

新疆维吾尔自治区克拉玛依市克拉玛依区
克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目
实施方案

填报单位：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

填报日期：2025 年 11 月



目录

一、项目基本情况介绍	3
（一）政策背景	3
（二）项目背景	5
（三）项目概况	6
（四）项目主管部门	7
（五）立项和建设的相关批复文件	8
（六）项目开工和建设时间	8
（七）合法性审核的律师事务所	8
二、经济社会效益	9
（一）经济效益分析	9
（二）社会效益分析	9
三、绩效目标及指标	10
（一）事前绩效评估	10
（二）绩效目标的设定	12
（三）绩效监控和评价	14
四、项目投资估算及资金筹措方案	15
（一）编制依据	15
（二）项目总投资估算	16
（三）项目融资计划	16
（四）建设期资金平衡方案	18
五、项目收益与融资自求平衡方案	18
（一）项目运作模式	18
（二）项目运营收益	20
（三）财务费用	22

(四) 运营成本	22
(五) 相关税费	23
(六) 资金平衡测算	24
(七) 会计报表	25
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	25
六、项目压力测试与评价	25
(一) 压力测试	25
(二) 总体评价	26
七、项目风险提示	26
(一) 影响项目风险因素	26
(二) 潜在风险应对措施	28
八、其他需要说明的事项	30
(一) 严格执行债券资金专款专用	30
(二) 健全信息披露制度	30

新疆维吾尔自治区克拉玛依市克拉玛依区

克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、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）、《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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）、关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发〔2024〕52号）等文件精神和要求以及自治区发展改革委和财政厅相关要求，按照克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况介绍

（一）政策背景

习近平总书记指出，人民群众对美好生活的向往，就是我们的奋斗目标。建设克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目是践行这一精神的具体体现，通过改造老旧小区，能够有效解决居民的“急难愁盼”问题，如暖气

不热、屋面漏水、停车难、充电难等，让居民生活更方便、更舒心、更美好，进一步提升居民的幸福感和满意度，使发展成果真正惠及当地群众。

2021 年 9 月 2 日由国家发展改革委和住房和城乡建设部联合印发《国家发展改革委住房和城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275 号），通知要求加强城镇老旧小区改造配套设施建设，关乎人民群众生命财产安全，关乎满足人民群众美好生活需要。要加强项目储备、强化资金保障、加强事中事后监管、完善长效管理机制等，为克拉玛依市克拉玛依区老旧小区改造在资金、监管、长效管理等方面提供了政策指导。

2020 年 7 月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），提出大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，明确改造对象范围为城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，为克拉玛依区老旧小区改造明确了对象和方向。

根据《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设规划（2021—2025 年）》2021—2025 年，新疆计划改造 5761

个老旧小区，涉及 87 万户，为克拉玛依市克拉玛依区老旧小区改造项目纳入自治区整体规划提供了依据和指导，推动克拉玛依区在这一时期积极开展老旧小区改造工作，与自治区的整体部署相契合。

2023 年，克拉玛依市人大常委会作出了《关于批准〈克拉玛依市国土空间总体规划（2021—2035）〉的决议》，为克拉玛依区老旧小区改造提供了市域层面的规划引领，确保改造工作与城市整体发展方向相协调，有利于提升城市形象和品质，促进城市的可持续发展。

（二）项目背景

克拉玛依市克拉玛依区部分老旧小区和街区建成时间较早，房屋建筑及配套设施存在不同程度的老化、损坏问题。建筑外观陈旧，墙面脱落、褪色现象普遍，不仅影响城市美观，还存在一定安全隐患。小区内部道路破损，坑洼不平，给居民出行带来不便；排水管网老化，每逢雨季易出现积水内涝情况。同时，老旧小区内停车位严重不足，公共空间缺乏合理规划，绿化设施杂乱无章，无法满足居民日益增长的休闲娱乐需求。从政策层面来看，国家高度重视老旧小区改造工作，将其作为提升城市品质、改善民生福祉的重要举措。克拉玛依区积极响应国家政策号召，大力推进老旧小区、街区改造项目，旨在通过改造提升居民生活质量，增强居民的幸福感和获得感。

此外，随着克拉玛依市的经济发展和城市形象提升需求，老旧小区、街区的现状已与城市现代化发展不相适应。改造项目有助于优化城市空间布局，完善城市功能，促进城市可持续发展，使克拉玛依区在经济发展、社会和谐和环境宜居等方面实现全面提升。

