

合江县老旧小区基础设施提升改造项目（一期） （信息披露）



财政部门：合江县财政局



发改部门：合江县发展改革局



主管部门：合江县住房和城乡建设局



业主单位：合江县银丰城市基础设施建设投资有限公司



合江县老旧小区基础设施提升改造项目(一期) 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2022年7月12日，泸州市人民政府办公室《关于印发<泸州市“十四五”公共服务规划>的通知》（泸市府办发〔2022〕59号）指出：到2025年，基本公共服务均等化水平明显提高，政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局基本形成，公共服务便利共享水平明显提高，高品质多样化生活服务成为公共服务体系的有益补充，民生福祉达到新水平。到2035年，高水平现代化的公共服务体系基本建成，基本公共服务实现均等化，幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶的公共服务产品广泛享受，人的全面发展取得实质性进展。

《规划》要求实施城镇老旧小区改造。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，基本完成现有棚户区改造，因地制宜改善基础设施和公共服务配套设施水平。征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。并计划“十四五”期间改造城镇老旧小区房屋13.9万户。

本项目的建设，有利于提高居民的居住环境以及安全，提升改善了合江县基础设施建设，促进合江县城镇转型升级和统筹城乡发展，符合《泸州市“十四五”公共服务规划》。

《合江县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：建设山水田园城市，积极推进老城有机更新，加快补齐少岷组团、马街组团、西扩组团公共基础、文化设施配套短板，大力推进笔架山城市公园、醒觉溪历史文化街区、石油文化主题公园、鹅肱山公园改造、老旧小区改造等项目建设。不断提升临港园区组团功能品质，推动产、城、人融合发展。加快三江组团开发，完善城市功能配套设施，深挖荔枝文化，建设荔枝小城镇、荔枝公园，打造独具魅力的“生态慢城”。并将合江县城市规划区老旧小区改造项目和合江县乡镇老旧小区改造建设项目纳入推进城镇品质提升重点项目中。

本项目围绕合江县老旧小区改造为主要实施内容，以各项规划为基础，针对老旧小区存在的安全隐患，基础设施陈旧等问题，通过积极谋划、因地制宜，通过提升改造等手段，推动城镇老旧小区改造工作再上新台阶。因此，本项目的实施符合《合江县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：合江县住房和城乡建设局；

项目业主：合江县银丰城市基础设施建设投资有限公司；

2. 项目概况

(1) 项目所属领域：项目属于城镇老旧小区改造领域建设项目，是具有一定收益的公益性项目；

(2) 主要建设内容：改造雨污管道 35km，改造提升道路 19km，改造消防管网 85km，水土保持提升 5.48 万 m²，改造楼梯扶手杆 3 万米，配套汽车充电桩 892 个，增设小区路灯 2100 个、电瓶车充电桩 3900 个、垃圾收集设施 85 套，安装小区监控系统 870 套，以及对社区服务、健身、养老设施等基础设施改造提升。

(3) 建设期：本项目建设工期为 3 年，即 2025 年 8 月—2028 年 7 月。

二、经济社会效益分析

(一) 社会效益

本项目的实施，一定程度上改善了项目区环境条件，美化了项目区优美的自然生态环境，提升安防防范水平，改善城市市容市貌，着力提升人民群众的“安全感、舒适度、幸福感，充分享有城市居民的生活水平和生活质量。无论从哪个方面来讲，项目实施后，对项目区居民的生活水平和生活质量的提高是非常明显的。

项目实施后，保障城市安全，完善城市功能和城市环境质量，提高合江县老旧小区基础设施水平，增强了合江县城市服务功

能，提升了城市形象及城市品位，促使合江县以完善城市功能为重点聚集人气，以创新投融资模式为突破点培育商气，使城市开发建设继续升温，宜居品质持续提升确保城市、推进高质量发展进程。项目的实施对项目地的基础设施、社会化服务和高质量发展进程会有很大的促进作用。

