

# 瓦房店市老旧小区提升改造试点项目

## 专项债券

## 财务评价报告

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



大华会计  
骑线



# 瓦房店市老旧小区提升改造试点项目 专项债券财务评价报告

## 目录

|                  |     |
|------------------|-----|
| 一、专项债券财务评价报告     | 1-9 |
| 二、项目收益及现金流预测评价说明 | 1-9 |



## 瓦房店市老旧小区提升改造试点项目 专项债券财务评价报告

大华核字[2023]001454号

我们接受委托，对瓦房店市老旧小区提升改造试点项目（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，瓦房店市老旧小区提升改造试点项目项目现金流收益规模测算表公允反映了本项目收益及现金流入覆盖债券还本





付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《瓦房店市老旧小区提升改造试点项目可行性研究报告》、《关于瓦房店市老旧小区提升改造试点项目可行性研究报告的批复》（瓦发改批〔2022〕51号）以及相关的基础数据。通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式、预测数据及其参数存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

### 1、本募投项目应付本息情况

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目拟申请使用专项债券 4,308.00 万元（2023 年 2 月发行债券 3,000.00 万元,剩余额度本年发行完毕。），假设拟申请使用债券的债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。自申请使用债券计息之日起 30 年债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

| 年度   | 期初本金余额   | 本期偿还本金 | 期末本金余额   | 票面利率  | 应付利息   | 当年还本付息合计 |
|------|----------|--------|----------|-------|--------|----------|
| 第一年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第二年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第三年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第四年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第五年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第六年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第七年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第八年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第九年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第十年  | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第十一年 | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第十二年 | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第十三年 | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第十四年 | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第十五年 | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |
| 第十六年 | 4,308.00 |        | 4,308.00 | 4.00% | 172.32 | 172.32   |



| 年度    | 期初本金余额   | 本期偿还本金          | 期末本金余额   | 票面利率  | 应付利息            | 当年还本付息合计        |
|-------|----------|-----------------|----------|-------|-----------------|-----------------|
| 第十七年  | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第十八年  | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第十九年  | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十年  | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十一年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十二年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十三年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十四年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十五年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十六年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十七年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十八年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第二十九年 | 4,308.00 |                 | 4,308.00 | 4.00% | 172.32          | 172.32          |
| 第三十年  | 4,308.00 | 4,308.00        |          | 4.00% | 172.32          | 4,480.32        |
|       | --       | <b>4,308.00</b> | --       | --    | <b>5,169.60</b> | <b>9,477.60</b> |

## 2、经营产生的净现金流

### (1) 运营收入依据及测算

预测依据：根据《瓦房店市老旧小区提升改造试点项目可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源为：

#### a. 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 6.24 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。考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.3 元 / 月 m<sup>2</sup> 测算，收缴率按 80% 考虑，物业收费标准年增长率按 3.00% 考虑，十五年后暂不考虑增长。

经测算，运营期物业管理收入 3,890.05 万元。

#### b. 停车位收入

##### 1、小车停车位收入



本项目改造后预计停车位 1,200.00 个,其中临时停车位占比 60%,约为 720.00 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%,十五年后暂不考虑增长,利用率 80%。

经测算,运营期小车停车位收入 12,569.61 万元。

## 2、包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 1,200.00 个,其中包月停车位占比 30%,约为 360.00 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,十五年后暂不考虑增长,利用率 80%。

经测算,运营期包车停车位收入 2,586.25 万元。

## c. 充电桩租金收入

充电位按停车位总数的 10%考虑,智能电动车充电桩的承租费用按 10000 元/年,年增长率按 3.0%计,十五年后暂不考虑增长。利用率 80%。

经测算,运营期充电桩租金收入 3,831.35 万元。

## (2) 运营成本测算

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目运营期间的成本主要支出有以下几项:

### a. 人员支出

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 10 人,运营期第一年平均工资 3.50 万元/人·年,预计以后每年增长 3%,十五年后暂不考虑增长。经测算,运营期人员支出 1,398.60 万元

