

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目
财务评价报告

中兴财光华（申）审专字（2023）第 01004 号

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目 财务评价报告

中兴财光华（申）审专字（2023）第 01004 号

我们接受委托，对瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目（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，瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目现金流收益规模测算表公允反映了瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

1、本募投项目还本付息情况

（1）债券还本付息情况

项目使用专项债券 19,532.00 万元，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：

表 1 债券还本付息情况

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	本期还本付息小计
2023			19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2024	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2025	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2026	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2027	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2028	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2029	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2030	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2031	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2032	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2033	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2034	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2035	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2036	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2037	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2038	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2039	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2040	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2041	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2042	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2043	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2044	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2045	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2046	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2047	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2048	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2049	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28

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	本期还本付息小计
2050	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2051	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2052	19,532.00	19,532.00	19,532.00	4.00%	781.28	20,313.28
合计	--	19,532.00	--	--	23,438.40	42,970.40

注1：第一批专项债券2023年1月完成发行并开始计息。

注2：本财务评价报告中除特别说明外，所有数值保留2位小数，金额单位均为人民币万元。若出现合计数与各分项数值尾数合计不一致，均为四舍五入所致。

2、项目经营期间产生的净现金流

(1) 项目经营收入测算及依据

预测依据：根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，合理预测项目经营收入。项目经营收入来源主要为政府购买服务收入以及土地出让、停车位出租收入及商业出租收入，其中：

① 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 22.5 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）考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业服务收费标准按照 0.6 元/m²测算，物业服务标准年增长率按 3.00%

② 停车位经营收入

1、 小车停车位收入

本项目改造后预计停车位 4150 个，其中临时停车位约为 2500 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%。

2、 包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 4150 个，其中包月停车位约为 1500 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。

3、直流充电桩收入

本项目建成后预计停车位 4150 个，其中充电桩停车位约 150 个，收益服务费按 0.65 元/度电、平均 10 度电/天计，收费标准年增长率按 3%测算

③ 广告收入

本次改造老旧小区，拟设置楼道广告 800 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，收费标准年增长率按 3%测算

（2）项目经营成本测算及依据

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目经营成本是指项目运营期间发生的各类付现成本，项目经营成本主要支出有以下几项：

①工资及福利费

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 15 人，运营期第 1 年平均工资 3.50 万元/人·年，预计以后每年增长 3%。

②维护修理费

项目建成后不含税固定资产投资约 22,353.45 万元，年维护费用按固定资产投资建设的 0.25%进行测算。

④ 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。

⑤ 综合税率

按照收入的 15%计算。

（3）项目现金流收益规模测算

根据项目收益预测及其所依据的各项假设，瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目在债券存续期间项目经营收入为 77,647.15 万元，项目经营成本为 4,590.18 万元，项目运营期间产生的相关税费 11,647.07 万元，预计用于项目资金平衡的项目收益的现

金流入 61,409.90 万元。

表 3 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目现金流收益规模测算表

序号	项目名称	金额
1	项目经营收入	77,647.15
2	项目经营成本	4,590.18
3	项目运营期间产生的相关税费	11,647.07
4	可用于还本付息的项目收益	61,409.90

注 1：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。根据项目公司收入的数据分析，结合各项税费，预计项目公司的综合税收负担为 15.0%，经测算债券存续期间的相关税费 11,647.07 万元。

3、项目预期收益及融资平衡情况

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 61,409.90 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.43 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。

表 4 项目预期收益与债务融资本息的覆盖倍数情况

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023		781.28	781.28	
2024		781.28	781.28	1,338.88
2025		781.28	781.28	1,381.12
2026		781.28	781.28	1,424.30
2027		781.28	781.28	1,469.10
2028		781.28	781.28	1,514.86

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029		781.28	781.28	1,562.07
2030		781.28	781.28	1,610.34
2031		781.28	781.28	1,660.02
2032		781.28	781.28	1,710.76
2033		781.28	781.28	1,763.19
2034		781.28	781.28	1,817.08
2035		781.28	781.28	1,872.07
2036		781.28	781.28	1,928.61
2037		781.28	781.28	1,989.18
2038		781.28	781.28	2,051.48
2039		781.28	781.28	2,115.38
2040		781.28	781.28	2,181.00
2041		781.28	781.28	2,248.23
2042		781.28	781.28	2,317.28
2043		781.28	781.28	2,388.56
2044		781.28	781.28	2,461.71
2045		781.28	781.28	2,536.52
2046		781.28	781.28	2,613.64
2047		781.28	781.28	2,692.64
2048		781.28	781.28	2,776.30
2049		781.28	781.28	2,861.93
2050		781.28	781.28	2,949.93
2051		781.28	781.28	3040.34
2052	19,532.00	781.28	781.28	3,133.38