随着项目城市整治，为居民提供了舒适优美的环境，促进了城市形象的提升，信息流、人流、物流及资金流会随之增加，提供的就业机会和从业岗位会更多，就业或自己创业都比较容易，比较容易找到适合自己的工作岗位。项目的实施在很大程度上能够帮助项目区及周边居民就业。

（二）经济效益

项目通过停车位服务以及充电桩服务能实现较稳定的投资收益，同时，该项目有利于改善居住环境以更好地吸引人才，通过人才的输送，配合当地可发展经济，带领当地企业会吸引更多的企业投资落户合江县。为打赢脱贫攻坚战推动全面建成小康社会具有积极的意义。

本项目的实施，第一，可以改善城区环境，美化城市形象，提升城市品质。第二，通过规划合理的城市发展格局和新形象，带动周边区域的综合整治开发，提升周边地块的潜在价值，增加周边房地产的增值收益；实现物业的保值增值，增加税收收入，为合江县城市经济的可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。第三，可通过城市治理，带动合江县经济向“内生发展型”转变。

进城市产业发展以创业促就业，让生产、消费、就业相伴共生，让居民在蓬勃发展的城市产业集聚建设中找到更多创业就业机会，进一步开辟了居民增收致富新渠道，提高自我发展能力，在城市发展中有更多的获得感。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资：项目总投资额估算为 50000.00 万元，项目总投资=建设投资费用+建设期债券利息+债券发行费用。

（1）项目建设费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约 48050.00 万元；

（2）建设期利息和债券费用分别为 1920.00 万元和 30.00 万元。

根据建设进度与资金需求，本项目 2025-2028 年分期发行 25 年期债券，根据中国地方政府债券信息公开平台提供数据，参考 2023 年四川省政府再融资专项债券（二至十四期）、专项债券（四十一四至四十五期）发行结果公告，7 年期债券发行利率为 2.65%，10 年期发行利率为 2.81%，15 年期发行利率为 2.96%，20 年期发行利率为 3%，30 年期发行利率为 3%。考虑到债券发行周期较长，本项目按照 20 年期发行利率 3%的基础上浮后按照 3.2%计算，建设期利息一共 1920.00 万元。

根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四

四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5%，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1%。本项目拟发行债券期限为 25 年，根据上述文件的规定，债券发行成本暂按发债额的 1% 计算，故本项目债券发行费用为 30.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 50000.00 万元，其中项目资本金 20000.00 万元，发行专项债券 30000.00 万元。

项目资本金 20000.00 万元，占项目总投资的 40.00%，符合国发〔2019〕26 号文和国发〔2015〕51 号文要求。资本金来源于财政预算资金，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。分年度纳入财政预算的资本金,按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。（详见附件：《项目资本金的情况说明》）

发行地方政府专项债券 30000.00 万元，占总投资的 60.00%。其中，2025 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 25 年；2026 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 25 年；2027 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 25 年。

本项目没有存量债务。

2. 资金使用计划

项目投资计划按照工程进度分年度投入，根据项目建设工程进度。

行次	项目	合计	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-7 月
1	投资进度	100.00%	21.00%	28.00%	28.00%	23.00%
2	一、投资	-	-	-	-	-
3	（一）建设投资	48,050.00	10,356.67	13,536.67	13,216.67	10,940.00
4	1、工程费用	43,591.68	9,395.72	12,280.67	11,990.36	9,924.93
5	（1）建筑安装工程	30,361.18	6,544.03	8,553.36	8,351.17	6,912.62
6	（2）设备购置	13,230.50	2,851.69	3,727.30	3,639.19	3,012.31
7	2、工程建设其他费用	2,170.22	467.77	611.40	596.94	494.12
8	3、预备费用	2,288.10	493.17	644.60	629.37	520.95
9	4、土地费用	-	-	-	-	-
10	5 征地费用	-	-	-	-	-
11	（二）流动资金	-	-	-	-	-
12	（三）建设期利息	1,920.00	133.33	453.33	773.33	560.00
13	（四）专项债券发行费用	30.00	10.00	10.00	10.00	-
14	小计（3+11+12+13）	50,000.00	10,500.00	14,000.00	14,000.00	11,500.00
15	二、筹资	-	-	-	-	-
16	（一）自筹资本金	20,000.00	500.00	4,000.00	4,000.00	11,500.00
17	（二）发行专项债券资本金	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
18	小计（16+17）	50,000.00	10,500.00	14,000.00	14,000.00	11,500.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

