

重庆市政府专项债券
奉节县诗城广场片区城市更新项目
(债券用途调整)
项目情况

实施单位：重庆奉节城市建设有限公司

主管部门：奉节县住房和城乡建设委员会

财政部门：奉节县财政局

日期：二〇二六年七月

重庆市政府专项债券

奉节县诗城广场片区城市更新项目

(债券用途调整)

项目情况

一、区域情况

(一) 奉节简介

奉节县位于重庆市东部，地处四川盆地东端，东邻巫山县，南界湖北省恩施土家族苗族自治州，西连云阳县，北接巫溪县，长江横贯中部，是陕南、渝东、鄂西和湘北最便捷的水上出口通道。奉节县幅员面积 4,087 平方公里，辖 30 个乡镇街道，人口总数为 106.74 万人。

奉节地处长江三峡旅游“金三角”，奉节旅游资源得天独厚，自然景观和人文景观交相辉映，是驰名中外的游览胜地。瞿塘峡自白帝城至大溪，全长 8 公里，在长江三峡中最短、最狭、最雄奇，气势磅礴的夔门已成为三峡的标志性景观。世界奇观小寨天坑、天井峡地缝、龙桥河位于奉节南岸，据中国、英国、法国、爱尔兰等国的地质探险考察队考察，天坑、地缝、龙桥暗河均为世界第一，天坑地缝景区正在申报世界自然遗产。县境内还有历史悠久的白帝城，刘备托孤的永安宫，诸葛武侯的八阵图遗址，诗圣杜甫的西阁等景点，众多历史和自然景观，使奉节成为长江三峡旅游线上的一颗明珠。

（二）近年经济发展状况

2025 年是“十四五”收官之年，奉节县经济承压前行、稳中有进，圆满完成年度目标。全县地区生产总值达 421.5 亿元，增长 4%；固定资产投资增长 12.5%；一般公共预算收入增长 11.7%；进出口总值增长 34.2%，对外经贸实现爆发式增长。

产业发展呈现体系化推进态势。特色农业稳中提质，一产业增加值增长 4.4%，居全市第 3、渝东北第 1。脐橙创新订货会模式，签购超 25 万吨；肉兔年出栏 698 万只，巩固全国最大标准化生产基地地位。生态工业效益凸显，规上工业企业利润增长 26.9%，显著高于产值增速。眼镜产业签约 21 个项目，清洁能源在建装机 158.2 万千瓦，AI 服务器线路板、低空制造等 77 个关键项目落地，成功跻身全市软信产业重点县。文旅消费热度攀升，曝光度超 40 亿次，首次跻身“中国最美县域”，过夜游客、游客总花费分别增长 13.5%和 15.7%。

需求侧支撑有力。基础设施投资增长 40.8%，工业投资增长 16.4%，房地产投资回正。招商引资合同额超 150 亿元，精准补链强链。

创新动能持续增强。新增科技型企业 147 家、高新技术企业 11 家，R&D 支出增长 49%。“企业码上服务”获批全市唯一县级试点，政务服务“一网通办”率达 84.5%。

近三年，奉节县财政经济情况如下：

表 12023-2025 年重庆市奉节县财政经济情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值		411.5	421.50

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	17.68	25.03	27.95
政府性基金收入	12.73	7.62	13.35
其中：国有土地出让收入	11.58	6.35	10.79
政府性基金支出	18.99	21.39	32.66

（三）经济发展目标

2026 年奉节县经济发展主要预期目标是 GDP 增长 6%左右，固定资产投资增长 8%，社零总额增长 6%，一般公共预算收入增长 3%以上，税收增长 8%，存贷款规模达 1150 亿元，城镇新增就业 1 万人以上，城镇调查失业率控制在 5.5%以内，全体居民人均可支配收入增长 6.5%。

二、债券用途调整事项及原因

根据《关于政府新增专项债券项目用途调整情况的报告》（奉节财文〔2026〕39 号），“奉节县生态工业园区农副产品科研试验基地建设工程项目、奉节县再生资源回收利用体系建设项目、奉节县柑子片区老旧小区及配套设施改造工程”项目发生重大变化，难以形成实物工作量，为避免债券资金闲置故将奉节县生态工业园区农副产品科研试验基地建设工程项目发行的 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）债券资金 2,600.00 万元（期限 30 年，利率 2.36%），奉节县再生资源回收利用体系建设项目发行的 2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）债券资金 1,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.38%），奉节县柑子片区老旧小区及配套设施改造工程发行的 2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）债券资金 1,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.38%）调整至本项目使

