

# 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目 专项债券财务评价报告

安永（中国）企业咨询有限公司

2023 年 1 月



## 目录

一、项目概述 .....	1
二、本募投项目应付本息情况 .....	5
三、项目净收益 .....	8
(一) 项目预期收入 .....	8
(二) 项目预期成本 .....	8
(三) 税费测算 .....	8
四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况 .....	9
五、现金流量分析 .....	10
六、风险分析 .....	11
七、总体评价 .....	11
附件：项目收益及现金流预测评价说明 .....	13
(一) 评价基础 .....	13
(二) 评价依据 .....	13
(三) 评价假设 .....	13
(四) 项目基本情况 .....	14
(五) 项目还本付息情况 .....	32
(六) 相关风险提示 .....	37
免责声明 .....	38

# 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目 专项债券财务评价报告

## 一、项目概述

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

瓦房店市人民政府为加强市区老旧小区物业管理，提升物业管理整体水平，为市民创造良好的生活空间，印发《瓦房店市老旧小区改造工作实施方案》，工作目标明确要以国家、省、大连市老旧小区改造相关政策为依托，力争 5 年内把市内 2000 年以前建成的老旧小区基础类改造内容应改尽改，最大限度恢复小区基础性功能，增强人民群众获得感、幸福感。

本次改造项目为瓦房店市共济街道办事处管辖范围的 177 栋老旧住宅，改造的小区大部分建于 80-90 年代，都是旧式开放式小区。外墙无保温、房屋透寒漏水、门窗破损等现象较为普遍，同时小区基础配套设施缺失损坏严重，环境脏乱差。为从根本上改善和提升小区的环境品质，营造充满安全感、归属感、幸福感的社区氛围，需要对这些老旧小区进行全方位的改造。

### 1、建设地址

(1) 李屯社区：具体楼号是工联街三段 9 号、11 号、13 号、15 号、18 号、19 号、20 号、21 号、22 号、24 号、25 号、26 号、27 号、28 号、28-1 号、30 号、32 (1) 号、32 (2) 号、34 号、34 (1)

号、34（2）号、35号、37号、39号、41号、43号、45号、45-1号、47号、49号、51号、53号；五四路6号、10号、12号、14号；民主街三段9号（正楼）、9号（厢楼）、16号、18号；德林街三段15号、16号、18号、20号；文化路34号。

（2）世纪社区：具体楼号是西长春路西段161号、西长春路西段163号、西长春路西段165号、西长春路西段167-1号、西长春路西段169号、西长春路西段171号、西长春路西段173号、西长春路西段159-1号。

（3）胜利社区：具体楼号为民权路2号、4号、6号、10号、12号、16号；民主街二段7号、8-1号、8-2号、9号、10号、11号；民主街三段1号、2号、6号；德林街三段1号、3号；九三路4号、6号、7号、7-1号、7-2号、7-3号、7-4号、7-5号、7-6号、8号、9号、19号；工联街二段7号、9号、11号；工联街三段8号；育才路86号、86-1号、86-2号、86-3号；得利街2号、4号、6号、33号、35号；西环街二段西山园、胜利园、92号、92-1号、92-2号、92-3号、92-4号、92-5号。

（4）抱龙社区：具体楼号为抱龙山庄9号、10号、11号、12号；西环街二段130号、132号、134号、136号、138号、140号、142号、144号、146号。

（5）于屯社区：具体楼号是工联街二段1号、2号、3号、4号、5号、6号、8号、8-1号、10号；育才路6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号；民主街二段1号、3号、5号；民权路13号、



17 号；于屯街二段 21 号、25 号、33 号、35 号、37 号；德林街一段 16 号、18 号、20 号、22 号；德林街二段 4 号、6 号、8 号、11 号；新联路一段 24 号。

(6) 德林社区：具体楼号是五四路 3 号、5 号、5-1 号、5-2 号、7 号、9 号、11 号、13 号、19 号（正楼）、19 号（厢楼）；工联街三段 3 号、5 号、7 号、10 号、12 号、14 号；民主街三段 3 号、5 号、7 号、8 号；德林街三段 7 号、9 号、10 号、12 号、13 号、14 号。

## 2、项目建设内容及规模

改造范围为 177 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 514,364.99 平方米，涉及居民 9,170 户。

### (1) 房屋修缮改造工程

外墙面保温及真石漆 406,348.34 m<sup>2</sup>、屋面保温及防水 108,016.65 m<sup>2</sup>、安装可对讲不锈钢保温防盗门 1,062 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 185,171.40 m<sup>2</sup>、增设小区封闭围栏 6,622 米、增设小区出入口抬车杆 18 台、室外散水 27,268.48 m<sup>2</sup>、仓房外墙真石漆 72,261.02 m<sup>2</sup>、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、室外及楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、窗护栏、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

### (2) 小区红线内基础设施改造工程

方砖铺设 197,001.79 m<sup>2</sup>、新建树池花坛（种植花卉）4,526.41 m<sup>2</sup>、新建庭院灯 276 套，新建污水检查井 2,044 座、污水管线改造 12,685.59 米，新建雨水检查井 407 座、雨水管线改造 17,877 米，

新建给水阀门井 195 座、给水管线改造 17,655.75 米,新建通信检查井 287 座、通信管网改造 13,664.4 米等。

(3) 背街小巷改造工程

1) 李屯小区支路改造,道路翻建 4,900 平方米,随路改造排水及给水 350 米;

