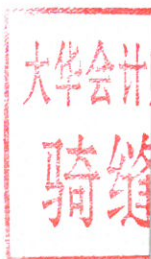


# 2023 年普兰店区老旧小区改造工程

## 专项债券

### 财务评价报告

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



# 2023 年普兰店区老旧小区改造工程 专项债券财务评价报告

## 目录

一、专项债券财务评价报告	1-8
二、项目收益及现金流预测评价说明	1-9



## 2023 年普兰店区老旧小区改造工程 专项债券财务评价报告

大华核字[2023]001456 号

我们接受委托，对 2023 年普兰店区老旧小区改造工程（以下简称“本项目”）募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。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和现金流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。本专项评价报告仅供申请人申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，2023 年普兰店区老旧小区改造工程现金流收益规模测算表公允反映了 2023 年普兰店区老旧小区改造工程



项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《2023 年普兰店区老旧小区改造工程可行性研究报告》、《关于 2023 年普兰店区老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（普发改审批字〔2022〕32 号）以及相关的基础数据。通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式、预测数据及其参数存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1、本募投项目应付本息情况

2023 年普兰店区老旧小区改造工程拟申请使用专项债券 25,000.00 万元,假设拟申请使用债券的债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。自申请使用债券计息之日起 30 年债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第三年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第四年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第五年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第六年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第七年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第八年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第九年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十一年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十二年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十三年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十四年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00



年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息	当年还本付息合计
第十五年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十六年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十七年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十八年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十九年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十一年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十二年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十三年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十四年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十五年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十六年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十七年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十八年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十九年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第三十年	25,000.00	25,000.00		4.00%	1,000.00	26,000.00
合计	--	25,000.00	--	--	30,000.00	55,000.00

## 2、经营产生的净现金流

### (1) 运营收入依据及测算

预测依据：根据《可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源为：

#### a. 停车场收入

项目设置停车位共计 2,000 个，根据大连市现行停车场收费标准《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）住宅小区内的停车场及住宅小区与写字楼、商场、娱乐场所、宾馆酒店等共用的停车场停放服务收费实行政府指导价。

综合考虑车辆停放周转情况，费用包括夜间居民停车和日间社会车辆停放两部分，每个车位日收费按照 10 元计算，每五年调整一次。根据停





车位使用现状，运营第一年使用率按照 60%计算，第二年使用率按照 70%计算，第三年起使用率保持为 80%。运营期内共计实现停车场收入 24,893.00 万元。

#### b. 物业费收入

项目物业服务面积 203.81 万平方米。大连市物价局、市国土房屋局根据《大连市住宅物业服务标准》发布了《关于公布我市住宅前期物业服务收费政府指导价的通知》（大价字〔2018〕51 号），根据该文件，政府指导价共分为五个等级，一级 0.90 元/平方米以下（含 0.90 元）；二级 0.90-1.30 元/平方米（含 1.30 元）；三星级 1.30-1.90 元/平方米（含 1.90 元）；四星级 1.90-2.90 元/平方米（含 2.90 元）；五星级 2.90-4.60 元/平方米（含 4.60 元），以上指导价包含电梯运行维护费，无电梯的住宅项目应从物业服务费中扣除电梯运行维护费，标准为每平方米 0.20-0.40 元。

结合项目实际，项目按照一级物业收费价格扣除电梯运行维护费后标准计算，物业期初收费价格为 0.7 元/平方米/月，每五年进行一次调整。运营期内共计实现物业费收入 78,507.60 万元。

#### c. 广告牌收入

项目共设置广告牌 7,626 个（每楼层每单元 2 个），根据本地区市场调研数据，本项目广告牌价格按照老旧小区广告牌平均价格 150 元/个/月计算，价格按照 2%的递增速度进行计算。运营第一年使用率为 50%，第二年使用率按照 60%计算，第三年使用率按照 70%计算，第四年起使用率保持为 80%。运营期内总计实现广告牌收入 39,852.84 万元。

