

沙河口区2023年老旧小区改造项目
(一期) 专项债券
财务评价报告

众环连综字(2022)10011号

目 录

	页码
财务评价报告	1-23

沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期） 专项债券财务评价报告

众环连综字(2022)10011 号

我们接受委托，对沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）（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 22,000 万元，建设期 0.75 年。本项目从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，期限三十年，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 30 年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	票面年 利率(%)	应付利息	当年还本 付息合计
第 1 年		22,000.00		22,000.00	4.00	660.00	660.00
第 2 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00

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	票面年 利率(%)	应付利息	当年还本 付息合计
第 3 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 4 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 5 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 6 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 7 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 8 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 9 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 10 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 11 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 12 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 13 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 14 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 15 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 16 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 17 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 18 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 19 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 20 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 21 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 22 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 23 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 24 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 25 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 26 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 27 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 28 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 29 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 30 年	22,000.00			22,000.00	4.00	880.00	880.00
第 31 年	22,000.00		22,000.00		4.00	220.00	22,220.00
合计		22,000.00	22,000.00			26,400.00	48,400.00

二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入(不含税)101,054 万元,扣除运营成本(不含税)12,694 万元及相关税费(不包含增值税)11,500 万元,预计项目净收益 76,860 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	运营成本	税费	项目净收益
第 1 年				
第 2 年	2,145.00	366.00	77.00	1,702.00
第 3 年	2,276.00	371.00	110.00	1,795.00
第 4 年	2,407.00	375.00	143.00	1,889.00
第 5 年	2,529.00	380.00	173.00	1,976.00
第 6 年	2,529.00	380.00	173.00	1,976.00
第 7 年	2,586.00	386.00	186.00	2,014.00
第 8 年	2,810.00	396.00	241.00	2,173.00
第 9 年	2,810.00	396.00	241.00	2,173.00
第 10 年	2,810.00	396.00	241.00	2,173.00
第 11 年	3,246.00	407.00	351.00	2,488.00
第 12 年	3,361.00	419.00	377.00	2,565.00
第 13 年	3,361.00	419.00	377.00	2,565.00
第 14 年	3,409.00	422.00	389.00	2,598.00
第 15 年	3,409.00	422.00	389.00	2,598.00
第 16 年	3,409.00	422.00	389.00	2,598.00
第 17 年	3,524.00	433.00	415.00	2,676.00
第 18 年	3,524.00	433.00	415.00	2,676.00
第 19 年	3,524.00	433.00	415.00	2,676.00
第 20 年	3,524.00	433.00	415.00	2,676.00
第 21 年	3,831.00	440.00	493.00	2,898.00
第 22 年	3,946.00	451.00	519.00	2,976.00
第 23 年	3,946.00	451.00	519.00	2,976.00
第 24 年	3,946.00	451.00	519.00	2,976.00
第 25 年	3,946.00	451.00	519.00	2,976.00
第 26 年	3,946.00	451.00	519.00	2,976.00
第 27 年	4,060.00	462.00	546.00	3,052.00
第 28 年	4,060.00	462.00	546.00	3,052.00
第 29 年	4,060.00	462.00	546.00	3,052.00
第 30 年	4,060.00	462.00	546.00	3,052.00
第 31 年	4,060.00	462.00	711.00	2,887.00
合计	101,054.00	12,694.00	11,500.00	76,860.00

（一）运营收入测算

根据《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》及《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）专项债券实施方案》，本项目收入来源主要包括停车场收入、物业收入、便民服务点出租收入及广告牌收入等。本项目债券存续期运营收入（不含税）合计 101,054 万元，其中：停车场收入 53,948 万元、物业费收入 19,230 万元、便民服务点

出租收入 11,487 万元以及广告牌出租收入 16,389 万元。

（二）运营成本测算

根据《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》及《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）专项债券实施方案》，本项目运营成本主要包括原辅材料费、燃料动力费、人员工资及福利费、修理费以及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（不含税）合计 12,694 万元，其中：原辅材料费 2,845 万元、燃料动力费 120 万元、人员工资及福利费 5,760 万元、修理费 1,950 万元以及其他费用 2,019 万元。