2) 李屯社区人行步道翻建 10,000 平方米,世纪社区人行步道翻建 5,000 平方米;

3) 世纪社区凤凰城南侧道路改造,道路长 500 米,宽 9 米,翻建面积 4,500 平方米;

4) 世纪社区天富家园道路改造,道路翻建长 500 米,宽 6 米,翻建面积 3,000 平方米;

5) 育才路(西环街-大宽街)改造,道路翻建 20,698 平方米,方砖翻建 12,210 平方米,雨水管线改造 2,915 米,污水管线改造 1,804 米,西内环街-连山桥给水管线改造 1,190 米;

6) 民权路(西环街--共济街)道路改造,道路长 500 米,宽 8 米,翻建面积 4,000 平方米;

7) 五四路(西环街--回头河)道路改造,道路长 720 米,宽 8 米,翻建面积 5,760 平方米;

8) 胡仙洞街从高速公路家属楼到芳园路口路段,方砖翻建 52,64 平方米;

9) 抱龙山庄道路改造,道路长 1,000 米,宽 5 米,翻建面积 5,000 平方米;

10) 体育场南侧道路改造, 道路长 280 米, 宽 8 米, 翻建面积 2,240 平方米;

11) 九三路(西环街—共济街)改造, 道路翻建长 500 米, 宽 8 米, 翻建面积 4,000 平方米, 并对路面下管线进行雨污分流, 长度 500 米。

## 二、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 24,700.00 万元, 其中, 2023 年计划发行专项债券 24,700.00 万元。测算利率参考 2022 年 10 月 10 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(30 年期)记账式国债收益率五日均值 3.1635%上浮 20%。本项目从客观、谨慎角度出发, 债券年利率按 3.80%计算, 期限为三十年, 在债券存续期每半年支付债券利息, 到期一次性还本。债券存续期还本付息情况详见下表:



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
债券利率	3.80%									
期初专项债券余额	-	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00
本期专项债券发行	24,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	469.30	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
本期还款	469.30	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	469.30	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
期末专项债券余额	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年份	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
期初专项债券余额	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
本期还款	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
期末专项债券余额	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年份	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计
期初专项债券余额	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,700.00
利息支出	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	469.30	28,158.00
本期还款	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	25,169.30	52,858.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,700.00	24,700.00
付息	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	469.30	28,158.00
期末专项债券余额	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	24,700.00	-	-

### 三、项目净收益

本项目专项债券存续期内，项目运营收入总额为 90,010.92 万元，全部为专项收入；项目运营成本总额为 18,286.25 万元，占用项目偿债收益的相关税费合计为 7,731.98 万元（含企业所得税），本项目可偿债收益为 63,992.69 万元。

#### （一）项目预期收入

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目可行性研究报告》（以下简称“可行性研究报告”），本项目营业收入主要来源于物业管理收入、停车位经营收入、广告收入。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 90,010.92 万元。

#### （二）项目预期成本

根据《可行性研究报告》，本项目运营期间的运营成本主要是人员支出、维护费，其他费用。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 18,286.25 万元。

#### （三）税费测算

##### 1、增值税

根据本项目涉及的行业性质，根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）实施的税改措施等规定，本项目增值税销项税物业管理收入按 6% 测算，其他收入按 9% 税率测算，计税依据为预计物业管理、停车位收入和广告费；运营期进项税主要包括维护费（税率 9%）及其他费用（税率 6%）进项税；建设期进项税主要包括工程费用（税率 9%）及工程建

设其他费用（税率 6%）进项税。

## 2、附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》规定，本项目城建税税率为 7%，教育附加税税率为 3%，地方教育附加税税率为 2%。

## 3、企业所得税

根据《企业所得税法实施条例》规定，本项目企业所得税按照应纳税所得额税额的 25%计取。

本项目债券存续期相关税费合计为 7,731.98 万元（含企业所得税）。

## 四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

债券存续期内，本项目运营收入总额为 90,010.92 万元，全部为专项收入；项目运营成本总额为 18,286.25 万元，占用项目偿债收益的相关税费合计为 7,731.98 万元（含企业所得税），项目可偿债收益为 63,992.69 万元。

本项目拟申请使用专项债券 24,700.00 万元，其中，2023 年计划发行专项债券 24,700.00 万元，期限为三十年。每半年付息一次，到期一次性还本。

经初步测算，本项目期末累计现金结余 11,603.99 万元，本项目总投资收益率为 2.04（总投资收益率为可偿债总收益/总投资），债券本息保障倍数为 1.21（债券本息保障倍数为项目可偿债收益/债券本息）。本项目无其他融资金额，项目偿债能力较强。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目能够产生持续稳定的现



金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债还本的规模，偿还专项债券资金有保障。

项目收益与债券融资资金平衡测算表

项目总投资 (万元)	用于资金平衡的 项目收益(万元)	债券计划合计发 行额(万元)	预计债券本息合 计(万元)	债券本息保障倍 数
31,377.73	63,992.69	24,700.00	52,858.00	1.21

### 五、现金流量分析

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 11,603.99 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定，项目现金流量模拟测试表如下。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目现金流量模拟测试简表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>	
1.1	现金流入	90,010.92
1.1.1	经营活动产生的现金	90,010.92
1.2	现金流出	26,018.23
1.2.1	经营活动支付的现金	18,286.25
1.2.2	税金及附加	7,731.98
1.3	经营活动产生的净现金流	63,992.69
<b>2</b>	<b>投资活动产生的现金</b>	
2.1	现金流入	-
2.1.1	处置资产收到的现金	-
2.2	现金流出	30,908.43
2.2.1	建设投资	30,908.43
2.2.2	流动资金	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-30,908.43
<b>3</b>	<b>融资活动产生的现金</b>	
3.1	现金流入	31,377.73
3.1.1	自有资金流入	6,677.73
3.1.2	债券融资款	24,700.00
3.2	现金流出	52,858.00
3.2.1	偿还债券本息	52,858.00
3.3	融资活动产生的净现金流	-
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	<b>11,603.99</b>



