

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇

老旧小区改造项目

专项债券

财务评价报告

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码：京23C5A4Y086



2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目 专项债券财务评价报告

目录

一、专项债券财务评价报告	1-8
二、项目收益及现金流预测评价说明	1-9



2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目 专项债券财务评价报告

大华核字[2023]001475 号

我们接受委托，对 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目（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，2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造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《2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》、《2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》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

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目拟申请使用专项债券 23,756.00 万元（2023 年 2 月发行债券 13,567 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	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第三年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第四年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第五年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第六年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第七年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第八年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第九年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十一年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十二年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十三年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十四年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十五年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十六年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24



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	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十八年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第十九年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十一年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十二年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十三年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十四年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十五年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十六年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十七年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十八年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第二十九年	23,756.00		23,756.00	4.00%	950.24	950.24
第三十年	23,756.00	23,756.00	-	4.00%	950.24	24,706.24
	23,756.00	23,756.00			28,507.20	52,263.20

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《2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造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 66.84 万平方米，物业收入按照总建筑面积的 90%计算，考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 0.7 元/平方米·月考虑，每 4 年上涨 3%，经计算，本项目运营物业管理收入合为 16,564.10 万元。

b. 停车位经营收入：项目建成改造后，可形成约 7288 个停车位，出租率为 80%。包月停车位占 40%，停车收费按 150 元/月进行出租；临时停车位占 60%，收费按照 3 元/小时计，每个车位白天出租 3 小时，出租率为 30%，夜晚出租 6 小时，出租率为 55%。包月及临时停车租金均每 4 年上涨 3%，合计收入 66,601.68 万元。

c. 广告收入



包括小区内广告位、公告栏广告位出租收入。

根据市场调研，老旧小区广告位价格在 150 元/个·月左右；广告栏广告位按 180 元/个·月计，每 4 年上涨 3%。

本次改造房屋 142 栋，小区内广告位出租率按 80%考虑；公告栏数量按楼栋数的 60%考虑。

经计算，本项目广告收入 1,374.39 万元。

经测算，本项目有物业管理收入、停车位、广告等有收益项目，运营期营业收入合计 84,540.17 万元。

（2）运营成本测算

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目运营期间的成本主要支出有以下几项：

a. 人工成本

参考同行业同等规模所需人工数量进行预测，将需要业务相关工作人员 20 人，人工薪酬按照 5000 元/月计算。每两年增长 3%，运营期员工薪酬 4,282.23 万元

b. 固定资产修理费

本项目修理费按计提固定资产折旧口径计算，其提成率依据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》规定的年大修理基金提存率（基本国产）0.5%计算。运营期内固定资产维修费 4,495.87 万元。

c. 其他管理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费等等。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。参考同类型项目，本项目管理费用暂按照年



工资总额的 14% 计算。运营期内其他管理费用 599.51 万元。

d. 相关税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、所得税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生物业收入的销项税按照 6% 的税率计算，其他收入的销项税按照 9% 的税率计算，运营期销项税为 6,550.30 元；

本项目工程费用产生的进项税以 9% 的税率计算，建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费等产生的进项税以 6% 的税率计算；其它费用按照 9% 的税率计算，固定资产形成的进项税为 2,726.05 万元，运营期进项税 530.81 万元。

城市建设维护税按 7%，教育费附加按 5% 计取。

企业所得税按照（经营收入-经营成本-营业税金及附加-利息支出-折旧费）* 25% 计算得出。年折旧费 1,033.51 万元。

运营期内发生增值税 3,293.44 万元、附加税 395.22 万元，企业所得税 4,072.09 万元，合计 7,760.75 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 (1+2+3-4-5-6)	项目预期收益 (3-6)
第一年	23,756.00	10,657.00			950.24		33,462.76	
第二年			2,575.69		950.24	291.83	1,333.62	2,283.86
第三年			2,575.69		950.24	291.83	1,333.62	2,283.86
第四年			2,575.69		950.24	295.93	1,329.52	2,279.76
第五年			2,652.95		950.24	375.75	1,326.96	2,277.20
第六年			2,652.95		950.24	392.42	1,310.29	2,260.53
第七年			2,652.95		950.24	392.42	1,310.29	2,260.53
第八年			2,732.09		950.24	415.47	1,366.38	2,316.62