用；

调减后原项目债券需求及使用情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	债券总需求金额	拟发行债券金额	已发行债券金额	调减债券金额	调减后已发行债券金额
1	奉节县生态工业园区农副产品科研试验基地建设工程	127,406.80	40,000.00	40,000.00	29,600.00	29,600.00	
2	奉节县再生资源回收利用体系建设项目	7,055.50	3,500.00	3,500.00	1,000.00	1,000.00	
3	奉节县柑子片区老旧小区及配套设施改造工程	15,747.47	12,000.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	

注：奉节县生态工业园区农副产品科研试验基地建设工程累计发行债券资 29,600.00 万元，其中：2024 年重庆市政府专项债券（十四期）（期限 30 年，利率 2.4%）发行债券资金 20,500.00 万元，2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）（期限 30 年，利率 2.36%）发行债券资金 9,100.00 万元。本次调整将 2024 年发行的重庆市政府专项债券（十四期）（期限 30 年，利率 2.4%）14,800.00 万元调整至奉节县朱衣立体冻库及配套设施项目(一期)，5,700.00 万元调整至奉节县“平急两用”应急物资仓储物流设施建设项目；将 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）（期限 30 年，利率 2.36%）1,900.00 万元调整至奉节县“平急两用”应急物资仓储物流设施建设项目，4,600.00 万元调整至奉节县步云生态人文社区城市更新项目，2,600.00 万元调整至奉节县诗城广场片区城市更新项目。

调增后现项目债券需求及使用情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	债券总需求金额	拟发行债券金额	已发行债券金额	调增债券金额	调增后已发行债券金额
----	------	------	---------	---------	---------	--------	------------

序号	项目名称	投资总额	债券总需求金额	拟发行债券金额	已发行债券金额	调增债券金额	调增后已发行债券金额
1	奉节县诗城广场片区城市更新项目	49,855.80	37,000.00	37,000.00	2,500.00	4,600.00	7,100.00

三、项目情况

（一）项目内容

项目名称：奉节县诗城广场片区城市更新项目

（二）建设内容：老旧小区改造 191448.36m²，主要包含房屋外立面改造，以及老旧小区配套基础设施改造，公共空间打造 16844.62m²，建筑改造 195750.37m²。

（三）项目实施主体

单位名称：重庆奉节城市建设有限公司

住所：重庆市奉节县永安街道竹枝路下王家坪农贸市场及市政停车场综合楼地上第六层

性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：唐广

（四）项目依据

根据重庆市奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目可行性研究报告的批复》（奉节发改投〔2022〕723号）。

（五）项目投资及资金来源

根据奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目初步设计的批复》（奉节住建委发〔2023〕200号），项目总投资：49,855.80 万元。

资金来源为：发行政府专项债券 37,000.00 万元，其他资金来源 12,855.80 万元。

表 2 募投项目情况表（单位：万元）

项目名称	项目概况	项目总投资	计划发行专项债券规模	使用调整债券金额	项目实施方
奉节县诗城广场片区城市更新项目	老旧小区改造 191448.36m ² ，主要包含房屋外立面改造，以及老旧小区配套基础设施改造，公共空间打造 16844.62m ² ，建筑改造 195750.37m ² 。	49,855.80	37,000.00	4,600.00	重庆奉节城市建设有限公司

四、资金平衡

项目收益及偿债测算基于以下重要假设：

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；预测期内国家税收政策不发生重大变化；预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；项目能够如期完工并交付使用等；无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（一）项目融资及付息情况

奉节县诗城广场片区城市更新项目拟专项债券融资金额为 37,000.00 万元，其中 2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行债券 2,500.00 万元（期限 30 年利率 2.37%），调整使用 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）债券金额 2,600.00 万元（期限 30 年，利率 2.36%）；2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）债券金额 2,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.38%）；2026 年拟发行债券 29,900.00 万元，期限为 30 年，测算利率为 2.7%；上述融

