

庄河市 2023 年老旧小区改造项目

专项债券财务评估报告

辽权咨字（2023）第 005 号



大连辽权会计师事务所有限公司

二〇二三年一月三十日

庄河市 2023 年老旧小区改造项目 专项债券财务评估报告

辽权咨字（2023）第 005 号

我们接受委托，对庄河市 2023 年老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资资金平衡情况的预测情况的预测信息进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为本项目募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

庄河市 2023 年老旧小区改造项目总投资额 7,660.00 万元，其中地方财政配套资金为 1,532.00 万元，剩余 6,128.00 万元通过发行地方政府专项债券筹集，计划于 2023 年上半年发行。预计债券发行利率 4%，债券发行手续费率为 0.8‰，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次还本。自申请试用债券计息之日起 20 年债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面 利率	应付利息	当年还本 付息合计
2023 年	-	6,128.00	-	6,128.00	4.00%	122.56	122.56
2024 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2025 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2026 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2027 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2028 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2029 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2030 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2031 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2032 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2033 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2034 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2035 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2036 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2037 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2038 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2039 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2040 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2041 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2042 年	6,128.00	-	-	6,128.00	4.00%	245.12	245.12
2043 年	6,128.00	-	6,128.00	-	4.00%	122.56	6,250.56
合计	——	6,128.00	6,128.00	——	——	4,902.40	11,030.40

二、经营产生的净现金流

(一) 运营收入依据及测算

本项目 2024 年投入使用，进入运营期，项目目前正在建设中。根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，庄河市 2023 年老旧小区改造项目建成后收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入、广告位出租收入及快递柜场租费收入等。

1、物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 52.2 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 0.9 元/㎡测算，收费率按照 85%，物业收费标准年增长率按照 2015-2019 年 CPI 平均增长率 2.2%考虑。

经测算，运营期物业管理收入合计 11,401.10 万元。

2、停车位经营收入

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，停车位数量约为 3,000 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。停车位收费标准按小车 3 元/辆·次，大车、中车 5 元/辆·次考虑，停车位收费标准年增长率按 2.2%考虑。本项目停车位出租率白天按 20%考虑（其中小车占 75%、大中车占 25%）、晚上按 60%考虑。

经计算，本项目停车场运营期经营收入为 7,372.65 万元。

3、广告位收入

本项目广告位收入包括灯杆广告位、公告栏广告位出租收入。

老旧小区灯杆广告位价格在 100 ~ 200 元/个•年，考虑到本项目所在区位，按 100 元/个•年计；广告栏广告位按 80 元/个•月计，价格年增长率按 2.2%考虑。

本次改造房屋 112 栋，灯杆数量按 1 个/栋考虑，出租率按 40%计；公告栏数量按楼栋数的 40%考虑，出租率按 90%考虑。

经计算，本项目运营期内广告收入合计为 104.20 万元。

4、快递柜场租费收入

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投放快递柜，快递柜投放量按 1 个/7 栋楼考虑。

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，年增长率按 2.2%计。

经计算，本项目运营期内快递柜场租费收入合计为 134.55 万元。

综上所述，本项目的计算期内总预期运营收入 18,877.95 万元。

运营收入测算详见下表：

运营收入测算表

金额单位：万元

序号	内容	合计	运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	营业收入	18,877.95	790.14	807.88	825.63	843.40	861.15	878.92	897.55	916.20	934.84	953.48
(一)	物业管理收入	11,401.10	479.20	489.84	500.49	511.14	521.79	532.44	543.09	553.74	564.39	575.04
1	建筑面积(万㎡)		52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20
2	收费标准(元/㎡·月)		0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08