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 (1+2+3-4-5 -6)	项目预 期收益 (3-6)
第九年			2,732.09		950.24	415.47	1,366.38	2,316.62
第十年			2,732.09		950.24	418.83	1,363.02	2,313.26
第十一年			2,807.49		950.24	437.68	1,419.57	2,369.81
第十二年			2,807.49		950.24	441.15	1,416.10	2,366.34
第十三年			2,807.49		950.24	441.15	1,416.10	2,366.34
第十四年			2,884.78		950.24	464.04	1,470.50	2,420.74
第十五年			2,884.78		950.24	446.31	1,488.23	2,438.47
第十六年			2,884.78		950.24	689.79	1,244.75	2,194.99
第十七年			2,962.05		950.24	717.22	1,294.59	2,244.83
第十八年			2,962.05		950.24	720.70	1,291.11	2,241.35
第十九年			2,962.05		950.24	720.70	1,291.11	2,241.35
第二十年			3,039.32		950.24	750.12	1,338.96	2,289.20
第二十一年			3,039.32		950.24	750.12	1,338.96	2,289.20
第二十二年			3,039.32		950.24	753.80	1,335.28	2,285.52
第二十三年			3,116.58		950.24	779.65	1,386.69	2,336.93
第二十四年			3,116.58		950.24	783.45	1,382.89	2,333.13
第二十五年			3,116.58		950.24	783.45	1,382.89	2,333.13
第二十六年			3,214.56		950.24	820.23	1,444.09	2,394.33
第二十七年			3,214.56		950.24	820.23	1,444.09	2,394.33
第二十八年			3,214.56		950.24	824.26	1,440.06	2,390.30
第二十九年			3,291.82		950.24	850.10	1,491.48	2,441.72
第三十年			3,291.82	23,756.00	950.24	854.25	-22,268.67	2,437.57
合计	23,756.00	10,657.00	84,540.17	23,756.00	28,507.20	17,138.36	49,551.61	67,401.81

3、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目专项债券对应 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目收益及现金流入对本期债券本息覆盖的平均倍数为 1.29 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	-	950.24	950.24	
第二年	-	950.24	950.24	
第三年	-	950.24	950.24	
第四年	-	950.24	950.24	
第五年	-	950.24	950.24	
第六年	-	950.24	950.24	
第七年	-	950.24	950.24	
第八年	-	950.24	950.24	
第九年	-	950.24	950.24	
第十年	-	950.24	950.24	
第十一年	-	950.24	950.24	
第十二年	-	950.24	950.24	
第十三年	-	950.24	950.24	
第十四年	-	950.24	950.24	
第十五年	-	950.24	950.24	67,401.81
第十六年	-	950.24	950.24	
第十七年	-	950.24	950.24	
第十八年	-	950.24	950.24	
第十九年	-	950.24	950.24	
第二十年	-	950.24	950.24	
第二十一年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第三十年	23,756.00	950.24	24,706.24	
合计	23,756.00	28,507.20	52,263.20	
本息覆盖倍数				1.29

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。

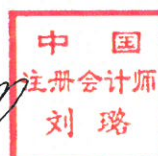
由以上分析可见，我们认为本项目的收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

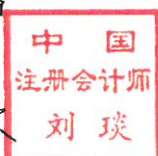
[Signature]



刘璐

中国注册会计师:

[Signature]



刘琰

二〇二三年一月三十一日



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

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造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《2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》等合理预测 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造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

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目改造包括金湖里、新日里、新星里、亿佳府小区、翠竹小区三组团、翠竹南里隆达、翠南北院、翠竹、红梅南、红梅、青松北里、通达公寓、振兴街、金广路、消防队、自来水等 25 个小区、153 栋楼 7288 户居民楼体及院落。

楼体改造内容包括屋面防水、保温；屋面防雷装置修缮；外墙保温及饰面；雨水管；雨棚、散水、台阶等建筑构配件；单元门更换；外窗更换（楼道窗）；出屋面楼梯间门更换；楼顶维修口更换；增加屋顶排气孔风帽；楼道粉刷；楼道保温；楼梯扶手；楼梯踏步修复；楼道感应灯；增加单元、楼层指示牌；垃圾管道口封堵；屋顶瓦铲除等。



