

重庆市政府专项债券

宝顶安置房（荷棠小区）建设项目

项目情况

项目单位：重庆市大足区鑫发建设集团有限公司



主管部门：重庆市大足区住房和城乡建设委员会



财政部门：重庆市大足区财政局



日期：二〇二六年九月

重庆市政府专项债券

宝顶安置房（荷棠小区）建设项目

项目情况

一、区域情况

（一）大足区基本情况

大足区位于长江上游地区、重庆西部，地处重庆丘陵与平行岭谷交接地带。东邻铜梁，北与潼南接壤；南与永川、荣昌毗邻，西连四川安岳，双桥经开区在县境南端。项目周边交通便捷，区位优势明显。水、电设施齐全，建设条件较好，有利于本项目的推动和实施。

（二）建设条件

1、自然地理条件

（1）地形地貌

项目位于大足区，大足区地质构造属新华夏系第三沉积带重庆沉降褶皱带。境内出露地层为中生界三叠系、侏罗系，总厚度374—1750米，其外有新生界第四系河岸堆积物。地势略呈倒置三角形，东南边缘和西北部高、中部和东北部为广褒地带略低而宽缓，馒头状孤丘广布，海拔270—900余米，总的地貌特征“三山六丘一分坝”。

（2）气象

项目位于大足区，属亚热带湿润季风气候区，热量丰富，雨量充沛，四季分明，空气湿度大，日照偏少，无霜期长，春季冷空气频繁，盛夏伏旱较多，初夏和秋季多绵雨，冬季霜雪较少。

同时，具有春早、夏长、秋短、冬迟的特点。

（3）水能

项目位于大足区，大足区处沱江、嘉陵江分水岭上，有溪河 240 条（段），总长 1006.8 公里。多年平均水资源总量 58590 万立方米，地下水资源量 4299 万立方米。可开发利用量为 3.7 亿立方米，占地表水资源总量的 69.8%；已开发利用量为 2.1 亿立方米，占 39.6%。大足区有各类水利工程 4646 处，其中：大（2）型水库 1 座，中型水库 3 座，小型水库 111 座（其中：小（1）型水库 18 座、小（2）型水库 93 座），山坪塘 3133 口，石河堰 693 道，小型引水工程 42 处，电力提灌站 455 处，场镇自来水厂 23 座、农村集中式供水工程 185 处。配套干渠 200 公里，支渠 800 公里。水库主要有：玉滩水库、上游水库、化龙水库、响水滩水库、跃进水库、龙水湖等。

2、交通条件

公路：截至 2019 年末，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 5.3%。全区公路通车里程达到 2925 公里，其中等级公路 2858 公里。拥有运营客车 391 辆，载重汽车 6229 辆，出租汽车 300 辆，公共汽车 176 辆。全年货物运输周转量 195210 万吨公里，比上年增长 10.8%；旅客运输周转量 132021 万人公里，比上年下降 12.3%。渝昆高速公路为国家高速公路 G85 银昆高速公路的一段，在大足区境内有 5.3 公里；渝蓉高速公路在大足区境内有 43.8 公里，设有大足东互通、大足西互通、三驱互通及大足服务区。重庆三环高速公路。另有省道 108 渝隆路、省道 205 潼泸路、省道 309 合内路、省道 310 铜荣路等高等级公路通过大足区境内。

铁路：大足区境内已通车铁路为成渝铁路设有大足站、长河碛站，成渝高铁（成渝客专）设有大足南站。成渝中线铁路将设站大足北站。

航空：大足境内有军用机场，人民政府致力于推动该机场的扩建与军民共用。民航局西南管理局与重庆市发改委批复规划在行政辖区重庆市双桥经济技术开发区管辖范围内规划建设重庆双桥通用机场，详见《民航西南地区管理局关于印发重庆市通用机场布局规划的通知》

（三）国民经济和社会发展情况

大足位于重庆西部，地处成渝经济区腹心，直接承接重庆、成都两座特大城市的“双核辐射”，是成渝经济区发展的重要支撑点。2025 年，全区实现地区生产总值 928.00 亿元。