序号	内容	合计	运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
3	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率 (%)		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
5	销项税 (6%)		27.12	27.73	28.33	28.93	29.54	30.14	30.74	31.34	31.95	32.55
(二)	停车位经营收入	7,372.65	306.60	313.61	320.61	327.63	334.63	341.64	349.52	357.41	365.29	373.17
1	白天停车位收入	1,843.16	76.65	78.40	80.15	81.91	83.66	85.41	87.38	89.35	91.32	93.29
1.1	停车位数量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
1.2	综合收费标准 (元/个·日)		3.50	3.58	3.66	3.74	3.82	3.90	3.99	4.08	4.17	4.26
1.3	利用率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	晚上停车位收入	5,529.49	229.95	235.21	240.46	245.72	250.97	256.23	262.14	268.06	273.97	279.88
2.1	停车位数量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
2.2	综合收费标准 (元/个·日)		3.50	3.58	3.66	3.74	3.82	3.90	3.99	4.08	4.17	4.26
2.3	利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
3	销项税额 (9%)		25.32	25.89	26.47	27.05	27.63	28.21	28.86	29.51	30.16	30.81
(三)	公告栏广告收入	104.20	4.34	4.43	4.53	4.63	4.73	4.84	4.94	5.05	5.16	5.27
1	灯杆广告收入		0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54
1.1	灯杆广告位数量 (个)		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
1.2	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.3	收费标准 (元/个·年)		100.00	102.20	104.45	106.75	109.10	111.50	113.95	116.46	119.02	121.64
1.4	销项税 (9%)		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
2	公告栏广告收入		3.89	3.97	4.06	4.15	4.24	4.34	4.43	4.53	4.63	4.73
2.1	公告栏广告位数量 (个)		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
2.2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准 (元/个·月)		80.00	81.76	83.56	85.40	87.28	89.20	91.16	93.17	95.22	97.31
2.4	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.5	销项税 (9%)		0.32	0.33	0.34	0.34	0.35	0.36	0.37	0.37	0.38	0.39

序号	内容	合计	运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(四)	快递柜场 租赁收入	134.55	5.60	5.72	5.85	5.98	6.11	6.24	6.38	6.52	6.66	6.81
1	快递柜数 量 (个)		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
2	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	收费标准 (元/ 个·年)		3,500.00	3,577.00	3,655.69	3,736.12	3,818.31	3,902.31	3,988.16	4,075.90	4,165.57	4,257.21
5	销项税 (9%)		0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56

(续表)

序号	内容	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	营业收入	18,877.95	972.14	991.67	1,011.20	1,036.05	1,060.92	1,085.78	1,111.50	1,137.26	1,163.00	599.24
(一)	物业管理 收入	11,401.10	585.68	596.33	606.98	622.95	638.93	654.90	670.87	686.85	702.82	363.63
1	建筑面积 (万㎡)		52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20
2	收费标准 (元/ ㎡·月)		1.10	1.12	1.14	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35
3	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率 (%)		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	43%
5	销项税 (6%)		33.15	33.75	34.36	35.26	36.17	37.07	37.97	38.88	39.78	20.58
(二)	停车位经 营收入	7,372.65	381.07	389.83	398.59	407.35	416.11	424.87	434.49	444.13	453.77	232.33
1	白天停车 位收入	1,843.16	95.27	97.46	99.65	101.84	104.03	106.22	108.62	111.03	113.44	58.08
1.1	停车位数 量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
1.2	综合收费 标准 (元/ 个·日)		4.35	4.45	4.55	4.65	4.75	4.85	4.96	5.07	5.18	5.29
1.3	利用率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
2	晚上停车 位收入	5,529.49	285.80	292.37	298.94	305.51	312.08	318.65	325.87	333.10	340.33	174.25
2.1	停车位数 量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
2.2	综合收费 标准 (元/ 个·日)		4.35	4.45	4.55	4.65	4.75	4.85	4.96	5.07	5.18	5.29
2.3	利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
3	销项税额 (9%)		31.46	32.19	32.91	33.63	34.36	35.08	35.88	36.67	37.47	19.18