本项目收入全部为纳入政府性基金预算管理的专项收入。专项收入具体为汽车充电服务收入、电瓶车充电服务收入、社区综合服务中心出租收入、养老康复活动中心出租收入。

收入依据充分、可靠。运营期内共实现收入 78,900.55 万元

（不含税）。

2.项目成本

主要指项目实施后，经营过程中增加的相应成本费用，包括设备设施更新和维护费、其他运营管理费用、折旧费、运营期利息等。运营期内经营成本 68,431.66 万元（不含税）。

（二）资金测算平衡情况

根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内经营性现金流为 63,830.06 万元，待项目在偿还经营期专项债 54,000.00 本息后，将仍有累计现金结余。本项目专项债券本息覆盖倍数为 1.18 倍,能够实现项目收益和融资自求平衡。能够实现项目收益和融资自求平衡。

债券存续期资金测算平衡情况表（单位：万元）

行次	项目	合计	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-7 月	2028 年 8-12 月	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动产生的现金净流量	63,830.06	-	-	-	-	493.68	1,344.59	1,531.02	1,776.73
2	一、经营活动产生的现金流入	83,763.79	-	-	-	-	633.41	1,715.01	1,909.10	2,208.35
3	（一）经营收入	83,763.79	-	-	-	-	633.41	1,715.01	1,909.10	2,208.35
4	1、汽车充电服务收入	54,503.34	-	-	-	-	391.50	1,074.41	1,208.72	1,410.17
5	2、电瓶车充电服务收入	24,565.79	-	-	-	-	174.28	478.30	538.08	627.76
6	3、社区综合服务中心出租收入	2,117.37	-	-	-	-	30.50	73.20	73.20	76.86
7	4、养老康复活动中心出租收入	2,577.29	-	-	-	-	37.13	89.10	89.10	93.56
14	（二）收到的税费	-								
15	1、增值税	-								
16	二、经营活动产生的现金流出	19,933.73	-	-	-	-	139.73	370.42	378.08	431.62
17	（一）经营成本	15,327.19	-	-	-	-	132.28	352.55	360.21	412.86
18	1、设备更新和维护费（按折旧费的 5%计）	953.91	-	-	-	-	28.41	68.19	40.92	40.92
19	2、其他运营管理费用（按营业收入的 3%计算）	2,512.91	-	-	-	-	19.00	51.45	57.27	66.25
20	3、汽车充电服务成本（按汽车充电服务收入的 15%计算）	8,175.50	-	-	-	-	58.72	161.16	181.31	211.53
21	4、电瓶车充电服务成本（按电瓶车充电服务收入的 15%计算）	3,684.87	-	-	-	-	26.14	71.74	80.71	94.16

