

大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施
建设工程收益与融资自求平衡

专项评价报告

二〇二三年十月



乐山正源会计师事务所有限公司

LESHAN ZHENGYUAN KUAIJISHI SHIWUSUO YOUXIAN GONGSI

注册地址：乐山市市中区春华路南段481号1幢4楼1号 邮编：614000

办公地址：乐山市高新区乐高东路86号11幢

联系电话：0833-2442623

乐正会咨字（2023）第 100 号

大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项评价报告

四川省国梁建筑有限公司：

我们接受贵单位委托，对大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。四川省国梁建筑有限公司相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在



这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在四川省国梁建筑有限公司相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程，预期项目运营收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。评价结果如下：

一、项目概况

项目建设内容和规模：改造吉成井、广华山等 30 个老旧小区，涉及改造面积约 105 万平方米、居民 12900 户；新建垃圾收储点 135 个，改建燃气管网（含庭院管、立管、燃气软管）约 300 千米、供电管线约 30 千米、小区供排水管网约 100 千米、小区道路 38 公里、停车位 2500 个、物业服务用房、便民活动区域，搭建智慧社区管理系统，完善绿化、消防、安防、照明、小区围墙等配套设施。

二、应付本息情况

本项目总投资 66000.00 万元，业主自筹资金 13500.00 万元，占总投资的 20.45%；专项债券资金 50000.00 万元，占总投资的 75.76%；市场化融资资金

2500.00 万元，占总投资的 3.79%；其中：第一部分工程费用 54096.50 万元，占总投资 81.96%；第二部分工程建设及其他费用 4560.64 万元，占总投资 6.91%；基本预备费 2932.86 万元，占总投资的 4.44%；建设期专项债券利息及发行费用 4410.00 万元，占总投资的 6.68%。

四川省国梁建筑有限公司具体明细详见附表投资概算明细表。

大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程投资概算总表

序号	工程或费用名称	估算价格（万元）	占总投资比例
1	建设工程费	54096.50	81.96%
2	其它费用	4560.64	6.91%
3	基本预备费	2932.86	4.44%
4	发行费	50.00	0.08%
5	专项债券建设期利息	4360.00	6.61%
合计	总投资	66000.00	100.00%

该项目计划投入项目资金 13500.00 万元，发行专项债券 50000.00 万元，市场化融资 2500.00 万元。

假设专项债券票面利率 4.00%，市场化融资利率 6.00%，期限 20 年，发行费用按照债券发行总额的 0.1% 计算，在债券存续期间每年年末支付债券利息，自发行之日起 20 年债券存续期间应还本付息情况如下：

债券还本付息情况表（单位：万元）

专项债券还本付息计划表（万元）																									
序号	项目	合计	建设期			运营期																			
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二年	第二十年	第二十一 年	第二十二 年
1	年初借款余额		0	10000	40000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	40000	10000	
2	本年新增借款	50000	10000	30000	10000																				
3	本年应计利息	40000	400	1600	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	1600	400	
3.1	计入建设期利息	40000	400	1600	2000																				
3.2	计入运营期利息	36000				2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	1600	400	
4	当年还本付息	90000	400	1600	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	12000	31600	10400	
4.1	当年还本	50000																				10000	30000	10000	
4.2	当年付息	40000	400	1600	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	1600	400	
5	年末借款余额		10000	40000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	40000	10000	0	
6	债券收益率		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	



市场化融资还本付息情况表（单位：万元）

市场化融资还本付息表（单位：万元）																								
序号	项目	合计	建设期			运营期																		
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二年	第二十一年	第二十二年
1	年初借款余额		0	1500	2000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	1000	500
2	本年新增借款	2500	1500	500	500																			
3	本年应计利息	3000	90	120	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	60	30
3.1	计入建设期利息	360	90	120	150																			
3.2	计入运营期利息	2640				150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	60	30
4	当年还本付息	5500	90	120	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1650	560	530
4.1	当年还本	2500																				1500	500	500
4.2	当年付息	3000	90	120	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	60	30
5	年末借款余额		1500	2000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	1000	500	0
6	市场化融资利率		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

本期债券还本付息总额为 90000.00 万元，本期市场化融资还本付息总额为 5500.00 万元。



三、项目运营产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目建设运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 项目运营前景乐观且稳定；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见的因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目运营产生的净现金流入

本项目收入来源包括：物业收入、停车场收入、广告牌收入、充电桩收入、垃圾处理收入、智慧社区服务收入等。

(1) 物业收入：本项目改造老旧小区面积约 105 万平方米，涉及户数约 12900 户，根据自贡市发展和改革委员会关于公布自贡市 2021 年政府定价的经营服务性收费目录清单和往年物业收入政府指导价及对自贡市本地物业收入的市场调查，本项目采用政府定价及市场询价相结合的模式，市场调查中自贡市物业平

均收入单价为 2.00 元/平方米/月，结合政府定价及市场调查并按 2.00 元/平方米/月进行测算，覆盖率第一年按照 87%，第二年 90%，第三年之后 93%取值。

因此该收入测算过程为：物业收入=面积*单价*月份*单价增长率*覆盖率*覆盖率。

经测算，运营期物业收入为49564.45万元。

（2）停车场收入：本项目改建停车面积约 40000 平方米，规划车位 2500 个涉及 30 个老旧小区，每个小区约 83 个车位。依据自贡市人民政府发布的《自贡市机动车停放服务收费标准》规定，收费标准为露天专业停车场收费标准为单次 4.00 元/时。本项目依据收费标准结合当地情况，按照每个车位每次按 4.00 元/时，每日周转 2 次，运营天数 365 天进行测算，车位使用率预测第一年为 84%，第二年为 90%，往后基本实现 95%的使用率。

因此该项目收入测算过程为：停车场收入=车位个数*单次收费标准*周转次数*停车率。

经测算，项目运营期内，停车场还收入为 13060.84 万元。

（3）广告牌收入：本项目规划安装广告位（道闸、灯箱及其他）65个，涉及30个老旧小区，满足文化宣传需求。本项目采用市场定价的模式，结合当地实际情况，并依据市场询价的平均值进行测算。道闸广告位市场单价为8200.00元/月/座，LED广告位市场单价为3000.00元/月/个。本项目，所有广告牌取值3000.00元/个/月（单价每三年增长5.00%），出租率按照第一年60.00%，第二年70.00%，之后每年约80.00%，每年出租12个月进行测算。