序号	内容	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
(三)	公告栏广告收入	104.20	5.39	5.51	5.63	5.75	5.88	6.01	6.14	6.28	6.41	3.28
1	灯杆广告收入		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.65	0.66	0.34
1.1	灯杆广告位数量(个)		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
1.2	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	20%
1.3	收费标准(元/个·年)		124.32	127.06	129.86	132.72	135.64	138.62	141.67	144.79	147.98	151.24
1.4	销项税(9%)		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.03
2	公告栏广告收入		4.83	4.94	5.05	5.16	5.27	5.39	5.51	5.63	5.75	2.94
2.1	公告栏广告位数量(个)		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
2.2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	45%
2.3	收费标准(元/个·月)		99.45	101.64	103.88	106.17	108.51	110.90	113.34	115.83	118.38	120.98
2.4	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.5	销项税(9%)		0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.45	0.46	0.47	0.24
(四)	快递柜场租费收入	134.55	6.96	7.11	7.27	7.43	7.59	7.76	7.93	8.11	8.29	4.23
1	快递柜数量(个)		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
2	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%
3	收费标准(元/个·年)		4,350.87	4,446.59	4,544.41	4,644.39	4,746.57	4,850.99	4,957.71	5,066.78	5,178.25	5,292.17
5	销项税(9%)		0.57	0.59	0.60	0.61	0.63	0.64	0.65	0.67	0.68	0.35

(二) 运营成本测算

运营成本包括职工薪酬、维护费、其他费用等。

1、职工薪酬

根据本项目实施方案，预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要30人，运营期第一年平均工资3.36万元/人·年，预计以后每3年增长10%。经测算，运营期人员支出合计2,604.60万元。

2、维护费

项目建成后不含税固定资产投资约7,166.45万元，年维护费用按固定资产投资额的0.4%进行测算。经测算，运营期维护费合计559.06万

元。

3、其他费用

运营期间其他费用按照人员支出的 2%测算。预计其他费用总支出为 52.11 万元。

综上所述，本项目计算期内总预期运营成本为 3,215.77 万元。

运营成本测算详见下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

序号	内容	运营期										
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	运营成本	3,215.77	131.49	131.49	131.49	141.89	141.89	141.89	153.21	153.21	153.21	165.76
(一)	职工薪酬	2,604.60	100.80	100.80	100.80	111.00	111.00	111.00	122.10	122.10	122.10	134.40
1	劳动定员		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2	基本工资 (万元/年/人)		3.36	3.36	3.36	3.70	3.70	3.70	4.07	4.07	4.07	4.48
(二)	维护费	559.06	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67
1	固定资产投资		7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45
2	修理费率		0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
3	进项税 (9%)	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
(三)	其他费用	52.11	2.02	2.02	2.02	2.22	2.22	2.22	2.44	2.44	2.44	2.69
1	其他管理费用		2.02	2.02	2.02	2.22	2.22	2.22	2.44	2.44	2.44	2.69

续表

序号	内容	运营期										
		合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	运营成本	3,215.77	165.76	165.76	179.53	179.53	179.53	194.52	194.52	194.52	211.05	105.52
(一)	职工薪酬	2,604.60	134.40	134.40	147.90	147.90	147.90	162.60	162.60	162.60	178.80	89.40
1	劳动定员		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2	基本工资 (万元/年/人)		4.48	4.48	4.93	4.93	4.93	5.42	5.42	5.42	5.96	5.96

(二)	维护费	559.06	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	14.33
1	固定资产投资		7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45
2	修理费率		0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
3	进项税 (9%)	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	1.18
(三)	其他费用	52.11	2.69	2.69	2.96	2.96	2.96	3.25	3.25	3.25	3.58	1.79
1	其他管理费用		2.69	2.69	2.96	2.96	2.96	3.25	3.25	3.25	3.58	1.79

