

理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目 专项债券项目情况说明

一、项目基本情况

(一) 行业发展规划概况

1. 四川省行业发展规划

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，着力提升产业发展水平和经济承载能力，加快建设具有全国影响力的重要经济中心。构建现代城镇体系。深入推进以人为核心的新型城镇化，加快形成以城市群为主体、国家中心城市为引领、区域中心城市和重要节点城市为支撑、县城和中心镇为基础的城镇体系。推动城市更新，优化提升城市新区，加强城市旧城和老旧小区改造，增强城市防洪排涝、消防安全能力。推进城市地下空间开发利用。

四川省政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》提出，2020 年全省新开工改造城镇老旧小区 4193 个 46 万户，开展 40 个省级试点示范；至 2022 年，全省基本形成城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，力争基本完成我省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2. 理塘县行业发展规划

根据《理塘县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，持续加大对文化、教育、卫生、体育、就业、社保、保障性住房等领域的投入，基本公共服务体系不断完善，社会事业全面进步。人民生活水平显著提高，新冠肺炎疫情防控取得重大战略成果。到 2018 年末（2019 年的还在统计修订中）教育总支出经费 32595.26 万元，是“十二五”末期 18668.51 万元的 1.7 倍多，年均增长达到 20.4%。新建 21 个教育基础设施项目。建成乡、村级幼儿园 43 所。顺利通过义务教育基本均衡县国家级督导评估验收。藏区“9+3”免费职业教育顺利实施。小学入学率、巩固率、毕业率分别达 99.76%、99.54%、99.12%，初中入学率、巩固率、毕业率分别为

98.68%、98.63%、100%。加快推进远程网络教育和教育信息化 2.0 建设，中小学班班通设备覆盖率达到 90%。完成藏医院、县人民医院“二级甲等医院”创建。初步建成康南骨伤病救治中心、康南急救中心、康南健康管理中心，完成 22 个乡镇卫生院标准化建设、129 个贫困村卫生室标准化建设。完成县区域医疗中心、县妇幼保健院项目建设。积极稳妥推进公立医院综合改革，全面开展“五大行动”，实施“十免四补助”政策，开展基本公共卫生服务全覆盖活动及全民健康体检，服务群众 9 万人次，发放药品价值 12 余万元。积极开展包虫病筛查及治疗工作。卫生机构和技术力量不断加强，医院、卫生院床位数达到 148 张，专业卫生技术人员 352 人。实现城镇职工基本养老保险、城乡居民社会养老保险制度衔接。城镇登记失业率控制在 4.18% 以内。实施全民参保计划，城乡居民社会养老保险参保率达 83.13%，基本医疗保险参保率达 97% 以上。发放最低生活保障等社会救助福利金 3149.24 万元。完成中心敬老院和儿童福利院建设。“9+3”免费教育计划毕业生初次就业率达 95%。创新社会扶贫参与机制，建成“圣地阳光·爱心扶贫超市”。切实维护农民工合法权益，农民工工资建账率、直发率、发放率均达 100%。城东新区 500 套干部职工周转房主体工程基本完成，新建公共租赁住房 48 套。

推动“一城两圈五区”协同发展，走区域特色发展之路，实现城乡融合发展。以高城镇为核心，辐射奔戈、村戈，实现“一城”崛起；推动高城、村戈、奔戈、禾尼、甲洼、濯桑、藏坝、木拉、拉波、君坝、觉吾、格聂作为“率先发展圈”，其余 10 个乡镇作为“加快发展圈”。着力区域联动，构建全域旅游，以海子山-拉波片区、扎嘎山-下坝片区、雅砻江-君坝片区、格聂山-毛垭片区、无量河-濯桑片区区域联动发展，拓展乡村旅游，实现“五区联动”，形成“一城两圈五区协同发展”格局。

强化产业支撑，提高新型城镇化发展质量。着力打造高城镇城东新区康南商业广场的“康南美食街”“康南特色商贸区”“康南虫草交易市场”和“康南中藏药材集散中心”，继续加快推进加工集中区建设、行政办公新区及教育集中区建设。加强乡镇和定居点产业培育，引导农牧民实行农旅结合和牧旅结合，大力发展乡村旅游业，加快转变农牧业生产方式，发展繁荣农村经济。