资，每半年期期末支付利息，期末一次性偿还本金。各年度还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	年初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	年末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2024 年		2,600.00		2,600.00		
2025 年	2,600.00	4,500.00		7,100.00	61.36	61.36
2026 年	7,100.00	29,900.00		37,000.00	168.21	168.21
2027 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2028 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2029 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2030 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2031 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2032 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2033 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2034 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2035 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2036 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2037 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2038 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2039 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2040 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2041 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2042 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2043 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2044 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2045 年	37,000.00		2,000.00	35,000.00	975.51	2,975.51
2046 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2047 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2048 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2049 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2050 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91

年度	年初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	年末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2051 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2052 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2053 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2054 年	35,000.00		2,600.00	32,400.00	927.91	3,527.91
2055 年	32,400.00		2,500.00	29,900.00	866.55	3,366.55
2056 年	29,900.00		29,900.00		807.30	30,707.30
合计		37,000.00	37,000.00		28,789.30	65,789.30

融资本金 37,000.00 万元加上融资利息 28,789.30 万元后，融资本息合计为 65,789.30 万元。

（二）项目收益及平衡情况

1、运营收入

奉节县诗城广场片区城市更新项目建设期自 2025 年 11 月—2029 年 10 月，2029 年 11 月起开始运营，运营收入主要为商业用房出租收入、农贸市场出租收入、活动室收入、养老设施出租收入、办公用房出租收入。

根据谨慎性原则，本次经营计算期暂按 2029 年 11 月—2056 年 12 月计算。

（1）商业用房出租收入

项目建成后，本项目改造奉节新商城 2910.95 m²、邻里中心 5270.28 m²、商贸中心 2518.74 m²，合计商业用房 10700.00 m²，参照目前奉节县商业用房出租收费标准，出租单价按 75.00 元/平方米·月计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年，在原来出租单价基础上增长 10%。商业用房出租率按照 80%、90%、95%逐年增长，

运营期第3年开始达到并保持95%负荷。

（2）农贸市场出租收入

项目建成后，本项目可供160个农贸市场摊位用于出租，参照目前农贸市场摊位出租收费标准，按500元/个·月计算，以2025年为基期，以后每5年，在原来出租单价基础上增长10%。农贸市场摊位出租率按照80%、90%、95%逐年增长，运营期第3年开始达到并保持95%负荷。

（3）活动室收入

项目建成后，本项目可供406个活动室用于出租，参照目前民宿及酒店出租收费标准，活动室收入按200元/个·天计算，以2025年为基期，以后每5年，在原来出租单价基础上增长10%。活动室出租率第一年按照80%，运营期第2年开始达到并保持85%负荷。

（4）养老设施出租收入

项目建成后，本项目可供6,335.20平方米养老设施用于出租，参照奉节县住宅出租收费标准，养老设施出租收入按40元/平方米·月计算，以2025年为基期，以后每5年，在原来出租单价基础上增长10%。养老设施出租率按照80%、90%、95%逐年增长，运营期第3年开始达到并保持95%负荷。

（5）办公用房出租收入

项目建成后，本项目可供5,209.20平方米办公用房用于出租，

参照奉节县办公用房出租收费标准，办公用房出租收入按 42 元/平方米·月计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年，在原来出租单价基础上增长 10%。办公用房出租率按照 80%、90%、95%逐年增长，运营期第 3 年开始达到并保持 95%负荷。

项目运营期内，本项目营业收入共计 150,081.00 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	150,081.00	606.51	4,342.57	4,431.98	4,431.98	4,431.98	4,431.98	4,875.18
1	商业用房出租收入	34,036.37	128.40	953.37	1,006.34	1,006.34	1,006.34	1,006.34	1,106.97
2	农贸市场出租收入	3,392.98	12.80	95.04	100.32	100.32	100.32	100.32	110.35
3	活动室收入	92,625.30	389.76	2,733.19	2,733.19	2,733.19	2,733.19	2,733.19	3,006.51
4	养老设施出租收入	10,747.38	40.55	301.05	317.77	317.77	317.77	317.77	349.55
5	办公用房出租收入	9,278.97	35.01	259.92	274.36	274.36	274.36	274.36	301.79

