

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 专项债券财务评估报告

辽权咨字（2023）第 004 号

大连辽权会计师事务所有限公司

二〇二三年一月三十日



瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 专项债券财务评估报告

辽权咨字 (2023) 第 004 号

我们接受委托，对瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目（以下简称“本项目”）收益与融资资金平衡情况的预测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。

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目总投资额 33,134.88 万元，其中自筹资金 7,060.84 万元，剩余 26,074.04 万元通过发行地方政府专项债券筹集，计划于 2023 年上半年发行，预计债券发行利率 4%，债券发行手续费率为 0.8‰，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。自申请试用债券计息之日起 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：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 利率	应付利息	当年还本付 息合计
2023 年	-	26,074.04	-	26,074.04	4.00%	521.48	521.48
2024 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2025 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2026 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2027 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2028 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2029 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2030 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2031 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2032 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2033 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2034 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2035 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2036 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2037 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2038 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2039 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2040 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2041 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2042 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96

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 利率	应付利息	当年还本付 息合计
2043 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2044 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2045 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2046 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2047 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2048 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2049 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2050 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2051 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2052 年	26,074.04	-	-	26,074.04	4.00%	1,042.96	1,042.96
2053 年	26,074.04	-	26,074.04	-	4.00%	521.48	26,595.52
合计	——	26,074.04	26,074.04	——	——	31,288.80	57,362.84

二、经营产生的净现金流

(一) 运营收入依据及测算

本项目建设期为 2023 年 5 月至 2023 年 12 月，2024 年投入使用。根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目建成后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 8 个月，建成后即投入运营。

1. 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 53.7951 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），再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 ² 以下（含 0.90 元）
二级	0.90-1.30 元/m ² 以下（含 1.30 元）
三级	1.30-1.90 元/m ² 以下（含 1.90 元）
四级	1.90-2.90 元/m ² 以下（含 2.90 元）
五级	2.90-4.60 元/m ² 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/m²测算，
物业收费标准按照每三年增长 3%考虑。

计算期内本项目预期运营期物业管理收入合计 13,110.96 万元。

2. 停车位经营收入

经现场勘查统计，改造区域内现有约为 4,400 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 4,400 个，其中临时停车位占比 60%，约为 2,640 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，收费标准年增长率 3%，利用率 80%。

计算期内本项目预期小车停车位收入 53,635.01 万元。

(2) 包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 4,400 个，其中包月停车位占比 30%，约为 1,320 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，收费标准年增长率按 3% 测算，利用率 100%。

计算期内本项目预期包车停车位收入 11,023.99 万元。

(3) 直流充电桩停车位收入

本项目建成后预计停车位 4,400 个，其中直流充电桩包月停车位占比 10%，约为 440 个，收益服务费按 0.65 元/度电、平均 10 度电/天计测算，利用率 100%。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，收费标准年增长率按 3% 测算，利用率 100%。

计算期内本项目直流充电桩停车位收入 6,754.32 万元。

综上所述，计算期内预期停车位经营收入 71,413.32 万元。

3. 公告栏广告位收入

本次改造老旧小区，拟设置公告栏广告 280 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，收费标准按每 3 年增长率 3% 测算。

经测算，计算期内预期公告栏广告位收入 1,530.38 万元。

综上所述，本项目计算期内总预期运营收入合计 86,054.66 万元。

运营收入测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	营业收入	86,054.66	2,010.19	2,054.39	2,099.65	2,160.99	2,209.17	2,259.16	2,324.59
(一)	物业管理收入	13,110.96	387.32	387.32	387.32	400.24	400.24	400.24	413.15
1	建筑面积 (万 m²)		53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准 (元/m²·月)		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64
3	月数		12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (6%)	742.17	21.92	21.92	21.92	22.66	22.66	22.66	23.39
(二)	停车位经营收入	71,413.32	1,577.51	1,621.71	1,666.97	1,714.03	1,762.21	1,812.20	1,863.32
1	小车停车位收入	53,635.01	1,156.32	1,191.01	1,226.47	1,263.47	1,301.25	1,340.56	1,380.65
1.1	小车停车位数量		2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640
1.2	收费标准 (元/个·日)		15.00	15.45	15.91	16.39	16.88	17.39	17.91
1.3	利用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365
2	包月停车位收入	11,023.99	237.60	244.73	252.08	259.63	267.43	275.44	283.71
2.1	包月停车位数量		1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
2.2	收费标准 (元/个·月)		150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11
2.4	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.5	月数		12	12	12	12	12	12	12
3	直流充电桩收入	6,754.32	183.59	185.97	188.42	190.93	193.53	196.20	198.96
3.1	包月停车位数量		440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益 (元/度电)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量 (度电/天/个)		10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数		365	365	365	365	365	365	365
3.5	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准 (元/个·月)		150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11
3.7	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数		12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (9%)	5,896.52	130.26	133.91	137.64	141.52	145.50	149.63	153.86
(三)	公告栏广告收入	1,530.38	45.36	45.36	45.36	46.72	46.72	46.72	48.12
1	公告栏广告位数量 (个)		280	280	280	280	280	280	280
2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准 (元/个·月)		150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	159.14
4	月数		12	12	12	12	12	12	12
5	销项税 (9%)	126.37	3.75	3.75	3.75	3.86	3.86	3.86	3.97