### b. 修理费





项目建成后不含税固定资产投资约 5,384.52 万元，年维护费用按固定资产投资 0.4% 进行测算。经测算，运营期修理费 613.89 万元。

#### c. 管理费

管理费用按照职工薪酬的 2% 考虑，经测算，运营期管理费支出为 27.97 万元。

#### d. 其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照物业收费的 8% 测算。经测算，运营期其他费用 311.20 万元。

#### e. 税费

##### 1、增值税

(1) 销项税 本项目增值税销项税停车位出租适用 9% 税率、物业费适用 6% 税率，经测算，债券存续期销项税 1,787.99 万元。

(2) 进项税 运营期进项税主要包括维护费（适用 9% 税率）及其他费用（适用 6% 税率）进项税，经测算运营期进项税合计 149.06 万元。建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建筑安装工程及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 381.28 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 1,002.73 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 88.89 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 63.49



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) 折旧费用为不含税建设总投资 5,384.52 万元，扣除残值率 5%，按 29 年折旧，正常投产每年折旧费用 176.39 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。考虑弥补亏损等事项后测算债券存续期应缴企业所得税 2,568.81 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 3,991.30 万元。

#### (3) 项目现金流收益规模测算

项目现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

| 序号   | 1        | 2        | 3      | 4      | 5      | 6      | 7                     | 8               |
|------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|-----------------|
| 项目   | 债券资金流入   | 资本金流入    | 项目收入   | 债券资金流出 | 利息支出   | 项目支出   | 净现金流<br>(1+2+3-4-5-6) | 项目预期收益<br>(3-6) |
| 第一年  | 4,308.00 | 1,263.20 |        |        | 172.32 |        | 5,398.88              |                 |
| 第二年  |          |          | 286.75 |        | 172.32 | 32.51  | 81.92                 | 254.24          |
| 第三年  |          |          | 590.78 |        | 172.32 | 90.28  | 328.18                | 500.50          |
| 第四年  |          |          | 608.21 |        | 172.32 | 115.69 | 320.20                | 492.52          |
| 第五年  |          |          | 626.41 |        | 172.32 | 121.27 | 332.82                | 505.14          |
| 第六年  |          |          | 644.76 |        | 172.32 | 126.87 | 345.57                | 517.89          |
| 第七年  |          |          | 663.92 |        | 172.32 | 132.76 | 358.84                | 531.16          |
| 第八年  |          |          | 683.98 |        | 172.32 | 138.91 | 372.75                | 545.07          |
| 第九年  |          |          | 704.84 |        | 172.32 | 145.34 | 387.18                | 559.50          |
| 第十年  |          |          | 725.86 |        | 172.32 | 165.42 | 388.12                | 560.44          |
| 第十一年 |          |          | 747.71 |        | 172.32 | 230.34 | 345.05                | 517.37          |
| 第十二年 |          |          | 770.35 |        | 172.32 | 225.52 | 372.51                | 544.83          |
| 第十三年 |          |          | 793.20 |        | 172.32 | 234.38 | 386.50                | 558.82          |
| 第十四年 |          |          | 816.86 |        | 172.32 | 243.59 | 400.95                | 573.27          |
| 第十五年 |          |          | 841.48 |        | 172.32 | 253.13 | 416.03                | 588.35          |
| 第十六年 |          |          | 866.93 |        | 172.32 | 262.95 | 431.66                | 603.98          |





| 序号    | 1        | 2        | 3         | 4        | 5        | 6        | 7                     | 8               |
|-------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------------------|-----------------|
| 项目    | 债券资金流入   | 资本金流入    | 项目收入      | 债券资金流出   | 利息支出     | 项目支出     | 净现金流<br>(1+2+3-4-5-6) | 项目预期收益<br>(3-6) |
| 第十七年  |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第十八年  |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第十九年  |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十年  |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十一年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十二年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十三年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十四年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十五年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十六年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十七年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十八年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第二十九年 |          |          | 893.23    |          | 172.32   | 273.14   | 447.77                | 620.09          |
| 第三十年  |          |          | 893.23    | 4,308.00 | 172.32   | 273.14   | -3,860.23             | 620.09          |
| 合计    | 4,308.00 | 1,263.20 | 22,877.26 | 4,308.00 | 5,169.60 | 6,342.92 | 12,627.94             | 16,534.34       |

