

# 西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期项目 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 .....	3
三、项目净收益 .....	6
（一）项目预期收入 .....	6
（二）项目预期成本 .....	6
（三）税费测算 .....	6
四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况 .....	7
五、现金流量分析 .....	8
六、风险分析 .....	9
七、总体评价 .....	9
附件：项目收益及现金流预测评价说明 .....	11
（一）评价基础 .....	11
（二）评价依据 .....	11
（三）评价假设 .....	11
（四）项目基本情况 .....	12
（五）项目还本付息情况 .....	30
（六）相关风险提示 .....	34
免责声明 .....	35

# 西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期项目 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。

老旧小区综合整治的目标是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境变的优美，心态就会变的平顺，精神文明建设水平便会得到提升。

西岗区作为大连市的重要组成部分，多年来一直努力推进西岗区老旧小区改造工程进程。在 2023 年将着重针对老旧小区在公共配套设施、道路交通、公共环境、社区文化等方面存在的诸多问题，将“以人民为中心，优化人居环境”作为改造目标，促进老旧小区有机更新。

### 1、建设地址

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期建设地点位于大连市西岗

区，项目涉及到全区 2 个辖区街道，分别为八一路街道、白云街道。项目共涉及 3 个社区，合计 6 个小区的 115 栋老旧建筑。

## 2、项目建设内容及规模

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期，涉及 2 个街道，计划改造 115 栋建筑，涉及居民 4,099 户，总建筑面积约为 25.74 万平方米，建筑外楼院面积约为 12.74 万平方米。项目为已有建筑及附属用地改造，不涉及新征用地。

### （1）房屋改造工程

- 1) 外墙工程：主外墙保温防水、阳台外墙保温防水、外墙真石漆。
- 2) 屋面工程：屋面保温防水。
- 3) 公共部位门窗工程：外窗更换、单元门更换。
- 4) 其他工程：楼梯间修复、落水管改造、散水、增设楼宇可视对讲系统、增设楼梯间感应灯。

### （2）基础设施改造工程

- 1) 楼院改造工程：仿石透水砖步道、沥青路面、混凝土路、透水混凝土、路边石、市政仿石透水砖步道、市政沥青路面、封闭围栏、栏墙、新增树池、修复台阶、绿化、新增挡土墙、挡墙修复、墙体彩绘。

- 2) 公共服务设施工程：照明（太阳能路灯）、健身器材、休闲座椅、一桌四凳、休闲凉亭、儿童器械、停车位、晾衣架、挡车桩、非机动车棚、栏杆扶手、无障碍坡道、四分类垃圾桶、智能垃圾分类箱、垃圾分拣房、文化宣传栏、广告牌、便民服务点、快递柜、微型消防



站。

3) 弱电工程：监控、机动车充电桩、光缆下地。

4) 小区排水管网工程：污水管道、污水井、雨水管道、雨水井。

5) 市政排水管网工程：市政排水管道、市政排水检查井、DN25 PPR 给水管、水表井。

## 二、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 10,600.00 万元，其中，2023 年计划发行专项债券 10,600.00 万元。本项目从客观、谨慎角度出发，债券年利率按 3.40% 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：

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	3.40%									
期初专项债券余额	-	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
本期专项债券发行	10,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	180.20	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
本期还款	180.20	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	180.20	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
期末专项债券余额	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
本期还款	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
期末专项债券余额	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,600.00
利息支出	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	180.20	10,812.00
本期还款	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	10,780.20	21,412.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,600.00	10,600.00
付息	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	180.20	10,812.00
期末专项债券余额	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	-	-

### 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 37,023.62 万元，全部为专项收入；项目运营成本总额为 3,646.40 万元，占用项目偿债收益的相关税费合计为 3,693.38 万元（含企业所得税），本项目可偿债收益为 29,683.84 万元。

#### （一）项目预期收入

根据《西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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停车位经营收入、充电桩租赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入（楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入）、网红集装箱租赁收入。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 37,023.62 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 3,646.40 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，计税依据为预计停车位经营收入、充电桩租



赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入（楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入）、网红集装箱租赁收入；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所得税税额的 25%计取。