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	营业收入	2,377.56	2,431.64	2,501.96	2,559.84	2,618.89	2,694.22	2,757.12	2,821.96
(一)	物业管理收入	413.15	413.15	426.06	426.06	426.06	438.97	438.97	438.97
1	建筑面积 (万㎡)	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准 (元/㎡·月)	0.64	0.64	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (6%)	23.39	23.39	24.12	24.12	24.12	24.85	24.85	24.85
(二)	停车位经营收入	1,916.29	1,970.37	2,026.33	2,084.21	2,143.26	2,204.20	2,267.10	2,331.94
1	小车停车位收入	1,422.27	1,464.67	1,508.61	1,554.09	1,600.35	1,648.14	1,697.48	1,748.36
1.1	小车停车位数量	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640
1.2	收费标准 (元/个·日)	18.45	19.00	19.57	20.16	20.76	21.38	22.02	22.68
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数	365	365	365	365	365	365	365	365
2	包月停车位收入	292.22	300.98	310.00	319.30	328.89	338.75	348.92	359.39
2.1	包月停车位数量	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
2.2	收费标准 (元/个·月)	184.48	190.01	195.71	201.58	207.63	213.86	220.28	226.89
2.4	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.5	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
3	直流充电桩收入	201.80	204.72	207.72	210.82	214.02	217.31	220.70	224.19
3.1	包月停车位数量	440	440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益 (元/度电)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量 (度电/天/个)	10	10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
3.5	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准 (元/个·月)	184.48	190.01	195.71	201.58	207.63	213.86	220.28	226.89
3.7	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (9%)	158.23	162.69	167.31	172.09	176.97	182.00	187.19	192.55
(三)	公告栏广告收入	48.12	48.12	49.57	49.57	49.57	51.05	51.05	51.05
1	公告栏广告位数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	280
2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准 (元/个·月)	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91	168.83	168.83	168.83
4	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
5	销项税 (9%)	3.97	3.97	4.09	4.09	4.09	4.22	4.22	4.22

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	营业收入	2,903.20	2,971.96	3,042.72	3,129.98	3,205.50	3,283.07	3,377.22	3,459.65
(一)	物业管理收入	451.88	451.88	451.88	464.79	464.79	464.79	477.70	477.70
1	建筑面积 (万 m ²)	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准 (元/m ² ·月)	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.74	0.74
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (6%)	25.58	25.58	25.58	26.31	26.31	26.31	27.04	27.04
(二)	停车位经营收入	2,398.74	2,467.50	2,538.26	2,611.03	2,686.55	2,764.12	2,843.73	2,926.16
1	小车停车位收入	1,800.78	1,854.74	1,910.24	1,967.29	2,026.64	2,087.54	2,149.98	2,214.74
1.1	小车停车位数量	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640
1.2	收费标准 (元/个·日)	23.36	24.06	24.78	25.52	26.29	27.08	27.89	28.73
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数	365	365	365	365	365	365	365	365
2	包月停车位收入	370.18	381.28	392.72	404.51	416.64	429.14	442.02	455.27
2.1	包月停车位数量	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
2.2	收费标准 (元/个·月)	233.70	240.71	247.93	255.37	263.03	270.92	279.05	287.42
2.4	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.5	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
3	直流充电桩收入	227.78	231.48	235.30	239.23	243.27	247.44	251.73	256.15
3.1	包月停车位数量	440	440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益 (元/度电)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量 (度电/天/个)	10	10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
3.5	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准 (元/个·月)	233.70	240.71	247.93	255.37	263.03	270.92	279.05	287.42
3.7	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (9%)	198.06	203.74	209.58	215.59	221.83	228.23	234.80	241.61
(三)	公告栏广告收入	52.58	52.58	52.58	54.16	54.16	54.16	55.79	55.79
1	公告栏广告位数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	280
2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准 (元/个·月)	173.89	173.89	173.89	179.11	179.11	179.11	184.48	184.48
4	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
5	销项税 (9%)	4.34	4.34	4.34	4.47	4.47	4.47	4.61	4.61