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	19,532.00	23,438.40	42,970.40	61,409.90
本息覆盖倍数	本息覆盖倍数=可偿债项目收益/总债务融资本息			1.43

考虑市场变动因素分析项目收益覆盖债券本息情况,在项目收益下降 5%的情况下,收益为 58,339.41 万元,债券本息覆盖率 1.36 倍;在项目收益下降 10%的情况下,收益为 55,268.91 万元,债券本息资金覆盖率为 1.29 倍。

表 5 项目收益覆盖债券本息单因素敏感分析情况

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感分析)	-10%	-5%	0	+5%	+10%
可偿债项目收益	55,268.91	58,339.41	61,409.90	64,480.40	67,550.89
总债务融资本息金额	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40
其中:债券融资本息金额	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40
银行融资本息金额					
本息覆盖倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57

综上所述,根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当项目收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下,专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目,在专项债券存续期间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券还本付息的规模,实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文)

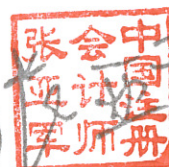
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023 年 1 月 31 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

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期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（以下简称“预测信息”）根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》等合理预测瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目改造完成后的运营收入，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。

本评价说明中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，金额单位均为人民币万元。若出现合计数与各分项数值尾数合计不一致，均为四舍五入所致。

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

（1）项目名称

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目

（2）项目建设规模及建设内容

1、文圣市场周边区域

改造范围为 13 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 50534 平方米，涉及居民

653 户。

(1) 房屋修缮改造工程

外墙面保温及真石漆 39921.86 m²、屋面保温及防水 10612.14 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 78 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 18192.24 m²、增设小区封闭围栏 1120 米、增设小区出入口抬车杆 6 台、室外散水 2678.30 m²、仓房外墙真石漆 7074.76 m²、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 19354.52 m²、新建树池花坛(种植花卉) 444.70 m²、新建庭院灯 20 套，新建污水检查井 150 座、污水管线改造 931.71 米，新建雨水检查井 30 座、雨水管线改造 1313 米，新建给水阀门井 14 座、给水管线改造 1296.75 米，新建通信检查井 21 座、通信管网改造 1003.60 米等。

(3) 背街小巷改造工程

岭上社区人行步道方砖翻建 10000 平方米；小区支路改造，道路长 450 米，宽 7 米，翻建面积 3150 平方米，并对路面下管线进行雨污分流，长度 450 米，给水管网改造 450 米。

2、阳春社区（瓦轴后山区域）

改造范围为 66 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 139269 平方米，涉及居民 2694 户。主要改造内容包括：

(1) 房屋修缮改造工程

外墙面保温及真石漆 97488 m²、屋面保温及防水 30639 m²、更换塑钢窗 2368 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 216 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 50137 m²、增设小区封闭围栏 3209 米、增设小区出入口抬车杆 6 台、室外散水 7381 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能水器、扶墙铁皮烟囱、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 53349 m²、无障碍坡道 410 m²、新建台阶 1067 m²、原有台阶修补

2052 m²、新建树池花坛（种植花卉） 821 m²、设置充电桩 13 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 139 套、新建污水检查井 530 座、污水管线改造 3287 米、新建雨水检查井 106 座、雨水管线改造 4632 米、雨水口 86 个、新建给水阀门井 52 座、给水管线改造 4574 米、通信检查井 75 座、通信管线改造 3543 米等。

3、新华街道

改造范围新华街道的轧钢社区、红楼社区、新建社区、桃园社区和新华小区，共计 5 部分，其中改造沥青路面面积为 82613 平方米、花岗岩明边石 21278 米、人行道面积 44300 平方米、花岗岩暗边石 21278 米、树池 1638 座、交通标线 2610 平方米；DN300—DN1400 雨水管线改造长度为 13248 米；DN100—DN600 给水管线改造长度为 10639 米；DN300—DN500 污水管线改造长度为 10639 米。

