

中江县凯江河两岸老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务专项评价报告

川中源财评字（2023）D006号



# 中江县凯江河两岸老旧小区改造项目财务评价报告

川中源财评字（2023）D006 号

四川中和润置业有限公司：

我们接四川中和润置业有限公司的委托，对中江县凯江河两岸老旧小区改造项目专项债券收益与融资自求平衡情况提供财务评价服务，并出具专项报告。

## 一、财务评价声明

本报告中的评价仅供贵方作一般参考之用，我们出具的报告将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、我们未注意到提供给我们的资料有不真实、不准确的情况，我们假设提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的；
- 3、我们假设中江县凯江河两岸老旧小区改造项目相关收费已经获得审批，未来综合农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位收入和充电桩收入等及其他专项收入价格在正常范围内变动，该项目估算为综合农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位收入和充电桩收入等及其他专项收入的相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 4、《实施方案》中拟定的综合农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位收入和充电桩收入计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

6、在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

7、贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

8、与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，四川中源会计师事务所有限公司与其他任何人事或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。出贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中源”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

9、我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中源，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索赔或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

## 二、财务评价使用

本总体评价仅供发行人本次申请发行中江县凯江河两岸老旧小区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

## 三、评价依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）

2、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号文）

3、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号文）

4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）

5、《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号文）

6、《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93号文）

总体而言，该项目预计运营收入对其拟使用的资金保障程度较高；但人流量、未来物价上涨等受宏观经济及相关行业市场影响较大，若综合农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位收入和充电桩收入暂时难以按原计划全额实现，导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于



周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

#### 四、财务评价结论

根据财预〔2017〕97号、财预〔2017〕89号、川财金〔2018〕93号的要求，该项目属于“具有一定收益的公益性老旧小区改造项目”，符合上诉文件关于“优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。”的文件精神，系重点支持领域。

我们认为，该项目可以通过发行专项债券及市场化融资的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券及市场化融资金额能满足该项目资金需求；项目资本金占总投资42.71%，资本金充足；并以综合农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位收入和充电桩收入的专项资金所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，组合融资偿债覆盖率为1.52倍，专项债券偿债覆盖率为1.50倍，市场化融资偿债覆盖率为1.54倍；债券发行及市场化融资期限均为20年，本金和利息支付安排合理，能实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，通过对该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未发现到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



附件：中江县凯江河两岸老旧小区改造项目财务专项评价说明书



四川中源会计师事务所有限公司

中国注册会计师：



中国 成都市

中国注册会计师：



二〇二三年十一月二十五日

# 中江县凯江河两岸老旧小区改造项目财务专项评价 说明书

## 一、项目概述

(一) 中江县凯江河两岸老旧小区改造项目(以下简称“该项目”)位于德阳市中江县凯江镇,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 11000m<sup>2</sup>,楼顶防水 180000m<sup>2</sup>,小区路面黑化 83500m<sup>2</sup>,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。

该项目总投资 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。

(二) 根据相关文件及批复,该项目总投资 38,400.00 万元,其中,中江县财政预算内投资 16,400.00 万元,占项目总投资的 42.71%;专项债券资金 11,000.00 万元,占项目总投资的 28.65%;市场化融资 11,000.00 万元,占项目总投资的 28.65%。

该项目运营期 2026 年 7 月到 2045 年 12 月,将建设成合格的老旧小区改造项目,通过括项目综合农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位收入和充电桩收入的方式回笼建设期投入资金。

## 二、项目所在地经济发展情况



### （一）德阳市基本情况

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园区，幅员面积 5911 平方公里，人口 345.9 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。

### （二）中江县基本情况

中江县全县幅员面积 2200 平方公里，辖 30 个乡镇、522 个村（社区），总人口 137.8 万人。地处四川盆地西北部，西临成都，北依绵阳，南靠遂宁，是四川省德阳市版图最大、人口最多的县级行政区，是成都 1 小时经济圈和成德绵、成南渝经济带上的重要节点城市。成达铁路，成南、成巴高速贯境而过，罗桂公路纵跨南北，中金快通、唐巴公路横连东西，中江的区位优势日益凸显。

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。

## 三、评价测算内容



## （一）评价测算依据

- 1、《项目可行性研究报告》；
- 2、《中江县凯江河两岸老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、国家或四川有关工程建设其他费用标准的规定；
- 5、有关建（构）筑物的相关造价估算指标；
- 6、《建设项目经济评价方法与参数》第三版（国家发改委、建设部）；
- 7、《关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》
- 8、项目业主提供的相关资料。

## （二）评价测算参数

1. 项目建设期：2024 年 6 月 30 到 2026 年 6 月 30 日；
2. 项目运营期：2026 年 7 月-2045 年 12 月；
3. 债券发行费用：债券总额的 0.08%；
4. 债券利率：3.55%；
5. 债券发行总额：11,000.00 万元，其中：2024 年发行 5,000.00 万元，2025 年发行 5,000.00 万元，2026 年发行 1,000.00 万元。
6. 债券发行方式：分 3 期发行；
7. 债券发行期限：20 年期；
8. 债券本金偿还方式：每半年付息，到期还本。
9. 市场化融资利率：5.20%

10. 市场化融资总额: 11,000.00 万元, 其中: 2024 年融资 4,600.00 万元, 2025 年融资 5,500.00 万元, 2026 年融资 900.00 万元。

11. 市场化融资方式: 分 3 期发行;

12. 市场化融资期限: 20 年期;

13. 市场化融资本息偿还方式: 按建设期仅还息其余年份等额本息方式偿付。

### (三) 项目收益预测

该项目收益预测以中江县凯江河两岸老旧小区改造项目为分析对象, 结合项目建设期、项目可行性研究报告及同类型项目运营成本等情况, 对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提, 编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

#### 1. 项目收入

##### (1) 项目收入的可行性

该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。其中, 农贸市场租赁收入分别参考德阳市中江县同类型建筑市场收费情况进行测算收费; 养老托育服务按照国家有关政策规定和价格政策, 并参照国家、四川省、德阳市收费标准测算; 停车位收费按照中江县同类型老旧小区收费情况以及德阳市发展和改革委员会《关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》(德市发改价管〔2021〕2 号) 为依据进行测算; 充电桩运营收入参照中江县凯江镇同类型充电桩收费价格进行测算。本次对项目收入的预测依据充分、合法合规, 有较强的可行性。

该项目根据全国、四川省、德阳市的经济发展情况，并在考虑项目收益性的同时兼顾项目公益性，测算数据随着经济的整体变化情况，伴随着一定的增长率，主要体现在相关价格增长上。根据德阳市近年居民消费价格指数（CPI）走势和经济发展趋势，保守估计运营期内相关价格每三年上涨 6%，符合社会经济发展客观现状。

该项目参考价格为含税价格。计算各项目单价和收入时为不含增值税的单价和收入。即：

不含税价格=含税参考价格/（1+增值税率）

运营收入=不含税价格\*数量

综合分析，该项目收入预测数据合理，来源清晰，能够保障项目专项债券和市场化融资还本付息。具体收入来源内容、依据、标准等详见项目收入预测及附件。

## （2）项目收入的分类

按照中共中央办公厅、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》规定，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。该项目收入反映为经营性专项收入，其中，用于偿还项目专项债券本息的专项收入纳入政府性基金预算管理，用于偿还市场化融资本息的专项收入由项目单位归集至市场化融资偿债资金专户。

## （3）项目收入预测

### 1) 农贸市场租赁收入：

根据项目可行性研究报告，为了保障居民基本生活条件，完善农



贸市场设施，提升购物环境，该项目拟在项目区域内改造综合农贸市场 8 处，总建筑面积为 24160 平方米，全部可以用于对外出租，均不设定自持比例及年限的限制。测算时，考虑运营存在周转时间差，因此保守设定 2026、2027 年租赁率分别为 50%和 70%，2028 年及以后均保持 90%的租赁率。