本项目债券存续期相关税费合计为 3,693.38 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 37,023.62 万元，全部为专项收入；项目运营成本总额为 3,646.40 万元，占用项目偿债收益的相关税费合计为 3,693.38 万元（含企业所得税），项目可偿债收益为 29,683.84 万元。

本项目拟申请使用专项债券 10,600.00 万元，其中，2023 年计划发行专项债券 10,600.00 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 8,452.04 万元，本项目

总投资收益率为 2.23（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 1.39（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
13,333.37	29,683.84	10,600.00	21,412.00	1.39

### 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 8,452.04 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。

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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
1	经营活动产生的现金	
1.1	现金流入	37,023.62
1.1.1	经营活动产生的现金	37,023.62
1.2	现金流出	7,339.78
1.2.1	经营活动支付的现金	3,646.40
1.2.2	税金及附加	3,693.38
1.3	经营活动产生的净现金流	29,683.84
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	13,153.17
2.2.1	建设投资	13,153.17
2.2.2	流动资金	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-13,153.17

序号	项目名称	合计
3	融资活动产生的现金	
3.1	现金流入	13,333.37
3.1.1	自有资金流入	2,733.37
3.1.2	债券融资款	10,600.00
3.2	现金流出	21,412.00
3.2.1	偿还债券本息	21,412.00
3.3	融资活动产生的净现金流	-
4	现金及等价物净增加额	8,452.04
5	累计净现金流量	-
6	平均偿债覆盖率	1.39

## 六、风险分析

总体而言，以西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期项目建成后的停车位经营收入、充电桩租赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入（楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入）、网红集装箱租赁收入，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，本项目通过停车位经营收入、充电桩租赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入（楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入）、网红集装箱租赁收入回笼后续资金，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



## 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）《西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期项目可行性研究报告》；

（二）大西发改审批字〔2022〕21 号《关于西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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。

加快推进城镇老旧小区住宅建筑、老旧小区改造,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,它是一项重大民生工程和发展工程。为全面推进城镇老旧小区住宅建筑、老旧小区改造工作,国务院办公厅、辽宁省住房和城乡建设厅、大连市人民政府相继下发多项文件推动老旧小区改造工作的进行。

老旧小区综合整治的目标是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序,保障住户基本的居住条件,还在于可以协调社区内各方面的关系,化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾,维护社会稳定,营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治,使老旧小区原有毁损的

道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境变的优美，心态就会变的平顺，精神文明建设水平便会得到提升。

西岗区作为大连市区的重要组成部分，多年来一直努力推进西岗区老旧小区改造工程进程。在 2023 年将着重针对老旧小区在公共配套设施、道路交通、公共环境、社区文化等方面存在的诸多问题，将“以人民为中心，优化人居环境”做为改造目标，促进老旧小区有机更新。

#### 1、建设地址

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期建设地点位于大连市西岗区，项目涉及到全区 2 个辖区街道，分别为八一路街道、白云街道。项目共涉及 3 个社区，合计 6 个小区的 115 栋老旧建筑。

#### 2、项目建设内容及规模

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期，涉及 2 个街道，计划改造 115 栋建筑，涉及居民 4,099 户，总建筑面积约为 25.74 万平方米，建筑外楼院面积约为 12.74 万平方米。项目为已有建筑及附属用地改造，不涉及新征用地。

##### （1）房屋改造工程

- 1) 外墙工程：主外墙保温防水、阳台外墙保温防水、外墙真石漆。
- 2) 屋面工程：屋面保温防水。
- 3) 公共部位门窗工程：外窗更换、单元门更换。



4) 其他工程：楼梯间修复、落水管改造、散水、增设楼宇可视对讲系统、增设楼梯间感应灯。

## (2) 基础设施改造工程

1) 楼院改造工程：仿石透水砖步道、沥青路面、混凝土路、透水混凝土、路边石、市政仿石透水砖步道、市政沥青路面、封闭围栏、栏墙、新增树池、修复台阶、绿化、新增挡土墙、挡墙修复、墙体彩绘。

