 135.11 万元。

电费：物业年消耗电量预测 5 万 kWh/年，根据《大连市供电收费标准》电价 0.70 元/度，预计以后每 5 年增长 3%，经测算，债券存续期电费合计 67.30 万元。

（4）充电桩费用

充电桩收取的电费，按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，参考《大连市供电收费标准》电价 0.70 元/度，预计以后每 5 年增长 3%，预计债券存续期电费合计 864.27 万元。

充电桩按照委托运营考虑，充电桩服务费 70%支付给运营方，服务费合计 542.25 万元。

经测算，债券存续期充电桩成本合计 1406.52 万元

（5）其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用每年按 8.59 万元估算。预计债券存续期其他费用总支出为 158.92 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 7,453.10 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，充电桩收入适用 13%税率，经测算，债券存续期销项税 3,740.09 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括修理费（税率 9%）、水费按 9%测算、电费（税率 13%）、服务费（税率 6%）进项税，经测算运营期进项税合计 161.92 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 1,530.12 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 2,048.05 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 143.37 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 102.43 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 18,172.88 万元，年折旧费 3.8%，每年折旧费用 690.57 万元；2) 利息支出为运营期专项债券及借款利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 3,709.64 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 6,003.49 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 34,728.87 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
一	运营收入（含税）	48,185.46	2,326.81	2,326.81	2,326.81	2,428.64	2,428.64	2,428.64	2,532.94	2,532.94	2,532.94
（一）	物业管理收入	11,236.17	529.73	529.73	529.73	559.16	559.16	559.16	588.59	588.59	588.59
1	建筑面积（万m ² ）	—	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05
2	收费标准（元/m ² ·月）	—	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00
3	月数	—	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率（%）	—	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
（二）	停车位经营收入	33,544.06	1,635.51	1,635.51	1,635.51	1,699.83	1,699.83	1,699.83	1,766.22	1,766.22	1,766.22
1	临时停车位收入	20,625.23	1,042.25	1,042.25	1,042.25	1,069.29	1,069.29	1,069.29	1,096.33	1,096.33	1,096.33
1.1	临时停车位数量	—	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00
1.2	收费标准白天（元/半小时）	—	2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12
1.3	收费标准夜间（元/次）	—	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.4	利用率	—	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1.5	日历天数	—	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	11,279.97	535.20	535.20	535.20	561.96	561.96	561.96	590.06	590.06	590.06
2.1	包月停车位数量	—	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00
2.2	收费标准（元/个·月）	—	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
2.3	月数	—	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	充电桩经营收入	1,638.86	58.06	58.06	58.06	68.58	68.58	68.58	79.83	79.83	79.83
3.1	充电桩个数	—	20	20	20	20	20	20	20	20	20

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
3.2	功率	—	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
3.3	利用率	—	40%	40%	40%	45%	45%	45%	50%	50%	50%
3.4	年度小时数	—	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00
3.5	单价	—	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32
(三)	广告位出租收入	3,405.23	161.57	161.57	161.57	169.65	169.65	169.65	178.13	178.13	178.13
1	单元广告收入	3,314.20	157.25	157.25	157.25	165.11	165.11	165.11	173.37	173.37	173.37
1.1	单元广告位数量（个）	—	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00
1.2	出租率	—	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	收费标准（元/个·月）	—	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
1.4	月数	—	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	91.03	4.32	4.32	4.32	4.54	4.54	4.54	4.76	4.76	4.76
2.1	公告栏广告位数量（个）	—	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.2	出租率	—	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准（元/个·月）	—	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
2.4	月数	—	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）	7,453.10	357.39	357.39	357.39	366.03	366.03	380.67	389.86	389.86	389.86
(一)	职工薪酬	5,528.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	293.00	293.00	293.00	293.00
1	劳动定员	—	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	基本工资（万元/年）	—	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.86	5.86	5.86	5.86
(二)	维护费	157.25	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
(三)	水电费	202.41	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.82	10.82	10.82	10.82
1	水费	135.11	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.22	7.22	7.22	7.22
1.1	数量（万吨）	—	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