(2) 院落改造内容包括道路翻新；白色耐磨漆划线；消防道路标识；方砖地面铺装；路缘石翻新；台阶修复；广场及公共活动场地翻建；污水主管线更换、入户支管疏通；污水井维修；给水管线；雨水管线；热力管线；化粪池维修清淤；管线梳理归整；设置公共宣传；设凉亭休闲桌椅；小区围栏；景观小品；停车位规划；非机动车停车位（充电设施）；太阳能路灯；补植绿化；安装监控；门岗亭；充电桩配套设施；垃圾分类箱；垃圾分类点地面硬化；增加空调装饰罩；毛石墙勾缝修复；花坛拆除等。

项目实施内容包括以下三部分：①物业管理服务；②停车位服务；③广告牌出租收入。

拟定项目周期为 12 个月。

项目计划总投资 34413.00 万元，其中工程费用 31005.37 万元（老旧小区改造工程 21185.00 万元，基础设施提升改造工程 9820.37 万元）；工程建设其他费用 1316.13 万元；基本预备费 1616.38 万元；建设期利息 475.12 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《2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造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 66.84 万平方米，物业收入按照总建筑面积的 90% 计算，考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 0.7 元/平方米·月考虑，每 4 年上涨 3%，经计算，本项目运营物业管理收入合为 16,564.10 万元。

b. 停车位经营收入：项目建成改造后，可形成约 7288 个停车位，出租率为 80%。包月停车位占 40%，停车收费按 150 元/月进行出租；临时停车位占 60%，收费按照 3 元/小时计，每个车位夜晚出租 3 小时，出租率为 30%，白天出租 6 小时，出租率为 55%。包月及临时停车租金均每 4 年上涨 3%，合计收入 66,601.68 万元。

c. 广告收入

包括小区内广告位、公告栏广告位出租收入。

根据市场调研，老旧小区广告位价格在 150 元/个·月左右；广告栏广告位按 180



元/个·月计，每 4 年上涨 3%。

本次改造房屋 142 栋，小区内广告位出租率按 80%考虑；公告栏数量按楼栋数的 60%考虑。

经计算，本项目广告收入 1,374.39 万元。

经测算，本项目有物业管理收入、停车位、广告等有收益项目，运营期营业收入合计 84,540.17 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

项目 年份	物业管理收入	停车位经营收入	广告位收入	合计
第一年	-	-	-	-
第二年	505.31	2,028.52	41.86	2,575.69
第三年	505.31	2,028.52	41.86	2,575.69
第四年	505.31	2,028.52	41.86	2,575.69
第五年	520.47	2,089.37	43.11	2,652.95
第六年	520.47	2,089.37	43.11	2,652.95
第七年	520.47	2,089.37	43.11	2,652.95
第八年	535.63	2,152.05	44.41	2,732.09
第九年	535.63	2,152.05	44.41	2,732.09
第十年	535.63	2,152.05	44.41	2,732.09
第十一年	550.79	2,211.08	45.62	2,807.49
第十二年	550.79	2,211.08	45.62	2,807.49
第十三年	550.79	2,211.08	45.62	2,807.49
第十四年	565.95	2,271.94	46.89	2,884.78
第十五年	565.95	2,271.94	46.89	2,884.78
第十六年	565.95	2,271.94	46.89	2,884.78
第十七年	581.11	2,332.80	48.14	2,962.05
第十八年	581.11	2,332.80	48.14	2,962.05
第十九年	581.11	2,332.80	48.14	2,962.05
第二十年	596.27	2,393.65	49.40	3,039.32
第二十一年	596.27	2,393.65	49.40	3,039.32
第二十二年	596.27	2,393.65	49.40	3,039.32
第二十三年	611.43	2,454.50	50.65	3,116.58
第二十四年	611.43	2,454.50	50.65	3,116.58