### （2）运营成本测算

2023 年普兰店区老旧小区改造工程运营期间的成本主要支出有以下



几项：

a. 外购原辅材料费

外购原辅材料主要用于物业服务及广告牌制作等原辅材料支出，按照两项收入的 8% 计算，运营期总计成本 9,468.82 万元。

b. 燃料动力费

项目投入使用后，燃料动力包括水、电，经估算，年需燃料动力费为 37.12 万元，运营期总计 1,039.36 万元。

c. 工资与福利

项目建成后劳动定员按照每个小区 4 人计算，一共 33 个小区，共计 132 人，工资及福利费等支出综合按照 6 万元/人/年估算，则运营期总计 22,176.00 万元。

d. 修理费

根据项目的特点，年修理费按室外基础设施投资的 1% 估算，则运营期总计 856.24 万元。

e. 其他费用

其他费用包括销售费用、管理费用等，其他费用按上述费用之和的 10% 计取，则运营期总计 3,354.07 万元。

f. 相关税费

相关税费包含增值税、城市维护建设税和教育附加费、地方教育费附加、企业所得税。根据业态不同增值税适用税率分别为 6%、9%、13%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加适用税率分别为 7%、3%、2%；企业所得税按照本项目利润总额的 25% 计算。经测算，项目运行期相关税费合计为 14,427.67 万元。



(3) 项目现金流收益规模测算

2023 年普兰店区老旧小区改造工程现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

序号	1	2	3	4	5	6	7	8
项目	债券资 金流入	资本金 流入	项目收入	债券资 金流出	利息支出	项目支出	净现金流 (1+2+3-4-5 -6)	项目预 期收益 (3-6)
第一年	25,000.00	16,000.00			1,000.00		40,000.00	
第二年					1,000.00		-1,000.00	
第三年			2,836.34		1,000.00	1,156.73	679.61	1,679.61
第四年			3,063.08		1,000.00	1,170.26	892.82	1,892.82
第五年			3,295.70		1,000.00	1,184.30	1,111.40	2,111.40
第六年			3,822.74		1,000.00	1,220.41	1,602.33	2,602.33
第七年			3,846.05		1,000.00	1,222.45	1,623.60	2,623.60
第八年			3,869.82		1,000.00	1,224.54	1,645.28	2,645.28
第九年			3,894.07		1,000.00	1,226.68	1,667.39	2,667.39
第十年			3,918.80		1,000.00	1,228.85	1,689.95	2,689.95
第十一年			4,549.97		1,000.00	1,441.27	2,108.70	3,108.70
第十二年			4,575.70		1,000.00	1,503.45	2,072.25	3,072.25
第十三年			4,601.95		1,000.00	1,511.75	2,090.20	3,090.20
第十四年			4,628.72		1,000.00	1,520.20	2,108.52	3,108.52
第十五年			4,656.03		1,000.00	1,528.83	2,127.20	3,127.20
第十六年			5,289.82		1,000.00	1,963.69	2,326.13	3,326.13
第十七年			5,318.23		1,000.00	1,997.75	2,320.48	3,320.48
第十八年			5,347.21		1,000.00	2,008.69	2,338.52	3,338.52
第十九年			5,376.77		1,000.00	2,019.85	2,356.92	3,356.92
第二十年			5,406.92		1,000.00	2,031.24	2,375.68	3,375.68
第二十一年			6,043.62		1,000.00	2,254.20	2,789.42	3,789.42
第二十二年			6,074.99		1,000.00	2,266.04	2,808.95	3,808.95
第二十三年			6,106.99		1,000.00	2,278.13	2,828.86	3,828.86
第二十四年			6,139.63		1,000.00	2,290.46	2,849.17	3,849.17
第二十五年			6,172.92		1,000.00	2,303.03	2,869.89	3,869.89
第二十六年			6,812.81		1,000.00	2,527.19	3,285.62	4,285.62
第二十七年			6,847.44		1,000.00	2,540.28	3,307.16	4,307.16
第二十八年			6,882.77		1,000.00	2,553.61	3,329.16	4,329.16
第二十九年			6,918.80		1,000.00	2,567.22	3,351.58	4,351.58
第三十年			6,955.55	25,000.00	1,000.00	2,581.09	-21,625.54	4,374.46
合计	25,000.00	16,000.00	143,253.44	25,000.00	30,000.00	51,322.19	77,931.25	91,931.25





### 3、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

2023 年普兰店区老旧小区改造工程专项债券对应 2023 年普兰店区老旧小区改造工程收益及现金流入对本期债券本息覆盖的平均倍数为 1.67 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