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
—	营业收入	3,544.15	3,646.09	3,735.57	3,827.93	3,937.81	4,036.02	2,072.46	-
(一)	物业管理收入	477.70	490.61	490.61	490.61	503.52	503.52	251.76	-
1	建筑面积 (万 m ²)	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	-
2	收费标准 (元/m ² ·月)	0.74	0.76	0.76	0.76	0.78	0.78	0.78	-
3	月数	12	12	12	12	12	12	6	-
4	销项税 (6%)	27.04	27.77	27.77	27.77	28.50	28.50	14.25	-
(二)	停车位经营收入	3010.66	3098.02	3187.50	3279.86	3375.11	3473.32	1791.11	-
1	小车停车位收入	2281.03	2349.64	2419.79	2492.26	2567.03	2644.12	1365.49	-
1.1	小车停车位数量	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	-
1.2	收费标准 (元/个·日)	29.59	30.48	31.39	32.33	33.30	34.30	35.33	-
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	-
1.4	日历天数	365	365	365	365	365	365	183	-
2	包月停车位收入	468.93	482.99	497.49	512.41	527.77	543.61	279.96	-
2.1	包月停车位数量	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	-
2.2	收费标准 (元/个·月)	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19	353.49	-
2.4	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
2.5	月数	12	12	12	12	12	12	6	-
3	直流充电桩收入	260.70	265.39	270.22	275.19	280.31	285.59	145.66	-
3.1	包月停车位数量	440	440	440	440	440	440	440	-
3.2	充电收益 (元/度电)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	-
3.3	耗电量 (度电/天/个)	10	10	10	10	10	10	10	-
3.4	天数	365	365	365	365	365	365	183	-
3.5	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
3.6	包月收费标准 (元/个·月)	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19	353.49	-
3.7	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
3.8	月数	12	12	12	12	12	12	6	-
4	销项税 (9%)	248.59	255.80	263.19	270.81	278.68	286.79	147.89	-
(三)	公告栏广告收入	55.79	57.46	57.46	57.46	59.18	59.18	29.59	-
1	公告栏广告位数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	-
2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	-
3	收费标准 (元/个·月)	184.48	190.01	190.01	190.01	195.71	195.71	195.71	-
4	月数	12	12	12	12	12	12	6	-
5	销项税 (9%)	4.61	4.74	4.74	4.74	4.89	4.89	2.44	-

(二) 运营成本测算

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 37 人，运营期第一年平均工资 3.60 万元/人·年，预计以后每 5 年增长 3%。

计算期内预期人员支出 4,229.84 万元。

2. 维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 30,493.08 万元，年维护费用按固定资产投资 0.25%进行测算。

计算期内预期维护费 2,248.79 万元。

3. 其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照人员支出的 25%测算。预计计算期内其他费用总支出为 1,057.46 万元。

综上所述，计算期内总预期运营成本合计 7,536.09 万元。

运营成本测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	运营成本	7,536.09	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	247.82	247.82
(一)	职工薪酬	4,229.84	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	137.27	137.27
1	劳动定员		37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资 (万元/年/人)		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.71	3.71
(二)	维护费	2,248.79	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23
1	不含税固定资产投资		30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08
2	修理费率		0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
3	进项税 (9%)	185.56	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
(三)	其他费用	1,057.46	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30	34.32	34.32
1	人员支出		133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	137.27	137.27
2	其他费用率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税 (6%)	59.81	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.94	1.94

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营成本	247.82	247.82	247.82	252.91	252.91	252.91	252.91	252.91
(一)	职工薪酬	137.27	137.27	137.27	141.34	141.34	141.34	141.34	141.34
1	劳动定员	37	37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资 (万元/年/人)	3.71	3.71	3.71	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
(二)	维护费	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	不含税固定资产建设投资	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08
2	修理费率	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
3	进项税(9%)	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
(三)	其他费用	34.32	34.32	34.32	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34
1	人员支出	137.27	137.27	137.27	141.34	141.34	141.34	141.34	141.34
2	其他费用率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税(6%)	1.94	1.94	1.94	2	2	2	2	2

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	运营成本	257.99	257.99	257.99	257.99	257.99	263.54	263.54	263.54
(一)	职工薪酬	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	149.85	149.85	149.85
1	劳动定员	37	37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资(万元/年/人)	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	4.05	4.05	4.05
(二)	维护费	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23
1	不含税固定资产建设投资	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08
2	修理费率	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
3	进项税(9%)	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
(三)	其他费用	36.35	36.35	36.35	36.35	36.35	37.46	37.46	37.46
1	人员支出	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	149.85	149.85	149.85
2	其他费用率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税(6%)	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
一	运营成本	263.54	263.54	269.09	269.09	269.09	269.09	134.78	-
(一)	职工薪酬	149.85	149.85	154.29	154.29	154.29	154.29	77.33	-
1	劳动定员	37	37	37	37	37	37	37	-
2	基本工资(万元/年/人)	4.05	4.05	4.17	4.17	4.17	4.17	2.09	-
(二)	维护费	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	38.12	-
1	不含税固定资产建设投资	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	-
2	修理费率	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	-
3	进项税(9%)	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	3.27	-
(三)	其他费用	37.46	37.46	38.57	38.57	38.57	38.57	19.33	-
1	人员支出	149.85	149.85	154.29	154.29	154.29	154.29	77.33	-