参照市场情况，同区域同类型市场平均月租赁单价为 37.50 元/平方米-53.40 元/平方米不等。该项目保守估计，测算初始年度按照月租赁单价 35.00 元/平方米（含税价）进行测算。根据 2019 年财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》中的有关规定和国家现行财税制度，不动产租赁服务增值税率以 9%进行计算，按此，不含税平均出租价为每月 32.11 元/平方米，此后每三年增长 6%，符合德阳市中江县经济社会发展的正常水平。

## 2) 养老托育服务收入

根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按 90%计入所得税应纳税所得额。项目所涉及养老托育服务不涉及增值税，预测价格为不含税价格。

### ① 日间照料中心收入

由于我国经济的快速发展及现代医疗水平的进步，目前中国老龄人口逐渐呈现增长高速化、人口结构高龄化、居住方式空巢化的特征。根据中国第七次人口普查数据显示，60 岁及以上人口的比重达到 18.7%，



与 2010 年相比增长了 5.44 个百分点。中江县常住人口约 94.6 万人，60 岁及以上人口的比重达到 27.96%，明显高于全国平均水平。在此背景下，日间照料成为目前社区养老的重要形式，是对家庭养老的必要补充，也是应对人口老龄化的现实需要。

根据民政部《关于进一步扩大养老服务供给促进养老服务消费的实施意见》提出，在社区层面建立嵌入式养老服务机构或日间照料中心，为老年人提供生活照料、助餐助行、紧急救援、精神慰藉等服务。在国家相关政策支持下，该项目将充分利用社区现有资源，拟在项目区域内配置日间照料中心 6 处，可服务老人共约 700 人，能在一定程度上缓解项目区域内 7159 户居民及周边居民家庭的养老压力。服务对象为自愿接受服务的老人，服务收费标准将由老人的身体健康情况和不同服务需求决定，主要提供生活照料、文化娱乐、康复保健、心理疏导等多种类型服务。参考德阳市同类型养老机构收费情况，收费价格在 2580 元/月·人-6500 元/月·人不等，其中包括床位、护理和餐食的基本养老服务收费，如果老年人或其代理人有其他需求，需要提供个性化护理、心理慰藉等个性化服务则另外收取费用。综合考虑，该项目保守按照 3200 元/月·人进行测算，运营期间该价格每三年上涨 6%。测算时，保守设定 2026、2027 年租赁率分别为 50%和 70%，2028 年及以后均保持 90%的负荷率。

## ②托育服务中心收入

针对 0-3 岁婴幼儿的托育服务，是构建社会化抚养体系的重要组成部分，该服务能够解决“小孩没人带”的困境，同时降低中国传统家庭

式抚养幼儿所消耗的大量时间和精力。国家卫健委一份调查显示，城市中 35.8%的 3 岁以下婴幼儿家长存在托育需求，无祖辈参与照看的家庭托育需求达 43.1%。

根据国家发展改革委、民政部、国家卫生健康委《关于印发〈“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案〉的通知》（发改社会〔2021〕895 号）《四川省人民政府办公厅关于促进 3 岁以下婴幼儿照护服务发展的实施意见》（川办发〔2020〕1 号）等文件精神，鼓励新建、改扩建社区托育服务设施。为积极应对“幼有所育”问题，该项目拟在项目区域内配置托育服务中心 3 处。根据国家卫生健康委发布的《托育机构设置标准（试行）》和《托育机构管理规范（试行）》，托育机构的班级的师生比例如下表：

托育机构班级设置标准

班级	年龄	人数	师生比例
乳儿班	6-12 个月	10 人以下	1:3
托小班	12-24 个月	15 人以下	1:5
托大班	24-36 个月	20 人以下	1:7
大于等于 18 个月的婴幼儿可混班，每班不超 18 人			

按照以上设置标准，该项目计划每处各设置 4 个班，提供 3 岁以下婴幼儿托位数共计 144 个。入托婴幼儿年龄预计集中在 18-36 个月之间，按照混龄编班，每个班最多 12 个孩子并配备 2 名老师，师生比例 1:6，能够满足托班设置标准的要求。

由于目前德阳市托育服务行业发展还不成熟，该项目收费标准将结合中江县的实际情况以及参考其他地区托育机构价格，经调查统计，



同类型托育机构价格在 3000 元/月·人-5000 元/月·人不等，通常只包含托育费和餐食费等基础性收费，不包含早教费等拓展性服务收费。考虑到中江县经济发展水平和收入测算的合理性，该项目结合基础性项目和拓展性服务项目收费综合考虑，按照 2000 元/月·人进行测算，该价格每三年上涨 6%。测算时，保守设定 2026、2027 年租赁率分别为 50%和 70%，2028 年及以后均保持 90%的入托率。

### 3) 停车位收入：

根据项目可行性研究报告，拟在项目区域内进行停车位改扩建，设置划线停车位数量共 1380 个，有利于缓解停车位不足，解决车辆乱停乱放问题。该项目在测算收入时，综合考虑社区内居民和中江县市民的停车需求，分别设定为 1200 个月租车位和 180 个临停车位。

月租车位收费参照德阳市中江县老小区停车位收费情况，该项目单个停车位按照 80 元/月（含税价）进行测算。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及 2019 年财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》中的有关规定和国家现行财税制度，不动产租赁服务增值税率以 9%进行计算，按此，在运营期首年，单个月租停车位不含税收入为 73.39 元/月，该价格每三年上涨 6%。在测算时，保守设定 2026、2027、2028 年租赁率分别为 60%、70%和 80%，2029 年及以后均保持 90%的租赁率。

临停车位收费按照德阳市相关政策文件进行测算。根据德阳市发展和改革委员会《关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》（德市发改价管〔2021〕2 号），德阳市机动车停放服务收费标准

为：

考虑到项目区域范围内来往车流量较大，该项目预计日周转率为 3 次（日间停车 2 次；夜间停车 1 次），停靠车辆包括小中型轿车、客车和部分大型客车、中型货车等，每个车辆平均停车时间为 3 小时。综合考虑，该项目按照停车收费单价为 12.00 元/车位/日（含税价）进行保守估算，收费天数按 365 天测算，增值税率按 9%计，按此，单个临停车位不含税收入为 11.01 元/日，该价格每三年上涨 6%。在测算时，保守设定 2026、2027 年占用率分别为 60%和 70%，2028 年及之后均保持 80%的占用率。

#### 4) 充电桩运营收入：

根据项目可行性研究报告，该项目拟新建 276 个充电桩。按照中江县充电桩收费市场价格，其收费单价为 1.13 元/度-1.3 元/度。据统计，目前主流电动汽车电池容量在 60 度上下。该项目参考同类型充电桩的收费标准和中江县物价水平，预计充电桩日周转率按照 2 次，以充电收费单价 1.15 元/度、每车充电 60 度进行保守测算，单个充电桩日均含税收入为 138.00 元（ $2 \times 60 \times 1.15$ ）。《财政部关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定》（财政部令第 65 号）第二条第一款、新《增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）第一条规定，电力属货物，应按照销售电力产品征收增值税，以 13%的增值税税率进行计算。按此，该项目运营期首年单个充电桩不含税收入为 122.12 元/天。该项目充电桩价格在初始年价格的基础上，每三年上涨 6%，符合德阳市经济社



会发展的正常水平。

考虑到该项目新建，运营期前四年充电桩占用率按 40%、50%、60%、70%计，2030 年开始及以后均保持 80%的占用率。

营业收入详见后附“收入预测表”

## 2. 项目成本

(1) 成本主要参考依据：该项目成本参照目前同类行业的情况，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。