序号	项目名称	合计
5	累计净现金流量	-
6	平均偿债覆盖率	1.21

## 六、风险分析

总体而言，以瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目建成后的物业管理收入、停车位经营收入、广告收入，对其使用的募集资金保障程度较高。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，建议进一步关注项目范围内的停车经营、广告经营等因项目实施带来的人流量增长对各类经营收入及成本的上涨等影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足债券本息保障倍数要求的情况下继续发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 七、总体评价

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，结合当前国内融资环境，本项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目建设提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，本项目通过物业管理收入、停车位经营收入、广告收入回笼后续资金，为项目提供充足、稳定的现金流入，有效满足本项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，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的情况。通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

本专项债券财务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》

安永（中国）企业咨询有限公司

2023年1月



谭莹

## 附件：项目收益及现金流预测评价说明

### （一）评价基础

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国家、地方相关政策文件及《可行性研究报告》，合理预测本项目在债券存续期的运营收入，在考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎性和客观性原则进行分析评价。

### （二）评价依据

（一）《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目可行性研究报告》；

（二）瓦发改批〔2022〕48 号《关于瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目可行性研究报告的批复》；

（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）评价假设

（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）项目基本情况**

##### **（一）项目基本情况**

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

瓦房店市人民政府为加强市区老旧小区物业管理，提升物业管理整体水平，为市民创造良好的生活空间，印发《瓦房店市老旧小区改造工作实施方案》，工作目标明确要以国家、省、大连市老旧小区改造相关政策为依托，力争5年内把市内2000年以前建成的老旧小区基础类改造内容应改尽改，最大限度恢复小区基础性功能，增强人民群众获得感、幸福感。

本次改造项目为瓦房店市共济街道办事处管辖范围的177栋老旧住宅，改造的小区大部分建于80-90年代，都是旧式开放式小区。外墙无保温、房屋透寒漏水、门窗破损等现象较为普遍，同时小区基础配套设施缺失损坏严重，环境脏乱差。为从根本上改善和提升小区的环境品质，营造充满安全感、归属感、幸福感的社区氛围，需要对



这些老旧小区进行全方位的改造。

#### 1、建设地址

(1) 李屯社区：具体楼号是工联街三段 9 号、11 号、13 号、15 号、18 号、19 号、20 号、21 号、22 号、24 号、25 号、26 号、27 号、28 号、28-1 号、30 号、32 (1) 号、32 (2) 号、34 号、34 (1) 号、34 (2) 号、35 号、37 号、39 号、41 号、43 号、45 号、45-1 号、47 号、49 号、51 号、53 号；五四路 6 号、10 号、12 号、14 号；民主街三段 9 号（正楼）、9 号（厢楼）、16 号、18 号；德林街三段 15 号、16 号、18 号、20 号；文化路 34 号。

(2) 世纪社区：具体楼号是西长春路西段 161 号、西长春路西段 163 号、西长春路西段 165 号、西长春路西段 167-1 号、西长春路西段 169 号、西长春路西段 171 号、西长春路西段 173 号、西长春路西段 159-1 号。

(3) 胜利社区：具体楼号为民权路 2 号、4 号、6 号、10 号、12 号、16 号；民主街二段 7 号、8-1 号、8-2 号、9 号、10 号、11 号；民主街三段 1 号、2 号、6 号；德林街三段 1 号、3 号；九三路 4 号、6 号、7 号、7-1 号、7-2 号、7-3 号、7-4 号、7-5 号、7-6 号、8 号、9 号、19 号；工联街二段 7 号、9 号、11 号；工联街三段 8 号；育才路 86 号、86-1 号、86-2 号、86-3 号；得利街 2 号、4 号、6 号、33 号、35 号；西环街二段西山园、胜利园、92 号、92-1 号、92-2 号、92-3 号、92-4 号、92-5 号。

(4) 抱龙社区：具体楼号为抱龙山庄 9 号、10 号、11 号、12

号；西环街二段 130 号、132 号、134 号、136 号、138 号、140 号、142 号、144 号、146 号。

(5) 于屯社区：具体楼号是工联街二段 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号、6 号、8 号、8-1 号、10 号；育才路 6 号、7 号、8 号、9 号、10 号、11 号、12 号；民主街二段 1 号、3 号、5 号；民权路 13 号、17 号；于屯街二段 21 号、25 号、33 号、35 号、37 号；德林街一段 16 号、18 号、20 号、22 号；德林街二段 4 号、6 号、8 号、11 号；新联路一段 24 号。

(6) 德林社区：具体楼号是五四路 3 号、5 号、5-1 号、5-2 号、7 号、9 号、11 号、13 号、19 号（正楼）、19 号（厢楼）；工联街三段 3 号、5 号、7 号、10 号、12 号、14 号；民主街三段 3 号、5 号、7 号、8 号；德林街三段 7 号、9 号、10 号、12 号、13 号、14 号。

## 2、项目建设内容及规模

改造范围为 177 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 514,364.99 平方米，涉及居民 9,170 户。