推进城乡公共服务一体化，提高居民幸福感和获得感。加快农业转移人口市民化。推进基本公共服务均等化，逐步缩小城乡区域发展差距。依托乡镇集中化、规模化提

供教育、医疗、文化、基础设施等公共产品，推动公共服务设施向农村覆盖，基础设施向农村延伸。有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）项目单位：理塘县城乡建设投资发展有限公司

（2）主管部门：理塘县住房和城乡建设局

2. 项目概况

理塘县城乡结合部计划改造老旧楼栋 520 个，涉及居民户数约 3787 户，实施内容包括：区域内水、电、气、通讯线路等管网改造约 9.7km，周边配套道路铺装硬化面积约 14.01 万 m²，老旧楼栋内部道路铺装硬化面积约 8 万 m² 及外立面改造约 36.56 万 m²，屋顶修缮及加固约 1.2 万 m²，同步完善周边停车位 830 个、安装新能源充电桩 166 个、配套服务用房 1.8 万 m²。

二、经济社会效益分析

1. 项目经济效益

经济效益是本工程主要的效益之一。本项目进行老旧小区改造，维修完善理塘县老旧小区里和居民生活直接关系的道路、电、气、水、停车场以及垃圾收集等基础设施。老旧小区改造后将更好地适应人们消费升级的需求，进而拉动居民消费。而且老旧小区改造相关原材料和设备类的需求增加也将带动制造业需求。因此，本项目的实施对于拉动有效投资和居民消费，促进社会经济的发展，带动其他产业的协调发展都有积极作用。

2. 项目社会效益

（1）、随着经济的增长，人民生活水平的提高，人们对住宅的多样化、可选择性以及功能质量和环境质量的要求越来越高。本项目建成后，可为社会提供一批舒适、安全、卫生和环境优美的居住空间，满足他们对提高居住条件的要求，大幅度的改善其居住环境和生活质量。

（2）、本项目的建设对于加快旧城改造、改善城市形象、提高城市整体品位具有

积极的意义。项目建成后，可大大改善该项目周围的市容市貌与居住环境，促进该地域经济建设快速发展。

(3)、建筑产业具有扩大投资和刺激消费的双重作用。本项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动建材、装饰等相关行业的发展，扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

综上所述，项目建成投入使用后，所取得的社会效益是比较明显的，将在社会各方面得到体现。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资估算金额为 49,486.09 万元，其中工程费用 41,054.50 万元，工程建设其他费用 4,348.92 万元，预备费用 2,252.67 万元，专项债券建设期利息 1,800.00 万元，专项债券发行费用 30.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资 49,486.09 万元。其中：项目资本金 19,486.09 万元，占总投资的 39.38%；项目专项债券 30,000.00 万元，占总投资的 60.62%。项目资本金 19,486.09 万元来源于企业自筹资金，按项目实施进度到位。

2. 资金使用计划

本项目计划在 2024 年~2026 年累计筹集资金 49,486.09 万元。项目资金由专项债券、项目资本金组成。。

项目资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

行次	项目	合计	第1年	第2年
1	筹资	-	-	-
2	(一) 企业自筹	19,486.09	9,743.00	9,743.09
3	(二) 发行专项债券	30,000.00	15,000.00	15,000.00
4	小计 (2+3)	49,486.09	24,743.00	24,743.09

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

（1）收入可行性

本项目具体包括停车位收入、充电桩服务费收入及配套设施用房出租收入。

在本项目建设投入使用后，运营期每年的营业收入（扣除必要的经营成本）全部用来偿还此次专项债务融资本息，直到专项债融资本息偿还完毕为止。为保证项目收入的合理性，使项目顺利实施，各项收入均参考当地市场价或参考当地政府指导价进行收费，使项目具有一定的收入来源依据。

（2）收入的分类

本项目收入来源于停车位收入、充电桩服务费收入及配套设施用房出租收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算，具有一定的项目收入来源依据。