（三）税费测算

本项目税费测算包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加以及企业所得税。经测算，债券存续期税费合计 11,500 万元，其中：城市维护建设税 576 万元、教育费附加及地方教育费附加 411 万元以及企业所得税 10,513 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 76,860 万元，债券存续期应还本付息 48,400 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.59 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。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		660.00	660.00	
第 2 年		880.00	880.00	1,702.00
第 3 年		880.00	880.00	1,795.00
第 4 年		880.00	880.00	1,889.00
第 5 年		880.00	880.00	1,976.00
第 6 年		880.00	880.00	1,976.00
第 7 年		880.00	880.00	2,014.00
第 8 年		880.00	880.00	2,173.00
第 9 年		880.00	880.00	2,173.00
第 10 年		880.00	880.00	2,173.00
第 11 年		880.00	880.00	2,488.00
第 12 年		880.00	880.00	2,565.00
第 13 年		880.00	880.00	2,565.00
第 14 年		880.00	880.00	2,598.00
第 15 年		880.00	880.00	2,598.00

年度	债券本息支付			项目收益及现金 净流入
	本金	利息	本息合计	
第 16 年		880.00	880.00	2,598.00
第 17 年		880.00	880.00	2,676.00
第 18 年		880.00	880.00	2,676.00
第 19 年		880.00	880.00	2,676.00
第 20 年		880.00	880.00	2,676.00
第 21 年		880.00	880.00	2,898.00
第 22 年		880.00	880.00	2,976.00
第 23 年		880.00	880.00	2,976.00
第 24 年		880.00	880.00	2,976.00
第 25 年		880.00	880.00	2,976.00
第 26 年		880.00	880.00	2,976.00
第 27 年		880.00	880.00	3,052.00
第 28 年		880.00	880.00	3,052.00
第 29 年		880.00	880.00	3,052.00
第 30 年		880.00	880.00	3,052.00
第 31 年	22,000.00	220.00	22,220.00	2,887.00
合计	22,000.00	26,400.00	48,400.00	76,860.00
本息覆盖倍数	1.59			

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债券的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 37,030 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	101,054.00
1.1.1	经营活动产生的现金	101,054.00
1.2	现金流出	24,194.00
1.2.1	经营活动支付的现金	12,694.00
1.2.2	经营税费	11,500.00
1.3	经营活动产生的净现金流	76,860.00
二	投资活动产生的现金	
2.1	现金流入	7,910.00
2.1.1	处置资产收到的现金	7,910.00
2.2	现金流出	26,840.00

序号	项目	金额
2.2.1	建设投资	26,840.00
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-18,930.00
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	27,500.00
3.1.1	资本金流入	5,500.00
3.1.2	债券融资款	22,000.00
3.1.3	其他融资款	
3.2	现金流出	48,400.00
3.2.1	偿还债券本息	48,400.00
3.3	筹资活动产生的净现金流	-20,900.00
四	现金及等价物净增加额	37,030.00
五	累计净现金流量	37,030.00
	平均偿债覆盖率	1.59

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 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下,专项债券本息覆盖倍数仍然大于1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

金额单位:万元

资金覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	69,174.00	73,017.00	76,860.00	80,703.00	84,546.00
二、本期债券还本付息	48,400.00	48,400.00	48,400.00	48,400.00	48,400.00
三、债券偿债覆盖率	1.43	1.51	1.59	1.67	1.75

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,以停车场收入、物业费收入、便民服务点出租收入以及广告牌出租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，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本期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。

本专项评估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》

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所



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《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》及《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）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）《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》。
- （二）大连市沙河口区发展和改革局文件《关于沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（沙发改批〔2022〕9 号）。
- （三）《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）专项债券实施方案》。
- （四）大连市住房和城乡建设局文件《关于提前安排 2023 年老旧小区改造工作的通知》。
- （五）《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）。
- （六）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）。

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

该项目计划改造总建筑面积约为 478324.97 平方米。沙河口区本次项目改造范围为春柳街道刘家桥社区、新型社区、沙园社区、丝绸路社区、敦煌社区，共计 1 个街道，5 个社区，114 栋楼。

其中，刘家桥社区涉及 1 个小区刘家桥小区，改造建筑 20 栋，建筑面积为 90673.10 平方米；

新型社区涉及 1 个小区新型小区，改造建筑 9 栋，建筑面积为 26092.00 平方米；

沙园社区涉及 1 个小区沙园小区，改造建筑 36 栋，建筑面积为 100886.28 平方米；

丝绸路社区涉及 1 个小区丝绸路小区，改造建筑 24 栋，建筑面积为 137399.19 平方米；

敦煌社区涉及 1 个小区敦煌小区，改造建筑 25 栋，建筑面积为 123274.40 平方米。

改造内容为：

楼体改造工程：进行屋面防水保温及屋檐维修，外墙维修、防水、保温、外墙涂料，外窗更换，楼梯间维修、墙面粉刷，屋面雨水管更换，单元门更换，楼梯扶手粉刷等施工。对于 70 年代以前的房屋仅对楼梯间进行装修，不做外墙和屋面的改造。