因此，收入测算过程为：广告牌收入=单价*广告牌总数量*出租率*月数

经测算，项目运营期内，广告牌收入为4064.29万元

（4）充电桩收入：本项目根据停车位配备充电桩设备（共计 30 个小区），

本项目共计 2500 个停车位，按照《建筑物停车场（库）充电车位配比标准参考》配备 250 个新能源汽车智能充电停车场充电设备（涉及 30 个老旧小区），设备全部投入运行时，可以满足 250 辆新能源电动车同时充电，并辐射周边小区。本项目充电服务费参考成都发改委规定价格不高于 0.6 元/kWh 的标准收取充电服务费，同时，由于四川省未发布规定价格，参考成都市现有社会化充电桩的现行的服务费价格，故本项目价格暂按照成都 0.6 元/kWh 的标准收取充电费用，充电服务费则按照每小时 0.3 元收取。

根据实施的 250 个新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，拟采用平均输出功率为 60KW 的充电桩。考虑到目前自贡市大安区现有新能源汽车数量，运营期第一年按照使用率 70%，随着新能源汽车的推广普及，运营期第二年及往后年份使用率按照 90% 计算，结合实际情况按照每年运营 300 天，每天使用时长 8 小时进行测算。

因此该项目收入测算过程为：充电桩收入=充电桩个数*(充电单价+服务费)*功率*使用率*运营天数*使用小时。

经测算，项目运营期内，充电桩收入为 42768.00 万元。

（5）垃圾处理收入

本项目新建垃圾收储点 135 个，涉及小区 30 个老旧小区，住户约 12900 户。依据自贡市发展和改革委员会关于公布《自贡市 2021 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》，居民生活垃圾服务收费为城镇居民 4 元/户*月，暂住人口 1 元/户*月。本项目按照政府定价单价按 4.00 元/户*月进行测算。

因此该收入测算过程为：垃圾处理收入=户数*单价*月数

经测算，项目运营期内，垃圾处理收入为 1176.48 万元。

（6）智慧社区服务收入

智慧社区管理系统 30 套，涉及 30 个老旧小区，为小区居民、物业等其他管理提供智慧化的服务。根据对自贡市本地智慧化服务收入的市场调查，本项目采用市场定价的模式，结合大安区市场询价，其中服务包括出入管理功能（免费）、租赁管理功能（6800.00 元/小区/年）、报表统计功能（6800.00 元/小区/年）、营销模块功能（6800.00 元/小区/年）、投票表决功能（6800.00 元/小区/年）、共计服务收费为 27200.00 元/小区/年，本项收入取共计服务收费 27200.00 元/小区/年，并下浮 10%进行测算。下浮 10%为 24480.00 元/小区/年。

因此该收入测算过程为：智慧社区服务收入=单价*小区数

经测算，项目运营期内，智慧社区服务收入为 1395.36 万元。

（7）管网收入

本项目改建燃气管网约 300 千米、供电管线约 30 千米，目前覆盖居民 12900 户，为大安老旧小区居民生活提供了有力支撑。对大安区燃气、电力等基础需求作保障，因大安区目前没有明确的收费文件，本项目暂时参考《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）和《成都市地下综合管廊管线入廊及协商收费实施意见》（成建委〔2018〕705 号）等文件参考燃气、电力管线收费标准，因参考价格为成都市管廊运营维护孔收益，根据自贡市大安区当地实际情况，将价格暂定按照成都市管廊入廊费为 80%取值。

（1）燃气管线（DN200）为了满足居民 12900 户，在本项目中改建 1 根合计 3000 公里的燃气管线，管线型号暂定为 DN200。

参考成都市收费标准，在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入，例 $1.40*80%*3000=3360.00$ 万元每年。

（2）电力电缆为了满足为了满足居民 12900 户，生活需求的情况下，大

安老旧小区改建 110KV 高压电缆（10 公里）和 10KV 中压电缆（20 公里）电力管线。

A、110KV 高压电缆参考成都市入廊费收费标准，入廊费在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入，例 $1.74*80\%*10=13.92$ 万元每年。

B、10KV 中压电缆参考成都市入廊费收费标准，入廊费在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入，例 $0.45*80\%*20=7.20$ 万元每年。

预计运营期实现收入 176160.34 万元。工程费用 54096.50 万元，工程其他费用 4560.64 万元，基本预备费用 2932.86 万元，建设期利息及债券发行费用 4410.00 万元；运营期总成本为 75023.22 万元，其中：人员工资及福利费 3038.76 万元，外购燃料及动力费 5284.81 万元，材料费 880.80 万元，维护修理费 125.62 万元，管理费用 1761.60 万元，其他管理费 1761.60 万元，应交增值税 9971.34 万元，税金及附加 997.13 万元，折旧及摊销 12561.55 万元；财务费用 38640.00 万元。财务评价期内项目实施完成后累计实现经营现金净流量 127054.39 万元。

四、财务指标分析

项目选用项目本息保障倍数作为评价债券发行的指标，本项目累计实现可用于偿付债券本息的资金 127054.39 万元，专项债券及市场化融资本息合计 95500.00 万元，经过测算的项目专项债及市场化融资总债务本息保障倍数综合为 1.30，能够很好的还本付息，从财务上是可行的，符合债券发行的财务条件。

此页无正文。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：二〇二三年十月九日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91511100451585802B

名称 乐山正源会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 乐山市市中区春华路南段481号1幢4楼1号
法定代表人 谢鸣
注册资本 壹佰万元整
成立日期 1999年09月22日
营业期限 1999年09月22日 至 长期
经营范围 审计服务; 会计服务; 税务服务; 财务咨询; 资产评估、清算服务; 市场分析调查; 统计调查; 工程管理服务; 企业信用服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。※



请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、
企业行政处罚等信息产生后
应在20个工作日内公示。

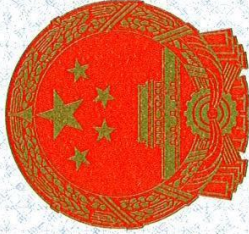
登记机关



<http://sc.gsxt.gov.cn/notice>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：乐山正源会计师事务所有限公司

主任会计师：谢鸣

办公场所：乐山市市中区春华路南段481号1幢4楼1号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：51110228

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：川财注【1999】166号

批准设立日期：1999-08-28

证书序号：NO. 026107

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名 祝玉青

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-05-29

Date of birth

工作单位 乐山正源会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 370323197805290014

Identity card No.

发证日期: 2005 年 4 月 14 日
Date of Issuance

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

证书编号:
No. of Certificate

511102283149

合格专用章

四川(重庆)



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015-3-31

2005 年 12 月 31 日





姓名 张红英
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1969-12-25
Date of birth
工作单位 乐山正源会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 511121691225160
Identity card No.