（3）项目收入预测

a. 停车位收入：

停车位收入=停车位数量×收费单价×停车率×365 天

停车位数量：根据项目可行性研究报告，项目将建成停车位 830 个。

收费标准根据《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975 号）和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046 号）等有关规定，参考甘孜当地的停车收费标准，起步价为 3 元/泊位/小时，首小时后 1.5 元/泊位/小时，每个停车位每天可以收 21 元左右，基于谨慎性原则，本项目停车收费按 12 元/天估算，考虑四川 CPI 上涨，价格每三年增长 5%。停车率运营期第一年按 65%测算，第二年按 75%，第三年及以后按 85%。

运营期内，停车位收入共计 11,241.97 万元。

b. 充电桩服务费收入：

充电桩服务费收入=充电桩个数×每天运行时间×充电服务费单价×365 天

充电桩个数：根据可行性研究报告，本项目拟设置 166 个 60KW 的充电桩。

单价方面：根据成都市发展和改革委员会 2017 年 8 月 7 日发布的《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611 号），参考甘孜当地的充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电桩服务费的收费标准按 0.60 元/千瓦时，考虑四川 CPI 上涨，价格每三年增长 5%。每天运行 14 个小时，运营期内每年运营 365 天。运行负荷运营期第一年按 65%，第二年按 75%，第三年及以后按 85%。

运营期内，充电桩服务费收入共计 122,090.87 万元。

c. 配套设施用房出租收入

配套设施用房出租收入= 可出租面积×出租率×出租单价×365 天

根据可行性研究报告，本项目完工后，将建成可用于出租的配套设施用房面积 18000 m²。

出租单价参考当地市场价，最低为 1.25 元/m²/天，按照谨慎性原则，本项目配套设施用房出租单价按 1.21 元/m²/天估算，考虑四川 CPI 上涨，价格每三年增长 5%；出租率第一年按 65%，第二年按 75%，第三年及以后按 85%。

运营期内，配套设施用房出租收入共计 24,583.35 万元。

配套设施用房出租收费依据：

经测算，本项目在债券存续期内的总收入合计 157,916.20 万元。

2. 项目成本

2.1 工资及福利费

企业职工福利费是指企业为职工提供的除职工工资、奖金、津贴、纳入工资总额管理的补贴、职工教育经费、社会保险费和补充养老保险费（年金）、补充医疗保险费及住房公积金以外的福利待遇支出，包括发放给职工或为职工支付的以下各项现金补贴和非货币性集体福利。

本项目中管理人员 5 人，人均年工资 6 万元；普通工作人员 44 人，人均年工资 4 万元，每 5 年考虑 3% 的增长。社保费按工资总额的 8%，福利费按工资总额的 5% 计算。

2.2 外购原辅材料费

外购原辅材料费主要为项目运营期间而耗用的一切从外部购入的原材料、半成

品、辅助材料、包装物、修理用备品备件和低值易耗品等，按运营收入的 3% 计算。

2.3 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为项目运营期间服务所需要的水电气费等相关成本，按运营收入的 2% 计算。

2.4 管理费

管理费主要为含办公费、培训费、交通费、管理人员经费、其他管理费用等，按工资福利的 10% 测算。

2.5 维修费

维修费主要指项目在运营过程中每年对本项目所涉及设备进行的维护管理，维护费按折旧费的 8% 测算。

2.6 总成本费用

本次发债项目根据相关项目的可研数据及上述计算结果，测算的项目总成本费用为 96,971.36 万元（经营成本 17,292.06 万元、税金及附加 3,473.80 万元、折旧摊销费 42,005.50 万元、财务费用 34,200.00 万元）总成本费用包括经营成本、税金及附加、折旧及摊销费、财务费用。

（二）资金测算平衡情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内融资经营期息前现金净流量 118,275.98 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.79。

项目预测息前净现金流表及资金测算平衡情况如下所示：

项目投资现金流量表资金测算平衡表 (金额单位: 人民币万元)