（三）项目概况

1. 项目名称：克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目

2. 项目投向领域：0907 老旧街区改造

3. 项目功能定位：本次克拉玛依区老旧小区、街区改造项目以提升居住品质为核心功能定位。极大提升了居民的生活舒适度和满意度。

4. 参与主体：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

5. 项目区位：克拉玛依区

6. 建设内容：祥和苑等 5 个小区供水管网漏损治理；汽车城、建材城进行整体更新改造；对天山路建筑风貌提升，道路全长约 2.3 千米，主要内容包括道路和基础设施的翻新改造、公共设施等全面提升；光明小区等 34 个老旧小区外墙保温、屋面防水等改造，小区内物业用房、公共建筑、临街商铺进行更新改造；社区建筑改造包含更新建

筑功能，包括运动健身、便民驿站、特色集市、社区食堂、文艺展示、创业支持、园区食堂等；慢行步道建设等。三福商圈、城南、红星、汉博商业圈等进行更新改造，对既有建筑进行节能改造，增设智能化设施。

7. 建设期限：2 年

8. 运营周期：8 年

9. 项目性质：新建

（四）项目主管部门

项目主管部门名称：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

单位地址：新疆维吾尔自治区克拉玛依市克拉玛依区油建南路 168 号

主要职责：

由克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局牵头成立项目领导小组，全面领导项目建设和运营相关工作，充分考虑本项目投资建设和运营成本等因素，项目领导小组承担如下责任：

（1）做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好专项债券发行有关的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作：

（3）履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，按期实现持续稳定的收益；

（4）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；

（6）做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；

（7）配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

（五）立项和建设的相关批复文件

项目已取得如下相关批复文件：

1. 《关于克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目可行性研究报告的批复》（克区发改发〔2024〕160号）

（六）项目开工和建设时间

项目建设期限：2年

预计开工时间：2025年4月

预计竣工时间：2026年12月

（七）合法性审核的律师事务所

本项目由新疆百丰恒瑞律师事务所依法出具为本项目出具法律意见书。新疆百丰恒瑞律师事务所系经批准依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质（新疆维吾尔自治区司法厅核发执业许可证：31650000MD01763961 号），执业律师具备从事法律服务业务的资格，具备担任本项目法律意见书签字律师的资格。

二、经济社会效益

（一）经济效益分析

1. 直接经济效益

根据项目可行性研究报告项目建成后，在债券存续期间产生运营总收入 526,408.68 万元，其中：物业费收入 173.96 万元，电梯广告收入 568.65 万元，商铺租赁收入 506,532.91 万元，公共建筑租赁收入 11,372.98 万元，充电桩收入 7,760.18 万元。项目运营成本费用 32,070.82 万元。

2. 间接经济效益

项目的实施有利于带动相关产业发展，促进当地经济发展，增加财税收入，增加就业，带动群众收入增加，促进经济社会全面协调持续稳定发展。项目实施经济效益明显。

（二）社会效益分析

通过对老旧小区、街区的改造，改善了居住环境。平整的道路方便居民出行，更新的排水管网解决了雨季积水问题，增加的停车位缓解了停车难题，合理规划의公共空间和绿化设施为居民提供了休闲娱乐的好去处，极大地提升了居民的生活舒适度和满意度。改造过程中加强了社区基础设施建设，增进了居民之间的交流与互动。新建的社区活动中心等公共设施，为居民提供了更多社交机会，有助于增强社区凝聚力，促进邻里关系和谐，营造良好的社区氛围。老旧小区、街区的改造使城市面貌焕然一新，陈旧的建筑外观得到美化，城市整体形象得到提升。这不仅有助于吸引外来投资和人才，还能增强市民对城市的认同感和归属感，提升城市的综合竞争力。项目实施过程中涉及建筑施工、装修装饰、景观绿化等多个领域，能够创造大量的就业岗位，包括建筑工人、技术人员、设计师等，为当地居民提供了更多的就业机会，促进了社会稳定。在改造过程中，注重对具有历史文化价值的建筑和街区进行保护与修缮，使其在保留原有风貌的基础上融入现代元素。这不仅有助于传承和弘扬地方历史文化，还能为城市留下独特的文化记忆，丰富城市的文化内涵。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估

本项目委托第三方开展项目事前绩效评估工作，根据财政部 2021 年 6 月 10 日印发的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件规定，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资的合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性及其他需要纳入事前绩效评估的事项等多个方面充分评估论证。

经评估，得出以下结论：

1. 项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2. 项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4. 项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收入和成本的估计合理，收益预测合理。

5. 项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6. 项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7. 项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：“建议予以支持”。详见事前绩效评估报告。

（二）绩效目标的设定

根据财政部《中央部门项目支出核心绩效目标和指标设置及取值指引（试行）》（财预〔2021〕101号）、《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）以及自治区财政厅《自治区本级部门预算绩效管理暂行办法》（新财预〔2018〕21号）、财政部关于《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、自治区财政厅《新疆维吾尔自治区地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》、关于印发《自治区分行业分领域共性项目绩效指标体系》的通知（新财预〔2020〕73号）、

《自治区项目支出绩效目标设置指引》等文件的要求，设定本项目绩效目标如下表：

专项债券项目支出绩效目标申报表

(2025 年度)