2) 公共服务设施工程：照明（太阳能路灯）、健身器材、休闲座椅、一桌四凳、休闲凉亭、儿童器械、停车位、晾衣架、挡车桩、非机动车棚、栏杆扶手、无障碍坡道、四分类垃圾桶、智能垃圾分类箱、垃圾分拣房、文化宣传栏、广告牌、便民服务点、快递柜、微型消防站。

3) 弱电工程：监控、机动车充电桩、光缆下地。

4) 小区排水管网工程：污水管道、污水井、雨水管道、雨水井。

5) 市政排水管网工程：市政排水管道、市政排水检查井、DN25 PPR 给水管、水表井。

## (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》，本项目建设投资为 13,142.57 万元，其中：工程费用 12,032.72 万元，工程建设其他费用 915.62 万元，基本预备费 194.23 万元。

本项目拟于 2023 年申请发行专项债券 10,600.00 万元，债券发



行年限为 30 年期。本项目从客观、谨慎角度出发，债券年利率按 3.40% 计算，债券发行费按 0.1% 计算。经测算，建设期利息为 180.20 万元，发行费用为 10.60 万元。据此本项目总投资为 13,333.37 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	13,142.57
1.1	建安工程费	12,032.72
1.2	工程建设其他费	915.62
1.3	预备费	194.23
2	建设期利息	180.20
3	发行费用	10.60
4	项目总投资	13,333.37

## 2、项目资金筹集情况

本项目资金筹措总额 13,333.37 万元。其中，资本金 2,733.37 万元，占总投资的比例为 20.50%；本项目拟申请使用专项债券 10,600.00 万元，占总投资的比例为 79.50%，其中，2023 年计划发行专项债券 10,600.00 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	2,733.37	2,733.37
1.1	建设投资	2,542.57	2,542.57
1.2	建设期债券利息	180.20	180.20
1.3	发行费用	10.60	10.60
2	债券资金	10,600.00	10,600.00
3	合计	13,333.37	13,333.37

## (三) 项目收益及现金净流入预测

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三期项目专项债券还本付息的收入来源是以停车位经营收入、充电桩租赁收入、物业管理收入、室外便民服务点出租收入、快递柜场租费收入、广告收入(楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入)、网红集装箱租赁收入的现金净收益，其中 90%用于本项目专项债券还本付息，具体收益的详细情况如下：

1、项目预期收入

(1) 停车位经营收入

根据《可行性研究报告》，本次改造房屋多临近街巷，周边停放大量车辆。在不影响道路通行的情况下，本次改造可在房屋周边规划固定停车位，并收取一定费用。经过初步统计，停车位数量约为 465 个。

停车位收费标准参照《关于印发经营性停车位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，详见下表：

表 5 住宅小区机动车停放服务收费标准表

收费标准		车 型	小 车	中 车	大 车	备 注
项 目						
露天停车场	昼夜临时停放（元/辆·次）		5	6	8	4小时内免费，4小时后按昼夜停放标准收费
	临时停放（元/辆·小时）		2			不足1小时按1小时计费，24小时最高限价20元
室内停车场	室内包月（元/辆·月）		200-600			双方协商

注：摩托车（含轻骑、助力车）每日每辆车收费2元。

综合考虑车辆停放周转情况，费用包括夜间居民停车和日间社会车辆停放两部分，每个车位日收费按照 10 元计算，每年增长 6.00%。根据停车位使用现状，运营期前五年使用率为 90%，此后每年使用率为 100.00%计算。

#### （2）充电桩租赁收入

本项目共设置 35 个充电桩。根据市场调研，充电桩场地租赁费约 2,700.00 元/个·年，并考虑每三年 8.00%增长率。

#### （3）物业费管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 25.74 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。

表 6 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）
三星级	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）

考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.85 元/平方米·月测算，物业收费标准增长率按每三年 8.00%考虑。

#### （4）室外便民服务点出租收入

项目完成后，设置室外经营点摊位共计 6 个。根据现状摊位出租情况调查，摊位月租金在 800-1200 元之间，项目期初租金按照 820.00 元/月计算，出租率为 90.00%，综合分析市场前景及市场现状，出租