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
经营活动产生的现金流量	118,225.98	-	-	2,206.17	2,596.79	3,282.89	3,282.89	3,176.89	3,421.90	3,421.90	3,421.90	3,692.95	3,686.91	3,686.91	3,983.83	3,983.83
一、项目自身运营收入	157,916.20	-	-	2,737.96	3,159.18	3,895.70	3,895.70	3,895.70	4,240.73	4,240.73	4,240.73	4,618.41	4,618.41	4,618.41	5,031.94	5,031.94
(一) 经营收入 (不含税)	148,047.34	-	-	2,563.43	2,957.80	3,648.34	3,648.34	3,648.34	3,972.50	3,972.50	3,972.50	4,327.39	4,327.39	4,327.39	4,716.04	4,716.04
1、停车位收入	10,313.74	-	-	216.79	250.14	297.67	297.67	297.67	312.55	312.55	312.55	328.18	328.18	328.18	344.59	344.59
2、充电桩服务费收入	115,180.07	-	-	1,872.57	2,160.66	2,699.75	2,699.75	2,699.75	2,976.47	2,976.47	2,976.47	3,281.56	3,281.56	3,281.56	3,617.92	3,617.92
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	-	-	474.06	547.00	650.93	650.93	650.93	683.47	683.47	683.47	717.65	717.65	717.65	753.53	753.53
(二) 收到的税费	9,868.86	-	-	174.53	201.38	247.36	247.36	247.36	268.23	268.23	268.23	291.02	291.02	291.02	315.91	315.91
1、增值税	9,868.86	-	-	174.53	201.38	247.36	247.36	247.36	268.23	268.23	268.23	291.02	291.02	291.02	315.91	315.91
二、项目运营成本 (不含财务费用)	39,640.22	-	-	531.79	562.39	612.81	612.81	612.81	818.82	818.82	818.82	925.45	931.50	931.50	1,048.12	1,048.12
(一) 经营成本 (不含税)	17,292.06	-	-	451.16	470.48	504.26	504.26	512.04	527.87	527.87	527.87	545.19	553.20	553.20	572.17	572.17
1、工资及福利费	7,421.22	-	-	236.78	236.78	236.78	236.78	243.89	243.89	243.89	243.89	243.89	251.20	251.20	251.20	251.20
2、外购原辅材料费 (按收入的3%计算)	4,346.32	-	-	75.36	86.95	107.22	107.22	107.22	116.72	116.72	116.72	127.11	127.11	127.11	138.49	138.49
3、管理费 (按工资及福利费的10%)	700.12	-	-	22.34	22.34	22.34	22.34	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	23.70	23.70	23.70	23.70
4、维修费 (折旧费*5%)	1,926.86	-	-	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费 (按收入的2%计算)	2,897.54	-	-	50.24	57.97	71.48	71.48	71.48	77.81	77.81	77.81	84.74	84.74	84.74	92.33	92.33
(二) 支付的各项税费	22,348.16	-	-	80.63	91.91	108.54	108.54	206.77	290.96	290.96	290.96	380.26	378.30	378.30	475.95	475.95
1、增值税	6,105.36	-	-	18.62	20.36	23.40	23.40	23.44	24.87	24.87	24.87	26.43	26.47	26.47	28.18	28.18
2、税金及附加	3,473.80	-	-	62.01	71.55	85.14	85.14	85.14	89.40	89.40	89.40	93.87	93.87	93.87	98.56	98.56
3、企业所得税	12,769.00	-	-	-	-	-	-	98.19	176.69	176.69	176.69	259.97	257.96	257.96	349.21	349.21
投资活动产生的现金流量	-47,656.09	-24,128.00	-23,528.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	47,656.09	24,128.00	23,528.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 建设投资	47,656.09	24,128.00	23,528.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流量	-16,543.91	24,128.00	23,528.09	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
一、融资活动产生的现金流入	49,486.09	24,743.00	24,743.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 项目资本金流入	19,486.09	9,743.00	9,743.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 发行债券融资流入	30,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	66,030.00	615.00	1,215.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
(一) 偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付专项债券利息	36,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
(三) 支付专项债券发行费	30.00	15.00	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	54,075.98	-	-	1,006.17	1,396.79	2,082.89	2,082.89	1,976.89	2,221.90	2,221.90	2,221.90	2,492.95	2,486.91	2,486.91	2,783.83	2,783.83
五、累计盈余资金	-	-	-	1,006.17	2,402.97	4,485.86	6,568.75	8,545.64	10,767.55	12,989.45	15,211.36	17,704.31	20,191.22	22,678.13	25,461.96	28,245.79