4、轴前社区

轴前社区老旧小区改造项目配套基础设施工程(挡墙治理)，包含 58 处挡土墙。

5、轧钢红楼社区

（1）楼体改造为河北路 15、23、155、157、159 号楼，北共济街一段 129、131、133 号楼进行老旧小区房屋修缮改造，共 8 栋楼房（共计 35 个单元），总建筑面积 35161.42 平方米。主要包括以上房屋屋面维修、外墙保温及楼体粉刷、单元门更换、楼道内饰面维修、木窗更换等。其中，屋面维修改造 5690.53 平方米，外墙保温及楼体粉刷改造 16016.92 平方米，单元门更换 37 樘，楼道内饰面维修改造 10551.88 平方米、木窗更换 2207.76 平方米。

（2）老旧小区配套基础设施改造主要包括管网改造、绿化补栽、完善公共照明、修补小区内破损方砖、安装健身休闲设施等。其中，管网改造 10160.93 延长米，绿化补栽 83390 平方米，公共照明增加庭院灯 8 套、草坪灯 56 套，小区内破损方砖改造 28392 平方米，健身休闲设施安装 212 套，出入拾车杆 9 处，监控系统 2 套，门禁 8 台。其中北环小区和南楼小区，北环路 31、33、35、37 号楼，其中北环小区和南楼小区进行自来水管网及下水管网改造；北环路 31、33、35、37 号楼，大宽街一段 41、53、69、71 号楼进行下水管网改造；北环小区和南楼小区，主要为 2 个小区安装安防系统及铺设充电桩管线；大宽街一段大宽街一段 37、39、

41、 53、 69、 71 号楼， 新联路 123、 125、 127、 129、 131、 133 号楼， 北环小区， 南楼小区， 河北路 23、 155、 157、 159 号楼， 主要是绿化补栽， 增加庭院灯。

（3）项目建设的工期

根据可行性研究报告，项目建设期 1 年。本项目为在建项目，开工日期 2022 年 5 月，预计完工日期 2023 年 11 月，债券存续期间的项目建设期为 1 年 7 个月。

（4）投资估算

根据可行性研究报告，项目总投资金额为 24,415.58 万元，其中：建设投资 24,415.58 万元，本项目申请专项债券筹措资金 19,532.00 万元。

（5）资金筹措

根据项目实施方案项目总投资金额调整为 24,415.58 万元，其中：自筹资金 4,883.58 万元，占总投资的 20.00%；拟申请使用专项债券资金 19,532.00 万元，占总投资的 80.00%。

基于以上项目建设内容、投资估算以及资金筹措计划，我们对项目收益及现金净流入进行预测，未发现相关项目建设期内所需建设资金存在资金缺口的情况。

2、项目收益及现金净流入预测

（1）项目经营收入测算及依据

预测依据：根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》合理预测项目经营收入。项目经营收入来源主要为政府购买服务收入以及土地出让、停车位出租收入及商业出租收入，其中：

① 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 22.5 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）考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业服务标准按照 0.6 元/m²测算，物业服务标准年增长率按 3.00%

② 停车位经营收入

1、 小车停车位收入

本项目改造后预计停车位 4150 个，其中临时停车位约为 2500 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%。

2、 包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 4150 个，其中包月停车位约为 1500 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。

3、 直流充电桩收入

本项目建成后预计停车位 4150 个，其中充电桩停车位约 150 个，收益服务费按 0.65 元/度电、平均 10 度电/天计，收费标准年增长率按 3%测算

③ 广告收入

本次改造老旧小区，拟设置楼道广告 800 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，收费标准年增长率按 3%测算

经测算，项目运营期间经营收入的现金流计算如下：

表 1 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目运营期经营收入的现金流测算表

项目	物业费收入	停车位出租收入	广告收入	合计
2023				
2024	162.00	1,400.59	155.52	1,718.11
2025	167.40	1,442.63	160.19	1,770.22
2026	172.80	1,485.66	164.99	1,823.45
2027	178.20	1,530.44	169.94	1,878.58
2028	183.60	1,576.21	175.04	1,934.85
2029	189.00	1,623.75	180.29	1,993.04