该项目根据全国、四川省及德阳市经济的发展情况，测算数据随着经济的整体变化情况，伴随着一定的增长率。

(2) 成本预测分析：

### 1) 养老托育服务成本

养老托育服务成本包括日间照料中心经营成本和托育中心运营成本，主要指养老托育运营中所涉及的餐食成本和燃料动力费。

餐食成本主要包括在提供餐食过程中所消耗的外购原材料。据了解，同类型养老机构一般根据一定标准控制此支出，通常在 350 元/人·月-450 元/人·月。该项目运营期首年日间照料中心餐食成本按照 450 元/人·月进行保守估算；考虑到托育服务的招收对象主要为 3 岁以下婴幼儿，因此托育服务中心的餐食成本按照 350 元/人·月进行保守估算。该项目餐食成本价格每三年上涨 6%。

燃料动力费是指在经营过程中所耗用的外购的固体燃料（如煤炭、木材）、液体燃料（汽油、柴油）、电力、水等费用。该项目分别按

照日间照料中心收入和托育服务中心收入的 3%进行估算。

## 2) 人工成本

该项目人工成本主要包括日间照料中心人工成本、托育服务中心人工成本、建筑租赁人工成本和停车位运营人工成本。

根据《四川省人民政府关于调整全省最低工资标准的通知》（川府规〔2022〕1号），2022年4月1日，四川将调整全省最低工资标准，将月最低工资标准调整为2100元/月、1970元/月、1870元/月。结合项目在经营期间为获得职工所提供劳务而给予的各种形式报酬以及相关支出，人工成本包含职工工资、职工福利费、社会保险费（医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）、企业年金、住房公积金、工会经费和职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿、非货币性福利等。

**日间照料中心人工成本：**根据国家民政行业标准中《养老机构岗位设置及人员配备规范》，该项目将按照服务老人人数和能力状况、服务质量要求，结合服务需求合理配备管理、护理和其他工勤岗位人员。

6处日间照料中心各配备管理人员2名，运营期首年工资及福利费按照5.50万元/年进行测算；护理员将按照运营期间实际入住老人数量配备，配备比例应不低于下表中下限值要求，在测算时，该项目综合按照1:8的比例配备护理员，运营期首年工资及福利费按照4.80万元/年进行测算；其他工勤岗位人员包括但不限于清洁卫生、厨师和档案管理的工作岗位等，该项目6处日间照料中心各配备5名，运营期

首年工资及福利费按照 4.50 万元/年进行测算。

以上员工工资水平保守起见，每三年上涨 6%。

养老护理员配备比例标准

自理老年人	部分自理老年人	完全不能自理老年人
1:15-1:20	1:8-1:12	1:3-1:5

**托育服务中心人工成本：**根据国家卫生健康委发布的《托育机构设置标准（试行）》和《托育机构管理规范（试行）》，该项目将结合实际情况，3 处托育服务中心各配备管理人员 2 名，运营期首年工资及福利费按照 5.50 万元/年进行测算；保育人员按运营期间的实际入托婴幼儿人数，按照师生 1:6 的比例合理配备保育人员，运营期首年工资及福利费按照 4.8 万元/年进行测算；3 处托育服务中心各配备其他工勤岗位人员 5 名，包括但不限于保健人员、炊事人员、安保人员等，运营期首年工资及福利费按照 4.50 万元/年进行测算。

以上员工工资水平保守起见，每三年上涨 6%。

**建筑租赁人工成本：**该项目预计招 4 名普通员工进行建筑租赁管理，运营期首年工资及福利费按照 4.50 万元/年进行测算，每三年上涨 6%。

**停车位和充电桩运营人工成本：**该项目预计招 4 名普通员工进行停车位、充电桩运营管理，运营期首年工资及福利费按照 4.50 万元/年进行测算，每三年上涨 6%。

### 3) 其他经营成本

主要包括在运营期间所涉及的邮电费、交通费、差旅费、会议费、事故损失费、办公用品及生活用品的置办费用等，一般占收入的 1%-3%，



该项目按总收入的 2%进行估算。

#### 4) 充电桩燃动力费

根据充电桩的运营情况，预计充电桩日周转率为 2 次，每车充电 60 度进行保守测算，单个充电桩日耗能为 120 度（60\*2），为了不低估成本，不可预见用电量按日耗能的 5%估算，按此，单个充电桩日耗能 126 度（120\*1.05）。充电桩实际用电与实际充电桩占用率相关，即实际用电量=设计负荷下用电量\*实际充电桩运行占用率。

根据 2023 年《德阳市电费收费标准》，1-10 千伏的大工业用电：每千瓦时含税价格 0.5283 元，考虑销售电力 13%的增值税率，每千瓦时不含税价格 0.4675 元，运营期间大工业用电电价每三年增长 6%。

#### 5) 设施设备修理费

该项目在运营期内，非经常性发生的固定资产损坏等导致的重新采购或维修，设施设备修理费按固定资产折旧额度的 3%进行估算。考虑该项目的运营时间较长，中途可能涉及部分设施设备的大修、中修和更新、改造情况，从第 11 年（2035 年）运营期开始，估算时除 3%的固定资产折旧额度外另增固定资产折旧的 10%作为专项维修改造费用。

#### 6) 固定资产折旧

项目建设形成对应的政府性固定资产，根据中江县凯江河两岸老旧小区改造项目投资估算表，建筑工程、设备及工器具购置和安装工程全部形成固定资产，工程建设其他费用中的建设单位管理、工程监理费、勘察设计费等除生产设备购置以外的其他费用转入固定资产，



建设期利息转入固定资产。以上费用形成固定资产原值，固定资产残值率按 5% 计算。折旧按年限平均法计提，根据《企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512 号）要求，该项目设计所有固定资产折旧年限均按 40 年计。项目年折旧额为 912.00 万元。

## 7) 财务费用

该项目总投资 38,400.00 万元，拟融资 22,000.00 万元，其中拟发行专项债券融资 11,000.00 万元，市场化方式融资 11,000.00 万元。

专项债券融资：该项目拟计划申请发行债券金额 11,000.00 万元，2024 年 7 月-12 月拟申请发行 5,000.00 万元，2025 年拟申请发行 5,000.00 万元，2026 年 1 月-6 月拟申请发行 1,000.00 万元，期限均为 20 年期，根据四川省政府专项债券信息披露文件，四川省政府专项债新增债券 10 年期、15 年期、20 年期、30 年期债券利息按半年支付，债券到期后一次性偿还本金并支付最后一次利息。根据 2022 年四川省政府专项债券发行结果分析，20 年期城乡基础设施建设专项债券利率在 3.00%-3.24% 之间，本项目债券期限 20 年期，参照同期债券利率取 3.55%。

市场化融资：市场化融资：2024 年 7 月-12 月拟融资 4,600.00 万元，2025 年拟融资 5,500.00 万元，2026 年 1 月-6 月拟融资 900.00 万元，融资期限均为 20 年期，贷款利率按 5.20% 进行估计。根据《中国银监会关于规范中长期贷款还款方式的通知》文件，明确要求对中长期贷款还款方式进行统一规范，不得集中在贷款到期时偿还。要综

合考虑项目预期现金流和投资回收期等情况，合理确定还款方式，实行分期偿还，做到半年一次还本付息，鼓励有条件的可按季度进行偿还。该项目按运营期首年仅还息其余年份等额本息方式进行估算。

详细的成本预测见后附“成本预测总表”、“专项债券融资还本付息表”、“市场化融资还本付息表”。

### 3. 相关税费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及2019年财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》中的有关规定和国家现行财税制度，相关税费包括增值税、税金及附加。根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十条和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1：《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条均规定：用于免征增值税项目的进项税额不得从销项税额中抵扣。该项目养老托育运营成本不计增值税进项税。