证书编号: 510501652798
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2000 年 10 月 25 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year
this renewal.
2015.11



2007 年 12 月

项目收益及现金流入预测说明

一、编制基础

本项目收益来源为来源包括本项目收入来源包括：物业收入、停车场收入、广告牌收入、充电桩收入、垃圾处理收入、智慧社区服务收入等。本项目实施可以改变老旧小区所在区域脏、乱、差落后状况，使这些片区和自贡市的城市整体形象和品位得到极大的提升，吸引更多的企业家和投资者到自贡市投资兴业，也会给到此观光旅游的游客带来更好的印象，必然会促进自贡市经济社会的快速发展，形成新的经济发展增长点，促进自贡市经济社会发展。

项目运营后取得收入可弥补工程费用、其他费用、基本预备费以及偿还债券本息等。

本项目收入来源包括：物业收入、停车场收入、广告牌收入、充电桩收入、垃圾处理收入、智慧社区服务收入等。

(1) 物业收入：本项目改造老旧小区面积约 105 万平方米，涉及户数约 12900 户，根据自贡市发展和改革委员会关于公布自贡市 2021 年政府定价的经营服务性收费目录清单和往年物业收入政府指导价及对自贡市本地物业收入的市场调查，本项目采用政府定价及市场询价相结合的模式，市场调查自贡市物业平均收入单价为 2.00 元/平方米/月，结合政府定价及市场调查并按 2.00 元/平方米/月进行测算，覆盖率第一年按照 87%，第二年 90%，第三年之后 93%取值。

因此该收入测算过程为：物业收入=面积*单价*月份*单价增长率*覆盖率。

经测算，运营期物业收入为49564.45万元。

(2) 停车场收入：本项目改建停车面积约 40000 平方米，规划车位 2500

个涉及 30 个老旧小区，每个小区约 83 个车位。依据自贡市人民政府发布的《自贡市机动车停放服务收费标准》规定，收费标准为露天专业停车场收费标准为单次 4.00 元/时。本项目依据收费标准结合当地情况，按照每个车位每次按 4.00 元/时，每日周转 2 次，运营天数 365 天进行测算，车位使用率预测第一年为 84%，第二年为 90%，往后基本实现 95%的使用率。

因此该项目收入测算过程为：停车场收入=车位个数*单次收费标准*周转次数*停车率。

经测算，项目运营期内，停车场还收入为 13060.84 万元。

（3）广告牌收入：本项目规划安装广告位（道闸、灯箱及其他）65个，涉及30个老旧小区，满足文化宣传需求。本项目采用市场定价的模式，结合当地实际情况，并依据市场询价的平均值进行测算。道闸广告位市场单价为8200.00元/月/座，LED广告位市场单价为3000.00元/月/个。本项目，所有广告牌取值3000.00元/个/月（单价每三年增长5.00%），出租率按照第一年60.00%，第二年70.00%，之后每年约80.00%，每年出租12个月进行测算。

因此，收入测算过程为：广告牌收入=单价*广告牌总数量*出租率*月数

经测算，项目运营期内，广告牌收入为4064.29万元

（4）充电桩收入：本项目根据停车位配备充电桩设备（共计 30 个小区），本项目共计 2500 个停车位，按照《建筑物停车场（库）充电车位配比标准参考》配备 250 个新能源汽车智能充电停车场充电设备（涉及 30 个老旧小区），设备全部投入运行时，可以满足 250 辆新能源电动车同时充电，并辐射周边小区。本项目充电服务费参考成都发改委规定价格不高于 0.6 元/kWh 的标准收取充电服务费，同时，由于四川省未发布规定价格，参考成都市现有社会化充电桩的

现行的服务费价格，故本项目价格暂按照成都 0.6 元/kWh 的标准收取充电费用，充电服务费则按照每小时 0.3 元收取。

根据实施的 250 个新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，拟采用平均输出功率为 60KW 的充电桩。考虑到目前自贡市大安区现有新能源汽车数量，运营期第一年按照使用率 70%，随着新能源汽车的推广普及，运营期第二年及往后年份使用率按照 90%计算，结合实际情况按照每年运营 300 天，每天使用时长 8 小时进行测算。

因此该项目收入测算过程为：充电桩收入=充电桩个数*(充电单价+服务费)*功率*使用率*运营天数*使用小时。

经测算，项目运营期内，充电桩收入为 42768.00 万元。

(5) 垃圾处理收入

本项目新建垃圾收储点 135 个，涉及小区 30 个老旧小区，住户约 12900 户。依据自贡市发展和改革委员会关于公布《自贡市 2021 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》，居民生活垃圾服务收费为城镇居民 4 元/户*月，暂住人口 1 元/户*月。本项目按照政府定价单价按 4.00 元/户*月进行测算。

因此该收入测算过程为：垃圾处理收入=户数*单价*月数

经测算，项目运营期内，垃圾处理收入为 1176.48 万元。

(6) 智慧社区服务收入

智慧社区管理系统 30 套，涉及 30 个老旧小区，为小区居民、物业等其他管理提供智慧化的服务。根据对自贡市本地智慧化服务收入的市场调查，本项目采用市场定价的模式，结合大安区市场询价，其中服务包括出入管理功能（免费）、租赁管理功能（6800.00 元/小区/年）、报表统计功能（6800.00 元/小

区/年)、营销模块功能(6800.00 元/小区/年)、投票表决功能(6800.00 元/小区/年)、共计服务收费为 27200.00 元/小区/年,本项收入取共计服务收费 27200.00 元/小区/年,并下浮 10%进行测算。下浮 10%为 24480.00 元/小区/年。

因此该收入测算过程为:智慧社区服务收入=单价*小区数

经测算,项目运营期内,智慧社区服务收入为 1395.36 万元。

(7) 管网收入

本项目改建燃气管网约 300 千米、供电管线约 30 千米,目前覆盖居民 12900 户,为大安老旧小区居民生活提供了有力支撑。对大安区燃气、电力等基础需求作保障,因大安区目前没有明确的收费文件,本项目暂时参考《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》(发改价格〔2015〕2754 号)和《成都市地下综合管廊管线入廊及协商收费实施意见》(成建委〔2018〕705 号)等文件参考燃气、电力管线收费标准,因参考价格为成都市管廊运营维护孔收益,根据自贡市大安区当地实际情况,将价格暂定按照成都市管廊入廊费为 80%取值。

(1) 燃气管线(DN200)为了满足居民 12900 户,在本项目中改建 1 根合计 3000 公里的燃气管线,管线型号暂定为 DN200。

参考成都市收费标准,在逐年缴纳的情况下,计算公式为:管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入,例 $1.40*80%*3000=3360.00$ 万元每年。

(2) 电力电缆为了满足为了满足居民 12900 户,生活需求的情况下,大安老旧小区改建 110KV 高压电缆(10 公里)和 10KV 中压电缆(20 公里)电力管线。