(三) 项目税费预测

1、增值税

(1) 销项税

本项目增值税销项税物业管理收入按 6%测算，停车位出租、广告位出租、快递柜场租费收入适用 9%税率，经测算，运营期内销项税 1,273.77 万元。

(2) 进项税

运营期进项税主要包括维护费（税率 9%）进项税，经测算，运营期进项税合计 46.21 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 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 621.00 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，运营期内应缴增值税 614.30 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，运营期内应缴城市维护建设税 43.01 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，运营期应缴教育费附加及地方教育附加 30.71 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) 折旧费用为固定资产原值 7,166.45 万元，扣除残值率 10%，按 20 年折旧，每年折旧费用 322.49 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算，运营期应缴企业所得税 823.14 万元。

综上所述，本项目计算期内预期应纳增值税为 614.30 万元，税金及附加为 73.72 万元，所得税为 823.14 万元。本项目运营期税费合计 1,511.16 万元。运营期税费测算详见下表：

税费测算表

金额单位：万元

序号	内容	运营期										
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	销项税额	1,273.77	53.26	54.46	55.66	56.85	58.06	59.27	60.54	61.80	63.08	64.35
2	进项税额	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
3	抵扣前应交增值税额		51.21	52.42	53.62	54.82	56.04	57.26	58.54	59.81	61.10	62.38
4	抵扣固定资产进项税额	621.00	51.21	52.42	53.62	54.82	56.04	57.26	58.54	59.81	61.10	62.38
5	应交增值税额	614.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	城市维护建设税	43.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	教育费附加及地方教育附加	30.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	所得税	823.14	10.04	14.17	18.31	19.86	23.99	28.13	29.64	33.99	38.33	39.53
序号	内容	运营期										
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	销项税额	1,273.77	65.63	66.99	68.34	69.98	71.65	73.29	75.00	76.73	78.45	40.38
2	进项税额	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	1.18
3	抵扣前应交增值税额		63.66	65.02	66.38	68.03	69.72	71.37	73.09	74.83	76.56	39.44
4	抵扣固定资产进项税额	621.00	53.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5	应交增值税额	614.30	9.86	65.02	66.38	68.03	69.72	71.37	73.09	74.83	76.56	39.44
6	城市维护建设税	43.01	0.69	4.55	4.65	4.76	4.88	5.00	5.12	5.24	5.36	2.76
7	教育费附加及地方教育附加	30.71	0.49	3.25	3.32	3.40	3.49	3.57	3.65	3.74	3.83	1.97
8	所得税	823.14	43.58	46.47	47.53	53.29	59.03	61.04	66.99	72.95	74.77	41.50

(四) 项目现金流收益规模测算

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	庄河市 2023 年老旧小区改造项目运营收入	18,877.95
2	庄河市 2023 年老旧小区改造项目运营成本	3,215.77
3	庄河市 2023 年老旧小区改造项目税费	1,511.16
4	庄河市 2023 年老旧小区改造项目现金流收益	14,151.02

三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益及现金净流入为 14,151.02 万元，债券存续期应还本付息 11,030.40 万元，债券发行费用 4.90 万元。

本息覆盖倍数计算表

金额单位：万元

融资方式	借贷本息支付				项目收益
	本金	利息	发行费用	本息合计	
专项债券	6,128.00	4,902.40	4.90	11,035.30	14,151.02
本息覆盖倍数	1.28				

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

在委托方提供的庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案有效的前提下，我们认为庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有效可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。因此，本专项评价报告仅作为庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券发行前财务可行性参考之用，不得作为专项债券发行依据及可实现保证等其他任何目的。

大连辽权会计师事务所有限公司



中国·大连

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月三十日

项目收益及现金流预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

庄河市 2023 年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”）是根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，合理预测庄河市 2023 年老旧小区改造项目改造后的运营收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、本期债券募集资金投资项目按专项债券要求顺利建设、投入运营；
- 5、各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6、无其他人为不可抗力及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流预测编制说明