### 3、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券对应瓦房店市老旧小区提升改造试点项目项目收益及现金流入对本期债券本息覆盖的平均倍数为1.74 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。

#### 项目经营现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

| 年度  | 债券本息支付 |        |        | 项目收益      |
|-----|--------|--------|--------|-----------|
|     | 本金     | 利息     | 本息合计   |           |
| 第一年 |        | 172.32 | 172.32 |           |
| 第二年 |        | 172.32 | 172.32 |           |
| 第三年 |        | 172.32 | 172.32 |           |
| 第四年 |        | 172.32 | 172.32 | 16,534.34 |



| 年度     | 债券本息支付   |        |          | 项目收益 |
|--------|----------|--------|----------|------|
|        | 本金       | 利息     | 本息合计     |      |
| 第五年    |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第六年    |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第七年    |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第八年    |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第九年    |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十年    |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十一年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十二年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十三年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十四年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十五年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十六年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十七年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十八年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第十九年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十一年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十二年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十二年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十二年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十四年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十五年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十六年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十七年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十八年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第二十九年  |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 第三十年   |          | 172.32 | 172.32   |      |
| 合计     | 4,308.00 | 172.32 | 4,480.32 |      |
| 本息覆盖倍数 |          |        |          | 1.74 |

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



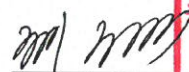
提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

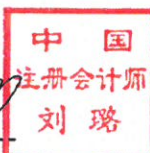
由以上分析可见，我们认为本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



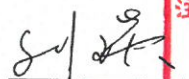
中国注册会计师:

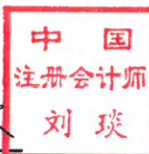




刘璐

中国注册会计师:





刘琰

二〇二三年一月三十日





## 项目收益及现金流预测评价说明

### 一、项目收益及现金流预测编制基础

瓦房店市老旧小区提升改造试点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《瓦房店市老旧小区提升改造试点项目可行性研究报告》等合理预测瓦房店市老旧小区提升改造试点项目完成后的运营收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

### 二、项目收益及现金流预测假设

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

### 三、项目收益及现金流预测编制说明

#### 1、项目基本情况

本项目整体覆盖共济街道、文兰街道街办事处，共计 18 栋老旧楼，改造总建筑面积 62380 平方米，涉及 823 户，受益人员两千多人。对老旧小区内楼房增加外墙保温及涂饰，屋面保温防水，楼梯间天棚及墙面刷涂料，附墙线缆电缆槽拆除安装，外窗更换，增设楼梯间感应灯，安装可对讲不锈钢保温防盗门，主楼上下水总管线更换，并对住宅楼公共区域破损部位及小区红线内破损的基础设施进行维修改造。

拟定项目周期为 13 个月。

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目总投资合计为 5,384.52 万元。主要包括：建设工程投资 4,617.76 万元，占总投资的 85.76%；工程建设其他费用 367.90 万元，占



总投资的 6.283%；基本预备费 398.85 万元，占总投资的 7.41%。经测算，本项目预计建设期利息 186.68 万元（拟申请使用专项债券 4,308.00 万元，每半年付息一次，债券利率按 4.00%估算，建设期按 13 个月测算）。经测算调整后，本项目总投资 5,571.20 万元。

## 2、项目收益及现金流入预测

### （1）运营收入依据及测算

预测依据：根据《瓦房店市老旧小区提升改造试点项目可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源为：

#### a. 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 6.24 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。考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.3 元/月·m<sup>2</sup>测算，收缴率按 80%考虑，物业收费标准年增长率按 3.00%考虑，十五年后暂不考虑增长。