续表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	营业收入	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	5,362.74	5,362.74	5,362.74
1	商业用房出租收入	1,106.97	1,106.97	1,106.97	1,106.97	1,217.73	1,217.73	1,217.73
2	农贸市场出租收入	110.35	110.35	110.35	110.35	121.39	121.39	121.39
3	活动室收入	3,006.51	3,006.51	3,006.51	3,006.51	3,307.16	3,307.16	3,307.16
4	养老设施出租收入	349.55	349.55	349.55	349.55	384.51	384.51	384.51
5	办公用房出租收入	301.79	301.79	301.79	301.79	331.96	331.96	331.96

续表：

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	营业收入	5,362.74	5,362.74	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95
1	商业用房出租收入	1,217.73	1,217.73	1,339.46	1,339.46	1,339.46	1,339.46	1,339.46
2	农贸市场出租收入	121.39	121.39	133.53	133.53	133.53	133.53	133.53
3	活动室收入	3,307.16	3,307.16	3,637.88	3,637.88	3,637.88	3,637.88	3,637.88
4	养老设施出租收入	384.51	384.51	422.93	422.93	422.93	422.93	422.93

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
5	办公用房出租收入	331.96	331.96	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16

续表：

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	7,137.71	7,137.71
1	商业用房出租收入	1,473.40	1,473.40	1,473.40	1,473.40	1,473.40	1,620.75	1,620.75
2	农贸市场出租收入	146.88	146.88	146.88	146.88	146.88	161.57	161.57
3	活动室收入	4,001.64	4,001.64	4,001.64	4,001.64	4,001.64	4,401.81	4,401.81
4	养老设施出租收入	465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	511.76	511.76
5	办公用房出租收入	401.68	401.68	401.68	401.68	401.68	441.82	441.82

2、运营成本

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目运营付现成本包括工资及福利费、维护修理费、燃料动力费等。债券存续期内，详细情况如下：

（1）工资及福利费

根据本项目《可行性研究报告》，项目劳动定员稳定为 14 人，年人均工资为 6.50 万元/年·人，五险一金及福利费按工资总额的 49% 预估，以 2025 年为基期，以后每 5 年增长 10%。

（2）营销费用

根据本项目《可行性研究报告》，营销费用以营业收入的 2% 计算。

（3）燃料及动力费

根据本项目《可行性研究报告》，本项目燃料及动力费以营业收入的 2% 计算。

（4）管理费用

根据本项目《可行性研究报告》，管理费用按工资及福利费

的 10% 计算。

（5）维护修理费

根据本项目《可行性研究报告》，运营期间每年维护修理费按当年折旧费 3% 计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年增长 10%。

（6）管理费用。

根据本项目《可行性研究报告》，运营期间每年管理费按工资及福利费的 20% 计算。

3、相关税费

a. 增值税：商业用房出租收入、农贸市场出租收入、活动室收入、养老设施出租收入、办公用房出租收入的销项税率为 9%，燃料及动力费、维护修理费的进项税率 13%，活动室经营成本、工程费用进项税率 9%，其他工程费用及其他费用的进项税率为 6%；

b. 城市维护建设税按增值税税额的 5% 计；教育费附加税按增值税税额的 3% 计；地方教育费附加税按增值税税额的 2% 计。

c. 房产税：商业用房出租、农贸市场出租、活动室出租、养老设施出租、办公用房出租的房产税按 12% 计算。

d. 企业所得税：按 25% 税率测算。建设投资形成的固定资产，按 30 年计提折旧。

项目运营期内，运营成本合计为 27,473.27 万元，相关税费合计 35,077.74 万元。

运营付现成本共计 62,551.02 万元具体情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	5,060.50	22.60	149.15	149.15	149.15	149.15	149.15	164.17

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2	营销费用	3,001.62	12.13	86.85	88.64	88.64	88.64	88.64	97.50
3	燃料及动力费	3,001.62	12.13	86.85	88.64	88.64	88.64	88.64	97.50
4	维护及修理费	1,503.64	7.30	43.78	45.97	45.97	45.97	48.27	48.27
5	活动室经营成本	13,893.79	58.46	409.98	409.98	409.98	409.98	409.98	450.98
6	管理费用	1,012.10	4.52	29.83	29.83	29.83	29.83	29.83	32.83
7	相关税费	35,077.74	111.61	633.85	662.14	662.14	662.14	661.57	789.77
7.1	销售税金及附加	8,548.60							
7.2	房产税	16,522.68	66.77	478.08	487.92	487.92	487.92	487.92	536.72
7.3	企业所得税（25%）	10,006.46	44.84	155.77	174.22	174.22	174.22	173.64	253.06
	合计	62,551.02	228.75	1,440.29	1,474.35	1,474.35	1,474.35	1,476.07	1,681.03