A、110KV 高压电缆参考成都市入廊费收费标准,入廊费在逐年缴纳的情况下,计算公式为:管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入,例 $1.74*80%*10=13.92$ 万元每年。

B、10KV 中压电缆参考成都市入廊费收费标准,入廊费在逐年缴纳的情况

下，计算公式为：管线种类价格(万元/KM·根·年)*80%*实际公里数=年收入，
例 $0.45*80\%*20=7.20$ 万元每年。

预计运营期实现收入 176160.34 万元。工程费用 54096.50 万元，工程其他费用 4560.64 万元，基本预备费用 2932.86 万元，建设期利息及债券发行费用 4410.00 万元；运营期总成本为 75023.22 万元，其中：人员工资及福利费 3038.76 万元，外购燃料及动力费 5284.81 万元，材料费 880.80 万元，维护修理费 125.62 万元，管理费用 1761.60 万元，其他管理费 1761.60 万元，应交增值税 9971.34 万元，税金及附加 997.13 万元，折旧及摊销 12561.55 万元；财务费用 38640.00 万元。财务评价期内项目实施完成后累计实现经营现金净流量 127054.39 万元。

二、项目收益及现金流入预测假设

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目建设运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 项目运营前景乐观且稳定；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见的因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目概况



实施（管理）机构：自贡市大安区住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址位于：自贡市大安区大山铺镇东大家居城。

项目业主：四川省国梁建筑有限公司

四川省国梁建筑有限公司是一家从事以房屋建筑业为主的公司，成立于2013年，公司坐落在四川省自贡市，详细地址为：四川省自贡市大安区新民镇天元街53号西南智能终端制造产业园项目研发办公楼；经国家企业信用信息公示系统查询得知，四川省国梁建筑有限公司的信用代码/税号为915103000788874735，法人是赖奇，注册资本为1000.00万人民币，企业的经营范围为：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程施工；城市建筑垃圾处置（清运）；施工专业作业；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑智能化系统设计；建设工程质量检测；文物保护工程施工；建设工程勘察。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；生态环境材料制造；铸造用造型材料销售；建筑用钢筋产品销售；石棉水泥制品销售；五金产品零售；地板销售；建筑砌块销售；砼结构构件销售；配电开关控制设备销售；生态环境材料销售；建筑陶瓷制品销售；门窗销售；电线、电缆经营；建筑砌块制造；合成材料销售；石灰和石膏销售；建筑防水卷材产品销售；水泥制品销售；新材料技术研发；砖瓦销售；耐火材料销售；

石棉制品销售；五金产品批发；轻质建筑材料销售；工程管理服务；装卸搬运；建筑用石加工；园林绿化工程施工；对外承包工程；建筑工程机械与设备租赁；金属门窗工程施工；工程造价咨询业务；物业管理；单位后勤管理服务；停车场服务；露营地服务；城乡市容管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

三、收入预测

本项目收入来源包括：物业收入、停车场收入、广告牌收入、充电桩收入、垃圾处理收入、智慧社区服务收入等。

（1）物业收入：本项目改造老旧小区面积约105万平方米，涉及户数约12900户，根据自贡市发展和改革委员会关于公布自贡市2021年政府定价的经营服务性收费目录清单和往年物业收入政府指导价及对自贡市本地物业收入的市场调查，本项目采用政府定价及市场询价相结合的模式，市场调查中自贡市物业平均收入单价为2.00元/平方米/月，结合政府定价及市场调查并按2.00元/平方米/月进行测算，覆盖率第一年按照87%，第二年90%，第三年之后93%取值。

因此该收入测算过程为：物业收入=面积*单价*月份*单价增长率*覆盖率。

经测算，运营期物业收入为49564.45万元。

（2）停车场收入：本项目改建停车面积约40000平方米，规划车位2500个涉及30个老旧小区，每个小区约83个车位。依据自贡市人民政府发布的《自贡市机动车停放服务收费标准》规定，收费标准为露天专业停车场收费标准为单次4.00元/时。本项目依据收费标准结合当地情况，按照每个车位每次按4.00元/时，每日周转2次，运营天数365天进行测算，车位使用率预测第一年为84%，第二年为90%，往后基本实现95%的使用率。

因此该项目收入测算过程为：停车场收入=车位个数*单次收费标准*周转次数*停车率。

经测算，项目运营期内，停车场还收入为 13060.84 万元。

（3）广告牌收入：本项目规划安装广告位（道闸、灯箱及其他）65个，涉及30个老旧小区，满足文化宣传需求。本项目采用市场定价的模式，结合当地实际情况，并依据市场询价的平均值进行测算。道闸广告位市场单价为8200.00元/月/座，LED广告位市场单价为3000.00元/月/个。本项目，所有广告牌取值3000.00元/个/月（单价每三年增长5.00%），出租率按照第一年60.00%，第二年70.00%，之后每年约80.00%，每年出租12个月进行测算。

因此，收入测算过程为：广告牌收入=单价*广告牌总数量*出租率*月数
经测算，项目运营期内，广告牌收入为4064.29万元

（4）充电桩收入：本项目根据停车位配备充电桩设备（共计 30 个小区），本项目共计 2500 个停车位，按照《建筑物停车场（库）充电车位配比标准参考》配备 250 个新能源汽车智能充电停车场充电设备（涉及 30 个老旧小区），设备全部投入运行时，可以满足 250 辆新能源电动车同时充电，并辐射周边小区。本项目充电服务费参考成都发改委规定价格不高于 0.6 元/kWh 的标准收取充电服务费，同时，由于四川省未发布规定价格，参考成都市现有社会化充电桩的现行的服务费价格，故本项目价格暂按照成都 0.6 元/kWh 的标准收取充电费用，充电服务费则按照每小时 0.3 元收取。

根据实施的 250 个新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，拟采用平均输出功率为 60KW 的充电桩。考虑到目前自贡市大安区现有新能源汽车数量，运营期第一年按照使用率 70%，随着新能源汽车的推广普及，运营期第二年及往

后年份使用率按照 90%计算，结合实际情况按照每年运营 300 天，每天使用时长 8 小时进行测算。

因此该项目收入测算过程为：充电桩收入=充电桩个数*(充电单价+服务费)*功率*使用率*运营天数*使用小时。

经测算，项目运营期内，充电桩收入为 42768.00 万元。

(5) 垃圾处理收入

本项目新建垃圾收储点 135 个，涉及小区 30 个老旧小区，住户约 12900 户。依据自贡市发展和改革委员会关于公布《自贡市 2021 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》，居民生活垃圾服务收费为城镇居民 4 元/户*月，暂住人口 1 元/户*月。本项目按照政府定价单价按 4.00 元/户*月进行测算。