价格增长率按每三年 8.00%考虑。

#### （5）快递柜场租费收入

经走访调查，本次改造小区几乎均未设置智能快递柜，为了方便居民生活，本项目可考虑在各小区按需投放快递柜，考虑到实际需求，项目共设置 7 个。

参照中商产业研究院发布的报告显示，快递柜场租费在 2016 年约为 2,000.00 元/年，如今部分地区高达上万元，价格上涨十分迅速。考虑到本项目所在区位，快递柜场租费按照 3,500.00 元/年考虑，增长率按每三年 8.00%计。

#### （6）广告收入

本项目广告收入包括楼道广告位、灯杆广告位、户外广告位出租收入。

根据本地区市场调研数据，老旧小区楼道广告位价格在 160 元/个·月左右，本项目按 160 元/个·月考虑；灯杆广告位价格在 100-200 元/个·月，本项目按 150 元/个·月考虑；户外广告位按 150 元/个·月考虑，价格年增长率按每三年 8.00%计。

本次改造房屋 115 栋，约有 225 个单元，广告位出租率均按 80.00% 考虑。楼道广告位共计 225 个，灯杆广告位共计 205 个，户外广告位共计 31 组。

#### （7）网红集装箱租赁收入

网红集装箱收入部分来自于其作为市场进行摊位出租部分的收入。根据本地区市场调研数据，每个集装箱出租价格按 6 元/个·天，



增长率按每三年 8.00%计，本项目共设网红集装箱 4 个。

基于以上，本项目债券存续期内的收入预测具体如下：

西岗区2023年老旧小区改造工程三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	2034
一	经营收入（含税）	729.75	729.75	729.75	808.68	808.68	825.17	914.24	914.24	914.24	1,013.16	1,013.16
1	停车位经营收入	137.48	137.48	137.48	148.48	148.48	164.97	178.17	178.17	178.17	192.42	192.42
	停车位（个）	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465
	收费标准（元/辆·天）	10.00	10.00	10.00	10.80	10.80	10.80	11.66	11.66	11.66	12.60	12.60
	利用率	90%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	充电桩租赁收入	8.51	8.51	8.51	9.19	9.19	9.19	9.92	9.92	9.92	10.71	10.71
	充电桩（个）	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	收费标准（元/个·年）	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	3,149.28	3,149.28	3,149.28	3,401.22	3,401.22
3	物业管理收入	514.29	514.29	514.29	576.00	576.00	576.00	645.12	645.12	645.12	722.53	722.53
	总建筑面积（m²）	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400
	收费标准（元/平方米·月）	1.85	1.85	1.85	2.07	2.07	2.07	2.32	2.32	2.32	2.60	2.60
4	室外便民服务点出租收入	4.78	4.78	4.78	5.16	5.16	5.16	5.58	5.58	5.58	6.02	6.02
	摊位（个）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	收费标准（元/个·月）	820.00	820.00	820.00	885.60	885.60	885.60	956.45	956.45	956.45	1,032.96	1,032.96
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	快递柜场租赁收入	2.21	2.21	2.21	2.38	2.38	2.38	2.57	2.57	2.57	2.78	2.78
	快递柜（个）	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	收费标准（元/个·年）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	4,082.40	4,082.40	4,082.40	4,408.99	4,408.99
6	广告收入	61.69	61.69	61.69	66.62	66.62	66.62	71.96	71.96	71.96	77.71	77.71
6.1	楼道广告收入	31.10	31.10	31.10	33.59	33.59	33.59	36.28	36.28	36.28	39.18	39.18
	广告位（个）	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
	收费标准（元/个·月）	160.00	160.00	160.00	172.80	172.80	172.80	186.62	186.62	186.62	201.55	201.55
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
6.2	灯杆广告收入	26.57	26.57	26.57	28.69	28.69	28.69	30.99	30.99	30.99	33.47	33.47