表 1 2023—2025 年大足区财政经济情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	870.32	926.02	928.00
一般公共预算收入	49.53	50.51	51.86
政府性基金收入	52.89	50.08	49.30

二、项目基本情况

（一）项目名称：宝顶安置房（荷棠小区）建设项目

（二）项目业主：重庆市大足区鑫发建设集团有限公司

（三）项目地址：重庆市大足区宝顶镇东岳村三社

（四）建设内容：

总用地 38988（平方米），总建筑面积 86893.31（平方米），地上建筑面积 70880.46（平方米），地下建筑面积 16012.85（平方米），住宅总户数 852（户），总计容面积为

68662.90（平方米），容积率 1.76，建筑密度 25.30%，绿地率 35.26%。由 1#楼～7#楼（住宅）、8#楼（商业）、9#楼（门卫）及地下车库组成。其中：1#楼--7#楼为多层住宅建筑、8#楼为多层公共建筑、9#楼为单层公共建筑，地下车库为Ⅰ类地下车库。主要结构为框架、剪力墙结构。主要内容为：土石方工程、房屋建筑与安装工程；以及供配电、给排水、消防、道路、绿化等附属工程。

（五）建设周期

本项目建设期限 36 个月，从 2027 年 1 月开始计算项目收益。

（六）已完成的前期工作

本项目已完成可研报告编制。

本项目已取得《重庆市大足区发展和改革委员会关于宝顶安置房（荷棠小区）建设项目可行性研究报告的批复》（大足发改资〔2022〕54 号）。

（七）项目总投资

根据《重庆市大足区发展和改革委员会关于宝顶安置房（荷棠小区）建设项目可行性研究报告的批复》（大足发改资〔2022〕54 号），该项目总投资 39,367.14 万元，其中：工程费用 27,262.14 万元，工程建设其他费用 8,132.74 万元（包括建设用地费用暂估 3,685.50 万元），基本预备费 1,585.46 万元，建设期利息 2,386.80 万元。

表 2 投资构成表（单位：万元）

序号	项目及费用名称	合计	占投资比例
1	工程费用	27,262.14	69.25%
2	工程建设其他费用	8,132.74	20.66%

序号	项目及费用名称	合计	占投资比例
2.1	其中：建设用地费	3,685.52	9.36%
3	预备费	1,585.46	4.03%
4	专项费用	2,386.80	6.06%
4.1	建设期利息	2,386.80	6.06%
4	项目总投资	39,367.14	100.00%

（八）资金筹措

项目总投资 39,367.14 万元，项目资金来源为拟申请地方专项债 12,000.00 万元（占 30.48%），其他资金 27,367.14 万元（占 69.52%），项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

表 3 募投项目情况表（单位：万元）

序号	项目名称	项目概况	项目总投资	该项目计划发行专项债券规模	本年计划发行专项债	项目实施方
1	宝顶安置房（荷棠小区）建设项目	荷棠小区项目规划用地面积 38988m ² （约 58.50 亩），总建筑面积 86893.31 m ² 。地上建筑面积 70880.46 m ² ，地下建筑面积 16012.85 m ² ，住宅总户数 852（户），总计容面积为 68662.90m ² ，容积率 1.76，建筑密度 25.30%。绿地率 35.26%。由 1#楼~7#楼（住宅）、8#楼（商业）、9#楼（门卫）及地下车库组成。其中：1#楼~7#楼为多层住宅建筑、8#楼为多层公共建筑 9#楼为单层公共建筑，地下车库为 I 类地下车库。主要结构为框架、剪力墙结构。主要内容为：土石方工程、房屋建筑与安装工程，以及供配电、给排水、消防、道路、绿化等附属工程。	39,367.14	12,000.00	12,000.00	重庆市大足区鑫发建设集团有限公司

三、项目收益对融资本息覆盖倍数测算

本年债券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；项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行；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