28	(二) 支付的各项税费	4,606.54	-	-	-	-	7.44	17.87	17.87	18.76
29	1、增值税	527.91	-	-	-	-	-	-	-	-
30	2、税金及附加	569.63	-	-	-	-	7.44	17.87	17.87	18.76
31	3、企业所得税	3,508.99	-	-	-	-	-	-	-	-
32	投资活动产生的现金净流量	-48,050.00	-10,356.67	-13,536.67	-13,216.67	-10,940.00	-	-		
33	一、投资活动产生的现金流入	-								
34	二、投资活动产生的现金流出	48,050.00	10,356.67	13,536.67	13,216.67	10,940.00	-	-		
35	(一) 建设投资	48,050.00	10,356.67	13,536.67	13,216.67	10,940.00	-	-		
36	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-		
37	融资活动产生的现金净流量	-4,030.00	10,356.67	13,536.67	13,216.67	10,940.00	-400.00	-960.00	-960.00	-960.00
38	一、融资活动产生的现金流入	50,000.00	10,500.00	14,000.00	14,000.00	11,500.00	-	-		
39	(一) 项目资本金流入	20,000.00	500.00	4,000.00	4,000.00	11,500.00	-	-		
40	(二) 发行债券融资流入	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-		
41	二、融资活动产生的现金流出	54,030.00	143.33	463.33	783.33	560.00	400.00	960.00	960.00	960.00
42	(一) 偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
43	(二) 支付专项债券利息	24,000.00	133.33	453.33	773.33	560.00	400.00	960.00	960.00	960.00
44	(三) 支付专项债券发行费	30.00	10.00	10.00	10.00	-	-	-		
45	四、期末现金增加(1+32+37)	11,750.06	-	-	-	-	93.68	384.59	571.02	816.73
46	五、累计盈余资金	-	-	-	-	-	93.68	478.27	1,049.29	1,866.02

续表

行次	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营活动产生的现金净流量	63,830.06	1,943.84	2,211.22	2,508.06	2,508.06	2,508.06	2,635.51	2,761.25	2,700.78	2,808.34	2,808.34
2	一、经营活动产生的现金流入	83,763.79	2,412.14	2,738.21	3,099.80	3,099.80	3,099.80	3,254.79	3,408.14	3,408.14	3,578.54	3,578.54
3	（一）经营收入	83,763.79	2,412.14	2,738.21	3,099.80	3,099.80	3,099.80	3,254.79	3,408.14	3,408.14	3,578.54	3,578.54
4	1、汽车充电服务收入	54,503.34	1,551.19	1,776.81	2,021.12	2,021.12	2,021.12	2,122.18	2,228.29	2,228.29	2,339.70	2,339.70
5	2、电瓶车充电服务收入	24,565.79	690.54	790.98	899.74	899.74	899.74	944.73	991.97	991.97	1,041.56	1,041.56
6	3、社区综合服务中心出租收入	2,117.37	76.86	76.86	80.70	80.70	80.70	84.74	84.74	84.74	88.98	88.98
7	4、养老康复活动中心出租收入	2,577.29	93.56	93.56	98.23	98.23	98.23	103.14	103.14	103.14	108.30	108.30
14	（二）收到的税费	-										
15	1、增值税	-										
16	二、经营活动产生的现金流出	19,933.73	468.30	526.99	591.74	591.74	591.74	619.28	646.88	707.35	770.21	770.21
17	（一）经营成本	15,327.19	449.54	508.23	572.04	572.04	572.04	598.60	626.20	626.20	655.46	655.46
18	1、设备更新和维护费（按折旧费的 5%计）	953.91	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92
19	2、其他运营管理费用（按营业收入的 3%计算）	2,512.91	72.36	82.15	92.99	92.99	92.99	97.64	102.24	102.24	107.36	107.36
20	3、汽车充电服务成本（按汽车充电服务收入的 15%计算）	8,175.50	232.68	266.52	303.17	303.17	303.17	318.33	334.24	334.24	350.96	350.96
21	4、电瓶车充电服务成本（按电	3,684.87	103.58	118.65	134.96	134.96	134.96	141.71	148.79	148.79	156.23	156.23