### (1) 房屋修缮改造工程

外墙面保温及真石漆 406,348.34 m<sup>2</sup>、屋面保温及防水 108,016.65 m<sup>2</sup>、安装可对讲不锈钢保温防盗门 1,062 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 185,171.40 m<sup>2</sup>、增设小区封闭围栏 6,622 米、增设小区出入口抬车杆 18 台、室外散水 27,268.48 m<sup>2</sup>、仓房外墙真石漆 72,261.02 m<sup>2</sup>、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、室外及楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、窗护栏、

附墙线缆电缆槽拆除安装)。

### (2) 小区红线内基础设施改造工程

方砖铺设 197,001.79 m<sup>2</sup>、新建树池花坛(种植花卉) 4,526.41 m<sup>2</sup>、新建庭院灯 276 套,新建污水检查井 2,044 座、污水管线改造 12,685.59 米,新建雨水检查井 407 座、雨水管线改造 17,877 米,新建给水阀门井 195 座、给水管线改造 17,655.75 米,新建通信检查井 287 座、通信管网改造 13,664.4 米等。

### (3) 背街小巷改造工程

1) 李屯小区支路改造,道路翻建 4,900 平方米,随路改造排水及给水 350 米;

2) 李屯社区人行步道翻建 10,000 平方米,世纪社区人行步道翻建 5,000 平方米;

3) 世纪社区凤凰城南侧道路改造,道路长 500 米,宽 9 米,翻建面积 4,500 平方米;

4) 世纪社区天富家园道路改造,道路翻建长 500 米,宽 6 米,翻建面积 3,000 平方米;

5) 育才路(西环街-大宽街)改造,道路翻建 20,698 平方米,方砖翻建 12,210 平方米,雨水管线改造 2,915 米,污水管线改造 1,804 米,西内环街-连山桥给水管线改造 1,190 米;

6) 民权路(西环街-共济街)道路改造,道路长 500 米,宽 8 米,翻建面积 4,000 平方米;

7) 五四路(西环街-回头河)道路改造,道路长 720 米,宽 8



米，翻建面积 5,760 平方米；

8) 胡仙洞街从高速公路家属楼到芳园路口路段，方砖翻建 52,64 平方米；

9) 抱龙山庄道路改造，道路长 1,000 米，宽 5 米，翻建面积 5,000 平方米；

10) 体育场南侧道路改造，道路长 280 米，宽 8 米，翻建面积 2,240 平方米；

11) 九三路（西环街—共济街）改造，道路翻建长 500 米，宽 8 米，翻建面积 4,000 平方米，并对路面下管线进行雨污分流，长度 500 米。

## （二）投资估算与资金筹措方式

### 1、项目建设总投资情况

根据《可行性研究报告》，本项目总投资为 30,883.73 万元，其中：工程费用 27,754.37 万元，工程建设其他费用 1,331.88 万元，基本预备费 1,797.48 万元。

本项目拟于 2023 年申请发行专项债券 24,700.00 万元，债券发行年限为 30 年期。测算利率参考 2022 年 10 月 10 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（30 年期）记账式国债收益率五日均值 3.1635%上浮 20%。本项目从客观、谨慎角度出发，债券年利率按 3.80% 计算，债券发行费率按 0.1% 计算。经测算，建设期利息为 469.30 万元，债券发行费用为 24.70 万元。据此本项目调整后总投资为 31,377.73 万元。详见下表：



## 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	建设投资	30,883.73
1.1	建安工程费	27,754.37
1.2	工程建设其他费	1,331.88
1.3	预备费	1,797.48
2	建设期利息	469.30
3	债券发行费用	24.70
4	项目总投资	31,377.73

### 2、项目资金筹集情况

本项目资金筹措总额 31,377.73 万元。其中，资本金 6,677.73 万元，占总投资的比例为 21.28%；本项目拟申请使用专项债券 24,700.00 万元，占总投资的比例为 78.72%，其中，2023 年计划发行专项债券 24,700.00 万元。各年度投资计划及资金筹措方案，详见下表：

## 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2023	合计
1	自有资金	6,677.73	6,677.73
1.1	建设投资	6,183.73	6,183.73
1.2	建设期债券利息	469.30	469.30
1.3	建设期债券发行费用	24.70	24.70
2	债券资金	24,700.00	24,700.00
3	合计	31,377.73	31,377.73

### （三）项目收益及现金净流入预测

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目专项债券还本付息的收入来源是以物业管理收入、停车位经营收入、广告收入的现金净收益，具体收益的详细信息如下：

#### 1、项目预期收入

### (1) 物业管理收入

根据《可行性研究报告》，本次改造房屋总建筑面积为 51.44 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)，并结合同类项目物业收费标准确定。

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 <sup>2</sup> 以下 (含 0.90 元)
二级	0.90-1.30 元/m <sup>2</sup> 以下 (含 1.30 元)
五星级	1.30-1.90 元/m <sup>2</sup> 以下 (含 1.90 元)
四星级	1.90-2.90 元/m <sup>2</sup> 以下 (含 2.90 元)
五星级	2.90-4.60 元/m <sup>2</sup> 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 0.6 元/m<sup>2</sup>测算，基于谨慎性原则，物业收费标准年增长率按 3.00%考虑。

### (2) 停车位经营收入

根据《可行性研究报告》，改造区域内现有约为 2,800 个停车位可供使用，分布在小区楼间空地区域内。

#### 1) 小车停车位收入

本项目改造后预计停车位 4,290 个，其中临时停车位占比 70%，约为 3,000 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，基于谨慎性原则，收费标准每三年增长率 8%，利用率 80%。