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
2	其他费用率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	-
3	进项税(6%)	2.12	2.12	2.18	2.18	2.18	2.18	1.09	-

(三) 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。预期运营期内销项税 6,765.06 万元。

(2) 进项税

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。预期运营期内进项税合计 245.37 万元。

(3) 应缴增值税

应缴增值税等于销项税减去进项税减去可抵扣固定资产进项税。预期运营期内应缴增值税 3,877.89 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%，预期运营期内应缴城市维护建设税 271.44 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%。预期运营期内应缴教育费附加及地方教育附加 193.91 万元。

4. 企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算。预期运营期内应缴企业所得税 4,964.70 万元。

综上所述，本项目计算期内总预期应缴税费合计 9,307.94 万元。

税费测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	销项税额	6,765.06	155.92	159.57	163.31	168.05	172.02	176.15	181.21
2	进项税额	245.37	8.17	8.17	8.17	8.17	8.17	8.23	8.23
3	应纳增值税	3,877.89	-	-	-	-	-	-	-
4	可抵扣固定资产进项税	2,641.80	147.75	151.40	155.14	159.88	163.85	167.92	172.98
5	税金及附加	465.35	-	-	-	-	-	-	-
5.1	城市维护建设税 (7%)	271.44	-	-	-	-	-	-	-
5.2	教育费附加 (3%)	116.35	-	-	-	-	-	-	-
5.3	地方教育费附加 (2%)	77.56	-	-	-	-	-	-	-
6	所得税	4,964.70	-	-	-	-	-	-	-

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	销项税额	185.59	190.05	195.52	200.30	205.18	211.07	216.26	221.62
2	进项税额	8.23	8.23	8.23	8.29	8.29	8.29	8.29	8.29
3	应纳增值税	-	-	-	-	-	-	-	36.60
4	可抵扣固定资产进项税	177.36	181.82	187.29	192.01	196.89	202.78	207.97	176.76
5	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	4.39
5.1	城市维护建设税 (7%)	-	-	-	-	-	-	-	2.56
5.2	教育费附加 (3%)	-	-	-	-	-	-	-	1.10
5.3	地方教育费附加 (2%)	-	-	-	-	-	-	-	0.73
6	所得税	-	-	-	-	-	-	3.21	9.17

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	销项税额	227.98	233.66	239.50	246.37	252.61	259.01	266.45	273.26
2	进项税额	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.41	8.41	8.41
3	应纳增值税	219.63	225.31	231.15	238.02	244.26	250.60	258.04	264.85
4	可抵扣固定资产进项税	-	-	-	-	-	-	-	-
5	税金及附加	26.35	27.04	27.73	28.56	29.32	30.07	30.96	31.79
5.1	城市维护建设税 (7%)	15.37	15.77	16.18	16.66	17.10	17.54	18.06	18.54
5.2	教育费附加 (3%)	6.59	6.76	6.93	7.14	7.33	7.52	7.74	7.95
5.3	地方教育费附加 (2%)	4.39	4.51	4.62	4.76	4.89	5.01	5.16	5.30
6	所得税	-	-	8.62	28.51	45.64	423.98	445.43	464.13

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
1	销项税额	280.24	288.31	295.70	303.32	312.07	320.18	164.58	-
2	进项税额	8.41	8.41	8.47	8.47	8.47	8.47	4.36	-
3	应纳增值税	271.83	279.90	287.23	294.85	303.60	311.71	160.22	-

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
4	可抵扣固定资产进项税	-	-	-	-	-	-	-	-
5	税金及附加	32.62	33.59	34.47	35.39	36.43	37.40	19.23	-
5.1	城市维护建设税 (7%)	19.03	19.59	20.11	20.64	21.25	21.82	11.22	-
5.2	教育费附加 (3%)	8.15	8.40	8.62	8.85	9.11	9.35	4.81	-
5.3	地方教育费附加 (2%)	5.44	5.60	5.74	5.90	6.07	6.23	3.20	-
6	所得税	483.30	506.53	525.46	546.41	571.43	593.72	309.16	-

(四) 项目现金流收益规模测算

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 运营收入	86,054.66
2	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 运营成本	7,536.09
3	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 税费	9,307.94
4	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 现金流收益	69,210.63

三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益及现金净流入为 69,223.01 万元，债券存续期应还本付息 57,362.84 万元，发行费用 20.86 万元。

本息覆盖倍数计算表

金额单位：万元

融资方式	借贷本息支付				项目收益
	本金	利息	发行费用	本息费用合计	
专项债券	26,074.04	31,288.80	20.86	57,383.70	69,210.63
本息覆盖倍数	1.21				

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

在委托方提供的实施方案有效的前提下，我们认为瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有效可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

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。本专项评价报告仅作为瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益与融资自求平衡专项债券发行前财务可行性参考之用，不得作为专项债券发行依据及可实现保证等其他任何目的。

大连辽权会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师

张淑清

20230130

中国注册会计师:



中国注册会计师

张淑清

20230130

中国·大连

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、项目收益及现金流入预测编制基础

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，合理预测瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目改造后的运营收入，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等无重大变化；
- 3、对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、本期债券募集资金投资项目按专项债券要求顺利建设、投入运营；
- 5、各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6、无其他人为不可抗力及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流预测编制说明

(一) 基本情况

- 1、项目名称：瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目。
- 2、项目地点：文兰街道东风社区、新立社区、长丰社区、钻石社区及西环社区。
- 3、项目单位：瓦房店市复鼎建设有限公司。
- 4、主要工程内容：改造范围为 153 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 53.79 万平方米，涉及居民 8,733 户。
- 5、项目建设期：本项目建设期为 2023 年 5 月至 2023 年 12 月，2024 年投入使用，项目建设期 8 个月。

(二) 项目收益及现金流预测

1. 运营收入依据及测算

本项目建设期为 2023 年 5 月至 2023 年 12 月，2024 年投入使用。根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目建成后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 8 个月，建成后即投入运营。

(1) 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 53.7951 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），再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/m2 以下（含 0.90 元）
二级	0.90-1.30 元/m2 以下（含 1.30 元）
三级	1.30-1.90 元/m2 以下（含 1.90 元）
四级	1.90-2.90 元/m2 以下（含 2.90 元）
五级	2.90-4.60 元/m2 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/m²测算，物业收费标准按照每三年增长 3%考虑。

计算期内本项目预期运营期物业管理收入合计 13,110.96 万元。

(2) 停车位经营收入

经现场勘查统计，改造区域内现有约为 4,400 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 4,400 个，其中临时停车位占比 60%，约为 2,640 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，收费标准年增长率 3%，利用率 80%。

计算期内本项目预期小车停车位收入 53,635.01 万元。

② 包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 4,400 个，其中包月停车位占比 30%，约为 1,320 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，收费标准年增长率按 3%测算，利用率 100%。

计算期内本项目预期包车停车位收入 11,023.99 万元。

③ 直流充电桩停车位收入

本项目建成后预计停车位 4,400 个，其中直流充电桩包月停车位占比 10%，约为 440 个，收益服务费按 0.65 元/度电、平均 10 度电/天计测算，利用率 100%。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，收费标准年增长率按 3%测算，利用率 100%。

计算期内本项目直流充电桩停车位收入 6,754.32 万元。

综上所述，计算期内预期停车位经营收入 71,413.32 万元。

(3) 公告栏广告位收入

本次改造老旧小区，拟设置公告栏广告 280 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，收费标准按每 3 年增长率 3%测算。

经测算，计算期内预期公告栏广告位收入 1,530.38 万元。

综上所述，本项目计算期内总预期运营收入合计 86,054.66 万元。

运营收入测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	营业收入	86,054.66	2,010.19	2,054.39	2,099.65	2,160.99	2,209.17	2,259.16	2,324.59
(一)	物业管理收入	13,110.96	387.32	387.32	387.32	400.24	400.24	400.24	413.15
1	建筑面积 (万㎡)		53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准 (元/㎡·月)		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64
3	月数		12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (6%)	742.17	21.92	21.92	21.92	22.66	22.66	22.66	23.39
(二)	停车位经营收入	71,413.32	1,577.51	1,621.71	1,666.97	1,714.03	1,762.21	1,812.20	1,863.32
1	小车停车位收入	53,635.01	1,156.32	1,191.01	1,226.47	1,263.47	1,301.25	1,340.56	1,380.65
1.1	小车停车位数量		2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640
1.2	收费标准 (元/个·日)		15.00	15.45	15.91	16.39	16.88	17.39	17.91
1.3	利用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365
2	包月停车位收入	11,023.99	237.60	244.73	252.08	259.63	267.43	275.44	283.71
2.1	包月停车位数量		1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
2.2	收费标准 (元/个·月)		150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11
2.4	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

序号	项目名称	合计	运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2.5	月数		12	12	12	12	12	12	12
3	直流充电桩收入	6,754.32	183.59	185.97	188.42	190.93	193.53	196.20	198.96
3.1	包月停车位数量		440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益 (元/度电)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量 (度电/天/个)		10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数		365	365	365	365	365	365	365
3.5	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准 (元/个·月)		150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11
3.7	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数		12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (9%)	5,896.52	130.26	133.91	137.64	141.52	145.50	149.63	153.86
(三)	公告栏广告收入	1,530.38	45.36	45.36	45.36	46.72	46.72	46.72	48.12
1	公告栏广告位数量 (个)		280	280	280	280	280	280	280
2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准 (元/个·月)		150	150	150	154.5	154.5	154.5	159.14
4	月数		12	12	12	12	12	12	12
5	销项税 (9%)	126.37	3.75	3.75	3.75	3.86	3.86	3.86	3.97