序号	收入项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	广告位 (个)	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205
	收费标准 (元/个·月)	150.00	150.00	150.00	162.00	162.00	162.00	174.96	174.96	174.96	188.96	188.96
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
6.3	户外广告收入	4.02	4.02	4.02	4.34	4.34	4.34	4.69	4.69	4.69	5.06	5.06
	广告位 (个)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	收费标准 (元/个·月)	150.00	150.00	150.00	162.00	162.00	162.00	174.96	174.96	174.96	188.96	188.96
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7	网红集装箱租赁收入	0.79	0.79	0.79	0.85	0.85	0.85	0.92	0.92	0.92	0.99	0.99
	网红集装箱 (个)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	收费标准 (元/个·天)	6.00	6.00	6.00	6.48	6.48	6.48	7.00	7.00	7.00	7.56	7.56
二	增值税销项	46.90	46.90	46.90	51.82	51.82	53.18	58.74	58.74	58.74	64.89	64.89
三	经营收入合计 (不含税)	682.85	682.85	682.85	756.86	756.86	771.99	855.50	855.50	855.50	948.27	948.27



西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	经营收入（含税）	1,013.16	1,123.15	1,123.15	1,123.15	1,245.36	1,245.36	1,245.36	1,381.25	1,381.25	1,381.25
1	停车位经营收入	192.42	207.82	207.82	207.82	224.44	224.44	224.44	242.40	242.40	242.40
	停车位（个）	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465
	收费标准（元/辆·天）	12.60	13.60	13.60	13.60	14.69	14.69	14.69	15.87	15.87	15.87
	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	充电桩租赁收入	10.71	11.57	11.57	11.57	12.50	12.50	12.50	13.50	13.50	13.50
	充电桩（个）	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	收费标准（元/个·年）	3,401.22	3,673.32	3,673.32	3,673.32	3,967.19	3,967.19	3,967.19	4,284.56	4,284.56	4,284.56
3	物业管理收入	722.53	809.24	809.24	809.24	906.35	906.35	906.35	1,015.11	1,015.11	1,015.11
	总建筑面积（m²）	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400
	收费标准（元/平方米·月）	2.60	2.91	2.91	2.91	3.26	3.26	3.26	3.65	3.65	3.65
4	室外便民服务点出租收入	6.02	6.51	6.51	6.51	7.03	7.03	7.03	7.59	7.59	7.59
	摊位（个）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	收费标准（元/个·月）	1,032.96	1,115.60	1,115.60	1,115.60	1,204.85	1,204.85	1,204.85	1,301.24	1,301.24	1,301.24
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	快递柜场租赁收入	2.78	3.00	3.00	3.00	3.24	3.24	3.24	3.50	3.50	3.50
	快递柜（个）	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	收费标准（元/个·年）	4,408.99	4,761.71	4,761.71	4,761.71	5,142.65	5,142.65	5,142.65	5,554.06	5,554.06	5,554.06
6	广告收入	77.71	83.94	83.94	83.94	90.64	90.64	90.64	97.90	97.90	97.90
6.1	楼道广告收入	39.18	42.32	42.32	42.32	45.70	45.70	45.70	49.36	49.36	49.36
	广告位（个）	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
	收费标准（元/个·月）	201.55	217.68	217.68	217.68	235.09	235.09	235.09	253.90	253.90	253.90
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
6.2	灯杆广告收入	33.47	36.15	36.15	36.15	39.04	39.04	39.04	42.16	42.16	42.16

序号	收入项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	广告位 (个)	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205
	收费标准 (元/个·月)	188.96	204.07	204.07	204.07	220.40	220.40	220.40	238.03	238.03	238.03
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
6.3	户外广告收入	5.06	5.47	5.47	5.47	5.90	5.90	5.90	6.38	6.38	6.38
	广告位 (个)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	收费标准 (元/个·月)	188.96	204.07	204.07	204.07	220.40	220.40	220.40	238.03	238.03	238.03
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7	网红集装箱租赁收入	0.99	1.07	1.07	1.07	1.16	1.16	1.16	1.25	1.25	1.25
	网红集装箱 (个)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	收费标准 (元/个·天)	7.56	8.16	8.16	8.16	8.82	8.82	8.82	9.52	9.52	9.52
二	增值税销项	64.89	71.73	71.73	71.73	79.29	79.29	79.29	87.69	87.69	87.69
三	经营收入合计 (不含税)	948.27	1,051.42	1,051.42	1,051.42	1,166.07	1,166.07	1,166.07	1,293.56	1,293.56	1,293.56