配套基础设施改造工程：进行沥青混凝土路面改造，透水方砖路面改造，路边石，污水管改造，钢筋混凝土污水井改造，绿化改造，台阶坡道及无障碍坡道，广告牌，路灯，休闲座椅，小区门禁系统，监控系统，便民服务点改造，文化宣传栏，健身器材，停车位路边划线等施工。

根据项目资金到位情况，确定项目的建设周期为 9 个月，即从 2023 年 3 月末至 2023 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

根据《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》，项目建设投资为 26,840 万元，包括工程费用 23,792.75 万元，工程建设其他费用 1,780.21 万元，基本预备费 1,267.04 万元。经测算，本项目预计建设期利息 660 万元（资金在建设期初计划申请 22,000 万元，每半年付息一次，债券利率按 4.00% 估算，建设期按 1 年测算）。经测算调整后，本项目总投资 27,500 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	沙河口区老旧小区改造项目	27,500.00	2,138.00	25,362.00
1.1	建设投资	26,840.00	2,138.00	24,702.00
1.1.1	工程费用	23,792.75	1,965.00	21,827.75
1.1.2	工程建设其他费用	1,780.21	101.00	1,679.21
1.1.3	基本预备费	1,267.04	72.00	1,195.04
1.2	建设期利息	660.00		660.00

项目拟筹集资金 27,500 万元，其中：项目配套资本金 5,500 万元，占比 20.00%，拟申请债券金额 22,000 万元，占比 80.00%。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元				
序号	项目	建设期	合计	占比（%）
1	投资计划	27,500.00	27,500.00	
2	资金筹资	27,500.00	27,500.00	100.00
2.1	项目配套资本金	5,500.00	5,500.00	20.00
2.1.1	建设期利息	660.00	660.00	
2.2	申请专项债券	22,000.00	22,000.00	80.00

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》及《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）专项债券实施方案》，本项目收入来源主要包括停车场收入、物业费收入、便民服务点出租收入以及广告牌出租收入等。

1、运营收入

（1）停车场收入

经过可行性研究报告，本次改造房屋多临近街巷，周边停放大量车辆。在不影响道路通行的情况下，本次改造可在房屋周边规划固定停车位，并收取一定费用。经过初步统计，停车位数量约为 4461 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，考虑到本项目性质，停车位收费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 10.00 元计算，每 10 年增长 2.00 元。

本项目停车位出租率运营第 1 年按照 65% 计算，第 2 年按照 70% 计算，第 3 年按照 75% 计算，此后每 3 年增长 5%，至 90% 后保持稳定。

经测算，预计债券存续期停车场经营收入合计 53,948 万元。

（2）物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 478324.97 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 0.70 元/平方米·月测算，物业收

费标准按每 5 年调整 1 次，第 1 次增长 0.1 元，以后每次增长 0.2 元。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 19,230 万元。

（3）室外便民服务点租赁收入

本次改造设置室外经营点摊位共计 382 个，根据《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》，室外经营点摊位租赁收费标准按 820.00 元/个·月测算，每 3 年增长 5%，增长至 949.00 元/个·月保持不变。

摊位出租率经营第 1 年设定为 70%，逐年上升至 90%后保持稳定。

经测算，预计债券存续期室外经营点摊位租赁收入合计 11,487 万元。

（4）广告牌出租收入

本次改造设置广告牌共计 2970 个，根据可行性研究报告，广告牌出租收费标准按 150.00 元/个·月测算，收费标准每 3 年增长率按 5%测算，增长至 183.00 元/个·月保持不变。

广告牌出租率经营第 1 年设定为 70%，逐年上升至 90%后保持稳定。

经测算，预计债券存续期广告位收入合计 16,389 万元

综上所述，预计债券存续期运营收入（不含税）合计 101,054 万元。

2、运营成本测算

（1）原辅材料费

项目外购原辅材料主要用于物业服务以及广告牌制作等原辅材料支出，按照物业管理以及广告位出租收入的 8%计算，预计债券存续期外购原辅材料费支出为 2,845 万元。

（2）燃料动力费

根据《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》，项目投入使用后，燃料动力包括水、电，经测算，每年需要燃料动力费为 4 万元，预计债券存续期燃料动力费支出为 120 万元。