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	营业收入	2,377.56	2,431.64	2,501.96	2,559.84	2,618.89	2,694.22	2,757.12	2,821.96
(一)	物业管理收入	413.15	413.15	426.06	426.06	426.06	438.97	438.97	438.97
1	建筑面积 (万㎡)	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准 (元/㎡·月)	0.64	0.64	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (6%)	23.39	23.39	24.12	24.12	24.12	24.85	24.85	24.85
(二)	停车位经营收入	1,916.29	1,970.37	2,026.33	2,084.21	2,143.26	2,204.20	2,267.10	2,331.94
1	小车停车位收入	1,422.27	1,464.67	1,508.61	1,554.09	1,600.35	1,648.14	1,697.48	1,748.36
1.1	小车停车位数量	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640
1.2	收费标准 (元/个·日)	18.45	19.00	19.57	20.16	20.76	21.38	22.02	22.68
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数	365	365	365	365	365	365	365	365
2	包月停车位收入	292.22	300.98	310.00	319.30	328.89	338.75	348.92	359.39

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
2.1	包月停车位数量	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
2.2	收费标准 (元/个·月)	184.48	190.01	195.71	201.58	207.63	213.86	220.28	226.89
2.4	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.5	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
3	直流充电桩收入	201.80	204.72	207.72	210.82	214.02	217.31	220.70	224.19
3.1	包月停车位数量	440	440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益 (元/度电)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量 (度电/天/个)	10	10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
3.5	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准 (元/ 个·月)	184.48	190.01	195.71	201.58	207.63	213.86	220.28	226.89
3.7	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (9%)	158.23	162.69	167.31	172.09	176.97	182.00	187.19	192.55
(三)	公告栏广告收入	48.12	48.12	49.57	49.57	49.57	51.05	51.05	51.05
1	公告栏广告位数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	280
2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准 (元/个·月)	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91	168.83	168.83	168.83
4	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
5	销项税 (9%)	3.97	3.97	4.09	4.09	4.09	4.22	4.22	4.22

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	营业收入	2,903.20	2,971.96	3,042.72	3,129.98	3,205.50	3,283.07	3,377.22	3,459.65
(一)	物业管理收入	451.88	451.88	451.88	464.79	464.79	464.79	477.70	477.70
1	建筑面积 (万㎡)	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准 (元/㎡·月)	0.7	0.7	0.7	0.72	0.72	0.72	0.74	0.74
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (6%)	25.58	25.58	25.58	26.31	26.31	26.31	27.04	27.04
(二)	停车位经营收入	2,398.74	2,467.50	2,538.26	2,611.03	2,686.55	2,764.12	2,843.73	2,926.16
1	小车停车位收入	1,800.78	1,854.74	1,910.24	1,967.29	2,026.64	2,087.54	2,149.98	2,214.74
1.1	小车停车位数量	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640

序号	项目名称	运营期							
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.2	收费标准 (元/个·日)	23.36	24.06	24.78	25.52	26.29	27.08	27.89	28.73
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数	365	365	365	365	365	365	365	365
2	包月停车位收入	370.18	381.28	392.72	404.51	416.64	429.14	442.02	455.27
2.1	包月停车位数量	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
2.2	收费标准 (元/个·月)	233.70	240.71	247.93	255.37	263.03	270.92	279.05	287.42
2.4	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.5	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
3	直流充电桩收入	227.78	231.48	235.30	239.23	243.27	247.44	251.73	256.15
3.1	包月停车位数量	440	440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益 (元/度电)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量 (度电/天/个)	10	10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
3.5	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准 (元/个·月)	233.70	240.71	247.93	255.37	263.03	270.92	279.05	287.42
3.7	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税 (9%)	198.06	203.74	209.58	215.59	221.83	228.23	234.80	241.61
(三)	公告栏广告收入	52.58	52.58	52.58	54.16	54.16	54.16	55.79	55.79
1	公告栏广告位数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	280
2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准 (元/个·月)	173.89	173.89	173.89	179.11	179.11	179.11	184.48	184.48
4	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
5	销项税 (9%)	4.34	4.34	4.34	4.47	4.47	4.47	4.61	4.61

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
一	营业收入	3,544.15	3,646.09	3,735.57	3,827.93	3,937.81	4,036.02	2,072.46	-
(一)	物业管理收入	477.70	490.61	490.61	490.61	503.52	503.52	251.76	-
1	建筑面积 (万㎡)	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	-
2	收费标准 (元/㎡·月)	0.74	0.76	0.76	0.76	0.78	0.78	0.78	-
3	月数	12	12	12	12	12	12	6	-