#### （1）增值税

建筑和停车位租赁按不动产租赁服务9%计，电力销售服务按13%计，购进燃动力按13%计，其他综合按13%计。

#### （2）附加税费

城市建设维护税（县/镇级 5%），教育费附加（3%），地方教育费附加（2%）。

详细的税费估算见后附“项目税金及附加估算表”

#### 4. 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，该项目企业所得税的税率为 25%。根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入减按 90% 计入所得税应纳税所得额。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，详细的损益预测见后附“项目损益状况及息前净现金流量测算总表”

#### （四）项目融资平衡情况

##### 1. 项目组合融资资金测算平衡情况

该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。

##### 2. 专项债券融资资金测算平衡情况



该项目运营期 50% 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。

### 3. 市场化融资资金测算平衡情况

该项目经营期 50% 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。

详细的损益预测见后附“资金平衡情况表”“资金平衡情况表—专项债券”“资金平衡情况表—市场化融资”

## 四、评价测算内容

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）有关要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“项目收益债”。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，

更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

根据财预〔2017〕89号、财预〔2017〕97号要求，发行基础设施建设专项债券的政府基础建设项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当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。

### （一）资金的充足性评价

该项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金保障倍数 2.56 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面分析如下：

#### 1. 投资估算

根据相关文件及批复，该项目估算总投资 38,400.00 万元，详见表 1。

表 1 项目投资估算表

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%



## 2. 资金筹措

该项目总投资概算 38,400.00 万元，其中，中江县财政预算内投资 18,400.00 万元，占项目总投资的 42.71%；专项债券资金 11,000.00 万元，占项目总投资的 28.65%；市场化融资资金 11,000.00 万元，占项目总投资的 28.65%。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2。

表 2 投资计划及资金筹措表

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	16,400.00	18,700.00	3,300.00
1	建设投资	36,821.40	16,187.65	17,815.80	2,817.95
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	6,587.65	7,315.80	917.95
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	16,400.00	18,700.00	3,300.00
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	6,800.00	8,200.00	1,400.00
3.1	财政安排资金	16,400.00	6,800.00	8,200.00	1,400.00

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。



### 3. 项目的专项债券还本付息情况

该项目专项债券还本付息以综合农贸市场租赁收入、养老托育服务收入、停车位收入和充电桩收入为基础，根据项目《可行性研究报告》《实施方案》有关人流量，结合中江县区域内经济水平和承受能力，对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2045 年项目本金偿还完毕后仍有 20,877.79 万元的期末结余。

综上，针对该项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

### 4. 债务偿还期现金流评价

根据融资方案，该项目专项债券及市场化融资计划分 3 期进行，分别于 2024 年发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，20 年期市场化融资 4,600.00 万元；2025 年发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，20 年期市场化融资 5,500.00 万元；2026 年发行 20 年期专项债券 1,000.00 万元，20 年期市场化融资 900.00 万元。

债券到期年度分别为 2044 年和 2045 年。我们通过资金平衡测算发现 2044 年偿还本金及利息后资金结余 18,734.07 万元、2045 年偿还本金及利息后资金结余 20,877.79 万元，我们认为债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺。

后附：1. 收入预测表

2. 成本预测表

3. 项目税金及附加估算表
4. 项目损益状况及息前净现金流测算总表
5. 专项债还本付息表
6. 市场化融资还本付息表
7. 资金测算平衡表
8. 资金测算平衡表—专项债券
9. 资金测算平衡表—市场化融资

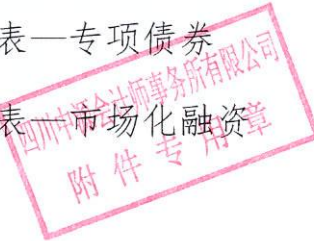


表 1 收入测算表

单位：万元

序 号	阶段		合 计	运营期											
	自然年	计算期		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
				(7-12)	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
一	农贸市场租赁收入	19,118.34	232.73	651.66	837.84	888.11	888.11	888.11	941.40	941.40	941.40	997.88			
	可供租赁面积 (m²)		24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00			
	单价 (元/m²·月)		32.11	32.11	32.11	34.04	34.04	34.04	36.08	36.08	36.08	38.24			
	租赁率		50%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
二	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	2,894.05	3,067.70	3,067.70	3,067.70	3,251.76			
1	日间照料中心收入	55,202.63	672.00	1,881.60	2,419.20	2,564.35	2,564.35	2,564.35	2,718.21	2,718.21	2,718.21	2,881.31			
	服务老人人数		700	700	700	700	700	700	700	700	700	700			
	单价 (元/m²·月)		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,392.00	3,392.00	3,392.00	3,595.52	3,595.52	3,595.52	3,811.25			
	负荷率		50%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
2	托育中心服务收入	7,097.48	86.40	241.92	311.04	329.70	329.70	329.70	349.48	349.48	349.48	370.45			
	入托人数		144	144	144	144	144	144	144	144	144	144			
	单价 (元/m²·月)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,247.20	2,247.20	2,247.20	2,382.03			
	入托率		50%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
三	停车位收入	3,517.97	74.54	124.61	142.41	162.16	162.16	162.16	171.89	171.89	171.89	182.21			
1	月租车位收费	2,186.34	52.84	73.98	84.55	100.83	100.83	100.83	106.88	106.88	106.88	113.29			



	数量(个)		1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	单价(元/m²·月)		73.39	73.39	73.39	73.39	77.80	77.80	77.80	77.80	77.80	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	87.41
	租赁率		60%	70%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	临停车位收费	1,331.63	21.70	50.63	57.86	57.86	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	65.02	65.02	65.02	65.02	68.92	68.92
	数量(个)		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	单价(元/m²·天)		11.01	11.01	11.01	11.01	11.67	11.67	11.67	11.67	11.67	12.37	12.37	12.37	12.37	13.11	13.11
	占用率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	充电桩收入	21,904.32	246.06	615.14	738.17	738.17	912.86	912.86	1,043.27	1,043.27	1,043.27	1,105.87	1,105.87	1,105.87	1,105.87	1,172.22	1,172.22
	数量(个)		276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
	单价(元/m²·天)		122.12	122.12	122.12	122.12	129.45	129.45	129.45	129.45	129.45	137.22	137.22	137.22	137.22	145.45	145.45
	占用率		40%	50%	60%	60%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
五	不含税收入总计	106,840.75	1,311.73	3,514.93	4,448.66	4,448.66	4,857.19	4,857.19	4,987.60	4,987.60	4,987.60	5,286.86	5,286.86	5,286.86	5,286.86	5,604.07	5,604.07

(续)

序 号	阶段	合计	运营期											
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
一	农贸市场租赁收入	19,118.34	997.88	997.88	1,057.76	1,057.76	1,057.76	1,121.22	1,121.22	1,121.22	1,188.50	1,188.50		
	可供租赁面积（㎡）		24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00	24,160.00		
	单价（元/㎡·月）		38.24	38.24	40.54	40.54	40.54	42.97	42.97	42.97	45.55	45.55		
	租赁率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
二	养老托育服务收入	62,300.12	3,251.76	3,251.76	3,446.87	3,446.87	3,446.87	3,653.68	3,653.68	3,653.68	3,872.90	3,872.90		
1	日间照料中心收入	55,202.63	2,881.31	2,881.31	3,054.18	3,054.18	3,054.18	3,237.44	3,237.44	3,237.44	3,431.68	3,431.68		
	服务老人人数		700	700	700	700	700	700	700	700	700	700		
	单价（元/㎡·月）		3,811.25	3,811.25	4,039.93	4,039.93	4,039.93	4,282.32	4,282.32	4,282.32	4,539.26	4,539.26		

