



一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1. 德阳市中江县基本情况

德阳地处四川成都平原腹心地带，正加快建设全省经济副中心城市，打造装备智造之都、改革开放高地、古蜀文化名城、美丽幸福家园新“四张名片”。现辖旌阳、罗江、广汉、什邡、绵竹、中江六县（市、区）和国家级德阳经济技术开发区、国家级德阳高新技术产业开发区，幅员面积 5911 平方公里，人口 345.6 万，经济总量、增速和规模以上工业增加值等主要经济指标均居四川前列。2022 年全市地区生产总值 2816.87 亿元，比上年增长 3.1%。其中，第一产业增加值为 296.22 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值为 1354.92 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值为 1165.73 亿元，增长 3.1%。全市居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 2.2%，其中交通和通信类上涨 5.4%，生活用品及服务类上涨 2.5%，食品烟酒类上涨 2.9%，教育文化和娱乐类上涨 1.7%，其他用品和服务类上涨 2.3%，居住类上涨 0.5%，衣着类下降 0.2%，医疗保健类下降 0.9%。

中江县位于川中丘陵地带。地理坐标在东 104° 26′ -105° 15′、北纬 30° 31′ -31° 17′ 之间。东邻德阳市三台县、南达

遂宁市蓬溪县、资阳市乐至县，西接成都市中江县、广汉市，北邻德阳市罗江区、德阳市涪城区。县城距德阳 35 公里，距德阳 65 公里，距成都 88 公里，均有一、二级水泥路相连。总面积 2063 平方公里。通过境内的公路主要有中金快速、罗桂公路、唐巴公路、成达铁路、成南（充）高速、成巴（巴中）高速等。中江名优特产有手工挂面、八宝油糕、中江柚等，风景名胜有中国芍药谷、中江北塔、黄继光纪念馆等。

中江地处四川盆地西北部，西邻成都、北依德阳、东靠德阳、南接遂宁。全县幅员面积 2200 平方公里，辖 45 个乡镇、839 个村（社区），总人口 139.5 万人，耕地面积 152.4 万亩，是四川典型的丘陵农业大县。连续三年被评为县域经济发展先进县，并被命名为县域经济发展模范县。

中江县 2022 年 GDP379.24 亿，按可比价格计算，比上年增长 7.9%。其中，第一产业增加值 81.23 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 157.04 亿元，增长 10.0%；第三产业增加值 140.97 亿元，增长 8.8%。三次产业结构 21.4:41.4:37.2。人均地区生产总值 35183 元，增长 7.8%。全年实现民营经济增加值 260.9 亿元，比上年增长 8.1%，民营经济占 GDP 的比重为 68.8%，比上年提高 0.3 个百分点。

2. 行业专项规划概况

（1）国家行业规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，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，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

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）指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

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。

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）四川省行业规划

四川省委、省人民政府连续三年将城镇老旧小区改造纳入全省民生实事，扎实开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，将老旧小区改造作为“我为群众办实事”实践活动的重要举措。2019年以来，全省共有2.19万个老旧小区、232.3万户纳入改造计划，惠及居民700多万，2023年还将新开工改造老旧小区5200个，“十四五”期间计划改造老旧小区250万户，力争基本完成2000年底前建成的需改造老旧小区任务目标。从“墙面斑驳、漫天飞线”到“立面焕新、飞线下地”，老旧小区旧貌换新颜。

四川省住房和城乡建设厅建立健全了以一个实施意见、一组技术标准、一本工作手册、一批示范项目、一套信息系统为代表的“五个一”工作机制。此外，还出台了《支持城镇老旧小区改造十条措施》《关于规范城镇老旧小区改造消防设计审查验收管理工作的通知》《城镇老旧小区改造消防设计指南（试行）》等

配套文件，为全省城镇老旧小区改造工作推进提供了政策引领。

（3）德阳市行业规划

根据德阳市人民政府办公室关于印发《德阳市城镇老旧小区改造工作实施方案》的通知（德办发〔2021〕2号）提出，到2025年，基本改造完成2000年底前建成的2310个老旧小区和部分2001年至2005年建成需改造的270个老旧小区。

改造范围：重点改造2000年以前建成、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区；2001年至2005年建成，但小区基础设施和功能明显不足、物业管理不完善、居民改造意愿强烈的小区也可纳入改造范围。

对已纳入棚户区改造范围、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造，以及居民自建住房为主的区域和城中村，不纳入老旧小区改造范围。

德阳将在以下五个方面着力推进老旧小区改造。一是加快项目建设。强化工作指导，建立项目专班，各责任单位制定项目清单，倒排工期，挂图作战。二是拓宽筹资渠道。主动与国家、省级主管部门对接，为项目积极争取地方政府专项债、中央预算内资金。三是健全居民参与机制。改造工作按照“小区自主申报、竞争入围”和“成熟一个、推动一个”的原则，制定城镇老旧小区改造年度计划。同等条件下优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。四是引导专业运营单位出资共建。要求水、电、气、通信、广电等专业运营单位应履行社会责任，出资同步参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升，并根据职能职责

积极向上争取资金。五是巩固改造成果。努力破解小区管理难题，落实党建引领和社会综合治理要求，理顺社区党组织和居委会、业委会、物业服务企业关系，形成“小区党组织+业主委员会+物业服务企业”的三方联动格局。

（二）项目情况

1. 参与主体

行业主管部门：中江县住房和城乡建设局

项目单位：四川中和润置业有限公司

2. 项目概况

（1）项目所属领域：有自身收益的公益性老旧小区改造项目

（2）建设地点：德阳市中江县凯江镇

（3）建设内容和规模

本项目拟对凯江镇内 105 个小区进行改造，涉及 7159 户居民。基本建设内容和规模包括：一户一表改造 7159 户，小区所有围墙墙面 11000 平方米，楼顶防水 180000 平方米，小区路面黑化 83500 平方米，改扩建停车位 1380 个（配套充电桩 276 个），农贸市场改造 8 处，日间照料中心改造 6 处，托育服务中心改造 3 处，及配套道路改造、排水等相关设施设备配套。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 项目的建设有利于促进区域经济发展，扩大社会就业

本项目的建设，将直接带动当地工程建筑业、运输业等相关产业，可提供大量的建设和施工工作岗位。日后投入运营，将会加速当地经济的发展，由此带来相关产业的繁荣，间接带来大量的就业机会，对促进中江县和周边地区的就业影响将产生良好的作用。