#### 2) 包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 4,290 个，其中包月停车位占比 20%，

约为 900 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，基于谨慎性原则，收费标准三年增长率 8%测算。

### 3) 直流充电桩收入

本项目建成后预计停车位 4,290 个，其中直流充电桩停车位占比 10%，约为 390 个，收益服务费按 0.65 元/度电、平均 10 度电/天计，基于谨慎性原则，收费标准年增长率按 3%测算。

## （3）广告收入

### 1) 楼道广告收入

本次改造老旧小区，拟设置楼道广告位 600 个，广告位利用率按 90%考虑，广告位收费标准按 180 元/个·月测算，基于谨慎性原则，收费标准每三年增长率按 3%测算。

### 2) 公告栏广告收入

本次改造老旧小区，拟设置公告栏广告 60 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，基于谨慎性原则，收费标准每三年增长率按 3%测算。

基于以上，本项目债券存续期内的收入预测具体如下：



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券存续期内收入预测

单位：人民币万元

序号	收入项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	经营收入（含税）	2,065.26	2,082.93	2,101.13	2,237.98	2,257.29	2,277.19	2,425.21	2,446.32	2,468.06	2,628.18
1	物业管理收入	370.37	381.48	392.92	404.71	416.85	429.36	442.24	455.51	469.17	483.25
	总建筑面积（㎡）	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400
	收费标准（元/㎡）	0.60	0.62	0.64	0.66	0.68	0.70	0.72	0.74	0.76	0.78
2	停车位经营收入	1,568.53	1,571.30	1,574.16	1,695.19	1,698.22	1,701.34	1,832.09	1,835.41	1,838.82	1,980.06
2.1	小车位收入	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,419.12	1,419.12	1,419.12	1,532.65	1,532.65	1,532.65	1,655.26
	停车位（个）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	收费标准（元/辆·次）	5.00	5.00	5.00	5.40	5.40	5.40	5.83	5.83	5.83	6.30
	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	包车停车位收入	162.00	162.00	162.00	174.96	174.96	174.96	188.96	188.96	188.96	204.07
	停车位（个）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	收费标准（元/辆·月）	150.00	150.00	150.00	162.00	162.00	162.00	174.96	174.96	174.96	188.96
2.3	直流充电桩收入	92.53	95.30	98.16	101.11	104.14	107.26	110.48	113.80	117.21	120.73
	停车位（个）	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390
	收费标准（元/kW·h）	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.75	0.78	0.80	0.82	0.85
3	广告收入	126.36	130.15	134.05	138.08	142.22	146.49	150.88	155.40	160.07	164.87
3.1	楼宇广告收入	116.64	120.14	123.74	127.46	131.28	135.22	139.27	143.45	147.76	152.19
	广告位（个）	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600

序号	收入项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	收费标准（元/个·月）	180.00	185.40	190.96	196.69	202.59	208.67	214.93	221.38	228.02	234.86
	利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3.2	公告栏广告收入	9.72	10.01	10.31	10.62	10.94	11.27	11.61	11.95	12.31	12.68
	广告位（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	收费标准（元/个·月）	150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11	184.48	190.02	195.72
	利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	增值税销项	160.91	162.08	163.29	174.28	175.56	176.88	188.76	190.16	191.60	204.46
三	经营收入合计（不含税）	1,904.35	1,920.85	1,937.84	2,063.70	2,081.73	2,100.31	2,236.45	2,256.16	2,276.46	2,423.72



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券存续期内收入预测（续表）

单位：人民币万元

序号	收入项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	经营收入（含税）	2,651.23	2,675.00	2,848.22	2,873.42	2,899.38	3,086.76	3,114.31	3,142.68	3,345.39	3,375.48
1	物业管理收入	497.74	512.68	528.06	543.90	560.21	577.02	594.33	612.16	630.53	649.44
	总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400
	收费标准（元/m <sup>2</sup> ）	0.81	0.83	0.86	0.88	0.91	0.93	0.96	0.99	1.02	1.05
2	停车位经营收入	1,983.68	1,987.41	2,140.00	2,143.96	2,148.04	2,312.88	2,317.21	2,321.66	2,499.74	2,504.47
2.1	小车停车位收入	1,655.26	1,655.26	1,787.68	1,787.68	1,787.68	1,930.70	1,930.70	1,930.70	2,085.15	2,085.15
	停车位（个）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	收费标准（元/辆·次）	6.30	6.30	6.80	6.80	6.80	7.35	7.35	7.35	7.93	7.93
	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	包车停车位收入	204.07	204.07	220.40	220.40	220.40	238.03	238.03	238.03	257.07	257.07
	停车位（个）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	收费标准（元/辆·月）	188.96	188.96	204.07	204.07	204.07	220.40	220.40	220.40	238.03	238.03
2.3	直流充电桩收入	124.35	128.08	131.92	135.88	139.96	144.15	148.48	152.93	157.52	162.25
	停车位（个）	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390
	收费标准（元/kW·h）	0.87	0.90	0.93	0.95	0.98	1.01	1.04	1.07	1.11	1.14
3	广告收入	169.81	174.91	180.16	185.56	191.13	196.86	202.77	208.86	215.12	221.57
3.1	楼道广告收入	156.75	161.46	166.30	171.29	176.43	181.72	187.17	192.79	198.57	204.53
	广告位（个）	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600