（一）基本情况

- 1、项目名称：庄河市 2023 年老旧小区改造项目。
- 2、项目地点：城关街道，兴达街道，新华街道管辖范围内。

3、项目单位：庄河市住房和城乡建设局。

4、主要工程内容：楼体改造、基础设施改造两部分，具体改造规模及主要内容如下：

(1) 楼体改造

该项目总体改造规模约为 52.2 万 m^2 ，涉及庄河市 3 个街道，10 个小区、112 栋老旧建筑。其中，城关街道 6 个小区，改造建筑 42 栋，建筑面积为 17.5 万 m^2 ；兴达街道 4 个小区，改造建筑 30 栋，建筑面积为 14.1 万 m^2 ；新华街道 1 个小区，改造建筑 40 栋，建筑面积为 20.6 万 m^2 ；

改造主要包括屋面防水改造面积为 85,594 m^2 、保温改造面积为 43,353 m^2 、小瓦改造面积为 42,905 m^2 ；外墙保温、涂料改造面积为 118,686 m^2 ，楼梯间粉刷面积为 50,753 m^2 ，落水管 12,060m、单元门改造 370 个及其他维修等。

(2) 基础设施改造

1)排水防涝

改造主要包括污水管拆除及新建长度为 29,464m，雨水管拆除、新建及恢复长度为 8,683m，污水井 740 座，化粪池清掏 112 座等。

2) 其他改造

改造主要包括水泥路面拆除及新建面积为 5,130 m^2 ，油路拆除及新建面积为 38,574 m^2 ，路沿石拆除及新建长度为 2,154m，彩砖拆除及新建面积为 27,479 m^2 等。

5、项目建设期：本项目的建设期为 8 个月，目前正在建设中，预计 2024 年投入使用。

（二）项目收益及现金流预测

1、运营收入依据及测算

本项目 2024 年投入使用。根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》和相关说明，庄河市 2023 年老旧小区改造项目建成后收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入、广告位出租收入及快递柜场租费收入等。

（1）物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 52.2 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 0.9 元/㎡测算，收费率按照 85%，物业收费标准年增长率按照 2015-2019 年 CPI 平均增长率 2.2%考虑。

经测算，运营期物业管理收入合计 11,401.10 万元。

（2）停车位经营收入

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，停车位数量约为 3,000 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。停车位收费标准按小车3元/辆·次, 大车、中车5元/辆·次考虑, 停车位收费标准年增长率按2.2%考虑。本项目停车位出租率白天按20%考虑(其中小车占75%、大中车占25%)、晚上按60%考虑。

经计算, 本项目停车场运营期经营收入为7,372.65万元。

(3) 广告位收入

本项目广告位收入包括灯杆广告位、公告栏广告位出租收入。

老旧小区灯杆广告位价格在100~200元/个·年, 考虑到本项目所在区位, 按100元/个·年计; 广告栏广告位按80元/个·月计, 价格年增长率按2.2%考虑。