	负荷率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	托育中心服务收入	7,097.48	370.45	370.45	392.68	392.68	392.68	416.24	416.24	416.24	441.22	441.22
	入托人数		144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	单价（元/m²·月）		2,382.03	2,382.03	2,524.95	2,524.95	2,524.95	2,676.45	2,676.45	2,676.45	2,837.04	2,837.04
	入托率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	停车位收入	3,517.97	182.21	182.21	193.14	193.14	193.14	204.73	204.73	204.73	217.01	217.01
1	月租车位收费	2,186.34	113.29	113.29	120.09	120.09	120.09	127.29	127.29	127.29	134.93	134.93
	数量（个）		1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	单价（元/m²·月）		87.41	87.41	92.66	92.66	92.66	98.22	98.22	98.22	104.11	104.11
	租赁率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	临停车位收费	1,331.63	68.92	68.92	73.05	73.05	73.05	77.44	77.44	77.44	82.08	82.08
	数量（个）		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	单价（元/m²·天）		13.11	13.11	13.90	13.90	13.90	14.73	14.73	14.73	15.62	15.62
	占用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	充电桩收入	21,904.32	1,172.22	1,172.22	1,242.56	1,242.56	1,242.56	1,317.11	1,317.11	1,317.11	1,396.14	1,396.14
	数量（个）		276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
	单价（元/m²·天）		145.45	145.45	154.18	154.18	154.18	163.43	163.43	163.43	173.24	173.24
	占用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
五	不含税收入总计	106,840.75	5,604.07	5,604.07	5,940.32	5,940.32	5,940.32	6,296.73	6,296.73	6,296.73	6,674.54	6,674.54



表 2 成本预测表

单位：万元

序 号	阶段		合计	运营期											
	自然年			2026(7-12)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
	计算期														
一	养老托育运营成本		10,873.93	132.37	370.64	476.54	505.13	505.13	535.44	535.44	535.44	567.57	567.57		
1	日间照料中心经营成本		9,418.95	114.66	321.05	412.78	437.54	437.54	463.80	463.80	463.80	491.62	491.62		
1.1	餐食成本		7,762.87	94.50	264.60	340.20	360.61	360.61	382.25	382.25	382.25	405.18	405.18		
	餐食人均成本（元/月）			450.00	450.00	450.00	477.00	477.00	477.00	505.62	505.62	535.96	535.96		
	服务人员人数			350	490	630	630	630	630	630	630	630	630		
1.2	燃料动力费		1,656.08	20.16	56.45	72.58	76.93	76.93	81.55	81.55	81.55	86.44	86.44		
2	托育中心运营成本		1,454.98	17.71	49.59	63.76	67.59	67.59	71.64	71.64	71.64	75.94	75.94		
2.1	餐食成本		1,242.06	15.12	42.34	54.43	57.70	57.70	61.16	61.16	61.16	64.83	64.83		
	餐食人均成本（元/月）			350.00	350.00	350.00	371.00	371.00	371.00	393.26	393.26	416.86	416.86		
	入托人数			72	101	130	130	130	130	130	130	130	130		
2.2	燃料动力费		212.92	2.59	7.26	9.33	9.89	9.89	9.89	10.48	10.48	11.11	11.11		
二	人工成本		18,842.50	302.55	712.14	819.18	868.33	868.33	868.33	920.43	920.43	975.66	975.66		
1	日间照料中心人工成本		13,301.27	205.50	495.00	579.00	613.74	613.74	613.74	650.56	650.56	689.60	689.60		
	管理员			33.00	66.00	66.00	69.96	69.96	69.96	74.16	74.16	78.61	78.61		
	护理员			105.00	294.00	378.00	400.68	400.68	400.68	424.72	424.72	450.20	450.20		
	其他工勤岗位人员			67.50	135.00	135.00	143.10	143.10	143.10	151.69	151.69	160.79	160.79		
2	托育服务人员人工成本		4,703.76	79.05	181.14	204.18	216.43	216.43	216.43	229.42	229.42	243.18	243.18		
	管理员			16.50	33.00	33.00	34.98	34.98	34.98	37.08	37.08	39.30	39.30		
	保育人员			28.80	80.64	103.68	109.90	109.90	109.90	116.49	116.49	123.48	123.48		
	其他工勤岗位人员			33.75	67.50	67.50	71.55	71.55	71.55	75.84	75.84	80.39	80.39		
3	建筑租赁人工成本		418.73	9.00	18.00	18.00	19.08	19.08	19.08	20.22	20.22	21.44	21.44		
4	停车位和充电桩人工成本		418.73	9.00	18.00	18.00	19.08	19.08	19.08	20.22	20.22	21.44	21.44		
三	充电桩燃动力费		10,565.79	118.69	296.72	356.06	440.33	503.23	503.23	533.43	533.43	565.43	565.43		





	入托人数		130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
2.2	燃料动力费	212.92	11.11	11.11	11.78	11.78	11.78	12.49	12.49	12.49	12.49	12.49	12.49	12.49	12.49	12.49	13.24
二	人工成本	18,842.50	975.66	975.66	1,034.20	1,034.20	1,034.20	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,162.02	1,162.02
1	日间照料中心人工成本	13,301.27	689.60	689.60	730.97	730.97	730.97	774.83	774.83	774.83	774.83	774.83	774.83	774.83	774.83	821.32	821.32
	管理员		78.61	78.61	83.32	83.32	83.32	88.32	88.32	88.32	88.32	88.32	88.32	88.32	88.32	93.62	93.62
	护理员		450.20	450.20	477.22	477.22	477.22	505.85	505.85	505.85	505.85	505.85	505.85	505.85	505.85	536.20	536.20
	其他工勤岗位人员		160.79	160.79	170.43	170.43	170.43	180.66	180.66	180.66	180.66	180.66	180.66	180.66	180.66	191.50	191.50
2	托养服务人工成本	4,703.76	243.18	243.18	257.77	257.77	257.77	273.24	273.24	273.24	273.24	273.24	273.24	273.24	273.24	289.63	289.63
	管理员		39.30	39.30	41.66	41.66	41.66	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	46.81	46.81
	保育人员		123.48	123.48	130.89	130.89	130.89	138.75	138.75	138.75	138.75	138.75	138.75	138.75	138.75	147.07	147.07
	其他工勤岗位人员		80.39	80.39	85.22	85.22	85.22	90.33	90.33	90.33	90.33	90.33	90.33	90.33	90.33	95.75	95.75
3	建筑租赁人工成本	418.73	21.44	21.44	22.72	22.72	22.72	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	25.53	25.53
4	停车位和充电桩人工成本	418.73	21.44	21.44	22.72	22.72	22.72	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	24.09	25.53	25.53
三	充电桩燃动力费	10,565.79	565.43	565.43	599.36	599.36	599.36	635.32	635.32	635.32	635.32	635.32	635.32	635.32	635.32	673.44	673.44
	充电桩总数量(个)		276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
	充电桩占用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	单个充电桩日用电量		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
	电费单价(元/kWh)		0.5568	0.5568	0.5902	0.5902	0.5902	0.6257	0.6257	0.6257	0.6257	0.6257	0.6257	0.6257	0.6257	0.6632	0.6632
四	其他经营成本	2,136.81	112.08	112.08	118.81	118.81	118.81	125.93	125.93	125.93	125.93	125.93	125.93	125.93	125.93	133.49	133.49
五	设施设备修理费	1,438.68	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56
六	项目经营成本合计(一+二+三+四+五)	43,857.72	2,339.30	2,339.30	2,472.54	2,472.54	2,472.54	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,763.49	2,763.49