序号	收入项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	收费标准（元/个·月）	241.90	249.16	256.64	264.34	272.27	280.43	288.85	297.51	306.44	315.63
	利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3.2	公告栏广告收入	13.06	13.45	13.86	14.27	14.70	15.14	15.60	16.07	16.55	17.04
	广告位（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	收费标准（元/个·月）	201.59	207.64	213.86	220.28	226.89	233.70	240.71	247.93	255.36	263.03
	利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	增值税销项	205.99	207.56	221.46	223.13	224.85	239.89	241.71	243.59	259.85	261.85
三	经营收入合计（不含税）	2,445.24	2,467.44	2,626.76	2,650.29	2,674.53	2,846.87	2,872.60	2,899.09	3,085.54	3,113.63

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券存续期内收入预测（续表）

单位：人民币万元

序号	收入项目	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计
一	经营收入（含税）	3,406.48	3,625.79	3,658.67	3,692.55	3,929.81	3,965.74	4,002.74	4,259.43	4,298.71	2,169.58	90,010.92
1	物业管理收入	668.93	688.99	709.66	730.95	752.88	775.47	798.73	822.69	847.38	872.80	17,620.41
	总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	514,400	-
	收费标准（元/m <sup>2</sup> ）	1.08	1.12	1.15	1.18	1.22	1.26	1.29	1.33	1.37	1.41	-
2	停车位经营收入	2,509.33	2,701.74	2,706.90	2,712.22	2,920.06	2,925.70	2,931.51	3,156.06	3,162.23	1,584.29	66,964.21
2.1	小车停车位收入	2,085.15	2,251.97	2,251.97	2,251.97	2,432.12	2,432.12	2,432.12	2,626.69	2,626.69	2,626.69	57,106.02
	停车位（个）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-
	收费标准（元/辆·次）	7.93	8.57	8.57	8.57	9.25	9.25	9.25	10.00	10.00	10.00	-
	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	-
2.2	包车停车位收入	257.07	277.64	277.64	277.64	299.85	299.85	299.85	323.84	323.84	323.84	7,040.46
	停车位（个）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	-
	收费标准（元/辆·月）	238.03	257.07	257.07	257.07	277.64	277.64	277.64	299.85	299.85	299.85	-
2.3	直流充电桩收入	167.11	172.13	177.29	182.61	188.09	193.73	199.54	205.53	211.70	218.05	4,402.02
	停车位（个）	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	-
	收费标准（元/kW·h）	1.17	1.21	1.25	1.28	1.32	1.36	1.40	1.44	1.49	1.53	-
3	广告收入	228.22	235.06	242.11	249.38	256.87	264.57	272.50	280.68	289.10	297.78	6,011.59
3.1	楼道广告收入	210.66	216.98	223.49	230.20	237.11	244.22	251.54	259.09	266.86	274.87	5,549.18
	广告位（个）	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	-

序号	收入项目	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计
	收费标准 (元/个·月)	325.10	334.85	344.90	355.25	365.90	376.88	388.19	399.83	411.83	424.18	-
	利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%				90%	-
3.2	公告栏广告收入	17.56	18.08	18.62	19.18	19.76	20.35	20.96	21.59	22.24	22.91	462.41
	广告位 (个)	60	60	60	60	60	60	60	90%	90%	90%	-
	收费标准 (元/个·月)	270.92	279.04	287.42	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19	353.48	-
	利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	-
二	增值税销项	263.90	281.49	283.67	285.91	304.93	307.31	309.76	330.33	332.94	167.81	6,985.91
三	经营收入合计 (不含税)	3,142.58	3,344.30	3,375.00	3,406.64	3,624.88	3,658.43	3,692.98	3,929.10	3,965.77	2,001.77	83,025.01



## 2、项目预期成本

根据《可行性研究报告》，本项目运营期间的成本主要是人员支出、维护费、其他费用、折旧摊销费用、财务费用。

### (1) 经营成本

#### 1) 人员支出

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 80 人，运营期第一年平均工资 3.50 万元/人·年，基于谨慎性原则，预计以后每年增长 3%。

#### 2) 维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 29,010.70 万元，年维护费用按固定资产建设投资的 0.25%进行测算。

#### 3) 其他费用

基于谨慎性原则，运营期间其他费用按照人员支出的 25%测算。

### (2) 折旧摊销费用

本项目固定资产折旧采用年限平均法，折旧年限为 30 年，残值率取 5%。

### (3) 财务费用

项目财务费用主要为运营期的专项债券利息净支出。

基于以上，本项目债券存续期内的成本预测具体如下：

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券存续期内成本预测

单位：人民币万元

序号	成本项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	经营成本（含税）	419.39	429.89	440.70	451.84	463.32	475.13	487.30	499.84	512.75	526.05
1	人员支出	280.00	288.40	297.05	305.96	315.14	324.59	334.33	344.36	354.69	365.33
2	维护费	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39
	维护费（不含税）	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66
3	其他费用	70.00	72.10	74.26	76.49	78.79	81.15	83.58	86.09	88.67	91.33
	其他费用（不含税）	66.04	68.02	70.06	72.16	74.33	76.56	78.85	81.22	83.65	86.16
二	增值税进项税额	9.69	9.81	9.93	10.06	10.19	10.32	10.46	10.60	10.75	10.90
三	经营成本（不含税）	409.70	420.08	430.77	441.78	453.13	464.81	476.84	489.24	502.00	515.15
四	财务费用	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
五	折旧/摊销	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67
六	总成本费用	2,266.97	2,277.35	2,288.04	2,299.05	2,310.40	2,322.08	2,334.11	2,346.51	2,359.27	2,372.42