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
4	销项税 (6%)	27.04	27.77	27.77	27.77	28.50	28.50	14.25	-
(二)	停车位经营收入	3010.66	3098.02	3187.50	3279.86	3375.11	3473.32	1791.11	-
1	小车停车位收入	2281.03	2349.64	2419.79	2492.26	2567.03	2644.12	1365.49	-
1.1	小车停车位数量	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	-
1.2	收费标准 (元/个·日)	29.59	30.48	31.39	32.33	33.30	34.30	35.33	-
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	-
1.4	日历天数	365	365	365	365	365	365	183	-
2	包月停车位收入	468.93	482.99	497.49	512.41	527.77	543.61	279.96	-
2.1	包月停车位数量	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	-
2.2	收费标准 (元/个·月)	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19	353.49	-
2.4	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
2.5	月数	12	12	12	12	12	12	6	-
3	直流充电桩收入	260.70	265.39	270.22	275.19	280.31	285.59	145.66	-
3.1	包月停车位数量	440	440	440	440	440	440	440	-
3.2	充电收益 (元/度电)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	-
3.3	耗电量 (度电/天/个)	10	10	10	10	10	10	10	-
3.4	天数	365	365	365	365	365	365	183	-
3.5	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
3.6	包月收费标准 (元/ 个·月)	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19	353.49	-
3.7	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
3.8	月数	12	12	12	12	12	12	6	-
4	销项税 (9%)	248.59	255.80	263.19	270.81	278.68	286.79	147.89	-
(三)	公告栏广告收入	55.79	57.46	57.46	57.46	59.18	59.18	29.59	-
1	公告栏广告位数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	-
2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	-
3	收费标准 (元/个·月)	184.48	190.01	190.01	190.01	195.71	195.71	195.71	-
4	月数	12	12	12	12	12	12	6	-
5	销项税 (9%)	4.61	4.74	4.74	4.74	4.89	4.89	2.44	-

2. 运营成本测算

(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 37 人，运营期第一年平均工资 3.60 万元/人·年，预计以后每 5 年增长 3%。

计算期内预期人员支出 4,229.84 万元。

(2) 维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 29,995.52 万元，年维护费用按固定资产投资 0.25%进行测算。

计算期内预期维护费 2,248.79 万元。

(3) 其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照人员支出的 25%测算。
预计计算期内其他费用总为 1,057.46 万元。

综上所述，计算期内总预期运营成本合计 7,536.09 万元。

运营成本测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	运营成本	7,536.09	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	247.82	247.82
(一)	职工薪酬	4,229.84	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	137.27	137.27
1	劳动定员		37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资 (万元/年/人)		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.71	3.71
(二)	维护费	2,248.79	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23
1	不含税固定资产 建设投资		30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08
2	修理费率		0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
3	进项税 (9%)	185.56	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
(三)	其他费用	1,057.46	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30	34.32	34.32
1	人员支出		133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	137.27	137.27
2	其他费用率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税 (6%)	59.81	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.94	1.94

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营成本	247.82	247.82	247.82	252.91	252.91	252.91	252.91	252.91
(一)	职工薪酬	137.27	137.27	137.27	141.34	141.34	141.34	141.34	141.34
1	劳动定员	37	37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资 (万元/年/人)	3.71	3.71	3.71	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
(二)	维护费	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23
1	不含税固定资产 建设投资	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08
2	修理费率	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
3	进项税 (9%)	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
(三)	其他费用	34.32	34.32	34.32	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34
1	人员支出	137.27	137.27	137.27	141.34	141.34	141.34	141.34	141.34
2	其他费用率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税 (6%)	1.94	1.94	1.94	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	运营成本	257.99	257.99	257.99	257.99	257.99	263.54	263.54	263.54
(一)	职工薪酬	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	149.85	149.85	149.85
1	劳动定员	37	37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资 (万元/年/人)	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	4.05	4.05	4.05
(二)	维护费	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23
1	不含税固定资产 建设投资	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08
2	修理费率	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
3	进项税 (9%)	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
(三)	其他费用	36.35	36.35	36.35	36.35	36.35	37.46	37.46	37.46
1	人员支出	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	149.85	149.85	149.85
2	其他费用率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税 (6%)	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
一	运营成本	263.54	263.54	269.09	269.09	269.09	269.09	134.78	-

(一)	职工薪酬	149.85	149.85	154.29	154.29	154.29	154.29	77.33	-
1	劳动定员	37	37	37	37	37	37	37	-
2	基本工资 (万元/年/人)	4.05	4.05	4.17	4.17	4.17	4.17	2.09	-
(二)	维护费	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	38.12	-
1	不含税固定资产 建设投资	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	30,493.08	-
2	修理费率	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	-
3	进项税 (9%)	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	3.27	-
(三)	其他费用	37.46	37.46	38.57	38.57	38.57	38.57	19.33	-
1	人员支出	149.85	149.85	154.29	154.29	154.29	154.29	77.33	-
2	其他费用率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	-
3	进项税 (6%)	2.12	2.12	2.18	2.18	2.18	2.18	1.09	-

