

2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设 工程专项债券

财务评价咨询报告

永拓川咨字（2022）第 03004 号

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

二〇二二年三月





2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券 财务评价咨询报告

永拓川咨字（2022）第 03004 号

四川省国梁建筑有限公司：

我们接受委托，对 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券（以下简称“专项债券”）的项目收益与融资自求平衡情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对相关数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》的规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与现金流量预测是发行人的责任。

我们对 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目可偿债收益覆盖专项债券本息的能力进行了评价，为发行 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对 2022 年大安旧城老旧小区改造及配



套基础设施建设工程专项债券实施方案财务评价结论如下：

1、本项目在预测期内可实现可偿债收益 20,730.05 万元，总债务本息合计 16,000.00 万元，总债务本息保障倍数为 1.30 倍，能够实现项目收益与融资自求平衡；

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券项目
收益与现金流量预测说明书



永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLP Sichuan Branch

(此页无正文,为2022年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券财务评价咨询报告之盖章签字页)

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·成都

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022年3月11日

附件

2022年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券项目收益与现金流量预测说明书

四川省国梁建筑有限公司拟发行 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券计划。该项目地址位于自贡市大安区城区。

该项目是由自贡市大安区住房和城乡建设局作为项目主管部门，四川省国梁建筑有限公司作为项目单位。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。本预测说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测说明书所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测说明书编制基础

（一）以 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目收益与现金流量预测说明书。

（二）项目的政府性文件

1、2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目的立项批复、可行性研究报告批复；

2、国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）；

3、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

4、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）；

5、国务院《关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》（国办〔2020〕6 号）；

6、中共中央国务院《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》（2020.5.17）；

7、《四川省人民政府办《公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）；

8、《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

9、《四川省加快重点项目建设开展基础设施等重点领域补短板三年行动实施方案》（川办发〔2019〕18号）；

10、四川省人民政府《关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》（川府发〔2020〕3号）；

11、《四川省城镇老旧小区改造工作手册（试行）》；

12、《四川省城镇住房发展规划》（2018-2022年）；

13、《中共自贡市委关于深入贯彻党的十九届四中全会精神推进城乡社区治理制度创新和能力建设的决定》；

14、《自贡市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

15、《自贡市城市规划管理技术规定》；

16、《自贡市城市总体规划》（2011-2030）；

17、其他国家、地方政策规划及业主单位提供的项目相关资料。

（三）编制该预测说明书所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

2022年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券项目，结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了2022年1月至2037年6月关于2022年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目收益及现金流量覆盖债务还本付息预测说明和相应的预测表（以下简称“项目收益与现金流量预测”）。

编制项目收益与现金流量预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、企业会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益与现金流量预测的编制基础：假设2022年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目收入、支出都能按照业主方设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

1、预测数据按照谨慎性原则（少估收益、多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

4、政府制定的土地出让计划、可返还成本等能顺利执行（若适用）；

5、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

6、发行人预测的项目预期收入、支出能如期实现，制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；

7、土地出让价格在正常范围内变动（若适用）；

8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

9、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

四、项目情况说明

（一）项目基本情况

1、本项目为 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目，属于保障性安居工程。

2、项目单位四川省国梁建筑有限公司位于自贡市大安区，项目实施地位于自贡市大安区城区。

3、项目建设内容包含道路整治，修缮排水，改建停车库（场），修复堡坎和围墙，整治绿化，铺装小区人行道及小区内活动场地，增设小区大门门禁，增设单元门禁系统，新建小区大门，安装庭院灯，增设监控系统，光纤入户，架空线规整（入地），修缮消防设施，改造通信电缆、燃气管线，增加健身器材等小区配套基础设施改造。本项目建设期限拟定为 24 个月，即 2022 年 1 月-2023 年 12 月。

（二）项目建设背景

1、项目背景

（1）《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》

为全面推进城镇老旧小区改造工作，国务院办公厅制定了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确指出改造任务如下：

明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。

①基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

②完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

③提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

编制专项改造规划和计划。各地要进一步摸清既有城镇老旧小区底数，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有