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券存续期内成本预测（续表）

单位：人民币万元

序号	成本项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	经营成本（含税）	539.75	553.87	568.40	583.38	598.80	614.69	631.05	647.90	665.25	683.13
1	人员支出	376.29	387.58	399.21	411.19	423.53	436.24	449.33	462.81	476.69	490.99
2	维护费	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39
	维护费（不含税）	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66
3	其他费用	94.07	96.90	99.80	102.80	105.88	109.06	112.33	115.70	119.17	122.75
	其他费用（不含税）	88.75	91.42	94.15	96.98	99.89	102.89	105.97	109.15	112.42	115.80
二	增值税进项税额	11.05	11.21	11.38	11.55	11.72	11.90	12.09	12.28	12.48	12.68
三	经营成本（不含税）	528.70	542.66	557.02	571.83	587.08	602.79	618.96	635.62	652.77	670.45
四	财务费用	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
五	折旧/摊销	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67
六	总成本费用	2,385.97	2,399.93	2,414.29	2,429.10	2,444.35	2,460.06	2,476.23	2,492.89	2,510.04	2,527.72



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目债券存续期内成本预测（续表）

单位：人民币万元

序号	成本项目	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计
一	经营成本（含税）	701.54	720.50	740.04	760.17	780.89	802.24	824.23	846.88	870.20	447.13	18,286.25
1	人员支出	505.72	520.89	536.52	552.62	569.20	586.28	603.87	621.99	640.65	329.94	12,991.39
2	维护费	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	69.39	34.70	2,047.01
	维护费（不含税）	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	63.66	31.83	1,877.97
3	其他费用	126.43	130.22	134.13	138.16	142.30	146.57	150.97	155.50	160.16	82.49	3,247.85
	其他费用（不含税）	119.27	122.85	126.54	130.34	134.25	138.27	142.42	146.70	151.09	77.82	3,064.02
二	增值税进项税额	12.89	13.10	13.32	13.55	13.78	14.03	14.28	14.53	14.80	7.54	352.87
三	经营成本（不含税）	688.65	707.40	726.72	746.62	767.11	788.21	809.95	832.35	855.40	439.59	17,933.38
四	财务费用	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	469.30	27,688.70
五	折旧/摊销	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	918.67	459.34	27,100.77
六	总成本费用	2,545.92	2,564.67	2,583.99	2,603.89	2,624.38	2,645.48	2,667.22	2,689.62	2,712.67	1,368.23	72,722.85

#### **（五）项目还本付息情况**

本项目累计现金结余 11,603.99 万元，项目可偿债收益 63,992.69 万元，债券存续期应还本付息 52,858.00 万元，债券本息保障倍数为 1.21，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可实现项目收益与融资自求平衡。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目现金流量模拟测试表

单位: 人民币万元

序号	项目名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	经营活动产生的现金								
1.1	现金流入	90,010.92	-	2,065.26	2,082.93	2,101.13	2,237.98	2,257.29	2,277.19
1.1.1	经营活动产生的现金	90,010.92	-	2,065.26	2,082.93	2,101.13	2,237.98	2,257.29	2,277.19
1.2	现金流出	26,018.23	-	419.39	429.89	440.70	451.84	463.32	475.13
1.2.1	经营活动支付的现金	18,286.25	-	419.39	429.89	440.70	451.84	463.32	475.13
1.2.2	税金及附加	7,731.98	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营活动产生的净现金流	63,992.69	-	1,645.87	1,653.04	1,660.43	1,786.14	1,793.97	1,802.06
2	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	30,908.43	30,908.43	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	30,908.43	30,908.43	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-30,908.43	-30,908.43	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的现金								
3.1	现金流入	31,377.73	31,377.73	-	-	-	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	6,677.73	6,677.73	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	24,700.00	24,700.00	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	52,858.00	469.30	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
3.2.1	偿还债券本息	52,858.00	469.30	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
3.3	融资活动产生的净现金流	-	30,908.43	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60
4	现金及等价物净增加额	11,603.99	-	707.27	714.44	721.83	847.54	855.37	863.46
5	累计净现金流量	-	-	707.27	1,421.71	2,143.54	2,991.08	3,846.45	4,709.91
6	债券本息保障倍数	1.21	-	-	-	-	-	-	-