本次改造房屋112栋, 灯杆数量按1个/栋考虑, 出租率按40%计; 公告栏数量按楼栋数的40%考虑, 出租率按90%考虑。

经计算, 本项目运营期内广告收入合计为104.20万元。

(4) 快递柜场租费收入

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投放快递柜, 快递柜投放量按1个/7栋楼考虑。

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, 年增长率按2.2%计。

经计算, 本项目运营期内快递柜场租费收入合计为134.55万元。

综上所述，本项目的计算期内总预期运营收入 18,877.95 万元。

运营收入测算详见下表：

运营收入测算表

金额单位：万元

序号	内容	合计	运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	营业收入	18,877.95	790.14	807.88	825.63	843.40	861.15	878.92	897.55	916.20	934.84	953.48
(一)	物业管理收入	11,401.10	479.20	489.84	500.49	511.14	521.79	532.44	543.09	553.74	564.39	575.04
1	建筑面积(万㎡)		52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20
2	收费标准(元/㎡·月)		0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08
3	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率(%)		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
5	销项税(6%)		27.12	27.73	28.33	28.93	29.54	30.14	30.74	31.34	31.95	32.55
(二)	停车位经营收入	7,372.65	306.60	313.61	320.61	327.63	334.63	341.64	349.52	357.41	365.29	373.17
1	白天停车位收入	1,843.16	76.65	78.40	80.15	81.91	83.66	85.41	87.38	89.35	91.32	93.29
1.1	停车位数量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
1.2	综合收费标准(元/个·日)		3.50	3.58	3.66	3.74	3.82	3.90	3.99	4.08	4.17	4.26
1.3	利用率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	晚上停车位收入	5,529.49	229.95	235.21	240.46	245.72	250.97	256.23	262.14	268.06	273.97	279.88
2.1	停车位数量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
2.2	综合收费标准(元/个·日)		3.50	3.58	3.66	3.74	3.82	3.90	3.99	4.08	4.17	4.26
2.3	利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	内容	合计	运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
3	销项税额 (9%)		25.32	25.89	26.47	27.05	27.63	28.21	28.86	29.51	30.16	30.81
(三)	公告栏广 告收入	104.20	4.34	4.43	4.53	4.63	4.73	4.84	4.94	5.05	5.16	5.27
1	灯杆广告 收入		0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54
1.1	灯杆广告 位数量 (个)		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
1.2	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.3	收费标准 (元/ 个·年)		100.00	102.20	104.45	106.75	109.10	111.50	113.95	116.46	119.02	121.64
1.4	销项税 (9%)		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
2	公告栏广 告收入		3.89	3.97	4.06	4.15	4.24	4.34	4.43	4.53	4.63	4.73
2.1	公告栏广 告位数量 (个)		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
2.2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准 (元/ 个·月)		80.00	81.76	83.56	85.40	87.28	89.20	91.16	93.17	95.22	97.31
2.4	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.5	销项税 (9%)		0.32	0.33	0.34	0.34	0.35	0.36	0.37	0.37	0.38	0.39
(四)	快递柜场 租费收入	134.55	5.60	5.72	5.85	5.98	6.11	6.24	6.38	6.52	6.66	6.81
1	快递柜数 量 (个)		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
2	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	收费标准 (元/ 个·年)		3,500.00	3,577.00	3,655.69	3,736.12	3,818.31	3,902.31	3,988.16	4,075.90	4,165.57	4,257.21
5	销项税 (9%)		0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56

(续表)

序号	内容	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	营业收入	18,877.95	972.14	991.67	1,011.20	1,036.05	1,060.92	1,085.78	1,111.50	1,137.26	1,163.00	599.24
(一)	物业管理收入	11,401.10	585.68	596.33	606.98	622.95	638.93	654.90	670.87	686.85	702.82	363.63
1	建筑面积 (万㎡)		52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20
2	收费标准 (元/ ㎡·月)		1.10	1.12	1.14	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.35
3	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率 (%)		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	43%
5	销项税 (6%)		33.15	33.75	34.36	35.26	36.17	37.07	37.97	38.88	39.78	20.58
(二)	停车位经营收入	7,372.65	381.07	389.83	398.59	407.35	416.11	424.87	434.49	444.13	453.77	232.33
1	白天停车位收入	1,843.16	95.27	97.46	99.65	101.84	104.03	106.22	108.62	111.03	113.44	58.08
1.1	停车位数量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
1.2	综合收费标准 (元/ 个·日)		4.35	4.45	4.55	4.65	4.75	4.85	4.96	5.07	5.18	5.29
1.3	利用率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
2	晚上停车位收入	5,529.49	285.80	292.37	298.94	305.51	312.08	318.65	325.87	333.10	340.33	174.25
2.1	停车位数量		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
2.2	综合收费标准 (元/ 个·日)		4.35	4.45	4.55	4.65	4.75	4.85	4.96	5.07	5.18	5.29
2.3	利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
3	销项税额 (9%)		31.46	32.19	32.91	33.63	34.36	35.08	35.88	36.67	37.47	19.18
(三)	公告栏广告收入	104.20	5.39	5.51	5.63	5.75	5.88	6.01	6.14	6.28	6.41	3.28