本项目，拟在 2026 年发行专项债 12,000.00 万元，发行期限 10 年，融资利率按照 2.20% 测算，每半年支付一次利息，最后一期期末偿还本金。还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本年拟发债金额			偿还本金	期末本金余额	本期应付利息	本期偿还本息
		本年发债金额	本年发行债券利率	应付利息				
2026 年		12,000.00	2.20%			12,000.00		
2027 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2028 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2029 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2030 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2031 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2032 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2033 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2034 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2035 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2036 年	12,000.00		2.20%	264.00	12,000.00		264.00	12,264.00
合计				2,640.00	12,000.00		2,640.00	14,640.00

本次拟发行债券后融资本金 12,000.00 万元加上融资利息 2,640.00 万元后，融资本息合计为 14,640.00 万元。

（二）项目收益情况

1、收益来源

本项目偿债的经营性收入主要包括安置房收入、便民商业销售收入、物管费收入、停车位租赁收入、充电桩收入等运营收益

等。该收益可用于覆盖本年发行债券本息。

2、项目收入预测

根据《宝顶安置房（荷棠小区）建设项目可行性研究报告》，宝顶安置房（荷棠小区）建设项目建设期 36 个月。从 2027 年 1 月开始计算项目收益，本项目收入测算截止 2036 年。

（1）安置房收入预测说明

本项目建成后，拆迁户还房住宅面积 67428.10 m²，根据《重庆市大足区人民政府关于印发大足区集体土地征收补偿安置实施办法的通知》（大足府发〔2021〕16 号）第二十五条“【安置房购买价格】安置房安置的，应安置建筑面积的部分，按照砖混结构房屋的重置价格标准（820 元/m²）购买。对安置对象按应安置建筑面积 900 元每 m² 给予装修补贴。”同时明确，宝顶镇货币安置价格为 2880 元/m²。项目安置房房款收入 19,419.29 万元。

（2）便民商业销售收入预测说明

本项目建成后共有 1158.24 m² 便民商业房可供出售，共 3 层，便民商业主要服务本小区安置户，同时辐射周边区域，销售价格参照周边商业，销售价格底商 5500 元/m² 左右，第二层 4400 元/m² 左右，第三层在 3000 元/m² 左右，本项目便民商业销售价格按 4200.00 元/m² 计算，项目计算期内便民商业销售收入共计 486.47 万元。

（3）物业管理费收入预测说明

本项目为拆迁还房，根据《重庆市大足发展和改革委员会重庆市大足区国土资源和房屋管理局关于贯彻(重庆市物业服务收

费管理办法)有关问题的通知》(大足发(2018)48号),基准价标准分为四级,第四级价格有电梯物管费为1.80元/m²,无电梯物管费为1.30元/m²,第一级有电梯0.90元/m²,无电梯物管费为0.60元/m², (4万平方米以上可上浮10%),本项目安置房物管费单价为0.80元/m²,不考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素,项目计算期内物业管理费收入658.40万元。

(4) 停车位租赁收入预测说明

本项目建成后可提供480个停车位,其中:充电车位72个,普通车位408个。充电车位满足电动车辆充电需求后,空闲时段可作临时停车位。普通车位满足小区住房停车需求,采取固定车位模式,按月收到租金。根据《重庆市大足区发展和改革委员会关于调整停车服务收费标准的通知(大足发改〔2017〕36号)的收费标准,室内公共停车场包月停放收费标准(含物业服务费):二轮车不得超过120元1月;小型车、三轮车包月不得超过260元/月;大型车不得超过300元1月。本项目固定月租车位取260元/月,运营期第一年停车位使用率为80%,第二年达到90%,第三年及以后年份达到100%。临时停车位运营期内,每个停车位日综合使用单价暂按10元/天计算,车位使用率保守预计运营期第一年为70%,以年每年增长5%,直至95%保持稳定不变,项目计算期内停车位租赁收入共计1,464.78万元。

(5) 充电桩收入预测说明

本项目共设置72个充电车位,占总停车位480个的15%,符合重庆市及大足区关于充电设施配建比例要求。充电功率为80kW。充电桩平均日服务时间为5h,充电桩将服务于安置房业