2. 项目的建设有利于拓展内需、促进消费

老旧小区改造是民生工程，也是发展工程，在稳投资方面扮演着重要角色。通过外部环境和基础设施改造、服务设施健全，拉动居民改善家居条件顺理成章，有利于拓展内需、促进消费，这样的投资不会造成重复建设，是稳增长、调结构、惠民生的多得之举。

（二）社会效益分析

1. 项目的建设有利于实现全面建成小康社会

根据《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中指出，要稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，老旧小区改造作为城市建设的重要环节，关系到千家万户的切身利益，是我国全面建成小康社会的客观需求。本项目能够从源头上解决老旧小区居民的生活难题，为实现中江县的全面小康建设和现代化做出了一定的贡献。

2. 项目建设有利于加快中江县城市化进程

由于老旧小区存在着多角度的问题，在一定层面上制约着城市的发展，因此本项目将极大地改善该区段的市容市貌和提升城

市品位，使该区段基础设施进一步完善，并使居住、公共服务和社区服务等功能逐步健全，改善小区居民的生活质量和生活水平的提高，进一步加快中江县的城市化进程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 38,400.00 万元。其中：工程费用 31,320.30 万元，工程建设其他费 2,942.04 万元，预备费 2,559.06 万元，建设期利息 1,578.60 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目或费用名称		金额（万元）	占总投资比例
一	建设投资	工程费用	31,320.30	81.56%
		工程建设其他费	2,942.04	7.66%
		预备费用	2,559.06	6.66%
二	建设期利息	建设期债券利息	639.00	1.66%
		建设期市场化融资利息	930.80	2.42%
		债券发行费	8.80	0.02%
三	合计（一+二）		38,400.00	100.00%

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目估算总投资 38,400.00 万元，其中项目资本金 16,400.00 万元，占项目总投资的 42.71%，由中江县政府财政预算内投资；计划发行专项债券 11,000.00 万元，占项目总投资的 28.65%，计划市场化融资 11,000.00 万元，占项目总投资的

28.65%。

2. 资金使用计划

本项目建设期 24 个月，根据项目建设计划，资金分 3 个年度投入。

资金使用及筹措计划表

单位：万元

序号	项 目	合 计	建设期		
			2024(7-12)	2025	2026(1-6)
一	总投资	38,400.00	13,700.00	18,700.00	6,000.00
1	建设投资	36,821.40	13,487.65	17,815.80	5,517.95
1.1	债券资金用于建设投资	11,000.00	5,000.00	5,000.00	1,000.00
1.2	市场化融资用于建设投资	11,000.00	4,600.00	5,500.00	900.00
1.2	资本金用于建设投资	14,821.40	3,887.65	7,315.80	3,617.95
2	建设期财务费用	1,569.80	208.35	880.20	481.25
2.1	资本金用于建设期债券付息	639.00	88.75	355.00	195.25
2.1.1	2024(7-12)发行 5000 万元	355.00	88.75	177.50	88.75
2.1.2	2025 发行 5000 万元	266.25	-	177.50	88.75
2.1.3	2026(1-6)发行 1000 万元	17.75	-	-	17.75
2.2	资本金用于建设期市场化融资利息	930.80	119.60	525.20	286.00
2.2.1	2024(7-12)融资 4600 万元	478.40	119.60	239.20	119.60
2.2.2	2025 融资 5500 万元	429.00	-	286.00	143.00
2.2.3	2026(1-6)融资 900 万元	23.40	-	-	23.40
3	资本金用于债券发行费	8.80	4.00	4.00	0.80
二	资金筹措	38,400.00	13,700.00	18,700.00	6,000.00
1	发行债券	11,000.00	5,000.00	5,000.00	1,000.00
2	市场化融资	11,000.00	4,600.00	5,500.00	900.00
3	资本金	16,400.00	4,100.00	8,200.00	4,100.00
3.1	财政安排资金	16,400.00	4,100.00	8,200.00	4,100.00

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

本项目收入来源为农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位和充电桩运营收入，总收入 106,840.75 万元。

2. 项目成本

项目成本主要包括养老托育服务运营成本、人工成本、充电桩燃动力费、其他经营成本、设施设备修理费、固定资产折旧、财务费用等。总成本 75,046.98 万元。

3. 项目损益

根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，本项目企业所得税的税率为 25%。项目在运营期间可用于偿还融资本息的息前净现金流量 56,283.06 万元，项目有一定盈利，能够维持运营和发展需要。

（二）资金测算平衡情况

1. 项目组合融资资金测算平衡情况

本项目经营期产生的可用于偿还组合融资本息的经营性净现金流量为 56,283.06 万元，债券存续期还本付息合计 18,810.00 万元，市场化融资存续期还本付息合计 18,165.07 万元。经测算，在偿还当年到期的债券和市场化融资本息后，将仍有 20,877.79 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。经测算，偿债覆盖倍数为 1.52。预计运营收入产生的净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金平衡表

单位：万元

序号	阶段	合计	运营期							
	自然年		2024 (7-12)	2025	2026 (1-6)	2026 (7-12)	2027	2028	2029	2030
	计算期		1	2	3	3	4	5	6	7
一	现金流入									
1	经营活动产生的现金净现金流量	56,283.06				720.92	2,012.25	2,531.48	2,707.74	2,750.20
1.1	经营活动产生的现金流入	111,725.58				1,371.37	3,664.76	4,632.85	5,070.39	5,217.75
1.1.1	经营收入	106,840.75				1,311.73	3,514.93	4,448.66	4,857.19	4,987.60
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	19,118.34				232.73	651.66	837.84	888.11	888.11