项目	物业费收入	停车位出租收入	广告收入	合计
2030	194.40	1,672.37	185.70	2,052.47
2031	199.80	1,722.71	191.27	2,113.78
2032	205.20	1,774.13	197.01	2,176.34
2033	210.60	1,827.37	202.92	2,240.89
2034	216.00	1,882.37	209.01	2,307.38
2035	221.40	1,938.49	215.28	2,375.17
2036	226.80	1,996.44	221.75	2,444.99
2037	234.90	2,056.25	228.40	2,519.55
2038	243.00	2,117.91	235.25	2,596.16
2039	251.10	2,181.46	242.31	2,674.87
2040	259.20	2,246.82	249.58	2,755.60
2041	267.30	2,314.07	257.07	2,838.44
2042	275.40	2,383.24	264.78	2,923.42
2043	283.50	2,455.04	272.72	3,011.26
2044	291.60	2,528.78	280.90	3,101.28
2045	299.70	2,604.45	289.33	3,193.48
2046	307.80	2,682.81	298.01	3,288.62
2047	315.90	2,763.13	306.95	3,385.98
2048	326.70	2,846.17	316.16	3,489.03
2049	337.50	2,931.26	325.65	3,594.41
2050	348.30	3,019.07	335.42	3,702.79
2051	359.10	3,109.64	345.49	3,814.23
2052	369.90	3,203.00	355.86	3,928.76
合计	7,298.10	63,316.26	7,032.79	77,647.15

(2) 项目经营成本测算及依据

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目经营成本是指项目运营期间发生的各类付现成本，项目经营成本主要支出有以下几项：

①工资及福利费

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 15 人，运营期第 1 年平均工资 3.50 万元/人·年，预计以后每年增长 3%。

②维护修理费

项目建成后不含税固定资产投资约 22,353.45 万元，年维护费用按固定资产投资 0.25%进行测算。

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。

④ 综合税率

按照收入的 15%计算。

经测算，项目运营期间经营成本的现金流计算如下：

表 2 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目运营期间经营成本的现金流测算表

项目	人员支出	维护费	其他费用	合计
2023				
2024	52.50	55.88	13.13	121.51
2025	54.15	55.88	13.54	123.57
2026	55.80	55.88	13.95	125.63
2027	57.45	55.88	14.36	127.69
2028	59.10	55.88	14.78	129.76
2029	60.90	55.88	15.23	132.01
2030	62.70	55.88	15.68	134.26
2031	64.65	55.88	16.16	136.69
2032	66.60	55.88	16.65	139.13
2033	68.55	55.88	17.14	141.57
2034	70.65	55.88	17.66	144.19
2035	72.75	55.88	18.19	146.82

项目	人员支出	维护费	其他费用	合计
2036	75.00	55.88	18.75	149.63
2037	77.25	55.88	19.31	152.44
2038	79.50	55.88	19.88	155.26
2039	81.90	55.88	20.48	158.26
2040	84.30	55.88	21.08	161.26
2041	86.85	55.88	21.71	164.44
2042	89.40	55.88	22.35	167.63
2043	92.10	55.88	23.03	171.01
2044	94.80	55.88	23.70	174.38
2045	97.65	55.88	24.41	177.94
2046	100.65	55.88	25.16	181.69
2047	103.65	55.88	25.91	185.44
2048	106.80	55.88	26.70	189.38
2049	109.95	55.88	27.49	193.32
2050	113.25	55.88	28.31	197.44
2051	116.70	55.88	29.18	201.76
2052	120.15	55.88	30.04	206.07
合计	2,375.70	1,620.52	593.96	4,590.18

(3) 项目现金流收益规模测算

根据项目收益预测及其所依据的各项假设,瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目在债券存续期间项目经营收入为 77,647.15 万元,项目经营成本为 4,590.18 万元,项目运营期间产生的相关税费 11,647.07 万元,预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 61,409.90 万元,详见下表。