关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

2、项目建设的必要性

(1) 项目的建设是实现党和国家保障和改善民生，增进人民福祉目标的重要体现

(2) 项目的建设是提高区域城市形象，改善小区居民生活质量的需要；

(3) 项目的建设完善城市公共服务体系的有效方式

(三) 拟建项目的计划筹资情况

2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目由自贡市大安区住房和城乡建设局项目主管部门，四川省国梁建筑有限公司作为项目单位。本项目总投资为 14,708.00 万元，其中项目单位自有资金 4,708.00 万元，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元。

本次发行规模 10,000.00 万元，假设于 2022 年 7 月发行 10,000.00 万元。利息每年付两次，本金到期一次性偿还。债券期限为 15 年期（债券存续期为 2022-2037 年）。

五、资金筹措方案

(一) 项目资金来源

1、资金来源

本项目总投资为 14,708.00 万元，本次拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，占总投资估算的 67.99%，项目单位自有资金 4,708.00 万元，占总投资估算的 32.01%。

2、专项债券融资计划

专项债券融资计划表

| 发行年份 | 发行规模 | 发行期限 |
|------|------|------|
|------|------|------|

| 发行年份 | 发行规模 | 发行期限 |
|--------|--------------|------|
| 2022 年 | 10,000.00 万元 | 15 年 |

（二）资金使用计划

本项目建设工期预计为 24 个月，预计于 2022 年 1 月开工建设，2023 年 12 月建设完成。项目实际进度计划根据项目前期工作的实际情况进行调整。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程资金使用计划表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | 建设期 |
|-----------|-----------|----------|----------|
| | | 2022 年 | 2023 年 |
| 项目总投资 | 14,708.00 | 7,259.00 | 7,449.00 |
| 建设投资 | 14,098.00 | 7,049.00 | 7,049.00 |
| 专项债券发行费 | 10.00 | 10.00 | 0.00 |
| 本期债券建设期利息 | 600.00 | 200.00 | 400.00 |
| 资金筹措 | 14,708.00 | 7,259.00 | 7,449.00 |
| 自有资金 | 4,708.00 | 2,259.00 | 2,449.00 |
| 本期债券 | 10,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |

六、项目预期收益、收入、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

根据假设条件预测，本项目总收入为 25,223.62 万元，扣减各项经营成本和税金及附加后的项目收益为 20,730.05 万元，详见“附表 4-项目损益状况及可偿债收益测算表”。

（二）项目收入预测

2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程建成后，项目收益主要来源于停车场收入、老年活动中心租赁收入。根据财预[2017]89 号文和相关文件要求，自贡市财政局将上述收入进行封闭式管理，专门用于偿还本次项目融资资金。

1、老年活动中心租赁收入

根据本项目可行性研究报告，项目新建老年活动中心以满足周边居民需求，建筑面积为 5100 m²，根据自贡市及周边地区综合市场的行情，预估租赁单价为 1.60 元/天/m²，租赁单价暂按每两年 3%考虑，本项目运营期第一年出租率为 60%，以后依次增加 5%，达到 90%后趋于稳定。

2、停车位租赁收入

停车位数量。根据本项目可行性研究报告，本项目建设 60500 平方米停车场共计 2420 个车位。

停车位收费。根据相关文件，自贡市内机动车停放收费标准按如下执行：

| | 露天专业停车场 (4 小时/次) | 室内专业停车场 (4 小时/次) | 临时占道停车场点 | |
|------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | | | 普通临时占道 停车 (4 小时/ 次) | 差别化临时占道 停车 (1 小时/次) |
| 摩托车 | 3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元) | 3 元(超过 4 小时, 每 小时加收 0.5 元) | 2 元(超过 4 小 时, 每 2 小时加 收 0.5 元) | 3 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加 收 1 元) |
| 小型汽车 | 4 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元) | 5 元(超过 4 小时, 每 小时加收 1 元) | 3 元(超过 4 小 时, 每 2 小时加 收 1 元) | 4 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加 收 2 元) |
| 大型汽车 | 5 元(超过 4 小时, 每 小时加收 1 元) | 7 元(超过 4 小时, 每 小时加收 2 元) | 4 元(超过 4 小 时, 每小时加收 2 元) | 5 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加 收 3 元) |

停车位收费定价参考《自贡市发展和改革委员会关于加强我市城区机动车停放服务收费管理的通知》（自发改发〔2017〕270 号），白天平均每个停车位停车时长为 2 小时，按照白天 12 个小时计算，理论上每个停车位每半天可周转 6 次，按照谨慎原则保守进行估计，周转次数为理论数据的 50%，为 3 次，一次 4 元。夜间停车时长按 12 小时计算，夜间接停车收费标准为 8 元/天。考虑到当前的通胀水平，单价暂按每两年增长 3%考虑。