1.1.1.2	养老托育服务收入	62,300.12				758.40	2,123.52	2,730.24	2,894.05	2,894.05
1.1.1.3	停车位收入	3,517.97				74.54	124.61	142.41	162.16	162.16
1.1.1.4	充电桩收入	21,904.32				246.06	615.14	738.17	912.86	1,043.27
1.1.2	增值税销项税额	4,884.83				59.64	149.83	184.18	213.20	230.15
1.2	经营活动产生的现金流出	55,442.52				650.45	1,652.51	2,101.37	2,362.65	2,467.56
1.2.1	经营成本	43,857.72				586.68	1,477.16	1,768.11	1,938.30	2,003.81
1.2.1.1	养老托育运营成本	10,873.93				132.37	370.64	476.54	505.13	505.13
1.2.1.2	人工成本	18,842.50				302.55	712.14	819.18	868.33	868.33
1.2.1.3	充电桩燃动力费	10,565.79				118.69	296.72	356.06	440.33	503.23
1.2.1.4	其他经营成本	2,136.81				26.23	70.30	88.97	97.14	99.75
1.2.1.5	设施设备修理费	1,438.68				6.84	27.36	27.36	27.36	27.36
1.2.2	增值税进项税额	1,695.35				18.41	47.36	56.76	68.45	76.86
1.2.3	支付的各项税费	9,889.45				45.36	127.99	276.50	355.91	386.89
1.2.3.1	缴纳增值税	3,189.48				41.24	102.47	127.43	144.75	153.29
1.2.3.2	税金及附加	318.95				4.12	10.25	12.74	14.47	15.33
1.2.3.3	所得税	6,381.02				0.00	15.27	136.33	196.68	218.27
二	投资活动产生的现金									
2	投资活动产生的净现金流量	-36,821.40	-13,487.65	-17,815.80	-5,517.95					
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-					
2.2	投资活动产生的净现金流出	36,821.40	13,487.65	17,815.80	5,517.95					
2.2.1	建设投资	36,821.40	13,487.65	17,815.80	5,517.95					
三	融资活动产生的现金									
3	融资活动净现金流量	1,416.13	13,487.65	17,815.80	5,517.95	-481.25	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72
3.1	融资活动产生的现金流入	38,400.00	13,700.00	18,700.00	6,000.00					

3.1.1	项目资本金流入	16,400.00	4,100.00	8,200.00	4,100.00					
3.1.2	债券融资款流入	11,000.00	5,000.00	5,000.00	1,000.00					
3.1.3	市场化融资款流入	11,000.00	4,600.00	5,500.00	900.00					
3.2	融资活动产生的现金流出	36,983.87	212.35	884.20	482.05	481.25	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72
3.2.1	债券发行费用	8.80	4.00	4.00	0.80					
3.2.2	支付债券利息	7,810.00	88.75	355.00	195.25	195.25	390.50	390.50	390.50	390.50
3.2.3	偿还债券本金	11,000.00								
3.2.4	市场化融资还本付息	18,165.07	119.60	525.20	286.00	286.00	960.22	960.22	960.22	960.22
四	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	239.67	901.20	2,081.96	3,438.97
五	项目期内现金变动	20,877.79	0.00	0.00	0.00	239.67	661.53	1,180.76	1,357.02	1,399.48
六	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	239.67	901.20	2,081.96	3,438.97	4,838.45

(续)

序号	阶段	合计	运营期							
	自然年		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	计算期		8	9	10	11	12	13	14	15
一	现金流入									
1	经营活动产生的现金净现金流量	56,283.06	2,744.33	2,877.29	2,870.79	2,863.95	3,004.23	2,928.86	2,920.88	3,068.81
1.1	经营活动产生的现金流入	111,725.58	5,217.75	5,530.82	5,530.82	5,530.82	5,862.67	5,862.67	5,862.67	6,214.43
1.1.1	经营收入	106,840.75	4,987.60	5,286.86	5,286.86	5,286.86	5,604.07	5,604.07	5,604.07	5,940.32
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	19,118.34	888.11	941.40	941.40	941.40	997.88	997.88	997.88	1,057.76
1.1.1.2	养老托育服务收入	62,300.12	2,894.05	3,067.70	3,067.70	3,067.70	3,251.76	3,251.76	3,251.76	3,446.87
1.1.1.3	停车位收入	3,517.97	162.16	171.89	171.89	171.89	182.21	182.21	182.21	193.14
1.1.1.4	充电桩收入	21,904.32	1,043.27	1,105.87	1,105.87	1,105.87	1,172.22	1,172.22	1,172.22	1,242.56

1.1.2	增值税销项税额	4,884.83	230.15	243.96	243.96	243.96	258.60	258.60	258.60	274.11
1.2	经营活动产生的现金流出	55,442.52	2,473.42	2,653.52	2,660.03	2,666.87	2,858.44	2,933.81	2,941.79	3,145.62
1.2.1	经营成本	43,857.72	2,003.81	2,122.40	2,122.40	2,122.40	2,248.10	2,339.30	2,339.30	2,472.54
1.2.1.1	养老托育运营成本	10,873.93	505.13	535.44	535.44	535.44	567.57	567.57	567.57	601.62
1.2.1.2	人工成本	18,842.50	868.33	920.43	920.43	920.43	975.66	975.66	975.66	1,034.20
1.2.1.3	充电桩燃动力费	10,565.79	503.23	533.43	533.43	533.43	565.43	565.43	565.43	599.36
1.2.1.4	其他经营成本	2,136.81	99.75	105.74	105.74	105.74	112.08	112.08	112.08	118.81
1.2.1.5	设施设备修理费	1,438.68	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	118.56	118.56	118.56
1.2.2	增值税进项税额	1,695.35	76.86	81.32	81.32	81.32	86.06	94.26	94.26	99.28
1.2.3	支付的各项税费	9,889.45	392.75	449.80	456.31	463.15	524.28	500.25	508.23	573.80
1.2.3.1	缴纳增值税	3,189.48	153.29	162.63	162.63	162.63	172.54	164.33	164.33	174.83
1.2.3.2	税金及附加	318.95	15.33	16.26	16.26	16.26	17.25	16.43	16.43	17.48
1.2.3.3	所得税	6,381.02	224.14	270.91	277.41	284.25	334.49	319.48	327.46	381.48
二	投资活动产生的现金									
2	投资活动产生的净现金流量	-36,821.40								
2.1	投资活动产生的净现金流入	-								
2.2	投资活动产生的净现金流出	36,821.40								
2.2.1	建设投资	36,821.40								
三	融资活动产生的现金									
3	融资活动净现金流量	1,416.13	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72
3.1	融资活动产生的现金流入	38,400.00								
3.1.1	项目资本金流入	16,400.00								
3.1.2	债券融资款流入	11,000.00								
3.1.3	市场化融资款流入	11,000.00								