	瓶车充电服务收入的 15%计算)											
28	(二) 支付的各项税费	4,606.54	18.76	18.76	19.70	19.70	19.70	20.68	20.68	81.16	114.74	114.74
29	1、增值税	527.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	2、税金及附加	569.63	18.76	18.76	19.70	19.70	19.70	20.68	20.68	20.68	21.72	21.72
31	3、企业所得税	3,508.99	-	-	-	-	-	-	-	60.47	93.03	93.03
32	投资活动产生的现金净流量	-48,050.00										
33	一、投资活动产生的现金流入	-										
34	二、投资活动产生的现金流出	48,050.00										
35	(一) 建设投资	48,050.00										
36	(二) 流动资金	-										
37	融资活动产生的现金净流量	-4,030.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00
38	一、融资活动产生的现金流入	50,000.00										
39	(一) 项目资本金流入	20,000.00										
40	(二) 发行债券融资流入	30,000.00										
41	二、融资活动产生的现金流出	54,030.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
42	(一) 偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	(二) 支付专项债券利息	24,000.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
44	(三) 支付专项债券发行费	30.00										
45	四、期末现金增加 (1+32+37)	11,750.06	983.84	1,251.22	1,548.06	1,548.06	1,548.06	1,675.51	1,801.25	1,740.78	1,848.34	1,848.34
46	五、累计盈余资金	-	2,849.86	4,101.07	5,649.13	7,197.20	8,745.26	10,420.77	12,222.02	13,962.80	15,811.14	17,659.48

续表

行次	项目	合计	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年 1-7 月
1	经营活动产生的现金净流量	63,830.06	2,808.34	3,032.95	3,032.95	3,032.95	3,157.11	3,157.11	3,389.07	3,460.00	3,339.45	3,048.89	1,831.76
2	一、经营活动产生的现金流入	83,763.79	3,578.54	3,934.99	3,934.99	3,934.99	4,131.74	4,131.74	4,584.05	4,813.26	4,813.26	4,813.26	2,949.22
3	（一）经营收入	83,763.79	3,578.54	3,934.99	3,934.99	3,934.99	4,131.74	4,131.74	4,584.05	4,813.26	4,813.26	4,813.26	2,949.22
4	1、汽车充电服务收入	54,503.34	2,339.70	2,579.52	2,579.52	2,579.52	2,708.50	2,708.50	2,977.80	3,126.69	3,126.69	3,126.69	1,915.85
5	2、电瓶车充电服务收入	24,565.79	1,041.56	1,148.32	1,148.32	1,148.32	1,205.74	1,205.74	1,388.75	1,458.19	1,458.19	1,458.19	893.49
6	3、社区综合服务中心出租收入	2,117.37	88.98	93.42	93.42	93.42	98.10	98.10	98.10	103.00	103.00	103.00	63.09
7	4、养老康复活动中心出租收入	2,577.29	108.30	113.72	113.72	113.72	119.40	119.40	119.40	125.37	125.37	125.37	76.79
14	（二）收到的税费	-											
15	1、增值税	-											
16	二、经营活动产生的现金流出	19,933.73	770.21	902.04	902.04	902.04	974.62	974.62	1,194.98	1,353.25	1,473.81	1,764.37	1,117.46
17	（一）经营成本	15,327.19	655.46	718.14	718.14	718.14	752.00	752.00	826.47	856.36	856.36	856.36	524.01
18	1、设备更新和维护费（按折旧费的 5%计）	953.91	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92	40.92	33.96	24.23	24.23	24.23	14.14
19	2、其他运营管理费用（按营业收入的 3%计算）	2,512.91	107.36	118.05	118.05	118.05	123.95	123.95	137.52	144.40	144.40	144.40	88.48
20	3、汽车充电服务成本（按汽车充电服务收入的 15%计算）	8,175.50	350.96	386.93	386.93	386.93	406.27	406.27	446.67	469.00	469.00	469.00	287.38
21	4、电瓶车充电服务成本（按电	3,684.87	156.23	172.25	172.25	172.25	180.86	180.86	208.31	218.73	218.73	218.73	134.02