项目 年份	物业管理收入	停车位经营收入	广告位收入	合计
第二十五年	611.43	2,454.50	50.65	3,116.58
第二十六年	626.58	2,535.65	52.33	3,214.56
第二十七年	626.58	2,535.65	52.33	3,214.56
第二十八年	626.58	2,535.65	52.33	3,214.56
第二十九年	641.74	2,596.50	53.58	3,291.82
第三十年	641.74	2,596.50	53.58	3,291.82
合计	16,564.10	66,601.68	1,374.39	84,540.17

(2) 运营成本测算

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目运营期间的成本主要支出有以下几项：

a. 人工成本

参考同行业同等规模所需人工数量进行预测，将需要业务相关工作人员 20 人，人工薪酬按照 5000 元/月计算。每两年增长 3%，运营期员工薪酬 4,282.23 万元

b. 固定资产修理费

本项目修理费按计提固定资产折旧口径计算，其提存率依据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》规定的年大修理基金提存率（基本国产）0.5%计算。运营期内固定资产维修费 4,495.87 万元。

c. 其他管理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费等等。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。参考同类型项目，本项目管理费用暂按照年工资总额的 14% 计算。运营期内其他管理费用 599.51 万元。

d. 相关税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、所得税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公



告》，本项目经营产生物业收入的销项税按照 6% 的税率计算，其他收入的销项税按照 9% 的税率计算，运营期销项税为 6,550.30 元；

本项目工程费用产生的进项税以 9% 的税率计算，建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费等产生的进项税以 6% 的税率计算；其它费用按照 9% 的税率计算，固定资产形成的进项税为 2,726.05 万元，运营期进项税 530.81 万元。

城市建设维护税按 7%，教育费附加按 5% 计取。

企业所得税按照（经营收入-经营成本-营业税金及附加-利息支出-折旧费）* 25% 计算得出。年折旧费 1,033.51 万元。

运营期内发生增值税 3,293.44 万元、附加税 395.22 万元，企业所得税 4,072.09 万元，合计 7,760.75 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	增值税	附加税	所得税	合计
第一年							-
第二年	120.00	155.03	16.80				291.83
第三年	120.00	155.03	16.80				291.83
第四年	123.60	155.03	17.30				295.93
第五年	123.60	155.03	17.30			79.81	375.75
第六年	127.31	155.03	17.82			92.26	392.42
第七年	127.31	155.03	17.82			92.26	392.42
第八年	131.13	155.03	18.36			110.96	415.47
第九年	131.13	155.03	18.36			110.96	415.47
第十年	135.06	155.03	18.91			109.84	418.83
第十一年	135.06	155.03	18.91			128.69	437.68
第十二年	139.11	155.03	19.48			127.53	441.15
第十三年	139.11	155.03	19.48			127.53	441.15
第十四年	143.29	155.03	20.06			145.66	464.04
第十五年	143.29	155.03	20.06	(17.73)	-	145.66	446.31



年份	员工支出	固定资产修理费	管理费用	增值税	附加税	所得税	合计
第十六年	147.58	155.03	20.66	205.20	22.50	138.81	689.79
第十七年	147.58	155.03	20.66	211.18	25.34	157.42	717.22
第十八年	152.01	155.03	21.28	210.90	25.31	156.17	720.70
第十九年	152.01	155.03	21.28	210.90	25.31	156.17	720.70
第二十年	156.57	155.03	21.92	216.59	25.99	174.01	750.12
第二十一年	156.57	155.03	21.92	216.59	25.99	174.01	750.12
第二十二年	161.27	155.03	22.58	216.29	25.95	172.69	753.80
第二十三年	161.27	155.03	22.58	222.28	26.67	191.82	779.65
第二十四年	166.11	155.03	23.26	221.97	26.64	190.45	783.45
第二十五年	166.11	155.03	23.26	221.97	26.64	190.45	783.45
第二十六年	171.09	155.03	23.95	229.33	27.52	213.30	820.23
第二十七年	171.09	155.03	23.95	229.33	27.52	213.30	820.23
第二十八年	176.22	155.03	24.67	229.00	27.48	211.85	824.26
第二十九年	176.22	155.03	24.67	234.99	28.20	230.99	850.10
第三十年	181.51	155.03	25.41	234.65	28.16	229.49	854.25
合计	4,282.23	4,495.87	599.51	3,293.44	395.22	4,072.09	17,138.36