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
1.2	单价（元/吨）	——	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.61	3.61	3.61	3.61
2	电费	67.30	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.60	3.60	3.60	3.60
2.1	数量（万 Kwh）	——	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.2	单价	——	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72
（四）	充电桩费用	1,406.52	50.80	50.80	50.80	59.44	59.44	59.76	68.95	68.95	68.95
1	电费	864.27	33.87	33.87	33.87	38.10	38.10	39.19	43.55	43.55	43.55
1.1	数量（万 Kwh）	——	48.38	48.38	48.38	54.43	54.43	54.43	60.48	60.48	60.48
1.2	单价	——	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72
2	服务费	542.25	16.93	16.93	16.93	21.34	21.34	20.57	25.40	25.40	25.40
（五）	其他费用	158.92	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59
三	税费	6,003.49	150.69	150.69	150.69	172.17	172.17	168.54	190.45	190.45	298.02
（一）	增值税	2,048.05	-	-	-	-	-	-	-	-	98.69
1	销项税	3,740.09	180.25	180.25	180.25	188.24	188.24	188.24	196.45	196.45	196.45
2	进项税	161.92	6.54	6.54	6.54	7.28	7.28	7.38	8.15	8.15	8.15
3	固定资产进项税	1,530.12	173.71	173.71	173.71	180.96	180.96	180.86	188.30	188.30	89.61
（二）	城市维护建设税	143.37			-	-	-	-	-	-	6.91
（三）	教育费附加及地方教育附加	102.43			-	-	-	-	-	-	4.93
（四）	企业所得税	3,709.64	150.69	150.69	150.69	172.17	172.17	168.54	190.45	190.45	187.49
1	息税折旧前利润	36,908.39	1,795.71	1,795.71	1,795.71	1,881.65	1,881.65	1,867.11	1,954.78	1,954.78	1,942.94
2	折旧费用	12,775.55	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57
3	财务费用	9,294.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40
4	利润总额	14,838.44	602.74	602.74	602.74	688.68	688.68	674.14	761.81	761.81	749.97
四	运营期项目净收益	34,728.87	1,818.73	1,818.73	1,818.73	1,890.44	1,890.44	1,879.43	1,952.63	1,952.63	1,845.06

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入 (含税)	2,640.47	2,640.47	2,640.47	2,755.28	2,755.28	2,755.28	2,878.83	2,878.83	2,878.83	1,496.55
(一)	物业管理收入	618.02	618.02	618.02	647.45	647.45	647.45	682.76	682.76	682.76	359.04
1	建筑面积 (万 m ²)	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05	50.05
2	收费标准 (元/m ² ·月)	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
4	收费率 (%)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
(二)	停车位经营收入	1,835.41	1,835.41	1,835.41	1,911.44	1,911.44	1,911.44	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,029.25
1	临时停车位收入	1,123.37	1,123.37	1,123.37	1,154.92	1,154.92	1,154.92	1,186.47	1,186.47	1,186.47	607.34
1.1	临时停车位数量	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00	1,029.00
1.2	收费标准白天 (元/半小时)	2.18	2.18	2.18	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39
1.3	收费标准夜间 (元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.4	利用率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
2	包月停车位收入	619.57	619.57	619.57	650.56	650.56	650.56	683.10	683.10	683.10	358.62
2.1	包月停车位数量	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00	2,230.00
2.2	收费标准 (元/个·月)	231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11	255.27	255.27	255.27	268.03
2.3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
3	充电桩经营收入	92.47	92.47	92.47	105.96	105.96	105.96	120.29	120.29	120.29	63.29
3.1	充电桩个数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
3.2	功率	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
3.3	利用率	55%	55%	55%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
3.4	年度小时数	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	8640.00	4320.00

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3.5	单价	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61
(三)	广告位出租收入	187.04	187.04	187.04	196.39	196.39	196.39	206.21	206.21	206.21	108.26
1	单元广告收入	182.04	182.04	182.04	191.14	191.14	191.14	200.70	200.70	200.70	105.37
1.1	单元广告位数量（个）	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00	728.00
1.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	收费标准（元/个·月）	231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11	255.27	255.27	255.27	268.03
1.4	月数	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	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	2.89
2.1	公告栏广告位数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准（元/个·月）	231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11	255.27	255.27	255.27	268.03
2.4	月数	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）	400.01	415.23	415.23	426.02	426.02	426.02	453.68	453.68	453.68	229.05
(一)	职工薪酬	293.00	307.50	307.50	307.50	307.50	307.50	323.00	323.00	323.00	161.50
1	劳动定员	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	基本工资（万元/年）	5.86	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.46	6.46	6.46	3.23
(二)	维护费	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	4.25
(三)	水电费	10.82	11.14	11.14	11.14	11.14	11.14	11.46	11.46	11.46	5.73
1	水费	7.22	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.66	7.66	7.66	3.83
1.1	数量（万吨）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.00
1.2	单价（元/吨）	3.61	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72	3.83	3.83	3.83	3.83
2	电费	3.60	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.80	3.80	3.80	1.90
2.1	数量（万 Kwh）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.2	单价	0.72	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76	0.76
(四)	充电桩费用	79.10	79.50	79.50	90.29	90.29	90.29	102.13	102.13	102.13	53.27
1	电费	47.90	49.23	49.23	53.71	53.71	53.71	59.75	59.75	59.75	29.88
1.1	数量（万 Kwh）	66.53	66.53	66.53	72.58	72.58	72.58	78.62	78.62	78.62	39.31
1.2	单价	0.72	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76	0.76
2	服务费	31.20	30.27	30.27	36.58	36.58	36.58	42.38	42.38	42.38	23.39
(五)	其他费用	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	4.30
三	税费	426.51	422.60	422.60	455.56	455.56	455.56	486.84	486.84	486.84	260.71
(一)	增值税	196.00	195.87	195.87	204.15	204.15	204.15	212.84	212.84	212.84	110.65
1	销项税	204.98	204.98	204.98	214.13	214.13	214.13	223.88	223.88	223.88	116.30
2	进项税	8.98	9.11	9.11	9.98	9.98	9.98	11.04	11.04	11.04	5.65
3	固定资产进项税										
(二)	城市维护建设税	13.72	13.71	13.71	14.29	14.29	14.29	14.90	14.90	14.90	7.75
(三)	教育费附加及地方教育附加	9.80	9.79	9.79	10.21	10.21	10.21	10.65	10.65	10.65	5.54
(四)	企业所得税	206.99	203.23	203.23	226.91	226.91	226.91	248.45	248.45	248.45	136.77
1	息税折旧前利润	2,020.94	2,005.87	2,005.87	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,186.76	2,186.76	2,186.76	1,143.56
2	折旧费用	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	690.57	345.29
3	财务费用	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	251.20
4	利润总额	827.97	812.90	812.90	907.64	907.64	907.64	993.79	993.79	993.79	547.07
四	运营期项目净收益	1,813.95	1,802.64	1,802.64	1,873.70	1,873.70	1,873.70	1,938.31	1,938.31	1,938.31	1,006.79