主、周边住户以及宝顶景区游客，平均按 0.5 元/度收取服务费，每 3 年服务费和充电时长上涨 5%，充电桩使用率保守预计运营期第一年为 85%，第二年增长 5%，直至 95%保持稳定不变，项目计算期内充电桩收入共计 5,430.54 万元。

综上所述，该项目运营收入在债券存续期为 26,856.45 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	项目营运收入	26,856.45	20,129.74	847.01	691.70	740.95	720.10
1.1	安置房收入	19,419.29	19,419.29				
	住房面积 (m ²)		67,428.10				
	住房销售单价 (元/m ²)		2,880.00				
	销售比例 (%)		100%				
1.2	便民商铺销售收入	486.47	145.94	243.23	48.65	48.65	
	商铺面积 (m ²)		1,158.24	1,158.24	1,158.24	1,158.24	
	商铺销售单价 (元/m ²)		4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	
	销售比例 (%)		30%	50%	10%	10%	
	价格涨幅						
1.3	物业管理收入	658.40	65.84	65.84	65.84	65.84	65.84
	服务面积 (m ²)		68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34
	收费标准 (元/m ²)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	入住比例		100%	100%	100%	100%	100%
1.4	充电桩服务收入	4,827.51	378.43	403.66	428.89	476.82	503.31
	充电车位数 (个)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	日均充电时间 (h)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	充电量 (kW)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电服务费单价 (元/kwh)		0.40	0.40	0.40	0.42	0.42
	使用率 (%)		75%	80%	85%	90%	95%
	增长率 (%)					5%	
1.5	车位租金收入	1,464.78	120.24	134.28	148.32	149.64	150.95
1.5.1	月停车位租金收入	1,234.81	101.84	114.57	127.30	127.30	127.30

	车位数量 (个)		408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
	出租价格 (元/月)		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	出租率 (%)		80%	90%	100%	100%	100%
1.5.2	临停车位收入	229.97	18.40	19.71	21.02	22.34	23.65
	临停车位个数		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	收费单价 (元/个.天)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	临停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率 (%)		70%	75%	80%	85%	90%

续表:

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目营运收入	721.42	745.39	745.39	745.39	769.36
1.1	安置房收入					
	住房面积 (m ²)					
	住房销售单价 (元/m ²)					
	销售比例 (%)					
1.2	便民商铺销售收入					
	商铺面积 (m ²)					
	商铺销售单价 (元/m ²)					
	销售比例 (%)					
	价格涨幅					
1.3	物业管理收入	65.84	65.84	65.84	65.84	65.84
	服务面积 (m ²)	68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34
	收费标准 (元/m ²)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	入住比例	100%	100%	100%	100%	100%
1.4	充电桩服务收入	503.31	527.28	527.28	527.28	551.25
	充电车位数 (个)	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	日均充电时间 (h)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	充电量 (kW)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电服务费单价 (元/kwh)	0.42	0.44	0.44	0.44	0.46
	使用率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率 (%)		5%			5%
1.5	车位租金收入	152.27	152.27	152.27	152.27	152.27
1.5.1	月停车位租金收入	127.30	127.30	127.30	127.30	127.30

	车位数量 (个)	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
	出租价格 (元/月)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1.5.2	临停车位收入	24.97	24.97	24.97	24.97	24.97
	临停车位个数	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	收费单价 (元/个.天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	临停车天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%