因此该收入测算过程为：垃圾处理收入=户数*单价*月数

经测算，项目运营期内，垃圾处理收入为 1176.48 万元。

(6) 智慧社区服务收入

智慧社区管理系统 30 套，涉及 30 个老旧小区，为小区居民、物业等其他管理提供智慧化的服务。根据对自贡市本地智慧化服务收入的市场调查，本项目采用市场定价的模式，结合大安区市场询价，其中服务包括出入管理功能（免费）、租赁管理功能（6800.00 元/小区/年）、报表统计功能（6800.00 元/小区/年）、营销模块功能（6800.00 元/小区/年）、投票表决功能（6800.00 元/小区/年）、共计服务收费为 27200.00 元/小区/年，本项收入取共计服务收费 27200.00 元/小区/年，并下浮 10%进行测算。下浮 10%为 24480.00 元/小区/年。

因此该收入测算过程为：智慧社区服务收入=单价*小区数

经测算，项目运营期内，智慧社区服务收入为 1395.36 万元。

（7）管网收入

本项目改建燃气管网约 300 千米、供电管线约 30 千米，目前覆盖居民 12900 户，为大安老旧小区居民生活提供了有力支撑。对大安区燃气、电力等基础需求作保障，因大安区目前没有明确的收费文件，本项目暂时参考《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）和《成都市地下综合管廊管线入廊及协商收费实施意见》（成建委〔2018〕705 号）等文件参考燃气、电力管线收费标准，因参考价格为成都市管廊运营维护孔收益，根据自贡市大安区当地实际情况，将价格暂定按照成都市管廊入廊费为 80%取值。

（1）燃气管线（DN200）为了满足居民 12900 户，在本项目中改建 1 根合计 3000 公里的燃气管线，管线型号暂定为 DN200。

参考成都市收费标准，在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格（万元/KM·根·年）*80%*实际公里数=年收入，例 $1.40*80%*3000=3360.00$ 万元每年。

（2）电力电缆为了满足为了满足居民 12900 户，生活需求的情况下，大安老旧小区改建 110KV 高压电缆（10 公里）和 10KV 中压电缆（20 公里）电力管线。

A、110KV 高压电缆参考成都市入廊费收费标准，入廊费在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格（万元/KM·根·年）*80%*实际公里数=年收入，例 $1.74*80%*10=13.92$ 万元每年。

B、10KV 中压电缆参考成都市入廊费收费标准，入廊费在逐年缴纳的情况下，计算公式为：管线种类价格（万元/KM·根·年）*80%*实际公里数=年收入，例 $0.45*80%*20=7.20$ 万元每年。

预计运营期实现收入 176160.34 万元。工程费用 54096.50 万元，工程其他费用 4560.64 万元，基本预备费用 2932.86 万元，建设期利息及债券发行费用 4410.00 万元；运营期总成本为 75023.22 万元，其中：人员工资及福利费 3038.76 万元，外购燃料及动力费 5284.81 万元，材料费 880.80 万元，维护修

理费 125.62 万元，管理费用 1761.60 万元，其他管理费 1761.60 万元，应交增值税 9971.34 万元，税金及附加 997.13 万元，折旧及摊销 12561.55 万元；财务费用 38640.00 万元。财务评价期内项目实施完成后累计实现经营现金净流量 127054.39 万元。

预计大安区2023-2025年老旧小区改造及配套基础设施建设工程在运营期（2026-2045年）总共实现收入176160.34万元。具体明细如下：

ZHENG YUAN

项目收入预测表（万元）

序号	项目名称	合计	运营期																		
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年
1	物业收入	49564.45	2192.40	2268.00	2343.60	2343.60	2402.19	2402.19	2402.19	2402.19	2402.19	2642.41	2642.41	2642.41	2642.41	2642.41	3038.77	3038.77	3038.77	3038.77	3038.77
1.1	面积（m ² ）		105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00	105000.00
1.2	单价（元/平方米/月）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59
1.3	单价增长率						5.00%					5.00%					5.00%				
1.4	覆盖率		87.00%	90.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%
2	广告牌收入	4064.29	140.40	163.80	196.56	196.56	196.56	206.39	206.39	206.39	216.71	216.71	216.71	227.54	227.54	227.54	238.92	238.92	238.92	250.87	250.87
2.1	广告位总数量		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
2.2	出租单价（元/个·月）		300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.28	347.28	347.28	364.65	364.65	364.65	382.84	382.84	382.84	402.09	402.09
2	月数		12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.	12.



· 3			00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
2 · 4	预测出租率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2 · 5	单价增长率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	
3	充电桩收入	42768.00	1944.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00	2268.00
3 · 1	充电桩个数		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
3 · 2	充电单价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3 · 3	服务费（元）		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
3 · 4	功率（KW）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3 · 5	使用率		60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70%	70%
3 · 6	每天使用时长		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
3 · 7	运营天数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	垃圾处理收入	1176.4	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92	61.92



		8																			
4 · 1	户数		129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00	129 00
4 · 2	单价 (元/ 月/户)		4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0
5	停车场 收入	130 60. 84	614 .34	657 .00	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50	693 .50
5 · 1	车位个 数(个)		250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	250 0.0 0	
5 · 2	单次收 费标准		4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0	4.0 0
5 · 3	周转次 数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5 · 4	停车率		84. 16%	90. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95. 00%	95% 00%	95% 00%
6	智慧社 区服务 收入	139 5.3 6	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44	73. 44
6 · 1	单价 (元/ 小区/ 年)		244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00	244 80. 00
6 · 2	小区数		30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00
7	管网收 入	641 30.	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3	337 5.3



		93	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7 · 1	燃气管 线 (DN20 0) 收入		336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	336 0.0 0	
	长度		300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	300 0.0 0	
	价格 (KM·根 ·年)		1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2	1.1 2
7 · 2	电缆线 管收入		15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31	15. 31
	110KV 高压电 缆收入		13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92	13. 92
	长度		10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00
	价格 (KM·根 ·年)		1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9	1.3 9
	10KV 中 压电缆 收入		7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0	7.2 0
	长度		20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00
	价格 (KM·根 ·年)		0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6	0.3 6
8	合计	176 160 .34	840 1.8 1	886 7.4 7	901 2.3 3	901 2.3 3	907 0.9 2	908 0.7 5	908 0.7 5	908 0.7 5	909 1.0 7	933 1.2 9	933 1.2 9	934 2.1 2	934 2.1 2	934 2.1 2	974 9.8 6	974 9.8 6	974 9.8 6	976 1.8 1	976 1.8 1