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 **34,728.87** 万元，债券存续期应还本付息 **25,748.00** 万元，本息覆盖的平均倍数为 **1.35** 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

项目	合计	建设期		运营期							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入											
1、项目配套资本金	4,003.00	2,931.00	1,072.00	-	-						
2、债券资金流入	15,700.00	15,700.00	-	-	-						
3、运营收入	48,185.46	-		2,326.81	2,326.81	2,326.81	2,428.64	2,428.64	2,428.64	2,532.94	2,532.94
现金流入小计	67,888.46	18,631.00	1,072.00	2,326.81	2,326.81	2,326.81	2,428.64	2,428.64	2,428.64	2,532.94	2,532.94
二、现金流出											
1、建设投资	18,936.84	18,367.24	569.60								
2、债券还本付息	25,748.00	251.20	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40
3、债券发行费用	12.56	12.56									
4、运营成本及税费	13,456.59			508.08	508.08	508.08	538.20	538.20	549.21	580.31	580.31
现金流出小计	58,153.99	18,631.00	1,072.00	1,010.48	1,010.48	1,010.48	1,040.60	1,040.60	1,051.61	1,082.71	1,082.71
三、当年现金净流量	9,734.47	-	-	1,316.33	1,316.33	1,316.33	1,388.04	1,388.04	1,377.03	1,450.23	1,450.23
四、累计现金结存额	9,734.47	-	-	1,316.33	2,632.66	3,948.99	5,337.03	6,725.07	8,102.10	9,552.33	11,002.56
五、本息覆盖率	1.35										

(续)

项目	运营期										
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、现金流入											
1、项目配套资本金											
2、债券资金流入											
3、运营收入	2,532.94	2,640.47	2,640.47	2,640.47	2,755.28	2,755.28	2,755.28	2,878.83	2,878.83	2,878.83	1,496.55
现金流入小计	2,532.94	2,640.47	2,640.47	2,640.47	2,755.28	2,755.28	2,755.28	2,878.83	2,878.83	2,878.83	1,496.55
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	502.40	15,951.20
3、债券发行费用											
4、运营成本及税费	687.88	826.52	837.83	837.83	881.58	881.58	881.58	940.52	940.52	940.52	489.76
现金流出小计	1,190.28	1,328.92	1,340.23	1,340.23	1,383.98	1,383.98	1,383.98	1,442.92	1,442.92	1,442.92	16,440.96
三、当年现金净流量	1,342.66	1,311.55	1,300.24	1,300.24	1,371.30	1,371.30	1,371.30	1,435.91	1,435.91	1,435.91	-14,944.41
四、累计现金结存额	12,345.22	13,656.77	14,957.01	16,257.25	17,628.55	18,999.85	20,371.15	21,807.06	23,242.97	24,678.88	9,734.47
五、本息覆盖率	1.35										

六、相关风险提示

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210103079148998C

(副本号: 1-1)

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

负责人 韩峰

成立日期 2013年12月20日

营业期限 自2013年12月20日至长期

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

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章



登记机关



2018 年 10 月 31 日

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

证书序号: 5003233

说明

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

发证机关:



中华人民共和国财政部制

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

会计师事务所分所
执业证书

名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙) 辽宁分所

负责人: 韩峰

经营场所: 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

分所执业证书编号:

110001702101

批准执业文号:

辽财会函[2007]203号

批准执业日期:

2007年10月17日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2021年8月

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

年检通过

2021年8月28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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所有限公司辽宁分所
自2013年12月20日起变更
中准会计师事务所(特殊普通合伙)
合伙辽宁分所

调入/调入盖章
The transfer in/transfer in stamp of CPAA

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

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.

年检通过

证书编号: 210100910007
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997年10月23日
Date of Issuance



姓名 Full name 赵淑梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975年10月27日
工作单位 Working unit 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号码 Identity card No. 152302751027003

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

2018年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

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

2016年度CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2017年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度CPA
年度检验合格
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

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

2014年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
自2013年12月20日起生效

2013年度CPA
年度检验合格
Annual Renewal Registration
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

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
年度检验合格
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

2013年4月25日