表 3 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目现金流收益规模测算表

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目	资本金 流入	债券资金 流入	项目运营 收入	建设期静态 资金流出	债券资金 还本	债券付息	项目运营 支出	税金	净现金流	项目预期 收益
2023	5,664.86	19,532.00		24,415.58		781.28				
2024			1,718.11			781.28	121.51	257.72	557.60	1,338.88
2025			1,770.22			781.28	123.57	265.53	599.84	1,381.12
2026			1,823.45			781.28	125.63	273.52	643.02	1,424.30
2027			1,878.58			781.28	127.69	281.79	687.82	1,469.10
2028			1,934.85			781.28	129.76	290.23	733.58	1,514.86
2029			1,993.04			781.28	132.01	298.96	780.79	1,562.07
2030			2,052.47			781.28	134.26	307.87	829.06	1,610.34
2031			2,113.78			781.28	136.69	317.07	878.74	1,660.02
2032			2,176.34			781.28	139.13	326.45	929.48	1,710.76
2033			2,240.89			781.28	141.57	336.13	981.91	1,763.19
2034			2,307.38			781.28	144.19	346.11	1,035.80	1,817.08
2035			2,375.17			781.28	146.82	356.28	1,090.79	1,872.07
2036			2,444.99			781.28	149.63	366.75	1,147.33	1,928.61
2037			2,519.55			781.28	152.44	377.93	1,207.90	1,989.18
2038			2,596.16			781.28	155.26	389.42	1,270.20	2,051.48
2039			2,674.87			781.28	158.26	401.23	1,334.10	2,115.38
2040			2,755.60			781.28	161.26	413.34	1,399.72	2,181.00
2041			2,838.44			781.28	164.44	425.77	1,466.95	2,248.23
2042			2,923.42			781.28	167.63	438.51	1,536.00	2,317.28
2043			3,011.26			781.28	171.01	451.69	1,607.28	2,388.56
2044			3,101.28			781.28	174.38	465.19	1,680.43	2,461.71
2045			3,193.48			781.28	177.94	479.02	1,755.24	2,536.52
2046			3,288.62			781.28	181.69	493.29	1,832.36	2,613.64

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目	资本金 流入	债券资金 流入	项目运营 收入	建设期静态 资金流出	债券资金 还本	债券付息	项目运营 支出	税金	净现金流	项目预期 收益
2047			3,385.98			781.28	185.44	507.90	1,911.36	2,692.64
2048			3,489.03			781.28	189.38	523.35	1,995.02	2,776.30
2049			3,594.41			781.28	193.32	539.16	2,080.65	2,861.93
2050			3,702.79			781.28	197.44	555.42	2,168.65	2,949.93
2051			3,814.23			781.28	201.76	572.13	2,259.06	3,040.34
2052			3,928.76		19,532.00	781.28	206.07	589.31	-22,063.48	3,133.38
合计	5,664.86	19,532.00	77,647.15	24,415.58	19,532.00	23,438.40	4,590.18	11,647.07	14,337.20	61,409.90

注1：本次专项债券2023年1月完成发行并开始计息

注1：项目运营期间涉及的税费包括增值税(9%)、城市维护建设税(6%)、教育费附加税(3%)、所得税(25%)等，根据项目公司收入的数据分析，预计项目公司的综合税收负担为15.0%，经测算债券存续期间的相关税费11,647.07万元。

四、项目预期收益及融资平衡情况

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为61,409.90万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为1.43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。

表4 项目预期收益与债务融资本息的覆盖倍数情况

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023		781.28	781.28	
2024		781.28	781.28	1,338.88
2025		781.28	781.28	1,381.12
2026		781.28	781.28	1,424.30
2027		781.28	781.28	1,469.10
2028		781.28	781.28	1,514.86
2029		781.28	781.28	1,562.07

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2030		781.28	781.28	1,610.34
2031		781.28	781.28	1,660.02
2032		781.28	781.28	1,710.76
2033		781.28	781.28	1,763.19
2034		781.28	781.28	1,817.08
2035		781.28	781.28	1,872.07
2036		781.28	781.28	1,928.61
2037		781.28	781.28	1,989.18
2038		781.28	781.28	2,051.48
2039		781.28	781.28	2,115.38
2040		781.28	781.28	2,181.00
2041		781.28	781.28	2,248.23
2042		781.28	781.28	2,317.28
2043		781.28	781.28	2,388.56
2044		781.28	781.28	2,461.71
2045		781.28	781.28	2,536.52
2046		781.28	781.28	2,613.64
2047		781.28	781.28	2,692.64
2048		781.28	781.28	2,776.30
2049		781.28	781.28	2,861.93
2050		781.28	781.28	2,949.93
2051		781.28	781.28	3040.34
2052	19,532.00	781.28	20,313.28	3133.38
合计	19,532.00	23,438.40	50,597.00	61,409.90

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	本息覆盖倍数=可偿债项目收益/总债务融资本息			1.43