西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计
一	经营收入（含税）	1,532.35	1,532.35	1,532.35	1,700.40	1,700.40	1,700.40	1,887.37	1,887.37	1,887.37	37,023.62
1	停车位经营收入	261.79	261.79	261.79	282.73	282.73	282.73	305.35	305.35	305.35	6,559.73
	停车位（个）	465	465	465	465	465	465	465	465	465	-
	收费标准（元/辆·天）	17.14	17.14	17.14	18.51	18.51	18.51	19.99	19.99	19.99	-
	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
2	充电桩租赁收入	14.58	14.58	14.58	15.74	15.74	15.74	17.00	17.00	17.00	369.66
	充电桩（个）	35	35	35	35	35	35	35	35	35	-
	收费标准（元/个·年）	4,627.33	4,627.33	4,627.33	4,997.51	4,997.51	4,997.51	5,397.31	5,397.31	5,397.31	-
3	物业管理收入	1,136.92	1,136.92	1,136.92	1,273.35	1,273.35	1,273.35	1,426.15	1,426.15	1,426.15	27,075.18
	总建筑面积（m²）	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	257,400	-
	收费标准（元/平方米·月）	4.09	4.09	4.09	4.58	4.58	4.58	5.13	5.13	5.13	-
4	室外便民服务点出租收入	8.20	8.20	8.20	8.85	8.85	8.85	9.56	9.56	9.56	207.84
	摊位（个）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	-
	收费标准（元/个·月）	1,405.34	1,405.34	1,405.34	1,517.76	1,517.76	1,517.76	1,639.18	1,639.18	1,639.18	-
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	-
5	快递柜场租赁收入	3.78	3.78	3.78	4.08	4.08	4.08	4.41	4.41	4.41	95.85
	快递柜（个）	7	7	7	7	7	7	7	7	7	-
	收费标准（元/个·年）	5,998.38	5,998.38	5,998.38	6,478.26	6,478.26	6,478.26	6,996.52	6,996.52	6,996.52	-
6	广告收入	105.73	105.73	105.73	114.19	114.19	114.19	123.32	123.32	123.32	2,681.10
6.1	楼顶广告收入	53.31	53.31	53.31	57.57	57.57	57.57	62.18	62.18	62.18	1,351.77
	广告位（个）	225	225	225	225	225	225	225	225	225	-
	收费标准（元/个·月）	274.21	274.21	274.21	296.15	296.15	296.15	319.84	319.84	319.84	-
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	-
6.2	灯杆广告收入	45.53	45.53	45.53	49.18	49.18	49.18	53.11	53.11	53.11	1,154.67



序号	收入项目	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计
	广告位 (个)	205	205	205	205	205	205	205	205	205	-
	收费标准 (元/个·月)	257.07	257.07	257.07	277.64	277.64	277.64	299.85	299.85	299.85	-
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
6.3	户外广告收入	6.89	6.89	6.89	7.44	7.44	7.44	8.03	8.03	8.03	174.66
	广告位 (个)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	-
	收费标准 (元/个·月)	257.07	257.07	257.07	277.64	277.64	277.64	299.85	299.85	299.85	-
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
7	网红集装箱租赁收入	1.35	1.35	1.35	1.46	1.46	1.46	1.58	1.58	1.58	34.26
	网红集装箱 (个)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	-
	收费标准 (元/个·天)	10.28	10.28	10.28	11.11	11.11	11.11	11.99	11.99	11.99	-
二	增值税销项	97.00	97.00	97.00	107.34	107.34	107.34	118.81	118.81	118.81	2,353.99
三	经营收入合计 (不含税)	1,435.35	1,435.35	1,435.35	1,593.06	1,593.06	1,593.06	1,768.56	1,768.56	1,768.56	34,669.63