（3）人员工资及福利费

预计项目建成维持运营平均劳动定员 48 人，运营期第一年平均工资 4 万元。预计债券存续期职工薪酬总支出为 5,760 万元。

（4）修理费

根据《沙河口区 2023 年老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》，项目建成后每年修理费按折旧费用的 10%测算。预计债券存续期修理费总支出为 1,950 万元。

（5）其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照经营收入的 2%测算。预计债券存续期其他费

用总支出为 2,019 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（不含税）总计 12,694 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费适用 6%税率，停车场收入、便民服务点出租收入以及广告牌出租收入适用 9%税率，经测算，债券存续期销项税 8,518 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括原辅材料费用及燃料动力费等运营成本的进项税，水费按照 9%税率、电费按照 13%税率、原材料按照 9%税率，经测算运营期进项税合计 271 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 8,247 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 576 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 411 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) 折旧费用为建设总投资 27,500 万元，扣除残值率 5%，按 40 年折旧，正常投产每年折旧费用 653 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 10,513 万元。

综上所述，项目应缴税费（不包含增值税）合计 11,500 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 76,860 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									
			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	
—	经营收入	101,054.00		2,145.00	2,276.00	2,407.00	2,529.00	2,529.00	2,586.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00	
(一)	停车场收入	53,948.00		1,106.00	1,191.00	1,276.00	1,361.00	1,361.00	1,361.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	
1	收费标准 (元/个/天)	—		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
2	停车位数量 (个)	—		4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	
3	出租率	—		65%	70%	75%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	
(二)	物业费收入	19,230.00		402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	459.00	459.00	459.00	459.00	
1	收费标准 (元/㎡/月)	—		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	
2	面积 (平方米)	—		478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	
(三)	便民服务点出租收入	11,487.00		263.00	282.00	301.00	316.00	316.00	316.00	373.00	373.00	373.00	
1	收费标准 (元/个/月)	—		820.00	820.00	820.00	861.00	861.00	861.00	904.00	904.00	904.00	
2	数量 (个)	—		382	382	382	382	382	382	382	382	382	
3	出租率	—		70%	75%	80%	80%	80%	80%	90%	90%	90%	
(四)	广告牌出租收入	16,389.00		374.00	401.00	428.00	450.00	450.00	450.00	532.00	532.00	532.00	
1	收费标准 (元/个/年)	—		150.00	150.00	150.00	158.00	158.00	158.00	166.00	166.00	166.00	
2	数量 (个)	—		2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	
3	出租率	—		70%	75%	80%	80%	80%	80%	90%	90%	90%	
二	运营成本	12,694.00		366.00	371.00	375.00	380.00	380.00	386.00	396.00	396.00	396.00	
(一)	原辅材料费	2,845.00		62.00	64.00	66.00	68.00	68.00	73.00	79.00	79.00	79.00	
(二)	燃料动力费	120		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
(三)	人员工资及福利费	5,760.00		192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	

序号	收入/成本类别	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	基本工资（万元/月）	—		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	劳动定员（人）	—		48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
（四）	修理费	1,950.00		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
1	折旧费用	—		653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00
2	修理费率	—		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
（五）	其他费用	2,019.00		43.00	46.00	48.00	51.00	51.00	52.00	56.00	56.00	56.00	56.00
1	计费基数（万元）	—		2,145.00	2,276.00	2,407.00	2,529.00	2,529.00	2,586.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00
2	其他费用率	—		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
三	税费	11,500.00		77.00	110.00	143.00	173.00	173.00	186.00	241.00	241.00	241.00	241.00
（一）	增值税	8,247.00		175.00	187.00	199.00	209.00	209.00	212.00	231.00	231.00	231.00	231.00
1	销项税	8,518.00		181.00	193.00	205.00	216.00	216.00	219.00	239.00	239.00	239.00	239.00
2	进项税	271.00		6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00
（二）	城市维护建设税	576.00		12.00	13.00	14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	16.00
（三）	教育费附加及地方教育附加	411.00		9.00	9.00	10.00	10.00	10.00	11.00	12.00	12.00	12.00	12.00
（四）	企业所得税	10,513.00		56.00	88.00	119.00	148.00	148.00	160.00	213.00	213.00	213.00	213.00
1	息税折旧前利润	87,373.00		1,758.00	1,883.00	2,008.00	2,124.00	2,124.00	2,174.00	2,386.00	2,386.00	2,386.00	2,386.00
2	折旧费用	19,590.00		653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00
3	财务费用	25,740.00		880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00
4	利润总额	42,043.00		225.00	350.00	475.00	591.00	591.00	641.00	853.00	853.00	853.00	853.00
四	运营期项目净收益	76,860.00		1,702.00	1,795.00	1,889.00	1,976.00	1,976.00	2,014.00	2,173.00	2,173.00	2,173.00	2,173.00