#### 2023 年普兰店区老旧小区改造工程

##### 经营现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,000.00	1,000.00	91,931.25
第二年		1,000.00	1,000.00	
第三年		1,000.00	1,000.00	
第四年		1,000.00	1,000.00	
第五年		1,000.00	1,000.00	
第六年		1,000.00	1,000.00	
第七年		1,000.00	1,000.00	
第八年		1,000.00	1,000.00	
第九年		1,000.00	1,000.00	
第十年		1,000.00	1,000.00	
第十一年		1,000.00	1,000.00	
第十二年		1,000.00	1,000.00	
第十三年		1,000.00	1,000.00	
第十四年		1,000.00	1,000.00	
第十五年		1,000.00	1,000.00	
第十六年		1,000.00	1,000.00	
第十七年		1,000.00	1,000.00	
第十八年		1,000.00	1,000.00	
第十九年		1,000.00	1,000.00	
第二十年	5,760.00	1,000.00	1,000.00	
第二十一年		1,000.00	1,000.00	
第二十二年		1,000.00	1,000.00	



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十二年		1,000.00	1,000.00	
第二十四年		1,000.00	1,000.00	
第二十五年		1,000.00	1,000.00	
第二十六年		1,000.00	1,000.00	
第二十七年		1,000.00	1,000.00	
第二十八年		1,000.00	1,000.00	
第二十九年		1,000.00	1,000.00	
第三十年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	
合计	25,000.00	30,000.00	55,000.00	
本息覆盖倍数				1.67

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

由以上分析可见，我们认为本项目的项目收益可以覆盖本期专项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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师: 



刘璐

中国注册会计师: 



刘琰

二〇二三年一月三十日



## 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

2023 年普兰店区老旧小区改造工程的项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）根据《可行性研究报告》等合理预测 2023 年普兰店区老旧小区改造工程完成后的运营收入，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假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、国家税收政策无重大不利变化；
- 4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；
- 5、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；
- 6、出现的年度其他资金缺口由地方财政资金安排解决；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

#### 1、项目基本情况

本项目改造范围为大连市普兰店区铁西街道、太平街道和丰荣街道管辖范围内，共计 14 个社区，33 个小区。拟改造的老旧小区建成时间 1982-2000 年之间，共计 420 栋居民楼，20,161 户居民，总建筑面积为 203.81 万平方米。

主要改造内容为：

#### （一）楼体改造工程



对年代较久的老旧楼体进行改造，包括屋面防水，外墙维修、防水、保温、外墙涂料，楼道窗及单元门更换，楼梯间维修、墙面粉刷、楼梯扶手修复等。

## （二）配套基础设施改造工程

主要包括水泥路面拆除、新建及恢复、油路拆除、新建及恢复、路沿石拆除、新建及恢复、新建 1.2 高道路护栏和新划道路标线；新建截流槽、污水管及污水井改造、雨水管道及雨水井改造、化粪池清掏；新建小型花岗岩地面居民休闲广场和廊架、添置健身器材、休闲座椅；新建公厕和垃圾分拣房；广告牌等。

项目工程投资估算主要包括建筑安装工程费、工程建筑其他费用、基本预备费等。

2023 年普兰店区老旧小区改造工程总投资合计为 41,000.00 万元。其中项目工程费用约 36,330.53 万元，工程建设其它费用 2,370.94 万元，预备费用 386.53 万元，建设期利息 1,912.00 万元。

## 2、项目收益及现金流入预测

### （1）运营收入依据及测算

预测依据：根据《可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源由以下几部分组成：

#### a. 停车场收入

项目设置停车位共计 2,000 个，根据大连市现行停车场收费标准《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）住宅小区内的停车场及住宅小区与写字楼、商场、娱乐场所、宾馆酒店等共用的停车场停放服务收费实行政府指导价。

综合考虑车辆停放周转情况，费用包括夜间居民停车和日间社会车辆停放两部分，每个车位日收费按照 10 元计算，每五年调整一次。根据停车位使用现状，运营第一年使用率按照 60%计算，第二年使用率按照 70%计算，第三年起使用率保持为 80%。运营期内共计实现停车场收入 24,893.00 万元。