停车率：本项目白天停车率暂按 70%进行预估，之后每年增长 5%，至 95%趋于稳定。本项目夜晚停车率初始暂按 50%进行预估，之后每年增长 5%，至 80%趋于稳定。

3、收入汇总

综上所述，本项目在债券存续期内预测收入总额为 25,223.62 万元。具体详见“附表 1-收入预测表”。

（三）项目经营成本预测

本项目所列经营成本均对于项目经营性设施经营而产生的成本具体包括燃料及动力费、人员工资及福利费、管理费、修理费、设备维护费。

1、燃料及动力费

燃料及动力费按年度经营收入的 2%进行计算。

2、人员工资及福利费

根据本项目的运营维护要求，设置员工 20 人，其中保洁人员 8 人，停车场管理人员 4 人，安保 6 人，管理人员 2 人。保洁人员工资及福利按照 3 万元每年进行计算，停车场管理人员年工资及福利按 5 万元进行计算，安保人员工资及福利按照 4.8 万元每年计算，管理人员年工资及福利按照 7.2 万元计算。工资水平暂按每两年增长 3%计算。

3、管理费

管理费按年度工资福利费的 10%计。

4、设备维护费

设备维护及管理费用暂按经营收入的 10%进行计算。

5、经营成本汇总

债券存续期内，项目成本合计 4,439.55 万元。详见“附表 2-成本费用预测表”。

（四）相关税费预测

本项目涉及的相关税费如下：

| 序号 | 税种 | 计税基数 | 税率 | 计税依据及优惠情况 |
|----|-----|-----------|-------|------------------|
| 1 | 增值税 | 销项税额-进项税额 | 6%-9% | 《中华人民共和国增值税暂行条例》 |

| 序号 | 税种 | 计税基数 | 税率 | 计税依据及优惠情况 |
|----|---------|-------|----|---------------------------------------|
| 2 | 城市维护建设税 | 增值税税额 | 5% | 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》 |
| 3 | 教育费附加 | 增值税税额 | 3% | 《征收教育费附加的暂行规定》 |
| 4 | 地方教育费附加 | 增值税税额 | 2% | 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号） |

本项目在债券存续期内预测的相关税金及附加情况如下：

| 项目阶段 | 年度 | 增值税 | 增值税附加 | 小计 |
|------|------|-------|-------|-------|
| 建设期 | 2022 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 建设期 | 2023 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2024 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2025 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2026 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2027 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2028 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2029 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2030 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2031 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2032 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2033 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2034 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2035 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2036 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2037 | 49.11 | 4.91 | 54.02 |
| 合计 | | 49.11 | 4.91 | 54.02 |

（五）可偿债收益预测

项目可偿债收益=项目经营收入-项目经营成本-增值税及附加。

本项目可偿债收益合计 20,730.05 万元，具体详见“附表 4-项目损益状况及

可偿债收益测算表”。

（六）债务还本付息情况预测

1、专项债券还本付息情况

拟发行的专项债券利率按照 4 % 考虑，每年付息 2 次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付，专项债券利息偿还计划表具体如下表：

专项债券还本付息计划表

单位：人民币万元

| 项目阶段 | 年度 | 本期新增借入本金 | 偿还专项债券本金 | 偿还专项债券利息 | 还本付息合计 |
|------|------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 建设期 | 2022 | 10,000.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 |
| | 2023 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2024 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2025 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2026 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2027 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2028 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2029 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2030 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2031 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2032 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2033 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2034 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2035 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2036 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 2037 | 0.00 | 10,000.00 | 200.00 | 10,200.00 |
| 合 计 | — | 10,000.00 | 10,000.00 | 6,000.00 | 16,000.00 |

2、市场化配套融资还本付息情况

项目除计划申请发行专项债券以外，目前不存在其他市场化配套融资。

3、专项债券还本付息情况汇总：

单位：人民币万元

| | |
|----------|-----------|
| 专项债券本金总额 | 10,000.00 |
| 专项债券利息总额 | 6,000.00 |
| 专项债券本息总额 | 16,000.00 |

| | |
|-------|-----------|
| 总债务本金 | 10,000.00 |
| 总债务利息 | 6,000.00 |
| 总债务本息 | 16,000.00 |