3.2	融资活动产生的现金流出	36,983.87	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72
3.2.1	债券发行费用	8.80								
3.2.2	支付债券利息	7,810.00	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50
3.2.3	偿还债券本金	11,000.00								
3.2.4	市场化融资还本付息	18,165.07	960.22	960.22	960.22	960.22	960.22	960.22	960.22	960.22
四	项目期的期初资金		4,838.45	6,232.06	7,758.63	9,278.70	10,791.92	12,445.43	14,023.57	15,593.72
五	项目期内现金变动	20,877.79	1,393.61	1,526.57	1,520.07	1,513.22	1,653.51	1,578.14	1,570.15	1,718.09
六	项目期的期末资金		6,232.06	7,758.63	9,278.70	10,791.92	12,445.43	14,023.57	15,593.72	17,311.81

(续)

序号	阶段	合计	运营期						
	自然年		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	计算期		16	17	18	19	20	21	22
一	现金流入								
1	经营活动产生的现金净现金流量	56,283.06	3,059.96	3,050.65	3,206.56	3,196.24	3,185.37	3,328.20	3,254.35
1.1	经营活动产生的现金流入	111,725.58	6,214.43	6,214.43	6,587.29	6,587.29	6,587.29	6,982.53	6,982.53
1.1.1	经营收入	106,840.75	5,940.32	5,940.32	6,296.73	6,296.73	6,296.73	6,674.54	6,674.54
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	19,118.34	1,057.76	1,057.76	1,121.22	1,121.22	1,121.22	1,188.50	1,188.50
1.1.1.2	养老托育服务收入	62,300.12	3,446.87	3,446.87	3,653.68	3,653.68	3,653.68	3,872.90	3,872.90
1.1.1.3	停车位收入	3,517.97	193.14	193.14	204.73	204.73	204.73	217.01	217.01
1.1.1.4	充电桩收入	21,904.32	1,242.56	1,242.56	1,317.11	1,317.11	1,317.11	1,396.14	1,396.14
1.1.2	增值税销项税额	4,884.83	274.11	274.11	290.56	290.56	290.56	307.99	307.99
1.2	经营活动产生的现金流出	55,442.52	3,154.47	3,163.78	3,380.73	3,391.06	3,401.92	3,654.34	3,728.18
1.2.1	经营成本	43,857.72	2,472.54	2,472.54	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,763.49	2,763.49

1.2.1.1	养老托育运营成本	10,873.93	601.62	601.62	637.72	637.72	637.72	675.98	675.98
1.2.1.2	人工成本	18,842.50	1,034.20	1,034.20	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,162.02	1,162.02
1.2.1.3	充电桩燃动力费	10,565.79	599.36	599.36	635.32	635.32	635.32	673.44	673.44
1.2.1.4	其他经营成本	2,136.81	118.81	118.81	125.93	125.93	125.93	133.49	133.49
1.2.1.5	设施设备修理费	1,438.68	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56
1.2.2	增值税进项税额	1,695.35	99.28	99.28	104.60	104.60	104.60	110.23	110.23
1.2.3	支付的各项税费	9,889.45	582.65	591.96	662.36	672.68	683.54	780.61	854.45
1.2.3.1	缴纳增值税	3,189.48	174.83	174.83	185.96	185.96	185.96	197.76	197.76
1.2.3.2	税金及附加	318.95	17.48	17.48	18.60	18.60	18.60	19.78	19.78
1.2.3.3	所得税	6,381.02	390.33	399.64	457.80	468.12	478.98	563.07	636.92
二	投资活动产生的现金								
2	投资活动产生的净现金流量	-36,821.40							
2.1	投资活动产生的净现金流入	-							
2.2	投资活动产生的净现金流出	36,821.40							
2.2.1	建设投资	36,821.40							
三	融资活动产生的现金								
3	融资活动净现金流量	1,416.13	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-10,851.10	-1,110.63
3.1	融资活动产生的现金流入	38,400.00							
3.1.1	项目资本金流入	16,400.00							
3.1.2	债券融资款流入	11,000.00							
3.1.3	市场化融资款流入	11,000.00							
3.2	融资活动产生的现金流出	36,983.87	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72	10,851.10	1,110.63
3.2.1	债券发行费用	8.80							
3.2.2	支付债券利息	7,810.00	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	301.75	35.50

3.2.3	偿还债券本金	11,000.00						10,000.00	1,000.00
3.2.4	市场化融资还本付息	18,165.07	960.22	960.22	960.22	960.22	960.22	549.35	75.13
四	项目期的期初资金		17,311.81	19,021.05	20,720.97	22,576.81	24,422.32	26,256.97	18,734.07
五	项目期内现金变动	20,877.79	1,709.24	1,699.92	1,855.84	1,845.52	1,834.65	-7,522.91	2,143.72
六	项目期的期末资金		19,021.05	20,720.97	22,576.81	24,422.32	26,256.97	18,734.07	20,877.79
主要财务指标—组合融资方式									
1	投资收益倍数=项目总经营性净现金流量/项目总投资				1.47				
2	本金保障倍数=项目总经营性净现金流量/项目总债务融资本金				2.56				
3	利息保障覆盖倍数=项目总经营性净现金流量/项目总债务融资利息				3.76				
4	偿债覆盖倍数=项目总经营性净现金流量/项目总债务融资本息				1.52				

2. 专项债券融资资金测算平衡情况

本项目运营期 50.24%收入产生的经营性净现金流量，合计为 28,268.36 万元，纳入政府性基金预算管理，缴入专项债偿债资金专户用于偿还专项债券本息。经测算，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 10,097.36 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。经测算，偿债覆盖倍数为 1.50。预计运营收入产生的净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金平衡表—专项债券

单位：万元

序号	阶段	合计	运营期							
	自然年		2024 (7-12)	2025	2026 (1-6)	2026 (7-12)	2027	2028	2029	2030
	计算期		1	2	3	3	4	5	6	7
一	现金流入									
1	经营活动产生的现金净现金流量	28,268.36				360.46	998.49	1,246.18	1,336.96	1,360.98
1.1	经营活动产生的现金流入	55,862.79				685.69	1,832.38	2,316.42	2,535.20	2,608.88
1.1.1	经营收入	53,420.37				655.87	1,757.46	2,224.33	2,428.60	2,493.80
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	9,559.17				116.37	325.83	418.92	444.06	444.06
1.1.1.2	养老托育服务收入	31,150.06				379.20	1,061.76	1,365.12	1,447.03	1,447.03
1.1.1.3	停车位收入	1,758.98				37.27	62.31	71.21	81.08	81.08
1.1.1.4	充电桩收入	10,952.16				123.03	307.57	369.08	456.43	521.64
1.1.2	增值税销项税额	2,442.41				29.82	74.92	92.09	106.60	115.08
1.2	经营活动产生的现金流出	27,594.43				325.22	833.89	1,070.24	1,198.24	1,247.90
1.2.1	经营成本	21,928.86				293.34	738.58	884.06	969.15	1,001.90
1.2.1.1	养老托育运营成本	5,436.97				66.19	185.32	238.27	252.57	252.57
1.2.1.2	人工成本	9,421.25				151.28	356.07	409.59	434.17	434.17
1.2.1.3	充电桩燃动力费	5,282.89				59.34	148.36	178.03	220.17	251.62
1.2.1.4	其他经营成本	1,068.41				13.12	35.15	44.49	48.57	49.88
1.2.1.5	设施设备修理费	719.34				3.42	13.68	13.68	13.68	13.68