	瓶车充电服务收入的 15%计算)												
28	(二) 支付的各项税费	4,606.54	114.74	183.89	183.89	183.89	222.62	222.62	368.51	496.89	617.45	908.01	593.45
29	1、增值税	527.91	-	-	-	-	-	-	-	-	81.14	277.01	169.77
30	2、税金及附加	569.63	21.72	22.80	22.80	22.80	23.94	23.94	23.94	25.14	33.26	52.84	32.38
31	3、企业所得税	3,508.99	93.03	161.09	161.09	161.09	198.67	198.67	344.57	471.75	503.06	578.16	391.30
32	投资活动产生的现金净流量	-48,050.00											
33	一、投资活动产生的现金流入	-											
34	二、投资活动产生的现金流出	48,050.00											
35	(一) 建设投资	48,050.00											
36	(二) 流动资金	-											
37	融资活动产生的现金净流量	-4,030.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-960.00	-10,826.67	-10,506.67	-10,186.67
38	一、融资活动产生的现金流入	50,000.00											
39	(一) 项目资本金流入	20,000.00											
40	(二) 发行债券融资流入	30,000.00											
41	二、融资活动产生的现金流出	54,030.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	10,826.67	10,506.67	10,186.67
42	(一) 偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00
43	(二) 支付专项债券利息	24,000.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	826.67	506.67	186.67
44	(三) 支付专项债券发行费	30.00											

45	四、期末现金增加（1+32+37）	11,750.06	1,848.34	2,072.95	2,072.95	2,072.95	2,197.11	2,197.11	2,429.07	2,500.00	-7,487.22	-7,457.78	-8,354.91
46	五、累计盈余资金	-	19,507.81	21,580.77	23,653.72	25,726.67	27,923.79	30,120.90	32,549.97	35,049.97	27,562.75	20,104.97	11,750.06

五、项目绩效目标

1.产出指标

（1）数量指标

目标 1：完成雨污管道改造 35km。

目标 2：完成道路改造 19km。

目标 3：完成消防管网改造 85km。

目标 4：水土保持建设 5.48 万 m²。

目标 5：改造楼梯扶手 3 万米。

目标 6：配套汽车充电桩建设 892 个

目标 7：电瓶车充电桩建设 3900 个

目标 8：小区路灯建设 2100 个。

目标 9：增设垃圾收集设施 85 套。

目标 10：安装小区监控系统 870 套。

目标 11：改造社区综合服务中心 3050 m²。

目标 12：改造休闲建设广场 6700 m²。

目标 13：改造养老康复活动中心 4950 m²。

（2）质量指标

指标 1：项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率 $\leq 5\%$

指标 3：质量验收等级合格

（3）时效指标

指标 1：按时取得项目开工许可证 2025 年 7 月底前

指标 2：工程按时开工 2025 年 8 月 1 日

指标 3：工程按时竣工验收 2028 年 7 月底

指标 4：项目完成及时率 $\geq 95\%$

(4) 成本指标

指标 1：项目总投资成本 ≤ 50000.00 万元

指标 2：项目融资总成本 ≤ 24000.00 万元

指标 3：项目运营成本 ≤ 15273.20 万元

指标 4：项目成本差异率 $\leq 10\%$;

2. 效益指标

经济效益：

指标 1：项目总收入 ≥ 83763.79 万元

社会效益：

本项目的实施将直接增加就业岗位。

完善城市功能和城市环境质量，提高合江县老旧小区基础设施水平。

生态效益：切实改善区域老旧小区环境卫生和秩序。

可持续影响指标：项目建设可持续、运营可持续，切实推动区域协调发展；

融资与收益平衡指标：根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内经营性现金流为 63,830.06 万元，待项目

在偿还经营期专项债 54,000.00 本息后，将仍有累计现金结余。本项目专项债券本息覆盖倍数为 1.18 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

满意度指标：受益对象满意度达到 90%以上。

六、潜在影响项目的风险评估

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的运营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目运营内容定价情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，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。

2.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家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。

风险控制措施：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。

3.财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

1.主管部门及职责

本项目主管部门为合江县住房和城乡建设局。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

2.项目单位及职责

本项目单位是合江县银丰城市基础设施建设投资有限公司。其职责为提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目2025年拟申请发行10,000万元，本次拟发行8900.00万元，期限20年。