七	财务费用	13,405.27	726.50	693.61	659.00	622.56	584.21	543.83	501.32	456.58	326.07	38.33
1	债券还息	7,171.00	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	301.75	35.50
2	市场化融资付息	6,234.27	336.00	303.11	268.50	232.06	193.71	153.33	110.82	66.08	24.32	2.83
八	固定资产折旧	17,784.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
九	项目总成本合计 (六+七+八)	75,046.98	3,977.79	3,944.91	4,043.54	4,007.10	3,968.75	4,069.61	4,027.11	3,982.36	4,001.57	3,713.83

表 3 项目税金及附加估算表

单位：万元

序号	阶段		总计	运营期											
	自然年	计算期		2026(7-12)											
				3	4	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
一	销项税总额		4,884.83	59.64	149.83	184.18	213.20	230.15	7	8	9	10	11	12	
1	农贸市场租赁销项税		1,720.65	20.95	58.65	75.41	79.93	79.93	79.93	79.93	84.73	84.73	84.73	89.81	
2	停车位销项税		316.62	6.71	11.22	12.82	14.59	14.59	14.59	14.59	15.47	15.47	15.47	16.40	
3	充电桩销项税		2,847.56	31.99	79.97	95.96	118.67	135.63	135.63	135.63	143.76	143.76	143.76	152.39	
二	进项税总额		1,695.35	18.41	47.36	56.76	68.45	76.86	76.86	76.86	81.32	81.32	81.32	86.06	
1	充电桩燃动进项税		1,373.55	15.43	38.57	46.29	57.24	65.42	65.42	65.42	69.35	69.35	69.35	73.51	
2	其他经营进项税		192.31	2.36	6.33	8.01	8.74	8.98	8.98	8.98	9.52	9.52	9.52	10.09	
3	设施设备修进项税		129.48	0.62	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	
三	增值税净额		3,189.48	41.24	102.47	127.43	144.75	153.29	153.29	153.29	162.63	162.63	162.63	172.54	
1	城市建设维护税		159.47	2.06	5.12	6.37	7.24	7.66	7.66	7.66	8.13	8.13	8.13	8.63	
2	教育费附加税		95.68	1.24	3.07	3.82	4.34	4.60	4.60	4.60	4.88	4.88	4.88	5.18	
3	地方教育费附加税		63.79	0.82	2.05	2.55	2.89	3.07	3.07	3.07	3.25	3.25	3.25	3.45	
	税金及附加总计		318.95	4.12	10.25	12.74	14.47	15.33	15.33	15.33	16.26	16.26	16.26	17.25	



(续)

序号	阶段		总计	运营期											
				2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
	自然年	计算期		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
一	销项税总额		4,884.83	258.60	258.60	274.11	274.11	274.11	290.56	290.56	290.56	307.99	307.99		
1	农贸市场租赁销项税		1,720.65	89.81	89.81	95.20	95.20	95.20	100.91	100.91	100.91	106.96	106.96		
2	停车位销项税		316.62	16.40	16.40	17.38	17.38	17.38	18.43	18.43	18.43	19.53	19.53		
3	充电桩销项税		2,847.56	152.39	152.39	161.53	161.53	161.53	171.22	171.22	171.22	181.50	181.50		
二	进项税总额		1,695.35	94.26	94.26	99.28	99.28	99.28	104.60	104.60	104.60	110.23	110.23		
1	充电桩燃动进项税		1,373.55	73.51	73.51	77.92	77.92	77.92	82.59	82.59	82.59	87.55	87.55		
2	其他经营进项税		192.31	10.09	10.09	10.69	10.69	10.69	11.33	11.33	11.33	12.01	12.01		
3	设施设备修进项税		129.48	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67		
三	增值税净额		3,189.48	164.33	164.33	174.83	174.83	174.83	185.96	185.96	185.96	197.76	197.76		
1	城市建设维护税		159.47	8.22	8.22	8.74	8.74	8.74	9.30	9.30	9.30	9.89	9.89		
2	教育费附加税		95.68	4.93	4.93	5.24	5.24	5.24	5.58	5.58	5.58	5.93	5.93		
3	地方教育费附加税		63.79	3.29	3.29	3.50	3.50	3.50	3.72	3.72	3.72	3.96	3.96		
	税金及附加总计		318.95	16.43	16.43	17.48	17.48	17.48	18.60	18.60	18.60	19.78	19.78		

表 4 项目损益状况及息前净现金流量测算表

单位：万元

序 号	阶段		合 计	运营期						
	自然年	计算期		2026 (7-12)	2027	2028	2029	2030	2031	2032
				3	4	5	6	7	8	9
—	总收入		106,840.75	1,311.73	3,514.93	4,448.66	4,857.19	4,987.60	4,987.60	5,286.86
1	农贸市场租赁收入		19,118.34	232.73	651.66	837.84	888.11	888.11	888.11	941.40
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	2,894.05	3,067.70

3	停车位收入	3,517.97	74.54	124.61	142.41	162.16	162.16	162.16	171.89
4	充电桩收入	21,904.32	246.06	615.14	738.17	912.86	1,043.27	1,043.27	1,105.87
二	总成本费用	75,046.98	1,523.93	3,346.61	3,616.85	3,765.23	3,807.78	3,783.62	3,876.77
1	经营成本	43,857.72	586.68	1,477.16	1,768.11	1,938.30	2,003.81	2,003.81	2,122.40
1.1	养老托育运营成本	10,873.93	132.37	370.64	476.54	505.13	505.13	505.13	535.44
1.2	人工成本	18,842.50	302.55	712.14	819.18	868.33	868.33	868.33	920.43
1.3	充电桩燃动力费	10,565.79	118.69	296.72	356.06	440.33	503.23	503.23	533.43
1.4	其他经营成本	2,136.81	26.23	70.30	88.97	97.14	99.75	99.75	105.74
1.5	设施设备修理费	1,438.68	6.84	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36
2	财务费用	13,405.27	481.25	957.45	936.74	914.93	891.97	867.81	842.37
3	固定资产折旧	17,784.00	456.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
三	税金及附加	318.95	4.12	10.25	12.74	14.47	15.33	15.33	16.26
四	利润总额	31,474.81	-216.33	158.07	819.07	1,077.49	1,164.49	1,188.66	1,393.83
五	应纳税利润	25,524.09	0.00	61.08	545.31	786.73	873.07	896.54	1,083.62
六	所得税	6,381.02	0.00	15.27	136.33	196.68	218.27	224.14	270.91
七	净利润	25,093.79	-216.33	142.80	682.74	880.81	946.22	964.52	1,122.92
八	主要指标:								
1	息税前利润 (EBIT)	44,880.08	264.92	1,115.52	1,755.81	1,992.42	2,056.47	2,056.47	2,236.20
2	息税折旧及摊销前利润 (EBITDA)	62,664.08	720.92	2,027.52	2,667.81	2,904.42	2,968.47	2,968.47	3,148.20
3	息税折旧摊销前净利润	56,283.06	720.92	2,012.25	2,531.48	2,707.74	2,750.20	2,744.33	2,877.29

(续)

序号	阶段	运营期									
		合计									
		自然年	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039		
一	总收入	计算期	10	11	12	13	14	15	16		
1	农贸市场租赁收入		5,286.86	5,286.86	5,604.07	5,604.07	5,604.07	5,940.32	5,940.32		
2	养老托育服务收入		941.40	941.40	997.88	997.88	997.88	1,057.76	1,057.76		
3	停车位收入		3,067.70	3,067.70	3,251.76	3,251.76	3,251.76	3,446.87	3,446.87		
4	充电桩收入		171.89	171.89	182.21	182.21	182.21	193.14	193.14		
			1,105.87	1,105.87	1,172.22	1,172.22	1,172.22	1,242.56	1,242.56		