1.2.2	增值税进项税额	847.67				9.20	23.68	28.38	34.22	38.43
1.2.3	支付的各项税费	4,817.90				22.68	71.63	157.81	194.86	207.57
1.2.3.1	缴纳增值税	1,594.74				20.62	51.23	63.71	72.37	76.64
1.2.3.2	税金及附加	159.47				2.06	5.12	6.37	7.24	7.66
1.2.3.3	所得税	3,063.69				0.00	15.27	87.72	115.25	123.26
二	投资活动产生的现金									
2	投资活动产生的净现金流量	-18,552.20	-6,907.25	-8,741.00	-2,903.95					
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-					
2.2	投资活动产生的净现金流出	18,552.20	6,907.25	8,741.00	2,903.95					
2.2.1	建设投资	18,552.20	6,907.25	8,741.00	2,903.95					
三	融资活动产生的现金									
3	融资活动净现金流量	381.20	6,907.25	8,741.00	2,903.95	-195.25	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50
3.1	融资活动产生的现金流入	19,200.00	7,000.00	9,100.00	3,100.00					
3.1.1	项目资本金流入	8,200.00	2,000.00	4,100.00	2,100.00					
3.1.2	债券融资款流入	11,000.00	5,000.00	5,000.00	1,000.00					
3.2	融资活动产生的现金流出	18,818.80	92.75	359.00	196.05	195.25	390.50	390.50	390.50	390.50
3.2.1	债券发行费用	8.80	4.00	4.00	0.80					
3.2.2	支付债券利息	7,810.00	88.75	355.00	195.25	195.25	390.50	390.50	390.50	390.50
3.2.3	偿还债券本金	11,000.00								
四	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	165.21	773.20	1,628.88	2,575.34
五	项目期内现金变动	10,097.36	0.00	0.00	0.00	165.21	607.99	855.68	946.46	970.48
六	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	165.21	773.20	1,628.88	2,575.34	3,545.82

(续)

序号	阶段	合计	运营期							
----	----	----	-----	--	--	--	--	--	--	--

	自然年		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	计算期		8	9	10	11	12	13	14	15
一	现金流入									
1	经营活动产生的现金净现金流量	28,268.36	1,360.98	1,430.55	1,430.55	1,430.55	1,504.29	1,470.40	1,470.40	1,548.57
1.1	经营活动产生的现金流入	55,862.79	2,608.88	2,765.41	2,765.41	2,765.41	2,931.33	2,931.33	2,931.33	3,107.21
1.1.1	经营收入	53,420.37	2,493.80	2,643.43	2,643.43	2,643.43	2,802.04	2,802.04	2,802.04	2,970.16
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	9,559.17	444.06	470.70	470.70	470.70	498.94	498.94	498.94	528.88
1.1.1.2	养老托育服务收入	31,150.06	1,447.03	1,533.85	1,533.85	1,533.85	1,625.88	1,625.88	1,625.88	1,723.43
1.1.1.3	停车位收入	1,758.98	81.08	85.95	85.95	85.95	91.10	91.10	91.10	96.57
1.1.1.4	充电桩收入	10,952.16	521.64	552.94	552.94	552.94	586.11	586.11	586.11	621.28
1.1.2	增值税销项税额	2,442.41	115.08	121.98	121.98	121.98	129.30	129.30	129.30	137.06
1.2	经营活动产生的现金流出	27,594.43	1,247.90	1,334.86	1,334.86	1,334.86	1,427.04	1,460.93	1,460.93	1,558.64
1.2.1	经营成本	21,928.86	1,001.90	1,061.20	1,061.20	1,061.20	1,124.05	1,169.65	1,169.65	1,236.27
1.2.1.1	养老托育运营成本	5,436.97	252.57	267.72	267.72	267.72	283.78	283.78	283.78	300.81
1.2.1.2	人工成本	9,421.25	434.17	460.22	460.22	460.22	487.83	487.83	487.83	517.10
1.2.1.3	充电桩燃动力费	5,282.89	251.62	266.71	266.71	266.71	282.72	282.72	282.72	299.68
1.2.1.4	其他经营成本	1,068.41	49.88	52.87	52.87	52.87	56.04	56.04	56.04	59.40
1.2.1.5	设施设备修理费	719.34	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	59.28	59.28	59.28
1.2.2	增值税进项税额	847.67	38.43	40.66	40.66	40.66	43.03	47.13	47.13	49.64
1.2.3	支付的各项税费	4,817.90	207.57	233.00	233.00	233.00	259.97	244.15	244.15	272.73
1.2.3.1	缴纳增值税	1,594.74	76.64	81.32	81.32	81.32	86.27	82.17	82.17	87.42
1.2.3.2	税金及附加	159.47	7.66	8.13	8.13	8.13	8.63	8.22	8.22	8.74
1.2.3.3	所得税	3,063.69	123.26	143.55	143.55	143.55	165.07	153.77	153.77	176.58

二	投资活动产生的现金									
2	投资活动产生的净现金流量	-18,552.20								
2.1	投资活动产生的净现金流入	-								
2.2	投资活动产生的净现金流出	18,552.20								
2.2.1	建设投资	18,552.20								
三	融资活动产生的现金									
3	融资活动净现金流量	381.20	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50
3.1	融资活动产生的现金流入	19,200.00								
3.1.1	项目资本金流入	8,200.00								
3.1.2	债券融资款流入	11,000.00								
3.2	融资活动产生的现金流出	18,818.80	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50
3.2.1	债券发行费用	8.80								
3.2.2	支付债券利息	7,810.00	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50
3.2.3	偿还债券本金	11,000.00								
四	项目期的期初资金		3,545.82	4,516.29	5,556.34	6,596.38	7,636.43	8,750.22	9,830.12	10,910.02
五	项目期内现金变动	10,097.36	970.48	1,040.05	1,040.05	1,040.05	1,113.79	1,079.90	1,079.90	1,158.07
六	项目期的期末资金		4,516.29	5,556.34	6,596.38	7,636.43	8,750.22	9,830.12	10,910.02	12,068.09