（七）项目现金流量预测情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目现金流量预测情况，根据上述收入与成本情况，本项目资金流入总额为 39,931.62 万元，资金流出总额为 34,601.57 万元，累计现金流量结余 5,330.05 万元。详见“附表 3-资金平衡测算表”。

七、项目收益及现金流量分析预测结论

根据上述各种假设，2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目运营收入为 25,223.62 万元，扣除经营成本和税金及附加后的项目收益为 20,730.05 万元。本次 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目专项债券发行规模为 10,000.00 万元，发行期限为 15 年，利息按照 4%/年计算，债券本息合计共 16,000.00 万元；项目收益是总债务本息的 1.30 倍，完全能够满足本项目还本付息的要求。在还款期内，本金偿还保障率均超过 100%，项目本身能够达到收益与融资自求平衡。综上所述，本次 2022 年大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来二十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面对可偿债收益向上和向下波动进行敏感性分析。

| 主要指标 | 可偿债资金来源（万元） | 本项目总债务本息收益覆盖倍数 |
|------|-------------|----------------|
| -15% | 17,620.54 | 1.10 |
| -10% | 18,657.05 | 1.17 |
| -5% | 19,693.55 | 1.23 |
| 0 | 20,730.05 | 1.30 |
| 5% | 21,766.55 | 1.36 |

| 主要指标 | 可偿债资金来源（万元） | 本项目总债务本息收益覆盖倍数 |
|------|-------------|----------------|
| 10% | 22,803.06 | 1.43 |
| 15% | 23,839.56 | 1.49 |

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险性。

附表：

附表 1-收入预测表

附表 2-成本费用预测表

附表 3-资金平衡测算表

附表 4-项目损益状况及可偿债收益测算表

附表 1：收入预测表

收入预测表

单位：人民币万元

| 项目阶段 | 年度 | 老年活动中心收入 | 停车位收入 | 小计 |
|------|------|----------|-----------|-----------|
| 运营期 | 2024 | 178.70 | 1,095.29 | 1,274.00 |
| 运营期 | 2025 | 193.60 | 1,183.62 | 1,377.22 |
| 运营期 | 2026 | 214.74 | 1,310.11 | 1,524.85 |
| 运营期 | 2027 | 230.08 | 1,401.09 | 1,631.17 |
| 运营期 | 2028 | 252.78 | 1,536.83 | 1,789.62 |
| 运营期 | 2029 | 268.58 | 1,630.54 | 1,899.12 |
| 运营期 | 2030 | 292.91 | 1,718.07 | 2,010.98 |
| 运营期 | 2031 | 292.91 | 1,718.07 | 2,010.98 |
| 运营期 | 2032 | 301.70 | 1,769.61 | 2,071.31 |
| 运营期 | 2033 | 301.70 | 1,769.61 | 2,071.31 |
| 运营期 | 2034 | 310.75 | 1,822.70 | 2,133.45 |
| 运营期 | 2035 | 310.75 | 1,822.70 | 2,133.45 |
| 运营期 | 2036 | 320.07 | 1,877.38 | 2,197.45 |
| 运营期 | 2037 | 160.04 | 938.69 | 1,098.73 |
| 合计 | | 3,629.32 | 21,594.30 | 25,223.62 |