经测算，运营期物业管理收入 3,890.05 万元。

#### b. 停车位收入

##### 1、小车停车位收入

本项目改造后预计停车位 1,200.00 个，其中临时停车位占比 60%，约为 720.00 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%，十五年后暂不考虑增长，利用率 80%。

经测算，运营期小车停车位收入 12,569.61 万元。

##### 2、包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 1,200.00 个，其中包月停车位占比 30%，约为 360.00 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，十五年后暂不考虑增长，利用率 80%。





经测算，运营期包车停车位收入 2,586.25 万元。

c. 充电桩租金收入

充电位按停车位总数的 10%考虑，智能电动车充电桩的承租费用按 10000 元/年，年增长率按 3.0%计，十五年后暂不考虑增长。利用率 80%。

经测算，运营期充电桩租金收入 3,831.35 万元。

项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

| 年份 \ 项目 | 物业管理收入 | 停车费收入  | 包车费收入  | 充电桩收入  | 合计     |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 第一年     |        |        |        |        |        |
| 第二年     | 48.67  | 157.68 | 32.40  | 48.00  | 286.75 |
| 第三年     | 100.34 | 324.82 | 66.74  | 98.88  | 590.78 |
| 第四年     | 103.33 | 334.28 | 68.75  | 101.85 | 608.21 |
| 第五年     | 106.33 | 344.37 | 70.81  | 104.90 | 626.41 |
| 第六年     | 109.32 | 354.46 | 72.93  | 108.05 | 644.76 |
| 第七年     | 112.32 | 365.19 | 75.12  | 111.29 | 663.92 |
| 第八年     | 116.06 | 375.91 | 77.38  | 114.63 | 683.98 |
| 第九年     | 119.81 | 387.26 | 79.70  | 118.07 | 704.84 |
| 第十年     | 123.55 | 398.62 | 82.08  | 121.61 | 725.86 |
| 第十一年    | 127.30 | 410.60 | 84.55  | 125.26 | 747.71 |
| 第十二年    | 131.04 | 423.21 | 87.08  | 129.02 | 770.35 |
| 第十三年    | 134.78 | 435.83 | 89.70  | 132.89 | 793.20 |
| 第十四年    | 138.53 | 449.07 | 92.39  | 136.87 | 816.86 |
| 第十五年    | 143.02 | 462.32 | 95.16  | 140.98 | 841.48 |
| 第十六年    | 147.51 | 476.19 | 98.02  | 145.21 | 866.93 |
| 第十七年    | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第十八年    | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第十九年    | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十年    | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十一年   | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十二年   | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十三年   | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十四年   | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十五年   | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十六年   | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |
| 第二十七年   | 152.01 | 490.70 | 100.96 | 149.56 | 893.23 |





| 年份 \ 项目 | 物业管理收入   | 停车费收入     | 包车费收入    | 充电桩收入    | 合计        |
|---------|----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 第二十八年   | 152.01   | 490.70    | 100.96   | 149.56   | 893.23    |
| 第二十九年   | 152.01   | 490.70    | 100.96   | 149.56   | 893.23    |
| 第三十年    | 152.01   | 490.70    | 100.96   | 149.56   | 893.23    |
| 合计      | 3,890.05 | 12,569.61 | 2,586.25 | 3,831.35 | 22,877.26 |

## (2) 运营成本测算

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目运营期间的成本主要支出有以下几项：

### a. 人员支出

预计项目 建成维持运营平均劳动定员大约需要 10 人，运营期第一年平均工资 3.50 万元/人·年，预计以后每年增长 3%，十五年后暂不考虑增长。经测算，运营期人员支出 1,398.60 万元

### b. 修理费

项目建成后不含税固定资产投资约 5,384.52 万元，年维护费用按固定资产投资 0.4%进行测算。经测算，运营期修理费 613.89 万元。

### c. 管理费

管理费用按照职工薪酬的 2%考虑，经测算，运营期管理费支出为 27.94 万元。

### d. 其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照物业收费的 8%测算。经测算，运营期其他费用 311.18 万元。

### e. 税费

#### 1、增值税

(1) 销项税 本项目增值税销项税停车位出租适用 9%税率、物业费适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 1,787.99 万元。