(续)

序号	收入/成本类别	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
—	经营收入	3,246.00	3,361.00	3,361.00	3,409.00	3,409.00	3,409.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00
(一)	停车场收入	1,837.00	1,837.00	1,837.00	1,837.00	1,837.00	1,837.00	1,837.00	1,837.00	1,837.00	1,837.00
1	收费标准 (元/个/天)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	停车位数量 (个)	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661
3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
(二)	物业费收入	459.00	574.00	574.00	574.00	574.00	574.00	689.00	689.00	689.00	689.00
1	收费标准 (元/m ² /月)	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	1.20	1.20
2	面积 (平方米)	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97
(三)	便民服务点出租收入	392.00	392.00	392.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00
1	收费标准 (元/个/月)	949.00	949.00	949.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
2	数量 (个)	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382
3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
(四)	广告牌出租收入	558.00	558.00	558.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00
1	收费标准 (元/个/年)	174.00	174.00	174.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00
2	数量 (个)	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970
3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	运营成本	407.00	419.00	419.00	422.00	422.00	422.00	433.00	433.00	433.00	433.00
(一)	原辅材料费	81.00	91.00	91.00	93.00	93.00	93.00	102.00	102.00	102.00	102.00
(二)	燃料动力费	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
(三)	人员工资及福利费	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00

序号	收入/成本类别	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
1	基本工资（万元/月）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	劳动定员（人）	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
(四)	修理费	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
1	折旧费用	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00
2	修理费率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
(五)	其他费用	65.00	67.00	67.00	68.00	68.00	68.00	70.00	70.00	70.00	70.00
1	计费基数（万元）	3,246.00	3,361.00	3,361.00	3,409.00	3,409.00	3,409.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00
2	其他费用率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
三	税费	351.00	377.00	377.00	389.00	389.00	389.00	415.00	415.00	415.00	415.00
(一)	增值税	270.00	276.00	276.00	281.00	281.00	281.00	286.00	286.00	286.00	286.00
1	销项税	278.00	285.00	285.00	290.00	290.00	290.00	296.00	296.00	296.00	296.00
2	进项税	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	10.00	10.00	10.00	10.00
(二)	城市维护建设税	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(三)	教育费附加及地方教育附加	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
(四)	企业所得税	318.00	344.00	344.00	355.00	355.00	355.00	381.00	381.00	381.00	381.00
1	息税折旧前利润	2,806.00	2,909.00	2,909.00	2,953.00	2,953.00	2,953.00	3,057.00	3,057.00	3,057.00	3,057.00
2	折旧费用	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00
3	财务费用	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00
4	利润总额	1,273.00	1,376.00	1,376.00	1,420.00	1,420.00	1,420.00	1,524.00	1,524.00	1,524.00	1,524.00
四	运营期项目净收益	2,488.00	2,565.00	2,565.00	2,598.00	2,598.00	2,598.00	2,676.00	2,676.00	2,676.00	2,676.00

(续)

序号	收入/成本类别	运营期										
		第 21 年	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
—	经营收入	3,831.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00
(一)	停车场收入	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00	2,144.00
1	收费标准 (元/个/天)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2	停车位数量 (个)	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661	4,661
3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
(二)	物业费收入	689.00	804.00	804.00	804.00	804.00	804.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
1	收费标准 (元/m²/月)	1.20	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
2	面积 (平方米)	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97	478,324.97
(三)	便民服务点出租收入	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00	411.00
1	收费标准 (元/个/月)	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
2	数量 (个)	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382
3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
(四)	广告牌出租收入	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00	587.00
1	收费标准 (元/个/年)	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00
2	数量 (个)	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970
3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	运营成本	440.00	451.00	451.00	451.00	451.00	451.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
(一)	原辅材料费	102.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
(二)	燃料动力费	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
(三)	人员工资及福利费	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00