续表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	工资及福利费	164.17	164.17	164.17	164.17	180.65	180.65	180.65
2	营销费用	97.50	97.50	97.50	97.50	107.25	107.25	107.25
3	燃料及动力费	97.50	97.50	97.50	97.50	107.25	107.25	107.25
4	维护及修理费	48.27	50.68	50.68	50.68	53.21	53.21	53.21
5	活动室经营成本	450.98	450.98	450.98	450.98	496.07	496.07	496.07
6	管理费用	32.83	32.83	32.83	32.83	36.13	36.13	36.13
7	相关税费	789.77	789.17	850.84	1,163.54	1,341.72	1,341.72	1,341.72
7.1	销售税金及附加			63.10	383.08	421.71	421.71	421.71
7.2	房产税	536.72	536.72	536.72	536.72	590.39	590.39	590.39
7.3	企业所得税（25%）	253.06	252.45	251.02	243.75	329.62	329.62	329.62
	合计	1,681.03	1,682.84	1,744.51	2,057.21	2,322.29	2,322.29	2,322.29

续表：

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	工资及福利费	180.65	180.65	198.80	198.80	198.80	198.80	198.80
2	营销费用	107.25	107.25	117.98	117.98	117.98	117.98	117.98
3	燃料及动力费	107.25	107.25	117.98	117.98	117.98	117.98	117.98
4	维护及修理费	55.87	55.87	55.87	58.66	58.66	58.66	61.59
5	活动室经营成本	496.07	496.07	545.68	545.68	545.68	545.68	545.68
6	管理费用	36.13	36.13	39.76	39.76	39.76	39.76	39.76

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
7	相关税费	1,340.73	1,340.73	1,537.71	1,548.57	1,548.57	1,548.57	1,547.47
7.1	销售税金及附加	421.38	421.38	464.21	463.86	463.86	463.86	463.49
7.2	房产税	590.39	590.39	649.43	649.43	649.43	649.43	649.43
7.3	企业所得税（25%）	328.96	328.96	424.07	435.28	435.28	435.28	434.56
	合计	2,323.96	2,323.96	2,613.78	2,627.42	2,627.42	2,627.42	2,629.26

续表：

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	工资及福利费	218.61	218.61	218.61	218.61	218.61	240.52	240.52
2	营销费用	129.78	129.78	129.78	129.78	129.78	142.75	142.75
3	燃料及动力费	129.78	129.78	129.78	129.78	129.78	142.75	142.75
4	维护及修理费	61.59	61.59	64.67	64.67	64.67	67.90	67.90
5	活动室经营成本	600.25	600.25	600.25	600.25	600.25	660.27	660.27
6	管理费用	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	48.10	48.10
7	相关税费	1,764.23	1,764.23	1,763.08	1,763.08	1,763.08	2,015.59	2,030.41
7.1	销售税金及附加	510.62	510.62	510.23	510.23	510.23	561.66	561.66
7.2	房产税	714.37	714.37	714.37	714.37	714.37	785.80	785.80
7.3	企业所得税（25%）	539.24	539.24	538.48	538.48	538.48	668.13	682.94
	合计	2,947.95	2,947.95	2,949.88	2,949.88	2,949.88	3,317.89	3,332.70

3、项目运营收益

以运营收入、付现成本计算出项目在全部债券存续期（2025年-2056年）的运营收益，合计 87,529.98 万元。

（三）资金平衡情况

根据项目收入、成本和还本付息金额计算项目本息覆盖倍数，公式为：本息覆盖倍数 = （运营收入 - 运营付现成本） / （专项债本金 + 专项债利息）。根据上述测算得到项目可偿债收益合计 87,529.98 万元，本息覆盖率为 1.33，能全覆盖专项债本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 3 募投项目资金平衡情况（单位：万元）

项目名称	本项目债券存续期内 预期收益 ①	发行期限 (年)	债券存续期内应付债务资 金本息之和 ②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
奉节县诗城广场片区城市更新项目	87,529.98	20、30	65,789.30	1.33

（四）资金测算平衡情况

从项目的经营活动、投资活动、筹资活动三方面对项目财务计划现金流量进行分析，根据测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值，经计算，项目总债务本息保障倍数为 1.33，能够实现项目收入与融资自求平衡，项目《资金平衡测算情况表》如下表：