项目投资现金流量表资金测算平衡表（续表）（金额单位：人民币万元）

项目	合计	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
经营活动产生的现金流量	118,275.98	3,983.83	4,302.95	4,025.34	3,966.47	4,293.31	4,293.31	4,286.95	4,645.36	4,645.36	4,645.36	5,038.48	5,031.92	5,031.92	5,463.21	5,463.21	5,313.21
一、项目自身营业收入	157,916.20	5,031.94	5,484.88	5,484.88	5,484.88	5,981.10	5,981.10	5,981.10	6,524.88	6,524.88	6,524.88	7,120.93	7,120.93	7,120.93	7,774.45	7,774.45	7,774.45
（一）经营收入（不含税）	148,047.34	4,716.04	5,141.78	5,141.78	5,141.78	5,608.28	5,608.28	5,608.28	6,119.57	6,119.57	6,119.57	6,680.09	6,680.09	6,680.09	7,294.72	7,294.72	7,294.72
1、停车位收入	10,313.74	344.59	361.82	361.82	361.82	379.91	379.91	379.91	398.91	398.91	398.91	418.85	418.85	418.85	439.79	439.79	439.79
2、充电桩服务费收入	115,180.07	3,617.92	3,988.76	3,988.76	3,988.76	4,397.60	4,397.60	4,397.60	4,848.36	4,848.36	4,848.36	5,345.32	5,345.32	5,345.32	5,893.21	5,893.21	5,893.21
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	753.53	791.21	791.21	791.21	830.77	830.77	830.77	872.30	872.30	872.30	915.92	915.92	915.92	961.72	961.72	961.72
（二）收到的税费	9,868.86	315.91	343.10	343.10	343.10	372.82	372.82	372.82	405.31	405.31	405.31	440.85	440.85	440.85	479.73	479.73	479.73
1、增值税	9,868.86	315.91	343.10	343.10	343.10	372.82	372.82	372.82	405.31	405.31	405.31	440.85	440.85	440.85	479.73	479.73	479.73
二、项目运营成本（不含财务费用）	39,640.22	1,048.12	1,181.93	1,459.54	1,518.41	1,687.78	1,687.78	1,694.15	1,879.52	1,879.52	1,879.52	2,082.45	2,089.01	2,089.01	2,311.24	2,311.24	2,461.24
（一）经营成本（不含税）	17,292.06	572.17	601.19	601.19	601.19	623.95	623.95	623.95	665.50	665.50	665.50	719.58	719.58	719.58	774.49	774.49	774.49
1、工资及福利费	7,421.22	251.20	258.74	258.74	258.74	258.74	258.74	258.74	266.50	266.50	266.50	274.49	274.49	274.49	283.98	283.98	283.98
2、外购原辅材料费（按收入的3%计算）	4,346.32	138.49	150.96	150.96	150.96	164.62	164.62	164.62	179.58	179.58	179.58	195.99	195.99	195.99	213.98	213.98	213.98
3、管理费（按工资及福利费的10%）	700.12	23.70	24.41	24.41	24.41	24.41	24.41	24.41	25.14	25.14	25.14	25.14	25.14	25.14	25.90	25.90	25.90
4、维修费（折旧费*5%）	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费（按收入的2%计算）	2,897.54	92.33	100.64	100.64	100.64	109.74	109.74	109.74	119.72	119.72	119.72	130.66	130.66	130.66	142.65	142.65	142.65
（二）支付的各项税费	22,348.16	475.95	580.74	858.35	917.22	1,063.83	1,063.83	1,061.71	1,222.13	1,222.13	1,222.13	1,397.72	1,395.53	1,395.53	1,587.78	1,587.78	1,737.78
1、增值税	6,105.36	28.18	30.09	288.33	343.10	372.82	372.82	372.82	405.31	405.31	405.31	440.85	440.85	440.85	479.73	479.73	479.73
2、税金及附加	3,473.80	98.56	103.49	129.31	134.79	142.73	142.73	142.73	151.19	151.19	151.19	160.20	160.19	160.19	169.80	169.80	169.80
3、企业所得税	12,769.00	349.21	447.16	440.70	439.33	548.28	548.28	546.16	665.63	665.63	665.63	796.67	794.49	794.49	938.25	938.25	1,088.25
投资活动产生的现金流量	-47,656.09																
一、投资活动产生的现金流入	-																
二、投资活动产生的现金流出	47,656.09																
（一）建设投资	47,656.09																
（二）流动资金	-																
融资活动产生的现金流量	-16,543.91	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-16,200.00	-15,600.00
一、融资活动产生的现金流入	49,486.09																
（一）项目资本金流入	19,486.09																
（二）发行债券融资流入	30,000.00																
二、融资活动产生的现金流出	66,030.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	16,200.00	15,600.00
（一）偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）支付专项债券利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	15,000.00	15,000.00
（三）支付专项债券发行费	30.00																
四、期末现金增加	54,075.98	2,783.83	3,102.95	2,825.34	2,766.47	3,093.31	3,093.31	3,086.95	3,445.36	3,445.36	3,445.36	3,838.48	3,831.92	3,831.92	4,263.21	-10,736.79	-10,286.79
五、累计盈余资金	-	31,029.62	34,132.57	36,957.91	39,724.38	42,817.69	45,911.00	48,997.95	52,443.31	55,888.67	59,334.03	63,172.51	67,004.43	70,836.36	75,099.57	64,362.78	54,075.98