考虑市场变动因素分析项目收益覆盖债券本息情况,在项目收益下降 5%的情况下,收益为 58,339.41 万元,债券本息覆盖率 1.36 倍;在项目收益下降 10%的情况下,收益为 55,268.91 万元,债券本息资金覆盖率为 1.29 倍。

表 5 项目收益覆盖债券本息单因素敏感分析情况

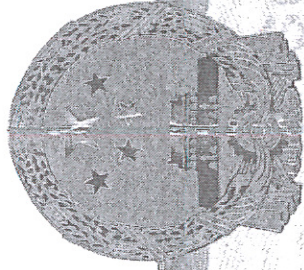
资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感分析)	-10%	-5%	0	+5%	+10%
可偿债项目收益	55,268.91	58,339.41	61,409.90	64,480.40	67,550.89
总债务融资本息金额	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40
其中:债券融资本息金额	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40
银行融资本息金额					
本息覆盖倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57

综上所述,根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当项目收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下,专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目,在专项债券存续期间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券还本付息的规模,实现项目收益与融资自求平衡。

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。



营业执照

统一社会信用代码

91310115MA1K3JBG6X

证照编号: 41000000202008190144

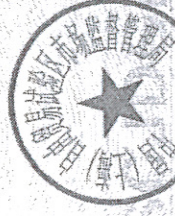
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



中国（上海）自由贸易试验区

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所
类型 特殊普通合伙分支机构
负责人 姚庚春
经营范围 审计验资等注册会计师法定业务。
【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】
成立日期 2016年11月09日
营业期限 2016年11月09日至不约定期限
营业场所 中国（上海）自由贸易试验区耀华路251号一幢一层

与原件一致



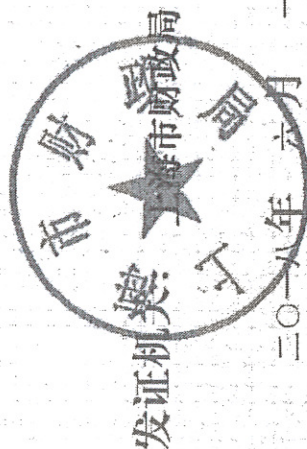
登记机关

2020年08月19日

证书序号: 5000459

说明

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



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

与原件一致

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)
上海自贸试验区分所

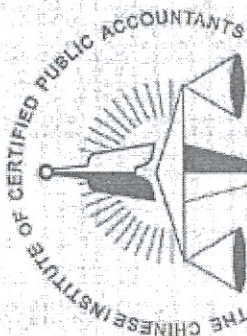
负责人: 姚庚春

经营场所: 中国 (上海) 自由贸易试验区上海市耀华路 251 号一幢一层

分所执业证书编号: 110102053103

批准执业文号: 沪财会 [2016] 62 号

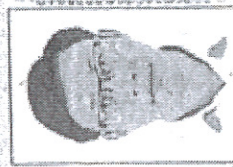
批准执业日期: 2016 年 12 月 8 日



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号

Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.

1969-08-02 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所 310228590502361



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致

证书编号:
No. of Certificate

310000612268

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

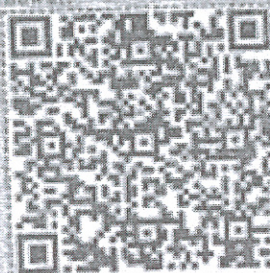
2001 年 04 月 12 日
/y /m /d



2016 年 4 月 30 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



金建海(310000612268)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

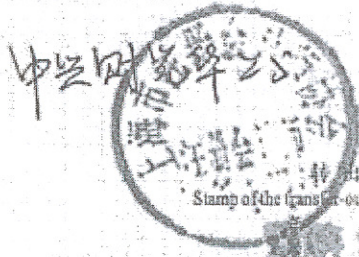
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



与原件一致

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

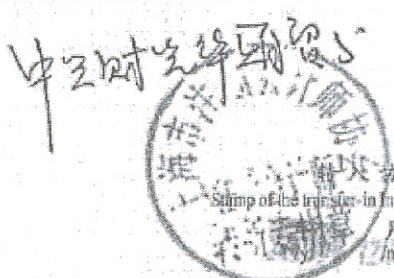


事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
12/31/21

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
12/31/21

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
12/31/21

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
12/31/21