按照运营收入的 100%、90%、80%的情况下，债券存续期运营收入分别如下表：

金额单位：万元

名称	运营收入		
	按收入的 100%	按收入的 90%	按收入的 80%
运营收入	26,856.45	24,170.81	21,485.16

2.运营成本

根据《可行性研究报告》，运营成本主要包含人员燃料动力费、工资及福利费、管理费用、维修维护费、其他销售费用、充电桩重置费。

(1) 燃料动力费：按照营业收入的 0.5%测算。

(2) 工资及福利费：按照营业收入的 1%测算。

(3) 管理费用：按照营业收入的 0.5%测算。

(4) 维修维护费：按收入总额的 0.5%测算；

(5) 其他销售费用：按安置房的收入总额的 1%和便民商业收入 3%测算；

(6) 充电桩重置费：按每 5 年重置安装费用按 2 万元/台测算。

按《可行性研究报告》测算，债券存续期运营付现成本 1,183.26 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	燃料动力费	134.30	100.65	4.24	3.46	3.70	3.60
2	工资及福利费	268.55	201.30	8.47	6.92	7.41	7.20
3	管理费用	134.30	100.65	4.24	3.46	3.70	3.60
4	维护费用	134.30	100.65	4.24	3.46	3.70	3.60
5	其他销售费用	208.79	198.57	7.30	1.46	1.46	
6	充电桩重置费	288.00					144.00
	合计	1,168.24	701.82	28.49	18.76	19.97	162.00

续表：

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	燃料动力费	3.61	3.73	3.73	3.73	3.85
2	工资及福利费	7.21	7.45	7.45	7.45	7.69
3	管理费用	3.61	3.73	3.73	3.73	3.85
4	维护费用	3.61	3.73	3.73	3.73	3.85
5	其他销售费用					
6	充电桩重置费					144.00
	合计	18.04	18.64	18.64	18.64	163.24

3.相关税费

按照《可行性研究报告》，项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育附加、印花税、房产税。

——增值税：本项目增值税销项税率按 9%（安置房销售租收入、便民商业销售收入、停车位租赁收入）估算；增值税销项税率按 6%（充电桩收入、物业管理费）估算，进项税率按付现成本（不包括工资）燃料动力、充电桩重置成本的 9%和管理费用、维护费用、销售费用的 6%，按 70%可取得增值税专票进行估算。

——城市维护建设税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——印花税为按 0.05%

——房产税为按 12%

经测算，债券存续期相关税费 2,641.98 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	地方教育附加	43.86	35.45	1.22	0.93	0.99	0.68
2	城市维护建设费	153.58	124.07	4.28	3.27	3.48	2.38
3	教育费附加	65.82	53.17	1.83	1.40	1.49	1.02
4	印花税（接收 0.05%）	8.93	6.04	0.25	0.21	0.22	0.36
5	增值税	2,194.03	1,772.40	61.10	46.74	49.70	34.00
5.1	销项税	2,252.50	1,798.35	62.15	47.41	50.41	47.73
5.2	进项税	58.47	25.95	1.05	0.67	0.71	13.73
1.6	房产税	175.76	14.43	16.11	17.80	17.96	18.11
合计		2,641.98	2,005.56	84.79	70.35	73.84	56.55

续表：

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	地方教育附加	0.94	0.97	0.97	0.97	0.74
2	城市维护建设费	3.31	3.40	3.40	3.40	2.59
3	教育费附加	1.42	1.46	1.46	1.46	1.11
4	印花税（接收 0.05%）	0.36	0.37	0.37	0.37	0.38
5	增值税	47.22	48.64	48.64	48.64	36.95
5.1	销项税	47.85	49.29	49.29	49.29	50.73
5.2	进项税	0.63	0.65	0.65	0.65	13.78
1.6	房产税	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27
合计		71.52	73.11	73.11	73.11	60.04

4、项目运营收益

按运营收益的 100%、90%、80%的情况下，测算出项目在各年度的运营收益（运营收入－运营成本－相关税费）为 23,046.23 万元。

（三）项目收益对融资本息覆盖倍数测算

本项目的项目收益覆盖倍数为 1.57 倍，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 4 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	备注
宝顶安置房（荷棠小区）建设项目	23,046.23	10 年	14,640.00	1.57	

该项目的项目收益覆盖倍数为 1.57 倍，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）现金流情况

根据测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值，即债券存续期间不存在任何资金缺口。项目收益覆盖倍数为 1.57 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

表 5 现金流量表

（单元：万元）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入							
1	资本金流入	27,367.14	13,000.00	14,367.14				
1.1	财政预算资金流入							
1.2	单位自有资金	27,367.14	13,000.00	14,367.14				
1.3	用于资本金的专项债券资金							
2	债务资金流入	12,000.00		12,000.00				
2.1	专项债券资金流入	12,000.00		12,000.00				
2.2	市场化融资流入							
3	项目收入流入	26,856.45			20,129.74	847.01	691.70	740.95
3.1	政府性基金收入流入							