(2) 进项税 运营期进项税主要包括维护费（适用 9%税率）及其他费用（适用 6%税率）进项税，经测算运营期进项税合计 149.06 万元。建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建筑安装工程及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用税率 6%，经测算



可抵扣固定资产进项税 381.28 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 1,002.73 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 88.89 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 63.49 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）折旧费用为不含税建设总投资 5,384.52 万元，扣除残值率 5%，按 29 年折旧，正常投产每年折旧费用 176.39 万元；2）利息支出为运营期专项债券利息。考虑弥补亏损等事项后测算债券存续期应缴企业所得税 2,568.81 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 3,991.30 万元。

项目运营期经营现金支出测算表

金额单位：人民币万元

| 年份  | 员工支出  | 固定资产修理费 | 管理费用 | 其他费用 | 相关税费  | 合计     |
|-----|-------|---------|------|------|-------|--------|
| 第一年 |       |         |      |      |       |        |
| 第二年 | 17.50 | 10.77   | 0.35 | 3.89 |       | 32.51  |
| 第三年 | 36.10 | 21.54   | 0.72 | 8.03 | 23.89 | 90.28  |
| 第四年 | 37.20 | 21.54   | 0.74 | 8.27 | 47.94 | 115.69 |
| 第五年 | 38.30 | 21.54   | 0.77 | 8.51 | 52.15 | 121.27 |
| 第六年 | 39.40 | 21.54   | 0.79 | 8.75 | 56.39 | 126.87 |
| 第七年 | 40.60 | 21.54   | 0.81 | 8.99 | 60.82 | 132.76 |
| 第八年 | 41.80 | 21.54   | 0.84 | 9.28 | 65.45 | 138.91 |
| 第九年 | 43.10 | 21.54   | 0.86 | 9.58 | 70.26 | 145.34 |



| 年份    | 员工支出     | 固定资产修<br>理费 | 管理费用  | 其他费用   | 相关税费     | 合计       |
|-------|----------|-------------|-------|--------|----------|----------|
| 第十年   | 44.40    | 21.54       | 0.89  | 9.88   | 88.71    | 165.42   |
| 第十一年  | 45.70    | 21.54       | 0.91  | 10.18  | 152.01   | 230.34   |
| 第十二年  | 47.10    | 21.54       | 0.94  | 10.48  | 145.46   | 225.52   |
| 第十三年  | 48.50    | 21.54       | 0.97  | 10.78  | 152.59   | 234.38   |
| 第十四年  | 50.00    | 21.54       | 1.00  | 11.08  | 159.97   | 243.59   |
| 第十五年  | 51.50    | 21.54       | 1.03  | 11.44  | 167.62   | 253.13   |
| 第十六年  | 53.00    | 21.54       | 1.06  | 11.80  | 175.55   | 262.95   |
| 第十七年  | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第十八年  | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第十九年  | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十年  | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十一年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十二年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十三年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十四年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十五年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十六年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十七年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十八年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第二十九年 | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 第三十年  | 54.60    | 21.54       | 1.09  | 12.16  | 183.75   | 273.14   |
| 合计    | 1,398.60 | 613.89      | 27.94 | 311.18 | 3,991.31 | 6,342.92 |

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，瓦房店市老旧小区提升改造试点项目预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 16,543.34 万元，详见下表。