二	总成本费用	75,046.98	3,849.99	3,821.80	3,917.83	3,977.79	3,944.91	4,043.54	4,007.10
1	经营成本	43,857.72	2,122.40	2,122.40	2,248.10	2,339.30	2,339.30	2,472.54	2,472.54
1.1	养老托育运营成本	10,873.93	535.44	535.44	567.57	567.57	567.57	601.62	601.62
1.2	人工成本	18,842.50	920.43	920.43	975.66	975.66	975.66	1,034.20	1,034.20
1.3	充电桩燃动力费	10,565.79	533.43	533.43	565.43	565.43	565.43	599.36	599.36
1.4	其他经营成本	2,136.81	105.74	105.74	112.08	112.08	112.08	118.81	118.81
1.5	设施设备修理费	1,438.68	27.36	27.36	27.36	118.56	118.56	118.56	118.56
2	财务费用	13,405.27	815.59	787.40	757.73	726.50	693.61	659.00	622.56
3	固定资产折旧	17,784.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
三	税金及附加	318.95	16.26	16.26	17.25	16.43	16.43	17.48	17.48
四	利润总额	31,474.81	1,420.61	1,448.80	1,668.99	1,609.85	1,642.73	1,879.29	1,915.73
五	应纳税利润	25,524.09	1,109.63	1,137.02	1,337.95	1,277.92	1,309.86	1,525.92	1,561.32
六	所得税	6,381.02	277.41	284.25	334.49	319.48	327.46	381.48	390.33
七	净利润	25,093.79	1,143.20	1,164.54	1,334.50	1,290.37	1,315.26	1,497.81	1,525.40
八	主要指标:								
1	息税前利润 (EBIT)	44,880.08	2,236.20	2,236.20	2,426.72	2,336.34	2,336.34	2,538.29	2,538.29
2	利息折旧及摊销前利润 (EBITDA)	62,664.08	3,148.20	3,148.20	3,338.72	3,248.34	3,248.34	3,450.29	3,450.29
3	息税折旧摊销前净利润	56,283.06	2,870.79	2,863.95	3,004.23	2,928.86	2,920.88	3,068.81	3,059.96

(续)

序号	阶段	运营期							
		合计	自然年						
			计算期						
一	总收入	106,840.75	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
1	农贸市场租赁收入	19,118.34	17	18	19	20	21	22	
2	养老托育服务收入	62,300.12	5,940.32	6,296.73	6,296.73	6,296.73	6,674.54	6,674.54	
3	停车位收入	3,517.97	1,057.76	1,121.22	1,121.22	1,121.22	1,188.50	1,188.50	
4	充电桩收入	21,904.32	3,446.87	3,653.68	3,653.68	3,653.68	3,872.90	3,872.90	
二	总成本费用	75,046.98	193.14	204.73	204.73	204.73	217.01	217.01	
			1,242.56	1,317.11	1,317.11	1,317.11	1,396.14	1,396.14	
			3,968.75	4,069.61	4,027.11	3,982.36	4,001.57	3,713.83	



1	经营成本	43,857.72	2,472.54	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,613.78	2,763.49	2,763.49
1.1	养老托育运营成本	10,873.93	601.62	637.72	637.72	637.72	637.72	637.72	675.98	675.98
1.2	人工成本	18,842.50	1,034.20	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,096.25	1,162.02	1,162.02
1.3	充电桩燃动力费	10,565.79	599.36	635.32	635.32	635.32	635.32	635.32	673.44	673.44
1.4	其他经营成本	2,136.81	118.81	125.93	125.93	125.93	125.93	125.93	133.49	133.49
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	118.56
2	财务费用	13,405.27	584.21	543.83	501.32	501.32	456.58	326.07	38.33	38.33
3	固定资产折旧	17,784.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
三	税金及附加	318.95	17.48	18.60	18.60	18.60	18.60	19.78	19.78	19.78
四	利润总额	31,474.81	1,954.08	2,208.53	2,251.03	2,251.03	2,295.78	2,653.20	2,940.94	2,940.94
五	应税利润	25,524.09	1,598.58	1,831.18	1,872.47	1,872.47	1,915.93	2,252.29	2,547.67	2,547.67
六	所得税	6,381.02	399.64	457.80	468.12	468.12	478.98	563.07	636.92	636.92
七	净利润	25,093.79	1,554.44	1,750.73	1,782.91	1,782.91	1,816.79	2,090.12	2,304.02	2,304.02
八	主要指标:									
1	息税前利润 (EBIT)	44,880.08	2,538.29	2,752.36	2,752.36	2,752.36	2,752.36	2,979.27	2,979.27	2,979.27
2	息税折旧及摊销前利润 (EBITDA)	62,664.08	3,450.29	3,664.36	3,664.36	3,664.36	3,664.36	3,891.27	3,891.27	3,891.27
3	息税折旧摊销前净利润	56,283.06	3,050.65	3,206.56	3,196.24	3,196.24	3,185.37	3,328.20	3,254.35	3,254.35



表 5 专项债券还本付息表

单位: 万元

阶段	计算期	自然年	期初本金	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
建设期	1	2024(7-12)		5,000.00		5,000.00	3.55%	88.75
	2	2025		5,000.00		10,000.00	3.55%	355.00
	3	2026(1-6)	5,000.00	1,000.00		11,000.00	3.55%	195.25
运营期	3	2026(7-12)	10,000.00			11,000.00	3.55%	195.25
	4	2027	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50

期	5	2028	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	6	2029	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	7	2030	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	8	2031	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	9	2032	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	10	2033	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	11	2034	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	12	2035	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	13	2036	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	14	2037	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	15	2038	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	16	2039	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	17	2040	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	18	2041	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	19	2042	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	20	2043	11,000.00			11,000.00	3.55%	390.50	
	21	2044	11,000.00		10,000.00	1,000.00	3.55%	301.75	
	22	2045	1,000.00		1,000.00	0.00	3.55%	35.50	
	发债额度合计			11,000.00			债券存续期付息合计		7,810.00
							债券存续期还本付息合计		18,810.00

四川中源会计师事务所有限公司  
附件专用章

表6 市场化融资还本付息表

阶段	计算期	自然年	本年借款	归还本金	计息前摊余本金	应计利息	融资本息合计	分阶段还本付息合计
建设期	1	2024(7-12)	4,600.00		4,600.00	119.60	119.60	930.80
	2	2025	5,500.00		10,100.00	525.20	525.20	
	3	2026(1-6)	900.00		11,000.00	286.00	286.00	
运营期	3	2026(7-12)			11,000.00	286.00	286.00	17,234.27
	4	2027		393.27	10,606.73	566.95	960.22	
	5	2028		413.99	10,192.74	546.24	960.22	



6	2029		435.79	9,756.95	524.43	960.22	
7	2030		458.75	9,298.20	501.47	960.22	
8	2031		482.91	8,815.29	477.31	960.22	
9	2032		508.35	8,306.94	451.87	960.22	
10	2033		535.13	7,771.81	425.09	960.22	
11	2034		563.32	7,208.49	396.90	960.22	
12	2035		592.99	6,615.50	367.23	960.22	
13	2036		624.23	5,991.27	336.00	960.22	
14	2037		657.11	5,334.16	303.11	960.22	
15	2038		691.72	4,642.44	268.50	960.22	
16	2039		728.16	3,914.28	232.06	960.22	
17	2040		766.52	3,147.76	193.71	960.22	
18	2041		806.89	2,340.86	153.33	960.22	
19	2042		849.40	1,491.47	110.82	960.22	
20	2043		894.14	597.32	66.08	960.22	
21	2044		525.03	72.29	24.32	549.35	
22	2045		72.29	0.00	2.83	75.13	
市场化融资合计		11,000.00	11,000.00		7,165.07	18,165.07	18,165.07