## 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，其中 90%用于本项目专项债券还本付息。

### （1）经营成本

#### 1) 人员支出

项目建成后，预计项目建成维持运营平均劳动定员按照每个小区 4 人计算，共计 24 人，按照大连市最低工资收入标准，对项目管理人员的收入情况进行设定，项目涉及的主要管理人员包括物业管理人员和停车位管理人员。项目管理人员按照 5,500.00 平方米/人配置，职工薪酬按照 2,800 元/人·月考虑，每隔五年上涨 3%。

#### 2) 维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 12,288.01 万元，年维护费用按固定资产投资额的 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：

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	2034
一	经营成本（含税）	114.75	114.75	114.75	114.75	114.75	117.36	117.36	117.36	117.36	117.36	120.05
1	人员支出	72.58	72.58	72.58	72.58	72.58	74.76	74.76	74.76	74.76	74.76	77.00
2	维护费	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65
2.1	维护费（不含税）	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37
3	其他费用	14.52	14.52	14.52	14.52	14.52	14.95	14.95	14.95	14.95	14.95	15.40
3.1	其他费用（不含税）	13.70	13.70	13.70	13.70	13.70	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10	14.53
二	增值税进项税额	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13	3.15
三	经营成本（不含税）	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65	114.23	114.23	114.23	114.23	114.23	116.90
四	财务费用	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
五	折旧/摊销	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12
六	总成本费用	861.17	861.17	861.17	861.17	861.17	863.75	863.75	863.75	863.75	863.75	866.42



西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	经营成本（含税）	120.05	120.05	120.05	120.05	122.82	122.82	122.82	122.82	122.82	125.68
1	人员支出	77.00	77.00	77.00	77.00	79.31	79.31	79.31	79.31	79.31	81.69
2	维护费	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65
2.1	维护费（不含税）	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37
3	其他费用	15.40	15.40	15.40	15.40	15.86	15.86	15.86	15.86	15.86	16.34
3.1	其他费用（不含税）	14.53	14.53	14.53	14.53	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	15.42
二	增值税进项税额	3.15	3.15	3.15	3.15	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.20
三	经营成本（不含税）	116.90	116.90	116.90	116.90	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	122.48
四	财务费用	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
五	折旧/摊销	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12
六	总成本费用	866.42	866.42	866.42	866.42	869.16	869.16	869.16	869.16	869.16	872.00

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计
一	经营成本（含税）	125.68	125.68	125.68	125.68	128.62	128.62	128.62	128.62	128.62	3,646.40
1	人员支出	81.69	81.69	81.69	81.69	84.14	84.14	84.14	84.14	84.14	2,347.40
2	维护费	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	27.65	829.50
2.1	维护费（不含税）	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	761.10
3	其他费用	16.34	16.34	16.34	16.34	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	469.50
3.1	其他费用（不含税）	15.42	15.42	15.42	15.42	15.88	15.88	15.88	15.88	15.88	442.95
二	增值税进项税额	3.20	3.20	3.20	3.20	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	94.95
三	经营成本（不含税）	122.48	122.48	122.48	122.48	125.39	125.39	125.39	125.39	125.39	3,551.45
四	财务费用	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	180.20	10,631.80
五	折旧/摊销	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	11,673.60
六	总成本费用	872.00	872.00	872.00	872.00	874.91	874.91	874.91	874.91	694.71	25,856.85

#### **（五）项目还本付息情况**

本项目累计现金结余 8,452.04 万元,项目可偿债收益 29,683.84 万元,债券存续期应还本付息 21,412.00 万元,债券本息保障倍数为 1.39,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。