五、项目成本

在本次债券存续期内（即 2026 年-2045 年）的运营、维护成本主要是经营成本和财务成本。

项目成本包括：工资和福利费、外购燃料及动力费、维护修理费、材料费用、管理费用、其他费用、应交增值税、税金及附加、折旧费用、财务费用。

1. 经营成本

（一）工资和福利费

根据项目规模情况，暂定新增工作人数为 33 人，其中：新增管理人员 3 人，薪资 5000.00 元/月；安保人员及技术人员等 30 人，薪资 3500.00 元/月。工资是按大安区社会工作正常水平测算，增长率按每 4 年增长 5% 计算。

（二）外购燃料及动力费

该项目的燃料及动力费主要为电耗和水耗，外购燃料及动力总费用按项目运营总收入的 3% 计算。其中水消耗占 30%，电消耗占 65%，气消耗占 5%。

（三）维护修理费

该费用主要用于改造工程及设备设施的维护修理，按折旧摊销的 1% 计算。

（四）材料费

该费用主要用于平时材料消耗等，按本项目运营总收入的 0.5% 计算。

（五）管理费用

参照同类项目的运营实际情况，管理费用包括物业管理，系统管理等，管理费用按项目总运营收入的 1% 测算。

（六）其他费用



该费用按项目总运营收入的 1% 计算。

二、税费

该项目按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）、《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育附加的暂行规定》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费企业所得税。

（一）应交增值税

该项目的应交增值税按总收入的 6% 计算。

（二）税金及附加

该项目的税金及附加包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、房产税。

城市维护建设税按应交增值税的 5% 计算；

教育费附加按应交增值税的 3% 计算；

地方教育附加费按应交增值税的 2% 计算。

（三）企业所得税

该费用项目利润总额的 25% 计算。

三、折旧及摊销

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 20 年，与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为

5 年，本项目房屋、建筑物折旧年限取 30 年，土地平均摊销，项目固定资产折旧采用直线折旧法，残值率为 5%。

四、财务费用

根据本项目资金需求及大安区地方财政实际情况，本项目需通过发行债券融资 50000.00 万元，发行债券共 3 期，期限 20 年，第一年发行 10000.00 万元，第二年发行 30000.00 万元，第三年发行 10000.00 万元；市场化融资资金 2500.00 万元，市场化融资共 3 期，期限 20 年，第一年融资 1500.00 万元，第二年融资 500.00 万元，第三年融资 500.00 万元。债券融资本息归还方式为：每年还息，最后三年还本。经计算，运营期专项债券财务费用为 36000.00 万元，运营期市场化融资财务费用为 2640.00 万元，运营期专项债券及市场化融资总财务费用为 38640.00 万元。

项目财务费用（单位：万元）
专项债券还本付息计划表（万元）

专项债券还本付息计划表（万元）																									
序号	项目	合计	建设期			运营期																			
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二年	第二十年	第二十一年	第二十二年
1	年初借款余额		0	10000	40000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	40000	10000	
2	本年新增借款	50000	10000	30000	10000																				
3	本年应计利息	40000	400	1600	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	1600	400	
3.1	计入建设期利息	40000	400	1600	2000																				
3.2	计入运营期利息	36000				2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	1600	400	
4	当年还本付息	90000	400	1600	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	12000	31600	10400	
4.1	当年还本	50000																				10000	30000	10000	
4.2	当年付息	40000	400	1600	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	1600	400	
5	年末借款余额		10000	40000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	40000	10000	0	
6	债券收益率		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	



市场化融资还本付息表（单位：万元）

市场化融资还本付息表（单位：万元）																									
序号	项目	合计	建设期			运营期																			
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二年	第二十年	第二十一年	第二十二年
1	年初借款余额		0	1500	2000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	1000	500
2	本年新增借款	2500	1500	500																					
3	本年应计利息	3000	90	120	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	60	30
3.1	计入建设期利息	360	90	120	150																				
3.2	计入运营期利息	2640				150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	60	30
4	当年还本付息	5500	90	120	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1650	560	530
4.1	当年还本	2500																					1500	500	500
4.2	当年付息	3000	90	120	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	60	30
5	年末借款余额		1500	2000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	1000	500	0
6	市场化融资利率		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%



项目成本预测表（万元）

序号	项目名称	合计	运营期																	
			第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十年
一	经营成本	12853.20	601.98	648.56	650.59	657.79	661.26	656.14	656.14	663.70	663.71	677.92	677.92	685.86	685.86	685.86	709.31	717.65	717.65	717.66
1	工资和福利费（万元/年）	3038.76	144.00	144.00	144.00	151.20	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	158.76	166.70	166.70	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03
1.1	管理人员	379.85	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88
1.2	人数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	工资及福利（万元/年）		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29
1.4	涨幅					5.00%				5.00%				5.00%				5.00%		
1.5	安保人员及技术人员等	2658.92	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92	138.92	138.92	145.86	145.86	145.86	145.86	153.15	153.15	153.15
1.6	人数		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.	工资及福利（万元/年）		4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11



7																					
1 · 8	涨幅					5.0 0%				5.0 0%				5.0 0%				5.0 0%			
2	外购燃料及 动力 (占总收入 的 3%)	528 4.8 1	244 .14	269 .55	270 .66	270 .66	272 .55	272 .55	272 .55	272 .55	272 .56	280 .30	280 .30	280 .31	280 .31	280 .31	293 .10	293 .10	293 .10	293. 11	293 .11
3	材料费 (占总 收入的 0.5%)	880 .80	40. 69	44. 92	45. 11	45. 11	45. 42	45. 43	45. 43	45. 43	45. 43	46. 72	46. 72	46. 72	46. 72	46. 72	48. 85	48. 85	48. 85	48.8 5	48. 85
4	维护修理费 (占折旧摊 销的 1%)	125 .62	10. 39	10. 39	10. 39	10. 39	10. 39	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.2 6	5.26	5.2 6
5	管理费用 (占 总收入的 1%)	176 1.6 0	81. 38	89. 85	90. 22	90. 22	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	93. 43	93. 43	93. 44	93. 44	93. 44	97. 70	97. 70	97. 70	97.7 0	97. 70
6	其他费用 (占 总收入的 1%)	176 1.6 0	81. 38	89. 85	90. 22	90. 22	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	90. 85	93. 43	93. 43	93. 44	93. 44	93. 44	97. 70	97. 70	97. 70	97.7 0	97. 70
二	应交增值税	997 1.3 4	460 .64	508 .58	510 .67	510 .67	514 .24	514 .25	514 .25	514 .25	514 .26	528 .88	528 .88	528 .89	528 .89	528 .89	553 .02	553 .02	553 .02	553. 03	553 .03
三	税金及附加	997 .13	46. 06	50. 86	51. 07	51. 07	51. 42	51. 42	51. 42	51. 42	51. 43	52. 89	52. 89	52. 89	52. 89	52. 89	55. 30	55. 30	55. 30	55.3 0	55. 30
四	折旧摊销	125 61. 55	103 8.7 1	103 8.7 1	103 8.7 1	103 8.7 1	103 8.7 1	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526 .28	526. 28	526 .28
五	财务费用	386 40. 00	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	215 0.0 0	1660 .00	430 .00
5 · 1	专项债券财 务费用	360 00. 00	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	200 0.0 0	1600 .00	400 .00