(续)

序号	阶段	合计	运营期						
	自然年		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	计算期		16	17	18	19	20	21	22
一	现金流入								
1	经营活动产生的现金净现金流量	28,268.36	1,548.57	1,548.57	1,631.43	1,631.43	1,631.43	1,697.07	1,630.51

1.1	经营活动产生的现金流入	55,862.79	3,107.21	3,107.21	3,293.65	3,293.65	3,293.65	3,491.27	3,491.27
1.1.1	经营收入	53,420.37	2,970.16	2,970.16	3,148.37	3,148.37	3,148.37	3,337.27	3,337.27
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	9,559.17	528.88	528.88	560.61	560.61	560.61	594.25	594.25
1.1.1.2	养老托育服务收入	31,150.06	1,723.43	1,723.43	1,826.84	1,826.84	1,826.84	1,936.45	1,936.45
1.1.1.3	停车位收入	1,758.98	96.57	96.57	102.36	102.36	102.36	108.50	108.50
1.1.1.4	充电桩收入	10,952.16	621.28	621.28	658.55	658.55	658.55	698.07	698.07
1.1.2	增值税销项税额	2,442.41	137.06	137.06	145.28	145.28	145.28	154.00	154.00
1.2	经营活动产生的现金流出	27,594.43	1,558.64	1,558.64	1,662.22	1,662.22	1,662.22	1,794.19	1,860.75
1.2.1	经营成本	21,928.86	1,236.27	1,236.27	1,306.89	1,306.89	1,306.89	1,381.75	1,381.75
1.2.1.1	养老托育运营成本	5,436.97	300.81	300.81	318.86	318.86	318.86	337.99	337.99
1.2.1.2	人工成本	9,421.25	517.10	517.10	548.12	548.12	548.12	581.01	581.01
1.2.1.3	充电桩燃动力费	5,282.89	299.68	299.68	317.66	317.66	317.66	336.72	336.72
1.2.1.4	其他经营成本	1,068.41	59.40	59.40	62.97	62.97	62.97	66.75	66.75
1.2.1.5	设施设备修理费	719.34	59.28	59.28	59.28	59.28	59.28	59.28	59.28
1.2.2	增值税进项税额	847.67	49.64	49.64	52.30	52.30	52.30	55.12	55.12
1.2.3	支付的各项税费	4,817.90	272.73	272.73	303.03	303.03	303.03	357.33	423.89
1.2.3.1	缴纳增值税	1,594.74	87.42	87.42	92.98	92.98	92.98	98.88	98.88
1.2.3.2	税金及附加	159.47	8.74	8.74	9.30	9.30	9.30	9.89	9.89
1.2.3.3	所得税	3,063.69	176.58	176.58	200.75	200.75	200.75	248.56	315.12
二	投资活动产生的现金								
2	投资活动产生的净现金流量	-18,552.20							
2.1	投资活动产生的净现金流入	-							

2.2	投资活动产生的净现金流出	18,552.20							
2.2.1	建设投资	18,552.20							
三	融资活动产生的现金								
3	融资活动净现金流量	381.20	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-10,301.75	-1,035.50
3.1	融资活动产生的现金流入	19,200.00							
3.1.1	项目资本金流入	8,200.00							
3.1.2	债券融资款流入	11,000.00							
3.2	融资活动产生的现金流出	18,818.80	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	10,301.75	1,035.50
3.2.1	债券发行费用	8.80							
3.2.2	支付债券利息	7,810.00	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	301.75	35.50
3.2.3	偿还债券本金	11,000.00						10,000.00	1,000.00
四	项目期的期初资金		12,068.09	13,226.16	14,384.23	15,625.16	16,866.09	18,107.02	9,502.34
五	项目期内现金变动	10,097.36	1,158.07	1,158.07	1,240.93	1,240.93	1,240.93	-8,604.68	595.01
六	项目期的期末资金		13,226.16	14,384.23	15,625.16	16,866.09	18,107.02	9,502.34	10,097.36
主要财务指标—专项债券融资									
1	本金保障倍数=平衡专项债券的经营性净现金流量/项目专项债券融资本金					2.57			
2	利息保障覆盖倍数=平衡专项债券的经营性净现金流量/项目专项债券融资利息					3.62			
3	偿债覆盖倍数=平衡专项债券的经营性净现金流量/项目专项债券融资本息					1.50			

3. 市场化融资资金测算平衡情况

本项目经营期 49.76%收入产生的经营性净现金流量，合计为 28,014.70 万元，缴入市场化融资

偿债资金专户用于偿还市场化融资本息。经测算，在偿还当年到期的市场化融资本息后，将仍有10,652.05万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。经测算，偿债覆盖倍数为1.54。预计运营收入产生的净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金平衡表—市场化融资

单位：万元

序号	阶段	合计	运营期							
	自然年		2024 (7-12)	2025	2026 (1-6)	2026 (7-12)	2027	2028	2029	2030
	计算期		1	2	3	3	4	5	6	7
一	现金流入									
1	经营活动产生的现金净现金流量	28,014.70				360.46	1,013.76	1,285.30	1,370.78	1,389.22
1.1	经营活动产生的现金流入	55,862.79				685.69	1,832.38	2,316.42	2,535.20	2,608.88
1.1.1	经营收入	53,420.37				655.87	1,757.46	2,224.33	2,428.60	2,493.80
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	9,559.17				116.37	325.83	418.92	444.06	444.06
1.1.1.2	养老托育服务收入	31,150.06				379.20	1,061.76	1,365.12	1,447.03	1,447.03
1.1.1.3	停车位收入	1,758.98				37.27	62.31	71.21	81.08	81.08
1.1.1.4	充电桩收入	10,952.16				123.03	307.57	369.08	456.43	521.64
1.1.2	增值税销项税额	2,442.41				29.82	74.92	92.09	106.60	115.08
1.2	经营活动产生的现金流出	27,848.08				325.22	818.62	1,031.13	1,164.41	1,219.65
1.2.1	经营成本	21,928.86				293.34	738.58	884.06	969.15	1,001.90