序号	收入/成本类别	运营期										
		第 21 年	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
1	基本工资（万元/月）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	劳动定员（人）	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
（四）	修理费	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
1	折旧费用	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00
2	修理费率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
（五）	其他费用	77.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
1	计费基数（万元）	3,831.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00
2	其他费用率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
三	税费	493.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	546.00	546.00	546.00	546.00	711.00
（一）	增值税	314.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	327.00	327.00	327.00	327.00	327.00
1	销项税	324.00	331.00	331.00	331.00	331.00	331.00	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00
2	进项税	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
（二）	城市维护建设税	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
（三）	教育费附加及地方教育附加	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
（四）	企业所得税	455.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	507.00	507.00	507.00	507.00	672.00
1	息税折旧前利润	3,353.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,559.00	3,559.00	3,559.00	3,559.00	3,559.00
2	折旧费用	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00	653.00
3	财务费用	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	220.00
4	利润总额	1,820.00	1,924.00	1,924.00	1,924.00	1,924.00	1,924.00	2,026.00	2,026.00	2,026.00	2,026.00	2,686.00
四	运营期项目净收益	2,898.00	2,976.00	2,976.00	2,976.00	2,976.00	2,976.00	3,052.00	3,052.00	3,052.00	3,052.00	2,887.00

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为 76,860.00 万元，债券存续期应还本息 48,400.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.59 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。

项目收益及现金净流入规模测算表

项目		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、现金流入														
1、项目配套资本金		5,500.00	5,500.00											
2、债券资金流入		22,000.00	22,000.00											
3、运营期现金流入		108,964.00		2,145.00	2,276.00	2,407.00	2,529.00	2,529.00	2,586.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00
现金流入小计		136,464.00	27,500.00	2,145.00	2,276.00	2,407.00	2,529.00	2,529.00	2,586.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00	2,810.00
二、现金流出														
1、建设投资		26,840.00	26,840.00											
2、债券还本付息		48,400.00	660.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00
3、运营期现金流出		24,194.00		443.00	481.00	518.00	553.00	553.00	572.00	637.00	637.00	637.00	637.00	637.00
现金流出小计		99,434.00	27,500.00	1,323.00	1,361.00	1,398.00	1,433.00	1,433.00	1,452.00	1,517.00	1,517.00	1,517.00	1,517.00	1,517.00
三、当年现金净流量		37,030.00		822.00	915.00	1,009.00	1,096.00	1,096.00	1,134.00	1,293.00	1,293.00	1,293.00	1,293.00	1,293.00
四、累计现金结存额				822.00	1,737.00	2,746.00	3,842.00	4,938.00	6,072.00	7,365.00	8,658.00	9,951.00	9,951.00	9,951.00
五、债券偿债覆盖率				1.59										

金额单位：万元

(续)

项目	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
一、现金流入										
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、运营期现金流入	3,246.00	3,361.00	3,361.00	3,409.00	3,409.00	3,409.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00
现金流入小计	3,246.00	3,361.00	3,361.00	3,409.00	3,409.00	3,409.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00
3、运营期现金流出	758.00	796.00	796.00	811.00	811.00	811.00	848.00	848.00	848.00	848.00
现金流出小计	1,638.00	1,676.00	1,676.00	1,691.00	1,691.00	1,691.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00
三、当年现金净流量	1,608.00	1,685.00	1,685.00	1,718.00	1,718.00	1,718.00	1,796.00	1,796.00	1,796.00	1,796.00
四、累计现金结存额	11,559.00	13,244.00	14,929.00	16,647.00	18,365.00	20,083.00	21,879.00	23,675.00	25,471.00	27,267.00
五、债券偿债覆盖率	1.59									

(续)

项目	运营期										
	第 21 年	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
一、现金流入											
1、项目配套资本金											
2、债券资金流入											
3、运营期现金流入	3,831.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	11,970.00
现金流入小计	3,831.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	3,946.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	4,060.00	11,970.00
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	22,220.00
3、运营期现金流出	933.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,173.00
现金流出小计	1,813.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	23,393.00
三、当年现金净流量	2,018.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,172.00	2,172.00	2,172.00	2,172.00	-11,423.00
四、累计现金结存额	29,285.00	31,381.00	33,477.00	35,573.00	37,669.00	39,765.00	41,937.00	44,109.00	46,281.00	48,453.00	37,030.00
五、债券偿债覆盖率	1.59										

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。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- 3、 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- 4、 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- 5、 贵方理解此报告对任何税务机构及（或）司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- 6、 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所（“中审”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中审”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- 7、 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中审，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。