5 · 2	市场化融资 财务费用	264 0.0 0	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	150 .00	60.0 0	30. 00
六	总成本	750 23. 22	429 7.4 0	439 6.7 1	440 1.0 4	440 8.2 4	441 5.6 3	389 8.1 0	389 8.1 0	390 5.6 6	390 5.6 7	393 5.9 6	393 5.9 6	394 3.9 2	394 3.9 2	394 3.9 2	399 3.9 2	400 2.2 5	400 2.2 5	3512 .28	228 2.2 8

ZHENG YUAN



六、项目损益

此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求，运营期内，本项目收入合计176160.34万元，总成本费用合计75023.22万元，累积利润总额101137.17万元，税后净利润为75852.89万元，项目损益表明细如下：

ZHENG YUAN

项目损益表（万元）

序号	项目	合计	运营期																		
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年
1	总收入	176160.34	8401.81	8867.47	9012.33	9012.33	9070.92	9080.75	9080.75	9080.75	9091.07	9331.29	9331.29	9342.12	9342.12	9342.12	9749.86	9749.86	9749.86	9761.81	9761.81
1.1	营业收入	176160.34	8401.81	8867.47	9012.33	9012.33	9070.92	9080.75	9080.75	9080.75	9091.07	9331.29	9331.29	9342.12	9342.12	9342.12	9749.86	9749.86	9749.86	9761.81	9761.81
2	总成本	75023.17	4297.39	4396.71	4401.04	4408.24	4415.63	3898.09	3898.09	3905.65	3905.68	3935.97	3935.97	3943.92	3943.92	3943.92	3993.91	4002.25	4002.25	3512.27	2282.27
2.1	运营成本	12853.20	601.98	648.56	650.59	657.79	661.26	656.14	656.14	663.7	663.71	677.92	677.92	685.86	685.86	685.86	709.31	717.65	717.65	717.66	717.66
2.1.1	工资及福利费	3038.76	144.00	144.00	144.00	151.20	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	158.76	166.70	166.70	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	175.03
2.1.2	外购燃料及动力费	5284.81	244.14	269.55	270.66	270.66	272.55	272.55	272.55	272.55	272.56	280.3	280.3	280.31	280.31	280.31	293.1	293.1	293.1	293.11	293.11
2.1.3	材料费	880.80	40.69	44.92	45.11	45.11	45.42	45.43	45.43	45.43	45.43	46.72	46.72	46.72	46.72	46.72	48.85	48.85	48.85	48.85	48.85
2.1.1	管理费用	1761.60	81.38	89.85	90.22	90.22	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	93.43	93.43	93.44	93.44	93.44	97.70	97.70	97.70	97.70	97.70



4																					0
2.1.5	其他费用	1761.60	81.38	89.85	90.22	90.22	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	93.43	93.43	93.44	93.44	93.44	97.70	97.70	97.70	97.70	97.70
2.1.6	维护修理费	125.63	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
2.2	应交增值税	9971.34	460.64	508.58	510.67	510.67	514.24	514.25	514.25	514.25	514.26	528.88	528.88	528.89	528.89	528.89	553.02	553.02	553.02	553.03	553.03
2.3	税金及附加	997.13	46.06	50.86	51.07	51.07	51.42	51.42	51.42	51.42	51.43	52.89	52.89	52.89	52.89	52.89	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3
2.4	财务费用	38640.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	2150.00	1660.00	430.00
2.5	折旧和摊销	12561.55	1038.71	1038.71	1038.71	1038.71	1038.71	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28	526.28
3	利润总额(1-2)	101137.17	4104.42	4470.76	4611.29	4604.09	4655.29	5182.66	5182.66	5175.10	5185.39	5395.32	5395.32	5398.20	5398.20	5398.20	5755.95	5747.61	5747.61	6249.54	7479.54
4	累计利润总额	101137.17	4104.42	8575.18	13186.47	17790.57	22445.86	27628.52	32811.18	37986.28	43171.67	48566.99	53962.31	59360.51	64758.71	70156.92	75912.87	81660.48	87408.09	93657.63	101137.17
5	减：所得税	25284.28	1026.10	1117.69	1152.82	1151.02	1163.82	1295.66	1295.66	1293.77	1296.35	1348.83	1348.83	1349.55	1349.55	1349.55	1438.99	1436.90	1436.90	1562.38	1869.88
6	净利润	75852.89	3078.3	3353.0	3458.4	3453.0	3491.4	3887.0	3887.0	3881.3	3889.0	4046.4	4046.4	4048.6	4048.6	4048.6	4316.9	4310.7	4310.7	4687.1	5609



	(3-4)		2	7	7	7	7	0	0	3	4	9	9	5	5	5	7	1	1	6	.6
																					6
7	加：上年结余	2824 3.23		307 8.3 2	643 1.3 9	988 9.8 6	133 42. 93	168 34. 40	207 21. 39	246 08. 39	284 89. 72	323 78. 76	364 25. 24	404 71. 73	445 20. 38	485 69. 04	526 17. 69	569 34. 66	612 45. 37	540 56. 07	28 24 3. 23
8	偿还专项债券本金	5000 0.00																	100 00. 00	300 00. 00	10 00 0. 00
9	偿还市场化融资本金	2500 .00																	150 0.0 0	500 .00	50 0. 00
10	偿债后剩余净利润	2335 2.89	307 8.3 2	643 1.3 9	988 9.8 6	133 42. 93	168 34. 40	207 21. 39	246 08. 39	284 89. 72	323 78. 76	364 25. 24	404 71. 73	445 20. 38	485 69. 04	526 17. 69	569 34. 66	612 45. 37	540 56. 07	282 43. 23	23 35 2. 89
11	可偿债资金 (2.4 +2.5+ 6)	1270 54.3 9	606 9.1 8	662 9.8 4	665 4.3 4	664 8.9 4	669 0.6 5	656 6.4 9	656 6.4 9	656 0.8 2	656 0.9 2	673 1.9 3	673 1.9 3	672 6.0 9	672 6.0 9	672 6.0 9	700 8.3 7	700 2.1 2	700 2.1 2	687 9.7 4	65 72 .2 4