项目现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

| 序号  | 1          | 2         | 3    | 4          | 5      | 6    | 7                         | 8                   |
|-----|------------|-----------|------|------------|--------|------|---------------------------|---------------------|
| 项目  | 债券资<br>金流入 | 资本金<br>流入 | 项目收入 | 债券资<br>金流出 | 利息支出   | 项目支出 | 净现金流<br>(1+2+3-4-5<br>-6) | 项目预<br>期收益<br>(3-6) |
| 第一年 | 4,308.00   | 1,263.20  |      |            | 172.32 |      | 5,398.88                  |                     |





| 序号    | 1          | 2         | 3         | 4          | 5        | 6        | 7                         | 8                   |
|-------|------------|-----------|-----------|------------|----------|----------|---------------------------|---------------------|
| 项目    | 债券资<br>金流入 | 资本金<br>流入 | 项目收入      | 债券资<br>金流出 | 利息支出     | 项目支出     | 净现金流<br>(1+2+3-4-5<br>-6) | 项目预<br>期收益<br>(3-6) |
| 第二年   |            |           | 286.75    |            | 172.32   | 32.51    | 81.92                     | 254.24              |
| 第三年   |            |           | 590.78    |            | 172.32   | 90.28    | 328.18                    | 500.50              |
| 第四年   |            |           | 608.21    |            | 172.32   | 115.69   | 320.20                    | 492.52              |
| 第五年   |            |           | 626.41    |            | 172.32   | 121.27   | 332.82                    | 505.14              |
| 第六年   |            |           | 644.76    |            | 172.32   | 126.87   | 345.57                    | 517.89              |
| 第七年   |            |           | 663.92    |            | 172.32   | 132.76   | 358.84                    | 531.16              |
| 第八年   |            |           | 683.98    |            | 172.32   | 138.91   | 372.75                    | 545.07              |
| 第九年   |            |           | 704.84    |            | 172.32   | 145.34   | 387.18                    | 559.50              |
| 第十年   |            |           | 725.86    |            | 172.32   | 165.42   | 388.12                    | 560.44              |
| 第十一年  |            |           | 747.71    |            | 172.32   | 230.34   | 345.05                    | 517.37              |
| 第十二年  |            |           | 770.35    |            | 172.32   | 225.52   | 372.51                    | 544.83              |
| 第十三年  |            |           | 793.20    |            | 172.32   | 234.38   | 386.50                    | 558.82              |
| 第十四年  |            |           | 816.86    |            | 172.32   | 243.59   | 400.95                    | 573.27              |
| 第十五年  |            |           | 841.48    |            | 172.32   | 253.13   | 416.03                    | 588.35              |
| 第十六年  |            |           | 866.93    |            | 172.32   | 262.95   | 431.66                    | 603.98              |
| 第十七年  |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第十八年  |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第十九年  |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十年  |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十一年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十二年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十三年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十四年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十五年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十六年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十七年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十八年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第二十九年 |            |           | 893.23    |            | 172.32   | 273.14   | 447.77                    | 620.09              |
| 第三十年  |            |           | 893.23    | 4,308.00   | 172.32   | 273.14   | -3,860.23                 | 620.09              |
| 合计    | 4,308.00   | 1,263.20  | 22,877.26 | 4,308.00   | 5,169.60 | 6,342.92 | 12,627.94                 | 16,534.34           |

#### 四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目调整后总投资规模 5,571.20 万元, 资本金投入 1,263.20 万元, 拟申请使用专项债券资金 4,308.00 万元(2023 年 2 月发行债券 3,000.00 万元, 剩余额度本年发行完毕。)。瓦房店市老旧小区提升改造试点项目项目收益及现金净流入对本期债券的本息覆盖倍数如下:



瓦房店市老旧小区提升改造试点项目项目经营现金净流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

| 年度    | 债券本息支付   |        |          | 项目收益      |
|-------|----------|--------|----------|-----------|
|       | 本金       | 利息     | 本息合计     |           |
| 第一年   |          | 172.32 | 172.32   | 16,534.34 |
| 第二年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第三年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第四年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第五年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第六年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第七年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第八年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第九年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十年   |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十一年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十二年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十三年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十四年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十五年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十六年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十七年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十八年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第十九年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十一年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十二年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十二年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十三年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十四年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十五年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十六年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十七年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十八年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第二十九年 |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 第三十年  |          | 172.32 | 172.32   |           |
| 合计    | 4,308.00 | 172.32 | 4,480.32 |           |

16,534.34

合伙)  
12)





| 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 |        |    |      | 1.74 |

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，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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 五、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