#### b. 物业费收入





项目物业服务面积 203.81 万平方米。大连市物价局、市国土房屋局根据《大连市住宅物业服务标准》发布了《关于公布我市住宅前期物业服务收费政府指导价的通知》（大价字〔2018〕51 号），根据该文件，政府指导价共分为五个等级，一级 0.90 元/平方米以下（含 0.90 元）；二级 0.90-1.30 元/平方米（含 1.30 元）；三星级 1.30-1.90 元/平方米（含 1.90 元）；四星级 1.90-2.90 元/平方米（含 2.90 元）；五星级 2.90-4.60 元/平方米（含 4.60 元），以上指导价包含电梯运行维护费，无电梯的住宅项目应从物业服务费中扣除电梯运行维护费，标准为每平方米 0.20-0.40 元。

结合项目实际，项目按照一级物业收费价格扣除电梯运行维护费后标准计算，物业期初收费价格为 0.7 元/平方米/月，每五年进行一次调整。运营期内共计实现物业费收入 78,507.60 万元。

c. 广告牌收入

项目共设置广告牌 7,626 个（每楼层每单元 2 个），根据本地区市场调研数据，本项目广告牌价格按照老旧小区广告牌平均价格 150 元/个/月计算，价格按照 2%的递增速度进行计算。运营第一年使用率为 50%，第二年使用率按照 60%计算，第三年使用率按照 70%计算，第四年起使用率保持为 80%。运营期内总计实现广告牌收入 39,852.84 万元。

2023 年普兰店区老旧小区改造工程运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

年份 \ 项目	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	合计
第一年				
第二年				-
第三年	438.00	1,712.00	686.34	2,836.34
第四年	511.00	1,712.00	840.08	3,063.08
第五年	584.00	1,712.00	999.70	3,295.70
第六年	700.80	1,956.58	1,165.36	3,822.74
第七年	700.80	1,956.58	1,188.67	3,846.05
第八年	700.80	1,956.58	1,212.44	3,869.82
第九年	700.80	1,956.58	1,236.69	3,894.07
第十年	700.80	1,956.58	1,261.42	3,918.80
第十一年	817.60	2,445.72	1,286.65	4,549.97



年份 \ 项目	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	合计
第十二年	817.60	2,445.72	1,312.38	4,575.70
第十三年	817.60	2,445.72	1,338.63	4,601.95
第十四年	817.60	2,445.72	1,365.40	4,628.72
第十五年	817.60	2,445.72	1,392.71	4,656.03
第十六年	934.40	2,934.86	1,420.56	5,289.82
第十七年	934.40	2,934.86	1,448.97	5,318.23
第十八年	934.40	2,934.86	1,477.95	5,347.21
第十九年	934.40	2,934.86	1,507.51	5,376.77
第二十年	934.40	2,934.86	1,537.66	5,406.92
第二十一年	1,051.20	3,424.01	1,568.41	6,043.62
第二十二年	1,051.20	3,424.01	1,599.78	6,074.99
第二十三年	1,051.20	3,424.01	1,631.78	6,106.99
第二十四年	1,051.20	3,424.01	1,664.42	6,139.63
第二十五年	1,051.20	3,424.01	1,697.71	6,172.92
第二十六年	1,168.00	3,913.15	1,731.66	6,812.81
第二十七年	1,168.00	3,913.15	1,766.29	6,847.44
第二十八年	1,168.00	3,913.15	1,801.62	6,882.77
第二十九年	1,168.00	3,913.15	1,837.65	6,918.80
第三十年	1,168.00	3,913.15	1,874.40	6,955.55
合计	24,893.00	78,507.60	39,852.84	143,253.44

## (2) 运营成本测算

2023 年普兰店区老旧小区改造工程运营期间的成本主要支出有以下几项:

### a. 外购原辅材料费

外购原辅材料主要用于物业服务及广告牌制作等原辅材料支出，按照两项收入的 8% 计算，运营期总计成本 9,468.82 万元。

### b. 燃料动力费

项目投入使用后，燃料动力包括水、电，经估算，年需燃料动力费为 37.12 万元，运营期总计 1,039.36 万元。

### c. 工资与福利



项目建成后劳动定员按照每个小区 4 人计算，一共 33 个小区，共计 132 人，工资及福利费等支出综合按照 6 万元/人/年估算，则运营期总计 22,176.00 万元。

d. 修理费

根据项目的特点，年修理费按室外基础设施投资的 1%估算，则运营期总计 856.24 万元。

e. 其他费用

其他费用包括销售费用、管理费用等，其他费用按上述费用之和的 10%计取，则运营期总计 3,354.07 万元。

f. 相关税费

相关税费包含增值税、城市维护建设税和教育附加费、地方教育费附加、企业所得税。根据业态不同增值税适用税率分别为 6%、9%、13%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加适用税率分别为 7%、3%、2%；企业所得税按照本项目利润总额的 25%计算。经测算，项目运行期相关税费合计为 14,427.70 万元。