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：理塘县城乡结合部计划改造老旧楼栋 520 个，涉及居民户数约 3787 户，实施内容包括：区域内水、电、气、通讯线路等管网改造约 9.7km，周边配套道路铺装硬化面积约 14.01 万 m²，老旧楼栋内部道路铺装硬化面积约 8 万 m² 及外立面改造约 36.56 万 m²，屋顶修缮及加固约 1.2 万 m²，同步完善周边停车位 830 个、安装新能源充电桩 166 个、配套服务用房 1.8 万 m²。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目工期 24 个月。严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 49,486.09 万元，

（二）效益目标

经济效益目标：本项目计算期内融资经营期息前现金净流量 118,275.98 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.79。

社会效益目标：

1、随着经济的增长，人民生活水平的提高，人们对住宅的多样化、可选择性以及功能质量和环境质量的要求越来越高。本项目建成后，可为社会提供一批舒适、安全、卫生和环境优美的居住空间，满足他们对提高居住条件的要求，大幅度的改善其居住环境和生活质量。

2、本项目的建设对于加快旧城改造、改善城市形象、提高城市整体品位具有积极的意义。项目建成后，可大大改善该项目周围的市容市貌与居住环境，促进该地域经济建设快速发展。

3、建筑产业具有扩大投资和刺激消费的双重作用。本项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动建材、装饰等相关行业的发展，扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

可持续影响目标：项目建成后可增加更多的就业岗位，降低失业率，增加相关从

业人员的工资收入，减轻社会负担，促进社会和谐发展，还可以提高农产品流通效率，为当地居民提供强大的物资供应保障，能及时的解决最基本的生产生活需求，保障正常秩序，进一步建设社会主义新农村，促进和谐社会建设，以及群众安居乐业。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门及项目单位职责

（一）主管部门及职责

本项目的主管部门是理塘县住房和城乡建设局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，确认资产权益归属，做好日常统计和动态监控。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是理塘县城乡建设投资发展有限公司，其职责为：

1. 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。
2. 规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。
3. 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。
4. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 30000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，项目已累计发行 12500 万元，本次拟发行 3200.00 万元，期限 30 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。