附表 2：成本费用预测表

成本费用预测表

单位：人民币万元

| 项目阶段 | 年度 | 管理费用 | 工资及福利费 | 外购原材料及动力费 | 设备维护费 | 小计 |
|------|------|--------|----------|-----------|----------|----------|
| 运营期 | 2024 | 8.72 | 87.20 | 25.48 | 127.40 | 248.80 |
| 运营期 | 2025 | 8.72 | 87.20 | 27.54 | 137.72 | 261.19 |
| 运营期 | 2026 | 8.98 | 89.82 | 30.50 | 152.49 | 281.78 |
| 运营期 | 2027 | 8.98 | 89.82 | 32.62 | 163.12 | 294.54 |
| 运营期 | 2028 | 9.25 | 92.51 | 35.79 | 178.96 | 316.52 |
| 运营期 | 2029 | 9.25 | 92.51 | 37.98 | 189.91 | 329.66 |
| 运营期 | 2030 | 9.53 | 95.29 | 40.22 | 201.10 | 346.13 |
| 运营期 | 2031 | 9.53 | 95.29 | 40.22 | 201.10 | 346.13 |
| 运营期 | 2032 | 9.81 | 98.14 | 41.43 | 207.13 | 356.52 |
| 运营期 | 2033 | 9.81 | 98.14 | 41.43 | 207.13 | 356.52 |
| 运营期 | 2034 | 10.11 | 101.09 | 42.67 | 213.34 | 367.21 |
| 运营期 | 2035 | 10.11 | 101.09 | 42.67 | 213.34 | 367.21 |
| 运营期 | 2036 | 10.41 | 104.12 | 43.95 | 219.75 | 378.23 |
| 运营期 | 2037 | 5.21 | 52.06 | 21.97 | 109.87 | 189.11 |
| 合计 | | 128.43 | 1,284.27 | 504.47 | 2,522.36 | 4,439.53 |

附表 3：资金平衡测算表

资金平衡测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 |
|-----|--------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| 一 | 现金流入 | | | | | | | | | |
| 1 | 资本金流入 | 4,708.00 | 2,259.00 | 2,449.00 | | | | | | |
| 1.1 | 财政预算资金 | | | | | | | | | |
| 1.2 | 自有资金 | 4,708.00 | 2,259.00 | 2,449.00 | | | | | | |
| 1.3 | 用于资本金的专项债券资金 | | | | | | | | | |
| 2 | 债务性资金流入 | 10,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | - | | | | | |
| 2.1 | 专项债券资金 | 10,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | | | | | | |
| 2.2 | 市场化配套融资 | | | | | | | | | |
| 3 | 项目收入 | 25,223.62 | - | - | 1,274.00 | 1,377.22 | 1,524.85 | 1,631.17 | 1,789.62 | 1,899.12 |
| 3.1 | 经营收入 | 25,223.62 | - | - | 1,274.00 | 1,377.22 | 1,524.85 | 1,631.17 | 1,789.62 | 1,899.12 |
| 3.2 | 政府性基金预算收入 | | | | | | | | | |
| 小计 | 现金流入总额 | 39,931.62 | 7,259.00 | 7,449.00 | 1,274.00 | 1,377.22 | 1,524.85 | 1,631.17 | 1,789.62 | 1,899.12 |
| 二 | 现金流出 | | | | | | | | | |
| 1 | 建设期静态投资支出 | 14,098.00 | 7,049.00 | 7,049.00 | | | | | | |
| 2 | 经营成本 | 4,439.55 | | | 248.80 | 261.19 | 281.78 | 294.54 | 316.52 | 329.66 |
| 3 | 相关税费 | 54.02 | | | | | | | | |
| 4 | 专项债券还本付息 | 16,000.00 | 200.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-----------|-----------|----------|----------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 4.1 | 专项债券还本 | 10,000.00 | | | | | | | | |
| 4.2 | 专项债券还息 | 6,000.00 | 200.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| 5 | 银行贷款还本付息 | | | | | | | | | |
| 5.1 | 银行贷款还本 | | | | | | | | | |
| 5.2 | 银行贷款还息 | | | | | | | | | |
| 小计 | 现金流出总额 | 34,601.57 | 7,259.00 | 7,449.00 | 648.80 | 661.19 | 681.78 | 694.54 | 716.52 | 729.66 |
| 三 | 现金净流量 | | | | | | | | | |
| 1 | 当年现金净流入 | 5,330.05 | | | 625.20 | 716.03 | 843.07 | 936.63 | 1,073.10 | 1,169.46 |
| 2 | 期末累计现金结存额 | | | | 625.20 | 1,341.22 | 2,184.30 | 3,120.93 | 4,194.02 | 5,363.49 |

(续表)