1.2.1.1	养老托育运营成本	5,436.97				66.19	185.32	238.27	252.57	252.57
1.2.1.2	人工成本	9,421.25				151.28	356.07	409.59	434.17	434.17
1.2.1.3	充电桩燃动力费	5,282.89				59.34	148.36	178.03	220.17	251.62
1.2.1.4	其他经营成本	1,068.41				13.12	35.15	44.49	48.57	49.88
1.2.1.5	设施设备修理费	719.34				3.42	13.68	13.68	13.68	13.68
1.2.2	增值税进项税额	847.67				9.20	23.68	28.38	34.22	38.43
1.2.3	支付的各项税费	5,071.55				22.68	56.36	118.69	161.04	179.32
1.2.3.1	缴纳增值税	1,594.74				20.62	51.23	63.71	72.37	76.64
1.2.3.2	税金及附加	159.47				2.06	5.12	6.37	7.24	7.66
1.2.3.3	所得税	3,317.34				0.00	0.00	48.60	81.43	95.01
二	投资活动产生的现金									
2	投资活动产生的净现金流量	-18,417.40	-4,629.80	-9,173.60	-4,614.00					
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-					
2.2	投资活动产生的净现金流出	18,417.40	4,629.80	9,173.60	4,614.00					
2.2.1	建设投资	18,417.40	4,629.80	9,173.60	4,614.00					
三	融资活动产生的现金									
3	融资活动净现金流量	1,054.74	4,629.80	9,173.60	4,614.00	-286.00	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12
3.1	融资活动产生的现金流入	19,200.00	4,700.00	9,600.00	4,900.00					
3.1.1	项目资本金流入	8,200.00	2,000.00	4,100.00	2,100.00					
3.1.2	市场化融资款流入	11,000.00	2,700.00	5,500.00	2,800.00					
3.2	融资活动产生的现金流出	18,145.26	70.20	426.40	286.00	286.00	949.12	949.12	949.12	949.12
3.2.1	市场化融资还本付息	18,145.26	70.20	426.40	286.00	286.00	949.12	949.12	949.12	949.12
四	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	74.46	139.11	475.29	896.95
五	项目期内现金变动	10,652.05	0.00	0.00	0.00	74.46	64.64	336.18	421.67	440.11

六	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	74.46	139.11	475.29	896.95	1,337.06
---	----------	--	------	------	------	-------	--------	--------	--------	----------

(续)

序号	阶段	合计	运营期							
	自然年		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	计算期		8	9	10	11	12	13	14	15
一	现金流入									
1	经营活动产生的现金净现金流量	28,014.70	1,383.35	1,446.75	1,440.25	1,433.40	1,499.94	1,458.46	1,450.48	1,520.24
1.1	经营活动产生的现金流入	55,862.79	2,608.88	2,765.41	2,765.41	2,765.41	2,931.33	2,931.33	2,931.33	3,107.21
1.1.1	经营收入	53,420.37	2,493.80	2,643.43	2,643.43	2,643.43	2,802.04	2,802.04	2,802.04	2,970.16
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	9,559.17	444.06	470.70	470.70	470.70	498.94	498.94	498.94	528.88
1.1.1.2	养老托育服务收入	31,150.06	1,447.03	1,533.85	1,533.85	1,533.85	1,625.88	1,625.88	1,625.88	1,723.43
1.1.1.3	停车位收入	1,758.98	81.08	85.95	85.95	85.95	91.10	91.10	91.10	96.57
1.1.1.4	充电桩收入	10,952.16	521.64	552.94	552.94	552.94	586.11	586.11	586.11	621.28
1.1.2	增值税销项税额	2,442.41	115.08	121.98	121.98	121.98	129.30	129.30	129.30	137.06
1.2	经营活动产生的现金流出	27,848.08	1,225.52	1,318.66	1,325.16	1,332.01	1,431.40	1,472.87	1,480.86	1,586.97
1.2.1	经营成本	21,928.86	1,001.90	1,061.20	1,061.20	1,061.20	1,124.05	1,169.65	1,169.65	1,236.27
1.2.1.1	养老托育运营成本	5,436.97	252.57	267.72	267.72	267.72	283.78	283.78	283.78	300.81
1.2.1.2	人工成本	9,421.25	434.17	460.22	460.22	460.22	487.83	487.83	487.83	517.10
1.2.1.3	充电桩燃动力费	5,282.89	251.62	266.71	266.71	266.71	282.72	282.72	282.72	299.68
1.2.1.4	其他经营成本	1,068.41	49.88	52.87	52.87	52.87	56.04	56.04	56.04	59.40
1.2.1.5	设施设备修理费	719.34	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	59.28	59.28	59.28
1.2.2	增值税进项税额	847.67	38.43	40.66	40.66	40.66	43.03	47.13	47.13	49.64
1.2.3	支付的各项税费	5,071.55	185.19	216.80	223.30	230.15	264.32	256.09	264.08	301.06

1.2.3.1	缴纳增值税	1,594.74	76.64	81.32	81.32	81.32	86.27	82.17	82.17	87.42
1.2.3.2	税金及附加	159.47	7.66	8.13	8.13	8.13	8.63	8.22	8.22	8.74
1.2.3.3	所得税	3,317.34	100.88	127.35	133.85	140.70	169.42	165.71	173.69	204.90
二	投资活动产生的现金									
2	投资活动产生的净现金流量	-18,417.40								
2.1	投资活动产生的净现金流入	-								
2.2	投资活动产生的净现金流出	18,417.40								
2.2.1	建设投资	18,417.40								
三	融资活动产生的现金									
3	融资活动净现金流量	1,054.74	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12
3.1	融资活动产生的现金流入	19,200.00								
3.1.1	项目资本金流入	8,200.00								
3.1.2	市场化融资款流入	11,000.00								
3.2	融资活动产生的现金流出	18,145.26	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12
3.2.1	市场化融资还本付息	18,145.26	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12
四	项目期的期初资金		1,337.06	1,771.30	2,268.93	2,760.06	3,244.34	3,795.17	4,304.51	4,805.87
五	项目期内现金变动	10,652.05	434.24	497.63	491.13	484.28	550.82	509.34	501.36	571.12
六	项目期的期末资金		1,771.30	2,268.93	2,760.06	3,244.34	3,795.17	4,304.51	4,805.87	5,377.00