七、项目融资与收益平衡测算

本项目估算建设总投资为66000.00万元，其中：自筹资金13500.00万元，全部用于项目资本金；发行专项债券50000.00万元，发行期限20年，专项债券利率按4.00%计算。发行市场化融资2500.00万元，发行期限20年，市场化融资利率6%；2026年-2045年用于偿还专项债及市场化融资可偿债收入为127054.39万元，还本付息总额为95500.00万元，发行费50.00万元，项目收益是本次总债务本息覆盖倍数约1.33（详情见下表），完全能够满足本项目成本支出。此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求。在还款期内，本息偿还保障率均超过100%。完全能够满足本次债券本息偿还要求，项目本身能够达到自求平衡。综上所述，本次大安区2023-2025年老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。

资金平衡表（单位：万元）

总融资平衡表（单位：万元）								
年度	还本付息情况							
	专项债券利息	专项债本金	本息合计	可偿债收益	市场化融资利息	市场化融资本金	市场化融资本息合计	可偿债收益
第一年	400		400		90		90	
第二年	1600		1600		120		120	
第三年	2000		2000		150		150	
第四年	2000		2000	5583.65	150		150	485.53
第五年	2000		2000	6099.46	150		150	530.39
第六年	2000		2000	6122.00	150		150	532.35
第七年	2000		2000	6117.03	150		150	531.92
第八年	2000		2000	6155.40	150		150	535.25
第九年	2000		2000	6041.17	150		150	525.32
第十年	2000		2000	6041.17	150		150	525.32
第十一年	2000		2000	6035.95	150		150	524.87
第十二年	2000		2000	6036.05	150		150	524.87
第十三年	2000		2000	6193.38	150		150	538.55
第十四年	2000		2000	6193.38	150		150	538.55
第十五年	2000		2000	6188.00	150		150	538.09
第十六年	2000		2000	6188.00	150		150	538.09
第十七年	2000		2000	6188.00	150		150	538.09
第十八年	2000		2000	6447.70	150		150	560.67
第十九年	2000		2000	6441.95	150		150	560.17
第二十年	2000	10000	12000	6441.95	150	1500	1650	560.17
第二十一年	1600	30000	31600	6329.36	60	500	560	550.38
第二十二年	400	10000	10400	6046.46	30	500	530	525.78
合计	40000	50000	90000	116890.04	3000	2500	5500	10164.35
本息覆盖倍数	专项债券本息保障倍数=专项债券可偿债收益/专项债券本息							1.30
	市场化融资本息保障倍数=市场化融资可偿债收益/市场化融资本息							1.85
	总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息							1.33

专项债融资平衡表（单位：万元）				
年度	运营期还本付息情况			
	专项债利息	专项债本金	本息合计	专项债券可偿债收益
第一年	400		400	
第二年	1600		1600	
第三年	2000		2000	
第四年	2000		2000	5583.65
第五年	2000		2000	6099.46
第六年	2000		2000	6122.00
第七年	2000		2000	6117.03
第八年	2000		2000	6155.40
第九年	2000		2000	6041.17
第十年	2000		2000	6041.17
第十一年	2000		2000	6035.95
第十二年	2000		2000	6036.05
第十三年	2000		2000	6193.38
第十四年	2000		2000	6193.38
第十五年	2000		2000	6188.00
第十六年	2000		2000	6188.00
第十七年	2000		2000	6188.00
第十八年	2000		2000	6447.70
第十九年	2000		2000	6441.95
第二十年	2000	10000	12000	6441.95
第二十一年	1600	30000	31600	6329.36
第二十二年	400	10000	10400	6046.46
合计	40000	50000	90000	116890.04
本息覆盖倍数	专项债融资本息保障倍数=专项债融资可偿债收益/专项债融资本息			1.30

市场化融资平衡表（单位：万元）				
年度	运营期还本付息情况			
	市场化融资利息	市场化融资本金	本息合计	市场化融资可偿债收益
第一年	90		90	
第二年	120		120	
第三年	150		150	
第四年	150		150	485.53
第五年	150		150	530.39
第六年	150		150	532.35
第七年	150		150	531.92
第八年	150		150	535.25
第九年	150		150	525.32
第十年	150		150	525.32
第十一年	150		150	524.87
第十二年	150		150	524.87
第十三年	150		150	538.55
第十四年	150		150	538.55
第十五年	150		150	538.09
第十六年	150		150	538.09
第十七年	150		150	538.09
第十八年	150		150	560.67
第十九年	150		150	560.17
第二十年	150	1500	1650	560.17
第二十一年	60	500	560	550.38
第二十二年	30	500	530	525.78
合计	3000	2500	5500	10164.35
本息覆盖倍数	市场化融资本息保障倍数=市场化融资可偿债收益/ 市场化融资债务融资本息			1.85

此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求。在还款期内，本息偿还保障率均超过 100%。完全能够满足本次债券本息偿还要求，项目本身能够达到自求平衡。综上所述，本次大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。从财务上是可行的，符合债券发行的财务条件。

七、风险分析

1、政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、自然环境的变化等都有可能在不同程度上对项目产生一定的影响。项目有关各方应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

本项目是大安区 2023-2025 年老旧小区改造及配套基础设施建设工程，本项目建设与自贡市贡井区发展相配套。因此，项目的政策与环境风险较小。

2、影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险以及影响融资平衡的风险

项目风险分析表

风险因素		风险描述	控制措施
影响项目施工进度或正常运营的风险	自然风险	项目施工区域不良地质环境，极端性气候可能对项目施工造成的不良影响	勘察项目施工区域的地质情况，实时监测地质环境的变化并制定施工应急方案
	工程事故	由于一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的工程事故	选择优质的施工队伍，做好事前预防工作，做好质量和安全检查
	第三方风险	因施工方、设计单位、供应商等第三方技术、能力等方面，造成的工程质量不达标、设计变更等	选择优质的团队进行项目施工、设计以及材料供应，对各单位资质提出要求，建设、供应、设计质量进行把控
	资金落实情况	资金落实情况风险包括资金不到位风险、资金管理不善等	加强资金管理，制定合理的资金使用计划，定期考察项目资金使用情况
影响项目收益的风险	经营风险	在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。	要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

风险因素		风险描述	控制措施
	成本上升风险	对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，	组建管理团队，锁定管理成本，善用价格传导机制，降低短期材料价格上涨造成的风险
	财务风险	主要为资金周转风险	合理使用项目资金，促进现金回流，建立应急经费保障机制
影响融资平衡结果的风险	投资测算不准确	对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差	本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠
	利率波动风险	市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡	可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，同时加快资金周转。适当增大流动比率

综合考虑，该项目风险较小，各项风险因素可控。

乐山正源会计师事务所有限公司

二〇二三年十月九日