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 |
|-----|--------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
| 一 | 现金流入 | | | | | | | | | |
| 1 | 资本金流入 | 4,708.00 | | | | | | | | |
| 1.1 | 财政预算资金 | | | | | | | | | |
| 1.2 | 自有资金 | 4,708.00 | | | | | | | | |
| 1.3 | 用于资本金的专项债券资金 | | | | | | | | | |
| 2 | 债务性资金流入 | 10,000.00 | | | | | | | | |
| 2.1 | 专项债券资金 | 10,000.00 | | | | | | | | |
| 2.2 | 市场化配套融资 | | | | | | | | | |
| 3 | 项目收入 | 25,223.62 | 2,010.98 | 2,010.98 | 2,071.31 | 2,071.31 | 2,133.45 | 2,133.45 | 2,197.45 | 1,098.73 |
| 3.1 | 经营收入 | 25,223.62 | 2,010.98 | 2,010.98 | 2,071.31 | 2,071.31 | 2,133.45 | 2,133.45 | 2,197.45 | 1,098.73 |
| 3.2 | 政府性基金预算收入 | | | | | | | | | |
| 小计 | 现金流入总额 | 39,931.62 | 2,010.98 | 2,010.98 | 2,071.31 | 2,071.31 | 2,133.45 | 2,133.45 | 2,197.45 | 1,098.73 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 | 运营期 |
|-----------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | | | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
| 二 | 现金流出 | | | | | | | | | |
| 1 | 建设期静态投资支出 | 14,098.00 | | | | | | | | |
| 2 | 经营成本 | 4,439.55 | 346.13 | 346.13 | 356.52 | 356.52 | 367.21 | 367.21 | 378.23 | 189.11 |
| 3 | 相关税费 | 54.02 | | | | | | | | 54.02 |
| 4 | 专项债券还本付息 | 16,000.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 10,200.00 |
| 4.1 | 专项债券还本 | 10,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 10,000.00 |
| 4.2 | 专项债券还息 | 6,000.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 200.00 |
| 5 | 银行贷款还本付息 | | | | | | | | | |
| 5.1 | 银行贷款还本 | | | | | | | | | |
| 5.2 | 银行贷款还息 | | | | | | | | | |
| 小计 | 现金流出总额 | 34,601.57 | 746.13 | 746.13 | 756.52 | 756.52 | 767.21 | 767.21 | 778.23 | 10,443.13 |
| 三 | 现金净流量 | | | | | | | | | |
| 1 | 当年现金净流入 | 5,330.05 | 1,264.85 | 1,264.85 | 1,314.79 | 1,314.79 | 1,366.24 | 1,366.24 | 1,419.22 | -9,344.40 |
| 2 | 期末累计现金结存额 | | 6,628.34 | 7,893.18 | 9,207.97 | 10,522.76 | 11,889.00 | 13,255.23 | 14,674.45 | 5,330.05 |

附表 4：项目损益状况及可偿债收益测算表

项目损益状况及可偿债收益测算表

单位：人民币万元

| 项目阶段 | 年度 | 项目经营收入 | 项目经营成本 | 增值税及附加 | 可偿债收益 |
|------|------|-----------|----------|--------|-----------|
| 建设期 | 2022 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 建设期 | 2023 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 运营期 | 2024 | 1,274.00 | 248.80 | 0.00 | 1,025.20 |
| 运营期 | 2025 | 1,377.22 | 261.19 | 0.00 | 1,116.03 |
| 运营期 | 2026 | 1,524.85 | 281.78 | 0.00 | 1,243.07 |
| 运营期 | 2027 | 1,631.17 | 294.54 | 0.00 | 1,336.63 |
| 运营期 | 2028 | 1,789.62 | 316.52 | 0.00 | 1,473.10 |
| 运营期 | 2029 | 1,899.12 | 329.66 | 0.00 | 1,569.46 |
| 运营期 | 2030 | 2,010.98 | 346.13 | 0.00 | 1,664.85 |
| 运营期 | 2031 | 2,010.98 | 346.13 | 0.00 | 1,664.85 |
| 运营期 | 2032 | 2,071.31 | 356.52 | 0.00 | 1,714.79 |
| 运营期 | 2033 | 2,071.31 | 356.52 | 0.00 | 1,714.79 |
| 运营期 | 2034 | 2,133.45 | 367.21 | 0.00 | 1,766.24 |
| 运营期 | 2035 | 2,133.45 | 367.21 | 0.00 | 1,766.24 |
| 运营期 | 2036 | 2,197.45 | 378.23 | 0.00 | 1,819.22 |
| 运营期 | 2037 | 1,098.73 | 189.11 | 54.02 | 855.60 |
| 合计 | | 25,223.62 | 4,439.55 | 54.02 | 20,730.05 |