(续)

序号	阶段	合计	运营期						
	自然年		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	计算期		16	17	18	19	20	21	22
一	现金流入								
1	经营活动产生的现金净现金	28,014.70	1,511.39	1,502.08	1,575.13	1,564.81	1,553.94	1,631.12	1,623.84

	流量								
1.1	经营活动产生的现金流入	55,862.79	3,107.21	3,107.21	3,293.65	3,293.65	3,293.65	3,491.27	3,491.27
1.1.1	经营收入	53,420.37	2,970.16	2,970.16	3,148.37	3,148.37	3,148.37	3,337.27	3,337.27
1.1.1.1	农贸市场租赁收入	9,559.17	528.88	528.88	560.61	560.61	560.61	594.25	594.25
1.1.1.2	养老托育服务收入	31,150.06	1,723.43	1,723.43	1,826.84	1,826.84	1,826.84	1,936.45	1,936.45
1.1.1.3	停车位收入	1,758.98	96.57	96.57	102.36	102.36	102.36	108.50	108.50
1.1.1.4	充电桩收入	10,952.16	621.28	621.28	658.55	658.55	658.55	698.07	698.07
1.1.2	增值税销项税额	2,442.41	137.06	137.06	145.28	145.28	145.28	154.00	154.00
1.2	经营活动产生的现金流出	27,848.08	1,595.82	1,605.14	1,718.52	1,728.84	1,739.70	1,860.14	1,867.43
1.2.1	经营成本	21,928.86	1,236.27	1,236.27	1,306.89	1,306.89	1,306.89	1,381.75	1,381.75
1.2.1.1	养老托育运营成本	5,436.97	300.81	300.81	318.86	318.86	318.86	337.99	337.99
1.2.1.2	人工成本	9,421.25	517.10	517.10	548.12	548.12	548.12	581.01	581.01
1.2.1.3	充电桩燃动力费	5,282.89	299.68	299.68	317.66	317.66	317.66	336.72	336.72
1.2.1.4	其他经营成本	1,068.41	59.40	59.40	62.97	62.97	62.97	66.75	66.75
1.2.1.5	设施设备修理费	719.34	59.28	59.28	59.28	59.28	59.28	59.28	59.28
1.2.2	增值税进项税额	847.67	49.64	49.64	52.30	52.30	52.30	55.12	55.12
1.2.3	支付的各项税费	5,071.55	309.91	319.23	359.33	369.65	380.51	423.28	430.56
1.2.3.1	缴纳增值税	1,594.74	87.42	87.42	92.98	92.98	92.98	98.88	98.88
1.2.3.2	税金及附加	159.47	8.74	8.74	9.30	9.30	9.30	9.89	9.89
1.2.3.3	所得税	3,317.34	213.75	223.07	257.05	267.37	278.23	314.51	321.79
二	投资活动产生的现金								
2	投资活动产生的净现金流量	-18,417.40							
2.1	投资活动产生的净现金流入	-							
2.2	投资活动产生的净现金流出	18,417.40							

2.2.1	建设投资	18,417.40							
三	融资活动产生的现金								
3	融资活动净现金流量	1,054.74	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12	-949.12	-707.95	-233.73
3.1	融资活动产生的现金流入	19,200.00							
3.1.1	项目资本金流入	8,200.00							
3.1.2	市场化融资款流入	11,000.00							
3.2	融资活动产生的现金流出	18,145.26	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	707.95	233.73
3.2.1	市场化融资还本付息	18,145.26	949.12	949.12	949.12	949.12	949.12	707.95	233.73
四	项目期的期初资金		5,377.00	5,939.27	6,492.23	7,118.25	7,733.94	8,338.77	9,261.93
五	项目期内现金变动	10,652.05	562.28	552.96	626.02	615.69	604.83	923.17	1,390.11
六	项目期的期末资金		5,939.27	6,492.23	7,118.25	7,733.94	8,338.77	9,261.93	10,652.05
主要财务指标——市场化融资									
1	本金保障倍数=平衡市场化融资的经营性净现金流量/项目市场化融资本金					2.55			
2	利息保障覆盖倍数=平衡市场化融资的经营性净现金流量/项目市场化融资利息					3.91			
3	偿债覆盖倍数=平衡市场化融资的经营性净现金流量/项目市场化融资本息					1.54			

五、项目绩效目标

时效目标:本次债券发行期限为 20 年,债券 20 年内还本付息,中江县住房和城乡建设局可根据项目收益及实施情况提前还本付息。

经济效益目标:创造就业机会,创造地方国民生产总值,增加税收。

社会效益目标:完善基础设施建设;能够确保居住小区的基础功能,努力拓展公共空间和配套服务功能,为居民创造一个更加舒适舒心的居住环境,维护社会的稳定。

可持续影响目标:有效改善当地城市交通和产业发展现状,提升城市形象,同时促进当地产业的健康、蓬勃发展,实现经济、社会与环境的协调发展和可持续发展。。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 自然环境和施工条件

风险识别:自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件,恶劣的气候和环境,恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险,如地震,风暴,异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等;未能预测到的特殊地质条件,如泥石流、河塘、流沙、泉眼等;恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施:由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移,风险转移是向保险

公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

2. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。

在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

4. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5. 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种

客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

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。

根据《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》（厅字〔2019〕33号），组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。若市场化融资偿还出现困难，项目业主应通过公司经营收入、处置公司资产等方式筹集资金偿还债务。

项目业主依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。如市场化融资偿债出现困难，可将市场化融资对应的资产

权益进行保证担保、抵押担保或质押担保，以作为本项目的第二还款来源。

本项目组合使用专项债券和市场化融资对应形成国有资产中，专项债券对应项目形成的国有资产，严格按照专项债券发行时约定的用途使用，本项目市场化融资的担保方式为信用担保。

八、主管部门职责

1. 项目主管部门职责

本项目主管部门为中江县住房和城乡建设局，职责为负责对本部门专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督，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。主管部门协同财政部门将项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，加强资产日常统计和动态监控。

2、项目单位职责

本项目的项目单位为四川中和润置业有限公司，职责为负责提出本项目需求申请，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。项目单位对专项

债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况。项目单位应当单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。协同财政部门将项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，加强资产日常统计和动态监控。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目债券资金总需求 11,000.00 万元，本次拟发行 2,900.00 万元，期限 20 年。