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 67,401.81 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 (1+2+3-4-5-6)	项目预期收益 (3-6)
第一年	23,756.00	10,657.00			950.24		33,462.76	
第二年			2,575.69		950.24	291.83	1,333.62	2,283.86
第三年			2,575.69		950.24	291.83	1,333.62	2,283.86
第四年			2,575.69		950.24	295.93	1,329.52	2,279.76
第五年			2,652.95		950.24	375.75	1,326.96	2,277.20
第六年			2,652.95		950.24	392.42	1,310.29	2,260.53
第七年			2,652.95		950.24	392.42	1,310.29	2,260.53



2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目
项目收益及现金流预测评价说明

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 (1+2+3-4-5 -6)	项目预 期收益 (3-6)
第八年			2,732.09		950.24	415.47	1,366.38	2,316.62
第九年			2,732.09		950.24	415.47	1,366.38	2,316.62
第十年			2,732.09		950.24	418.83	1,363.02	2,313.26
第十一年			2,807.49		950.24	437.68	1,419.57	2,369.81
第十二年			2,807.49		950.24	441.15	1,416.10	2,366.34
第十三年			2,807.49		950.24	441.15	1,416.10	2,366.34
第十四年			2,884.78		950.24	464.04	1,470.50	2,420.74
第十五年			2,884.78		950.24	446.31	1,488.23	2,438.47
第十六年			2,884.78		950.24	689.79	1,244.75	2,194.99
第十七年			2,962.05		950.24	717.22	1,294.59	2,244.83
第十八年			2,962.05		950.24	720.70	1,291.11	2,241.35
第十九年			2,962.05		950.24	720.70	1,291.11	2,241.35
第二十年			3,039.32		950.24	750.12	1,338.96	2,289.20
第二十一年			3,039.32		950.24	750.12	1,338.96	2,289.20
第二十二年			3,039.32		950.24	753.80	1,335.28	2,285.52
第二十三年			3,116.58		950.24	779.65	1,386.69	2,336.93
第二十四年			3,116.58		950.24	783.45	1,382.89	2,333.13
第二十五年			3,116.58		950.24	783.45	1,382.89	2,333.13
第二十六年			3,214.56		950.24	820.23	1,444.09	2,394.33
第二十七年			3,214.56		950.24	820.23	1,444.09	2,394.33
第二十八年			3,214.56		950.24	824.26	1,440.06	2,390.30
第二十九年			3,291.82		950.24	850.10	1,491.48	2,441.72
第三十年			3,291.82	23,756.00	950.24	854.25	(22,268.67)	2,437.57
合计	23,756.00	10,657.00	84,540.17	23,756.00	28,507.20	17,138.36	49,551.61	67,401.81

四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目调整后总投资规模 34,413.00 万元,资本金投入 10,657.00 万元,拟申请使用专项债券资金 23,756.00 万元(2023 年 2 月发行债券 13,567 万元,剩余额度本年发行完毕)。2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目收益及现金净流入对本期债券的本息覆盖倍数如下:

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造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	-	950.24	950.24	67,401.81
第二年	-	950.24	950.24	
第三年	-	950.24	950.24	
第四年	-	950.24	950.24	
第五年	-	950.24	950.24	
第六年	-	950.24	950.24	
第七年	-	950.24	950.24	
第八年	-	950.24	950.24	
第九年	-	950.24	950.24	
第十年	-	950.24	950.24	
第十一年	-	950.24	950.24	
第十二年	-	950.24	950.24	
第十三年	-	950.24	950.24	
第十四年	-	950.24	950.24	
第十五年	-	950.24	950.24	
第十六年	-	950.24	950.24	
第十七年	-	950.24	950.24	
第十八年	-	950.24	950.24	
第十九年	-	950.24	950.24	
第二十年	-	950.24	950.24	
第二十一年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十四年	-	950.24	950.24	
第二十五年	-	950.24	950.24	
第二十六年	-	950.24	950.24	
第二十七年	-	950.24	950.24	
第二十八年	-	950.24	950.24	
第二十九年	-	950.24	950.24	
第三十年	23,756.00	950.24	24,706.24	
合计	23,756.00	28,507.20	52,263.20	
本息覆盖倍数				1.29

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。