西岗区2023年老旧小区改造工程三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	2030	2031
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>										
1.1	现金流入	37,023.62	-	729.75	729.75	729.75	808.68	808.68	825.17	914.24	914.24
1.1.1	经营活动产生的现金	37,023.62	-	729.75	729.75	729.75	808.68	808.68	825.17	914.24	914.24
1.2	现金流出	7,339.78	-	114.75	114.75	114.75	114.75	114.75	117.36	117.36	117.36
1.2.1	经营活动支付的现金	3,646.40	-	114.75	114.75	114.75	114.75	114.75	117.36	117.36	117.36
1.2.2	税金及附加	3,693.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营活动产生的净现金流	29,683.84	-	615.00	615.00	615.00	693.93	693.93	707.81	796.88	796.88
<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	13,153.17	13,153.17	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	13,153.17	13,153.17	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-13,153.17	-13,153.17	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>融资活动产生的现金</b>										
3.1	现金流入	13,333.37	13,333.37	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	2,733.37	2,733.37	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	10,600.00	10,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	21,412.00	180.20	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
3.2.1	偿还债券本息	21,412.00	180.20	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
3.3	融资活动产生的净现金流	-	13,153.17	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	8,452.04	-	254.60	254.60	254.60	333.53	333.53	347.41	436.48	436.48
<b>5</b>	<b>累计净现金流量</b>	-	-	254.60	509.20	763.80	1,097.33	1,430.86	1,778.27	2,214.75	2,651.23
<b>6</b>	<b>债券本息保障倍数</b>	1.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-

西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	经营活动产生的现金											
1.1	现金流入	914.24	1,013.16	1,013.16	1,013.16	1,123.15	1,123.15	1,123.15	1,245.36	1,245.36	1,245.36	1,381.25
1.1.1	经营活动产生的现金	914.24	1,013.16	1,013.16	1,013.16	1,123.15	1,123.15	1,123.15	1,245.36	1,245.36	1,245.36	1,381.25
1.2	现金流出	117.36	117.36	120.05	134.33	166.30	166.30	166.30	197.05	197.05	218.49	321.04
1.2.1	经营活动支付的现金	117.36	117.36	120.05	120.05	120.05	120.05	120.05	122.82	122.82	122.82	122.82
1.2.2	税金及附加	-	-	-	14.28	46.25	46.25	46.25	74.23	74.23	95.67	198.22
1.3	经营活动产生的净现金流量	796.88	895.80	893.11	878.83	956.85	956.85	956.85	1,048.31	1,048.31	1,026.87	1,060.21
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的现金											
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
3.2.1	偿还债券本息	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
3.3	融资活动产生的净现金流量	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40
4	现金及等价物净增加额	436.48	535.40	532.71	518.43	596.45	596.45	596.45	687.91	687.91	666.47	699.81
5	累计净现金流量	3,087.71	3,623.11	4,155.82	4,674.25	5,270.70	5,867.15	6,463.60	7,151.51	7,839.42	8,505.89	9,205.70
6	债券本息保障倍数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



西岗区 2023 年老旧小区改造工程三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	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
1	经营活动产生的现金											
1.1	现金流入	1,381.25	1,381.25	1,532.35	1,532.35	1,532.35	1,700.40	1,700.40	1,700.40	1,887.37	1,887.37	1,887.37
1.1.1	经营活动产生的现金	1,381.25	1,381.25	1,532.35	1,532.35	1,532.35	1,700.40	1,700.40	1,700.40	1,887.37	1,887.37	1,887.37
1.2	现金流出	321.04	323.16	368.76	368.76	368.76	419.45	421.64	421.64	478.02	478.02	523.07
1.2.1	经营活动支付的现金	122.82	125.68	125.68	125.68	125.68	125.68	128.62	128.62	128.62	128.62	128.62
1.2.2	税金及附加	198.22	197.48	243.08	243.08	243.08	293.77	293.02	293.02	349.40	349.40	394.45
1.3	经营活动产生的净现金流	1,060.21	1,058.09	1,163.59	1,163.59	1,163.59	1,280.95	1,278.76	1,278.76	1,409.35	1,409.35	1,364.30
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的现金											
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	10,780.20
3.2.1	偿还债券本息	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	10,780.20
3.3	融资活动产生的净现金流	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-360.40	-10,780.20
4	现金及等价物净增加额	699.81	697.69	803.19	803.19	803.19	920.55	918.36	918.36	1,048.95	1,048.95	-9,415.90
5	累计净现金流量	9,905.51	10,603.20	11,406.39	12,209.58	13,012.77	13,933.32	14,851.68	15,770.04	16,818.99	17,867.94	8,452.04
6	债券本息保障倍数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## （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。