资金平衡测算情况表

单位：万元

序号	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	2,600.00	5,035.66	33,113.95	3,213.95	3,213.95	3,284.80	4,342.57	4,431.98	4,431.98
1	资本金流入		535.66	3,213.95	3,213.95	3,213.95	2,678.29			
1.1	财政预算资金流入									
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）		535.66	3,213.95	3,213.95	3,213.95	2,678.29			
1.3	用于资本金的专项债券资金									
2	债务资金流入	2,600.00	4,500.00	29,900.00						
2.1	专项债券资金流入	2,600.00	4,500.00	29,900.00						
2.2	市场化融资流入									
3	项目收入流入						606.51	4,342.57	4,431.98	4,431.98
3.1	政府性基金收入流入									
3.2	专项收入流入						606.51	4,342.57	4,431.98	4,431.98
二	现金流出	2,600.00	5,035.66	33,113.95	3,213.95	3,213.95	2,907.04	2,415.80	2,449.86	2,449.86
1	建设期静态投资流	2,600.00	4,974.30	32,945.74	2,238.44	2,238.44	1,702.78			

序号	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	出									
2	运营成本支出						117.14	806.44	812.21	812.21
3	相关税费						111.61	633.85	662.14	662.14
4	债务还本付息		61.36	168.21	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51
4.1	专项债券还本付息		61.36	168.21	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51
4.1.1	专项债券还本									
4.1.2	专项债券利息		61.36	168.21	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51
4.2	市场化融资还本付息									
4.2.1	市场化融资还本									
4.2.2	市场化融资付息									
三	现金净流量						377.76	1,926.77	1,982.12	1,982.12
1	当年现金净流入						377.76	1,926.77	1,982.12	1,982.12
2	期末累计现金结存额						377.76	2,304.53	4,286.65	6,268.77

续表

序号	年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	现金流入	4,431.98	4,431.98	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	5,362.74	5,362.74
1	资本金流入									
1.1	财政预算资金流入									
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）									
1.3	用于资本金的专项债券资金									
2	债务资金流入									
2.1	专项债券资金流入									
2.2	市场化融资流入									
3	项目收入流入	4,431.98	4,431.98	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	5,362.74	5,362.74
3.1	政府性基金收入流入									
3.2	专项收入流入	4,431.98	4,431.98	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	5,362.74	5,362.74
二	现金流出	2,449.86	2,451.58	2,656.54	2,656.54	2,658.35	2,720.02	3,032.72	3,297.80	3,297.80

序号	年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	建设期静态投资 流出									
2	运营成本支出	812.21	814.51	891.26	891.26	893.67	893.67	893.67	980.57	980.57
3	相关税费	662.14	661.57	789.77	789.77	789.17	850.84	1,163.54	1,341.72	1,341.72
4	债务还本付息	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51
4.1	专项债券还本付 息	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51
4.1.1	专项债券还本									
4.1.2	专项债券利息	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51	975.51
4.2	市场化融资还本 付息									
4.2.1	市场化融资还本									
4.2.2	市场化融资付息									
三	现金净流量	1,982.12	1,980.39	2,218.64	2,218.64	2,216.83	2,155.16	1,842.46	2,064.94	2,064.94
1	当年现金净流入	1,982.12	1,980.39	2,218.64	2,218.64	2,216.83	2,155.16	1,842.46	2,064.94	2,064.94
2	期末累计现金结 存额	8,250.89	10,231.28	12,449.92	14,668.56	16,885.39	19,040.55	20,883.00	22,947.95	25,012.89

续表

序号	年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	现金流入	5,362.74	5,362.74	5,362.74	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95
1	资本金流入								
1.1	财政预算资金流 入								
1.2	其他来源(含单位 或社会资本方自 有资金等)								
1.3	用于资本金的专 项债券资金								
2	债务资金流入								
2.1	专项债券资金流 入								
2.2	市场化融资流入								
3	项目收入流入	5,362.74	5,362.74	5,362.74	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95
3.1	政府性基金收入 流入								