表7 资金测算平衡表

单位：万元

序号	阶段	建设期				运营期						
		2024 (6-12)	2025	2026 (1-6)	2026 (7-12)	2027	2028	2029	2030			
		1	2	3	3	4	5	6	7			
一	现金流入											
I	经营活动产生的现金净现金流量				720.92	2,012.25	2,531.48	2,707.74	2,750.20			
I.1	经营活动产生的现金流入				1,371.37	3,664.76	4,632.85	5,070.39	5,217.75			
I.1.1	经营收入				1,311.73	3,514.93	4,448.66	4,857.19	4,987.60			
I.1.1.1	农贸市场租赁收入				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	增值稅銷項稅額	4,884.83							59.64	149.83	184.18	213.20	230.15
1.2	經營活動產生的現金流出	55,442.52							650.45	1,652.51	2,101.37	2,362.65	2,467.56
1.2.1	經營成本	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	增值稅進項稅額	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	缴纳的增值税	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	-16,187.65	-17,815.80	-2,817.95								
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	16,187.65	17,815.80	2,817.95								
2.2.1	建设投资	36,821.40	16,187.65	17,815.80	2,817.95								
三	融资活动产生的现金												
3	融资活动产生的净现金流量	1,416.13	16,187.65	17,815.80	2,817.95	-481.25	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72	-1,350.72
3.1	融资活动产生的净现金流入	38,400.00	16,400.00	18,700.00	3,300.00								
3.1.1	项目资本金流入	16,400.00	6,800.00	8,200.00	1,400.00								
3.1.2	债券融资流入	11,000.00	5,000.00	5,000.00	1,000.00								
3.1.3	市场化融资流入	11,000.00	4,600.00	5,500.00	900.00								
3.2	融资活动产生的净现金流出	36,983.87	212.35	884.20	482.05	481.25	1,350.72	1,350.72	1,350.72	1,350.72	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	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	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	0.00	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 自然年 计算期	合计	运营期									
			2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038		
			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	-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	债券融资流入	11,000.00									
3.1.3	市场化融资流入	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	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	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	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	17,118.09
五	项目期内现金变动	20,877.79	1,393.61	1,526.57	1,520.07	1,513.22	1,578.14	1,653.51	1,718.09	1,782.60	1,847.15
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	17,118.09	18,965.24

(续)

序号	阶段	合计	运营期								
			自然年								
			2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	现金流入		16	17	18	19	20	21	22	23	24
I	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	3,382.54	3,518.89
I.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	7,377.77	7,773.01
I.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	7,052.35	7,448.19
I.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	1,255.77	1,323.04
I.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	4,092.12	4,311.34
I.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	229.28	241.56
I.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	1,475.17	1,554.20
I.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	325.42	342.85
I.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	3,905.63	4,083.12
I.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	2,913.20	3,062.91
I.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	714.24	752.50
I.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	1,227.79	1,293.54
I.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	711.56	749.68
I.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	141.05	148.61

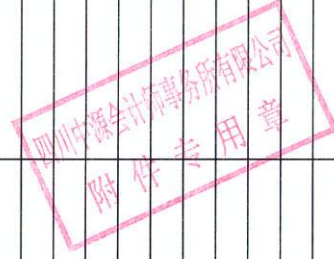


1.2.1.5	设施设备修理费	1,438.68	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56	118.56
1.2.2	增值税进项税额	1,695.35	99.28	99.28	104.60	104.60	104.60	110.23	110.23
1.2.3	支付的各项税费	9,889.45	582.65	591.96	662.36	672.68	683.54	780.61	854.45
1.2.3.1	缴纳增值税	3,189.48	174.83	174.83	185.96	185.96	185.96	197.76	197.76
1.2.3.2	税金及附加	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	融资活动产生的净现金流量	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	融资活动产生的净现金流入	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	融资活动产生的净现金流出	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	利息保障倍数=项目总经营性净现金流量/项目总债务利息						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		

表 8 资金测算平衡表——专项债券

单位：万元

序号	阶段		合计	运营期								
	自然年	计算期		2024	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030	
				(6-12)		(1-6)	(7-12)					
				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	-8,307.25	-8,741.00	-1,503.95						
2.1	投资活动产生的净现金流入		-	-	-	-						









1.2.1.4	其他经营成本	1,068.41	49.88	52.87	52.87	56.04	56.04	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	13.68	13.68	13.68	59.28
1.2.2	增值税进项税额	847.67	38.43	40.66	40.66	43.03	43.03	47.13	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	259.97	259.97	244.15	244.15	244.15	272.73
1.2.3.1	缴纳增值税	1,594.74	76.64	81.32	81.32	86.27	86.27	82.17	82.17	82.17	87.42
1.2.3.2	税金及附加	159.47	7.66	8.13	8.13	8.63	8.63	8.22	8.22	8.22	8.74
1.2.3.3	所得税	3,063.69	123.26	143.55	143.55	165.07	165.07	153.77	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	融资活动产生的净现金流量	381.20	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50	-390.50
3.1	融资活动产生的净现金流入	19,200.00									
3.1.1	项目资本金流入	8,200.00									
3.1.2	债券融资流入	11,000.00									
3.2	融资活动产生的净现金流出	18,818.80	390.50	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	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	10,910.02
五	项目期内现金变动		970.48	1,040.05	1,040.05	1,040.05	1,113.79	1,079.90	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	12,068.09

(续)

序号	阶段	合计	运营期							
			2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
			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	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	1,723.43	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	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	621.28	658.55	658.55	658.55	698.07	698.07
1.1.2	增值稅銷項稅額	2,442.41	137.06	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	1,558.64	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	1,236.27	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	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	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	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	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	59.28
1.2.2	增值稅進項稅額	847.67	49.64	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	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	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	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	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	-								
2.2	投资活动产生的净现金流	18,552.20								
2.2.1	建设支出	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								
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	债券融资流入	11,000.00								
3.2	融资活动产生的现金流出	18,818.80								
3.2.1	债券发行费用	8.80								
3.2.2	支付债券利息	7,810.00								
3.2.3	偿还债券本金	11,000.00								

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	

表 9 资金测算平衡表——市场化融资

单位：万元

序号	阶段		建设期				运营期				
	自然年	计算期	合计	2024 (6-12)	2025	2026 (1-6)	2026 (7-12)	2027	2028	2029	2030
				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	充电桩动力费		5,282.89				59.34	148.36	178.03	220.17	251.62







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	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	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	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	1,480.86	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	1,169.65	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	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	487.83	517.10
1.2.1.3	充电桩动力费	5,282.89	251.62	266.71	266.71	266.71	282.72	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	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	13.68	13.68	13.68	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	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	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	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	8.22	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	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	-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	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	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	5,377.00
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	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	运营期									
	自然年	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045			
	合计										



	计算期	16	17	18	19	20	21	22
一	现金流入							
I	经营活动产生的现金净现金流量	28,014.70	1,502.08	1,575.13	1,564.81	1,553.94	1,631.12	1,623.84
1.1	经营活动产生的现金流入	55,862.79	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	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	560.61	560.61	560.61	594.25	594.25
1.1.1.1.2	养老托育服务收入	31,150.06	1,723.43	1,826.84	1,826.84	1,826.84	1,936.45	1,936.45
1.1.1.1.3	停车位收入	1,758.98	96.57	102.36	102.36	102.36	108.50	108.50
1.1.1.1.4	充电桩收入	10,952.16	621.28	658.55	658.55	658.55	698.07	698.07
1.1.1.2	增值税销项税额	2,442.41	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	1,605.14	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	1,306.89	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	318.86	318.86	318.86	337.99	337.99
1.2.1.2	人工成本	9,421.25	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	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	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
1.2.2	增值税进项税额	847.67	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	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	92.98	92.98	92.98	98.88	98.88
1.2.3.2	税金及附加	159.47	8.74	9.30	9.30	9.30	9.89	9.89
1.2.3.3	所得税	3,317.34	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	-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	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	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								3.92		
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		