2023 年普兰店区老旧小区改造工程运营期经营现金支出测算表

金额单位：人民币万元

年份	外购原辅材料费	燃料动力费	工资与福利	修理费	其他费用	相关税费	合计
第一年							-
第二年							-
第三年	191.87	37.12	792.00	30.58	105.16		1,156.73
第四年	204.17	37.12	792.00	30.58	106.39		1,170.26
第五年	216.94	37.12	792.00	30.58	107.66		1,184.30
第六年	249.76	37.12	792.00	30.58	110.95		1,220.41
第七年	251.62	37.12	792.00	30.58	111.13		1,222.45
第八年	253.52	37.12	792.00	30.58	111.32		1,224.54
第九年	255.46	37.12	792.00	30.58	111.52		1,226.68
第十年	257.44	37.12	792.00	30.58	111.71		1,228.85
第十一年	298.59	37.12	792.00	30.58	115.83	167.15	1,441.27
第十二年	300.65	37.12	792.00	30.58	116.04	227.06	1,503.45
第十三年	302.75	37.12	792.00	30.58	116.25	233.05	1,511.75
第十四年	304.89	37.12	792.00	30.58	116.46	239.15	1,520.20



年份	外购原辅材料费	燃料动力费	工资与福利	修理费	其他费用	相关税费	合计
第十五年	307.07	37.12	792.00	30.58	116.68	245.38	1,528.83
第十六年	348.43	37.12	792.00	30.58	120.81	634.75	1,963.69
第十七年	350.71	37.12	792.00	30.58	121.04	666.30	1,997.75
第十八年	353.02	37.12	792.00	30.58	121.27	674.70	2,008.69
第十九年	355.39	37.12	792.00	30.58	121.51	683.25	2,019.85
第二十年	357.80	37.12	792.00	30.58	121.75	691.99	2,031.24
第二十一年	399.39	37.12	792.00	30.58	125.91	869.20	2,254.20
第二十二年	401.90	37.12	792.00	30.58	126.16	878.28	2,266.04
第二十三年	404.46	37.12	792.00	30.58	126.42	887.55	2,278.13
第二十四年	407.07	37.12	792.00	30.58	126.68	897.01	2,290.46
第二十五年	409.74	37.12	792.00	30.58	126.94	906.65	2,303.03
第二十六年	451.58	37.12	792.00	30.58	131.13	1,084.78	2,527.19
第二十七年	454.36	37.12	792.00	30.58	131.41	1,094.81	2,540.28
第二十八年	457.18	37.12	792.00	30.58	131.69	1,105.04	2,553.61
第二十九年	460.06	37.12	792.00	30.58	131.98	1,115.48	2,567.22
第三十年	463.00	37.12	792.00	30.58	132.27	1,126.12	2,581.09
合计	9,468.82	1,039.36	22,176.00	856.24	3,354.07	14,427.70	51,322.19

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2023 年普兰店区老旧小区改造工程预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 91,931.25 万元，详见下表。

2023 年普兰店区老旧小区改造工程现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

序号	1	2	3	4	5	6	7	8
项目	债券资金流入	资本金流入	项目收入	债券资金流出	利息支出	项目支出	净现金流 (1+2+3-4-5-6)	项目预期收益 (3-6)
第一年	25,000.00	16,000.00			1,000.00		40,000.00	
第二年					1,000.00		-1,000.00	
第三年			2,836.34		1,000.00	1,156.73	679.61	1,679.61
第四年			3,063.08		1,000.00	1,170.26	892.82	1,892.82
第五年			3,295.70		1,000.00	1,184.30	1,111.40	2,111.40
第六年			3,822.74		1,000.00	1,220.41	1,602.33	2,602.33
第七年			3,846.05		1,000.00	1,222.45	1,623.60	2,623.60
第八年			3,869.82		1,000.00	1,224.54	1,645.28	2,645.28
第九年			3,894.07		1,000.00	1,226.68	1,667.39	2,667.39