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3.2	专项收入流入	26,856.45			20,129.74	847.01	691.70	740.95
小计	现金流入总额	66,223.59	13,000.00	26,367.14	20,129.74	847.01	691.70	740.95
二	现金流出							
1	建设期静态投资流出	39,367.14	13,000.00	26,367.14				
2	运营成本支出	1,168.24			701.82	28.49	18.76	19.97
3	相关税费	2,641.98			2,005.56	84.79	70.35	73.84
4	债务还本付息	14,640.00			264.00	264.00	264.00	264.00
4.1	专项债券还本付息	14,640.00			264.00	264.00	264.00	264.00
4.1.1	专项债券还本	12,000.00						
4.1.2	专项债券付息	2,640.00			264.00	264.00	264.00	264.00
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							
小计	现金流出总额	57,817.36	13,000.00	26,367.14	2,971.38	377.28	353.11	357.81
三	现金净流量							
1	当年现金净流入	8,406.23			17,158.36	469.73	338.59	383.14
2	期末累计现金结存额				17,158.36	17,628.09	17,966.68	18,349.82

续表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入						
1	资本金流入						
1.1	财政预算资金流入						
1.2	单位自有资金						
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	720.10	721.42	745.39	745.39	745.39	769.36
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	720.10	721.42	745.39	745.39	745.39	769.36
小计	现金流入总额	720.10	721.42	745.39	745.39	745.39	769.36
二	现金流出						

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	建设期静态投资流出						
2	运营成本支出	162.00	18.04	18.64	18.64	18.64	163.24
3	相关税费	56.55	71.52	73.11	73.11	73.11	60.04
4	债务还本付息	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	12,264.00
4.1	专项债券还本付息	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	12,264.00
4.1.1	专项债券还本						12,000.00
4.1.2	专项债券付息	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
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						
小计	现金流出总额	482.55	353.56	355.75	355.75	355.75	12,487.28
三	现金净流量						
1	当年现金净流入	237.55	367.86	389.64	389.64	389.64	-11,717.92
2	期末累计现金结存额	18,587.37	18,955.23	19,344.87	19,734.51	20,124.15	8,406.23

四、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。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括自然环境和施工条件、施工方的施工技术及管理方案、设计单位的设计质

量和设计变更、供应商的交付质量和时间以及资金落实不到位等。

针对以上风险，一是加强风险因素预判，提前制定解决方案；二是加强过程管理，及时发现和解决问题；三是严格筛选项目参与主体；四是做好资金计划及使用分析。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

项目建设完成后，运营管理水平和服务质量将直接影响到项目未来的收入。内部运营管理混乱，会导致运营成本上升，效率低下；员工培训管理不到位，服务质量差，会导致投诉上升，经济效益下降等。

针对经营风险，一方面要加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；另一方面，要建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考察制度，加强员工服务意识，提高员工服务水平。

2. 市场风险

市场是由“需”与“供”形成的，同行或同类产品出现，并非是市场需求本身的风险，应从竞争视角进行分析和防范。首先，政府和对应主管部门进行正确的引导和协调，做好规划，避免大量重复建设和恶性竞争情况的发生，为本项目未来的良性运行奠定扎实的基础。同时，相关的运营管理人员应不断提升自身的运营效率和服务能力，努力降低成本、提升收益。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

项目资金平衡最大的风险在于对项目整体现金流测算等重要环节出现偏差。整体现金流测算出现偏差将可能出现资金缺口，不能实现年度平衡和整体平衡。

本项目资金测算平衡结果是聘请专业咨询公司经过大量分析、计算后得出的，并且聘请了会计师事务所专业团队进行了核查，测算结果较为可靠。

2.利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目融资收益的平衡。

本项目测算利率已充分考虑了利率波动因素，因此，利率波动对本项目资金平衡结果的影响较小。