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。预期运营期内销项税 6,765.06 万元。

② 进项税

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。预期运营期内进项税合计 245.37 万元。

③ 应缴增值税

应缴增值税等于销项税减去进项税减去可抵扣固定资产进项税。预期运营期内应缴增值税 3,877.89 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%，预期运营期内应缴城市维护建设税 271.44 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%。预期运营期内应缴教育费附加及地方教育附加 193.91 万元。

(4) 企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算。预期运营期内应缴企业所得税 4,964.70 万元。

综上所述，本项目计算期内总预期应缴税费合计 9,307.94 万元。

税费测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	销项税额	6,765.06	155.92	159.57	163.31	168.05	172.02	176.15	181.21
2	进项税额	245.37	8.17	8.17	8.17	8.17	8.17	8.23	8.23
3	应纳增值税	3,877.89	-	-	-	-	-	-	-
4	可抵扣固定资产进项税	2,641.80	147.75	151.40	155.14	159.88	163.85	167.92	172.98
5	税金及附加	465.35	-	-	-	-	-	-	-
5.1	城市维护建设税（7%）	271.44	-	-	-	-	-	-	-
5.2	教育费附加（3%）	116.35	-	-	-	-	-	-	-
5.3	地方教育费附加（2%）	77.56	-	-	-	-	-	-	-
6	所得税	4,964.70	-	-	-	-	-	-	-

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	销项税额	185.59	190.05	195.52	200.30	205.18	211.07	216.26	221.62
2	进项税额	8.23	8.23	8.23	8.29	8.29	8.29	8.29	8.29

3	应纳增值税	-	-	-	-	-	-	-	36.60
4	可抵扣固定资产进项税	177.36	181.82	187.29	192.01	196.89	202.78	207.97	176.76
5	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	4.39
5.1	城市维护建设税 (7%)	-	-	-	-	-	-	-	2.56
5.2	教育费附加 (3%)	-	-	-	-	-	-	-	1.10
5.3	地方教育费附加 (2%)	-	-	-	-	-	-	-	0.73
6	所得税	-	-	-	-	-	-	3.21	9.17

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	销项税额	227.98	233.66	239.50	246.37	252.61	259.01	266.45	273.26
2	进项税额	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.41	8.41	8.41
3	应纳增值税	219.63	225.31	231.15	238.02	244.26	250.60	258.04	264.85
4	可抵扣固定资产进项税	-	-	-	-	-	-	-	-
5	税金及附加	26.35	27.04	27.73	28.56	29.32	30.07	30.96	31.79
5.1	城市维护建设税 (7%)	15.37	15.77	16.18	16.66	17.10	17.54	18.06	18.54
5.2	教育费附加 (3%)	6.59	6.76	6.93	7.14	7.33	7.52	7.74	7.95
5.3	地方教育费附加 (2%)	4.39	4.51	4.62	4.76	4.89	5.01	5.16	5.30
6	所得税	-	-	8.62	28.51	45.64	423.98	445.43	464.13

(续表)

序号	项目名称	运营期							
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	-
1	销项税额	280.24	288.31	295.70	303.32	312.07	320.18	164.58	-
2	进项税额	8.41	8.41	8.47	8.47	8.47	8.47	4.36	-
3	应纳增值税	271.83	279.90	287.23	294.85	303.60	311.71	160.22	-
4	可抵扣固定资产进项税	-	-	-	-	-	-	-	-
5	税金及附加	32.62	33.59	34.47	35.39	36.43	37.40	19.23	-
5.1	城市维护建设税 (7%)	19.03	19.59	20.11	20.64	21.25	21.82	11.22	-
5.2	教育费附加 (3%)	8.15	8.40	8.62	8.85	9.11	9.35	4.81	-
5.3	地方教育费附加 (2%)	5.44	5.60	5.74	5.90	6.07	6.23	3.20	-
6	所得税	483.30	506.53	525.46	546.41	571.43	593.72	309.16	-

(三) 项目现金流收益规模测算

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 运营收入	86,054.66
2	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 运营成本	7,536.09
3	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 税费	9,307.94
4	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 现金流收益	69,210.63

四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目收益及现金净流入为 69,223.01 万元，债券存续期应还本付息 57,362.84 万元，发行费用 20.86 万元。

本息覆盖倍数计算表

金额单位：万元

融资方式	借贷本息支付				项目收益
	本金	利息	发行费用	本息费用合计	
专项债券	26,074.04	31,288.80	20.86	57,383.70	69,210.63
本息覆盖倍数	1.21				

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

同时，运营期经营收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，能够满足本次发行的专项债券的还本付息要求，可实现项目收益余融资自求平衡。

五、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。进行投资决策时应谨慎使用。



营业执照

统一社会信用代码

912102137644122917

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 大连辽权会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王蕾

经营范围 会计审计、资本验证、代理记账、会计业务咨询服务***（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）。

注册资本 人民币叁拾万元整

成立日期 2004年08月06日

营业期限 自2004年08月06日至长期

住所 辽宁省大连经济技术开发区金马路192号收获公寓15-1号



登记机关

2022年01月09日