第十年			3,918.80		1,000.00	1,228.85	1,689.95	2,689.95
第十一年			4,549.97		1,000.00	1,441.27	2,108.70	3,108.70
第十二年			4,575.70		1,000.00	1,503.45	2,072.25	3,072.25
第十三年			4,601.95		1,000.00	1,511.75	2,090.20	3,090.20
第十四年			4,628.72		1,000.00	1,520.20	2,108.52	3,108.52
第十五年			4,656.03		1,000.00	1,528.83	2,127.20	3,127.20
第十六年			5,289.82		1,000.00	1,963.69	2,326.13	3,326.13
第十七年			5,318.23		1,000.00	1,997.75	2,320.48	3,320.48
第十八年			5,347.21		1,000.00	2,008.69	2,338.52	3,338.52
第十九年			5,376.77		1,000.00	2,019.85	2,356.92	3,356.92
第二十年			5,406.92		1,000.00	2,031.24	2,375.68	3,375.68
第二十一年			6,043.62		1,000.00	2,254.20	2,789.42	3,789.42
第二十二年			6,074.99		1,000.00	2,266.04	2,808.95	3,808.95
第二十三年			6,106.99		1,000.00	2,278.13	2,828.86	3,828.86
第二十四年			6,139.63		1,000.00	2,290.46	2,849.17	3,849.17
第二十五年			6,172.92		1,000.00	2,303.03	2,869.89	3,869.89
第二十六年			6,812.81		1,000.00	2,527.19	3,285.62	4,285.62
第二十七年			6,847.44		1,000.00	2,540.28	3,307.16	4,307.16
第二十八年			6,882.77		1,000.00	2,553.61	3,329.16	4,329.16
第二十九年			6,918.80		1,000.00	2,567.22	3,351.58	4,351.58
第三十年			6,955.55	25,000.00	1,000.00	2,581.09	-21,625.54	4,374.46
合计	25,000.00	16,000.00	143,253.44	25,000.00	30,000.00	51,322.19	77,931.25	91,931.25

四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

2023 年普兰店区老旧小区改造工程总投资规模 41,000.00 万元，资本金投入 16,000.00 万元，拟申请使用专项债券资金 25,000.00 万元。2023 年普兰店区老旧小区改造工程收益及现金净流入对本期债券的本息覆盖倍数如下：

2023 年普兰店区老旧小区改造工程  
经营现金净流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,000.00	1,000.00	
第二年		1,000.00	1,000.00	
第三年		1,000.00	1,000.00	
第四年		1,000.00	1,000.00	



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第五年		1,000.00	1,000.00	91,931.25
第六年		1,000.00	1,000.00	
第七年		1,000.00	1,000.00	
第八年		1,000.00	1,000.00	
第九年		1,000.00	1,000.00	
第十年		1,000.00	1,000.00	
第十一年		1,000.00	1,000.00	
第十二年		1,000.00	1,000.00	
第十三年		1,000.00	1,000.00	
第十四年		1,000.00	1,000.00	
第十五年		1,000.00	1,000.00	
第十六年		1,000.00	1,000.00	
第十七年		1,000.00	1,000.00	
第十八年		1,000.00	1,000.00	
第十九年		1,000.00	1,000.00	
第二十年	5,760.00	1,000.00	1,000.00	
第二十一年		1,000.00	1,000.00	
第二十二年		1,000.00	1,000.00	
第二十三年		1,000.00	1,000.00	
第二十四年		1,000.00	1,000.00	
第二十五年		1,000.00	1,000.00	
第二十六年		1,000.00	1,000.00	
第二十七年		1,000.00	1,000.00	
第二十八年		1,000.00	1,000.00	
第二十九年		1,000.00	1,000.00	
第三十年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	
合计	25,000.00	30,000.00	55,000.00	
本息覆盖倍数				1.67

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2023 年普兰店区老旧小区改造工程能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为 2023 年普兰店区老旧小区改造工程提供足够的资金支持，保证 2023 年普兰店区老旧小区改造工程顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充



分满足募投项目还本付息要求。

## 五、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。

合伙)  
2)