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目现金流量模拟测试表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>										
1.1	现金流入	90,010.92	2,425.21	2,446.32	2,468.06	2,628.18	2,651.23	2,675.00	2,848.22	2,873.42	2,899.38
1.1.1	经营活动产生的现金	90,010.92	2,425.21	2,446.32	2,468.06	2,628.18	2,651.23	2,675.00	2,848.22	2,873.42	2,899.38
1.2	现金流出	26,018.23	487.30	499.84	512.75	538.87	554.57	570.75	621.52	781.67	888.65
1.2.1	经营活动支付的现金	18,286.25	487.30	499.84	512.75	526.05	539.75	553.87	568.40	583.38	598.80
1.2.2	税金及附加	7,731.98	-	-	-	12.82	14.82	16.88	53.12	198.29	289.85
1.3	经营活动产生的净现金流	63,992.69	1,937.91	1,946.48	1,955.31	2,089.31	2,096.66	2,104.25	2,226.70	2,091.75	2,010.73
<b>2</b>	<b>投资活动产生的现金</b>										
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	处置资产收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	30,908.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	30,908.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-30,908.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>融资活动产生的现金</b>										
3.1	现金流入	31,377.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	6,677.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	24,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	52,858.00	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
3.2.1	偿还债券本息	52,858.00	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
3.3	融资活动产生的净现金流	-	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	11,603.99	999.31	1,007.88	1,016.71	1,150.71	1,158.06	1,165.65	1,288.10	1,153.15	1,072.13
<b>5</b>	<b>累计净现金流量</b>	-	5,709.22	6,717.10	7,733.81	8,884.52	10,042.58	11,208.23	12,496.33	13,649.48	14,721.61
<b>6</b>	<b>债券本息保障倍数</b>	1.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目现金流量模拟测试表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>									
1.1	现金流入	90,010.92	3,086.76	3,114.31	3,142.68	3,345.39	3,375.48	3,406.48	3,625.79	3,658.67
1.1.1	经营活动产生的现金	90,010.92	3,086.76	3,114.31	3,142.68	3,345.39	3,375.48	3,406.48	3,625.79	3,658.67
1.2	现金流出	26,018.23	959.90	980.42	1,001.58	1,078.76	1,101.20	1,124.31	1,207.96	1,232.47
1.2.1	经营活动支付的现金	18,286.25	614.69	631.05	647.90	665.25	683.13	701.54	720.50	740.04
1.2.2	税金及附加	7,731.98	345.21	349.37	353.68	413.51	418.07	422.77	487.46	492.43
1.3	经营活动产生的净现金流	63,992.69	2,126.86	2,133.89	2,141.10	2,266.63	2,274.28	2,282.17	2,417.83	2,426.20
<b>2</b>	<b>投资活动产生的现金</b>									
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	处置资产收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	30,908.43	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	30,908.43	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-30,908.43	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>融资活动产生的现金</b>									
3.1	现金流入	31,377.73	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	6,677.73	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	24,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	52,858.00	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
3.2.1	偿还债券本息	52,858.00	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60
3.3	融资活动产生的净现金流	-	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	11,603.99	1,188.26	1,195.29	1,202.50	1,328.03	1,335.68	1,343.57	1,479.23	1,487.60
<b>5</b>	<b>累计净现金流量</b>	-	15,909.87	17,105.16	18,307.66	19,635.69	20,971.37	22,314.94	23,794.17	25,281.77
<b>6</b>	<b>债券本息保障倍数</b>	1.21	-	-	-	-	-	-	-	-



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造一期项目现金流量模拟测试表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>								
1.1	现金流入	90,010.92	3,692.55	3,929.81	3,965.74	4,002.74	4,259.43	4,298.71	2,169.58
1.1.1	经营活动产生的现金	90,010.92	3,692.55	3,929.81	3,965.74	4,002.74	4,259.43	4,298.71	2,169.58
1.2	现金流出	26,018.23	1,257.74	1,348.36	1,375.16	1,402.74	1,500.98	1,530.24	780.22
1.2.1	经营活动支付的现金	18,286.25	760.17	780.89	802.24	824.23	846.88	870.20	447.13
1.2.2	税金及附加	7,731.98	497.57	567.47	572.92	578.51	654.10	660.04	333.09
1.3	经营活动产生的净现金流	63,992.69	2,434.81	2,581.45	2,590.58	2,600.00	2,758.45	2,768.47	1,389.36
<b>2</b>	<b>投资活动产生的现金</b>								
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	处置资产收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	30,908.43	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	30,908.43	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-30,908.43	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>融资活动产生的现金</b>								
3.1	现金流入	31,377.73	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	6,677.73	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	24,700.00	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	52,858.00	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	25,169.30
3.2.1	偿还债券本息	52,858.00	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	938.60	25,169.30
3.3	融资活动产生的净现金流	-	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-938.60	-25,169.30
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	11,603.99	1,496.21	1,642.85	1,651.98	1,661.40	1,819.85	1,829.87	-23,779.94
<b>5</b>	<b>累计净现金流量</b>	-	26,777.98	28,420.83	30,072.81	31,734.21	33,554.06	35,383.93	11,603.99
<b>6</b>	<b>债券本息保障倍数</b>	1.21	-	-	-	-	-	-	-



## （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发行方及委托方（以下简称“贵方”）作一般参考之用，安永（中国）企业咨询有限公司（以下简称“安永”或“我们”）对本报告拥有最终解释权。我们出具的相关文件，内容或评论将仅基于下列事项且贵方理解并信守如下：

a. 本报告版权为安永（中国）企业咨询有限公司所有，未经安永书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中；

b. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设将主要来源于贵方或贵方通过第三方所提供，如《项目建议书》及批复、《项目工程可行性研究报告》及批复等；

c. 贵方对所提供资料（含贵方通过第三方所提供资料）的真实性和完整性以及项目收益预测及其所依据的各项假设负责；

d. 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；

e. 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为本报告出具时的考虑或依据。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；

f. 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；

g. 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，安永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，依赖或使用安永提交的递交物、建议、评论、报告或其他服务；

h. 本报告的信息以及所表达的意见仅为提供信息参考之目的。尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但安永对所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性不作任何明确或隐含的保证，因此任何人不得对本报告所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖；

i. 我们的服务是咨询服务，并未按照中华人名共和国的公认审计准则、审阅准则或其它鉴证准则实施工作，因此我们不会提供任何形式的保证。我们提供的服务或任何报告不构成法律意见或建议。