序号	内容	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	灯杆广告收入		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.65	0.66	0.34
1.1	灯杆广告位数量(个)		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
1.2	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	20%
1.3	收费标准(元/个·年)		124.32	127.06	129.86	132.72	135.64	138.62	141.67	144.79	147.98	151.24
1.4	销项税(9%)		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.03
2	公告栏广告收入		4.83	4.94	5.05	5.16	5.27	5.39	5.51	5.63	5.75	2.94
2.1	公告栏广告位数量(个)		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
2.2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	45%
2.3	收费标准(元/个·月)		99.45	101.64	103.88	106.17	108.51	110.90	113.34	115.83	118.38	120.98
2.4	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.5	销项税(9%)		0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.45	0.46	0.47	0.24
(四)	快递柜场租费收入	134.55	6.96	7.11	7.27	7.43	7.59	7.76	7.93	8.11	8.29	4.23
1	快递柜数量(个)		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
2	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%
3	收费标准(元/个·年)		4,350.87	4,446.59	4,544.41	4,644.39	4,746.57	4,850.99	4,957.71	5,066.78	5,178.25	5,292.17
5	销项税(9%)		0.57	0.59	0.60	0.61	0.63	0.64	0.65	0.67	0.68	0.35

(三) 运营成本测算

运营成本包括职工薪酬、维护费、其他费用等。

(1) 职工薪酬

根据本项目实施方案，预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要

30 人,运营期第一年平均工资 3.36 万元/人·年,预计以后每 3 年增长 10%。
经测算,运营期人员支出合计 2,604.60 万元。

(2) 维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 7,166.45 万元, 年维护费用按固定资产投资 的 0.4%进行测算。经测算,运营期维护费合计 559.06 万元。

(3) 其他费用

运营期间其他费用按照人员支出的 2%测算。预计其他费用总支出为 52.11 万元。

综上所述,本项目计算期内总预期运营成本为 3,215.77 万元。

运营成本测算详见下表:

运营成本测算表

金额单位: 万元

序号	内容	运营期										
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	运营成本	3,215.77	131.49	131.49	131.49	141.89	141.89	141.89	153.21	153.21	153.21	165.76
(一)	职工薪酬	2,604.60	100.80	100.80	100.80	111.00	111.00	111.00	122.10	122.10	122.10	134.40
1	劳动定员		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2	基本工资 (万元/年/人)		3.36	3.36	3.36	3.70	3.70	3.70	4.07	4.07	4.07	4.48
(二)	维护费	559.06	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67
1	固定资产投资		7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45
2	修理费率		0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
3	进项税 (9%)	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37

(三)	其他费用	52.11	2.02	2.02	2.02	2.22	2.22	2.22	2.44	2.44	2.44	2.69
1	其他管理费用		2.02	2.02	2.02	2.22	2.22	2.22	2.44	2.44	2.44	2.69

续表

序号	内容	运营期										
		合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	运营成本	3,215.77	165.76	165.76	179.53	179.53	179.53	194.52	194.52	194.52	211.05	105.52
(一)	职工薪酬	2,604.60	134.40	134.40	147.90	147.90	147.90	162.60	162.60	162.60	178.80	89.40
1	劳动定员		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2	基本工资(万元/年/人)		4.48	4.48	4.93	4.93	4.93	5.42	5.42	5.42	5.96	5.96
(二)	维护费	559.06	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	28.67	14.33
1	固定资产投资		7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45	7,166.45
2	修理费率		0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
3	进项税(9%)	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	1.18
(三)	其他费用	52.11	2.69	2.69	2.96	2.96	2.96	3.25	3.25	3.25	3.58	1.79
1	其他管理费用		2.69	2.69	2.96	2.96	2.96	3.25	3.25	3.25	3.58	1.79