序号	年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
3.2	专项收入流入	5,362.74	5,362.74	5,362.74	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95
二	现金流出	3,297.80	3,299.47	3,299.47	5,589.29	3,555.33	3,555.33	3,555.33	3,557.17
1	建设期静态投资 流出								
2	运营成本支出	980.57	983.23	983.23	1,076.06	1,078.85	1,078.85	1,078.85	1,081.78
3	相关税费	1,341.72	1,340.73	1,340.73	1,537.71	1,548.57	1,548.57	1,548.57	1,547.47
4	债务还本付息	975.51	975.51	975.51	2,975.51	927.91	927.91	927.91	927.91
4.1	专项债券还本付 息	975.51	975.51	975.51	2,975.51	927.91	927.91	927.91	927.91
4.1.1	专项债券还本				2,000.00				
4.1.2	专项债券利息	975.51	975.51	975.51	975.51	927.91	927.91	927.91	927.91
4.2	市场化融资还本 付息								
4.2.1	市场化融资还本								
4.2.2	市场化融资付息								
三	现金净流量	2,064.94	2,063.27	2,063.27	309.67	2,343.62	2,343.62	2,343.62	2,341.78
1	当年现金净流入	2,064.94	2,063.27	2,063.27	309.67	2,343.62	2,343.62	2,343.62	2,341.78
2	期末累计现金结 存额	27,077.83	29,141.10	31,204.37	31,514.04	33,857.66	36,201.28	38,544.90	40,886.68

续表

序号	年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一	现金流入	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	7,137.71	7,137.71	199,936.80
1	资本金流入								12,855.80
1.1	财政预算资金流入								
1.2	其他来源(含单位或 社会资本方自有资 金等)								12,855.80
1.3	用于资本金的专项 债券资金								
2	债务资金流入								37,000.00
2.1	专项债券资金流入								37,000.00
2.2	市场化融资流入								
3	项目收入流入	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	7,137.71	7,137.71	150,081.00
3.1	政府性基金收入流 入								

序号	年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
3.2	专项收入流入	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	7,137.71	7,137.71	150,081.00
二	现金流出	3,875.86	3,875.86	3,877.79	3,877.79	6,477.79	6,684.44	34,040.00	175,040.02
1	建设期静态投资流出								46,699.70
2	运营成本支出	1,183.73	1,183.73	1,186.81	1,186.81	1,186.81	1,302.30	1,302.30	27,473.27
3	相关税费	1,764.23	1,764.23	1,763.08	1,763.08	1,763.08	2,015.59	2,030.41	35,077.74
4	债务还本付息	927.91	927.91	927.91	927.91	3,527.91	3,366.55	30,707.30	65,789.30
4.1	专项债券还本付息	927.91	927.91	927.91	927.91	3,527.91	3,366.55	30,707.30	65,789.30
4.1.1	专项债券还本					2,600.00	2,500.00	29,900.00	37,000.00
4.1.2	专项债券利息	927.91	927.91	927.91	927.91	927.91	866.55	807.30	28,789.30
4.2	市场化融资还本付息								
4.2.1	市场化融资还本								
4.2.2	市场化融资付息								
三	现金净流量	2,612.98	2,612.98	2,611.06	2,611.06	11.06	453.26	-26,902.30	24,896.78
1	当年现金净流入	2,612.98	2,612.98	2,611.06	2,611.06	11.06	453.26	-26,902.30	24,896.78
2	期末累计现金结存额	43,499.67	46,112.65	48,723.71	51,334.76	51,345.82	51,799.08	24,896.78	

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）项目建设风险

项目在实施过程中设计方案的变化、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的因素，可能会对项目建设产生一定的不确定性。为控制项目建设风险，要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理，保证项目工期和质量。

（二）利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内经济政策变动等因素会引

起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。为控制利率风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（三）收支变动风险

收支变动风险是指项目收入或者支出预测不准确带来的还本付息能力降低的风险。为控制收支变动风险，要求项目单位密切关注价格变动情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

五、事前绩效评估

评估结果显示：本项目属于年度政府专项债券支持的范围和领域，项目的实施具有充分的必要性；项目属于具有一定收益的公益性项目，已履行了前期审批程序，投资依法合规，政策风险可控，项目成熟度高；项目资金来源明确，债券资金需求合理；项目收入、成本、收益预测较为合理，偿债计划可行，偿债风险较低；项目绩效目标和指标设置明确、完整、合理可行。

该项目事前绩效评估的总体意见为：建议支持。