(四) 项目税费预测

(1) 增值税

① 销项税

本项目增值税销项税物业管理收入按 6%测算，停车位出租、广告位出租、快递柜场租费收入适用 9%税率，经测算，运营期内销项税 1,273.77 万元。

② 进项税

运营期进项税主要包括维护费（税率 9%）进项税，经测算，运营期进

项税合计 46.21 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 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 621.00 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，运营期内应缴增值税 614.30 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，运营期内应缴城市维护建设税 43.01 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，运营期应缴教育费附加及地方教育附加 30.71 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) 折旧费用为固定资产原值 7,166.45 元，扣除残值率 10%，按 20 年折旧，每年折旧费用 322.49 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算，运营期应缴企业所得税 823.14 万元。

综上所述，本项目计算期内预期应纳增值税为 614.30 万元，税金及附加为 73.72 万元，所得税为 823.14 万元。本项目运营期税费合计 1,511.16

万元。

运营期税费测算详见下表:

税费测算表

金额单位: 万元

序号	内容	运营期										
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	销项税额	1,273.77	53.26	54.46	55.66	56.85	58.06	59.27	60.54	61.80	63.08	64.35
2	进项税额	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
3	抵扣前应交增值 税额		51.21	52.42	53.62	54.82	56.04	57.26	58.54	59.81	61.10	62.38
4	抵扣固定资产 进项税额	621.00	51.21	52.42	53.62	54.82	56.04	57.26	58.54	59.81	61.10	62.38
5	应交增值税额	614.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	城市维护建设 税	43.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	教育费附加及 地方教育附加	30.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	所得税	823.14	10.04	14.17	18.31	19.86	23.99	28.13	29.64	33.99	38.33	39.53
序号	内容	运营期										
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	销项税额	1,273.77	65.63	66.99	68.34	69.98	71.65	73.29	75.00	76.73	78.45	40.38
2	进项税额	46.21	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	1.18
3	抵扣前应交增值 税额		63.66	65.02	66.38	68.03	69.72	71.37	73.09	74.83	76.56	39.44
4	抵扣固定资产 进项税额	621.00	53.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	应交增值税额	614.30	9.86	65.02	66.38	68.03	69.72	71.37	73.09	74.83	76.56	39.44
6	城市维护建设 税	43.01	0.69	4.55	4.65	4.76	4.88	5.00	5.12	5.24	5.36	2.76
7	教育费附加及 地方教育附加	30.71	0.49	3.25	3.32	3.40	3.49	3.57	3.65	3.74	3.83	1.97
8	所得税	823.14	43.58	46.47	47.53	53.29	59.03	61.04	66.99	72.95	74.77	41.50

(五) 项目现金流收益规模测算

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	庄河市 2023 年老旧小区改造项目运营收入	18,877.95
2	庄河市 2023 年老旧小区改造项目运营成本	3,215.77
3	庄河市 2023 年老旧小区改造项目税费	1,511.16
4	庄河市 2023 年老旧小区改造项目现金流收益	14,151.02

四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

庄河市 2023 年老旧小区改造项目收益及现金净流入为 14,151.02 万元，债券存续期应还本付息 11,030.40 万元，债券发行费用 4.90 万元。

本息覆盖倍数计算表

金额单位：万元

融资方式	借贷本息支付				项目收益
	本金	利息	发行费用	本息合计	
专项债券	6,128.00	4,902.40	4.90	11,035.30	14,151.02
本息覆盖倍数	1.28				

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的

方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

五、风险提示

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





营业执照

统一社会信用代码

912102137644122917

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



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 大连辽权会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王蕾

经营范围 会计审计、资本验证、代理记账、会计业务咨询服务*** (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 人民币叁拾万元整

成立日期 2004年08月06日

营业期限 自2004年08月06日至长期

住所 辽宁省大连经济技术开发区金马路192号收获公寓15-1号



登记机关

2022年01月20日