项目名称			克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目	
预算单位			克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局	
项目资金（万元）			项目资金总额：240,000.00	
			年度资金总额：192,000.00	
			其中：财政拨款：0.00	
			债券资金：192,000.00	
			本期发行：34,000.00	
			其他资金：	
总体目标			年度目标	
祥和苑等 5 个小区供水管网漏损治理；汽车城、建材城进行整体更新改造；对天山路建筑风貌提升，道路全长约 2.3 千米，主要内容包括道路和基础设施的翻新改造、公共设施等全面提升；光明小区等 34 个老旧小区外墙保温、屋面防水等改造，小区内物业用房、公共建筑、临街商铺进行更新改造；社区建筑改造包含更新建筑功能，包括运动健身、便民驿站、特色集市、社区食堂、文艺展示、创业支持、园区食堂等；慢行步道建设等。三福商圈、城南、红星、汉博商业圈等进行更新改造，对既有建筑进行节能改造，增设智能化设施。			祥和苑等 5 个小区供水管网漏损治理；汽车城、建材城进行整体更新改造；对天山路建筑风貌提升，道路全长约 2.3 千米，主要内容包括道路和基础设施的翻新改造、公共设施等全面提升；光明小区等 34 个老旧小区外墙保温、屋面防水等改造，小区内物业用房、公共建筑、临街商铺进行更新改造；社区建筑改造包含更新建筑功能，包括运动健身、便民驿站、特色集市、社区食堂、文艺展示、创业支持、园区食堂等；慢行步道建设等。三福商圈、城南、红星、汉博商业圈等进行更新改造，对既有建筑进行节能改造，增设智能化设施。	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目完成	数量指标	供水管网治理漏损	5 个小区
			外墙保温及翻新改造	34 小区
		质量指标	资金使用合规率	100%
			工程验收合格率	100%
		时效指标	按期开工率	100%
			项目开工时间	2025 年 4 月
			项目竣工时间	2026 年 12 月
		成本指标	成本节约率	≥1%
	项目效益	经济效益指标	建设资金投入总成本	≤240,000.00

		社会效益指标	提升服务能力	有效提升
		生态效益指标	提升城市形象	有效提升
		可持续影响指标	工程使用年限	≥20 年
	满意度指标	满意度指标	受益群众满意度	≥95%

（三）绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新党发〔2018〕30号）、关于印发《自治区全面实施绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）、关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）、关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《新疆维吾尔自治区地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等文件，对绩效目标实现程度进行动态监控，在项目存续期间预算执行过程中，对照项目绩效目标，通过项目跟踪、数据核查和实地调研等方式，对项目组织实施、预算执行、目标完成、资金管理等情况进行定量和定性分析相结合的研判。发现问题后及时组织纠正，并报财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

按照财政部门要求，在年度预算执行终了时根据财政部门下达的绩效目标实施绩效自评，填报绩效自评表，编制绩效自评报告，于每年3月底前将自评结果报送同级财

政部门，积极配合财政部门开展评价工作，加强评价结果反馈和应用，落实评价整改工作。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 项目可行性研究报告；
2. 住房和城乡建设部关于发布《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）的通知；
3. “建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知”建标〔2007〕164 号”；
4. 中价协编制的国家标准《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）
5. 中价协〔2015〕86 号“关于发布《建设项目投资估算编审规程》的通知；
6. 《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》（2020 年）；
7. 《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》乌鲁木齐地区单位估价汇总表（2020 年）；
8. 《新疆维吾尔自治区园林绿化工程消耗量定额年度乌鲁木齐地区单位估价汇总表》（2014 年）；
9. 克拉玛依市最新建设工程综合价格信息；
10. 估算编制方法采用指标估算法；

11. 新建标〔2019〕4号“关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知”；

12. 新建标〔2020〕1号文件《新疆关于应对新冠肺炎疫情影响做好我区建设工作计价有关工作的通知》；

13. 新疆建设工程智慧工地基础配置费用招投标暂控价表；

14. 材料厂商的报价；

15. 类似工程的经济指标。

（二）项目总投资估算

本项目总投资 240,000.00 万元，其中：第一部分工程费用 207,650.00 万元，第二部分工程建设其他费用 14,345.24 万元，预备费 9,633.16 万元，建设期利息 8,371.60 万元。

项目总投资估算表详见：附表 1。

（三）项目融资计划

1. 本项目计划总投资 240,000.00 万元，项目建设期 2 年，计划融资总金额 192,000.00 万元，占总投资的 80.00%。其中：申请地方政府专项债券融资 192,000.00 万；

2. 本项目计划融资总金额 192,000.00 万元，其中：2025 年度已发行债券融资 110,000.00 万元，期限 10 年，利率 1.82%；2025 年度已发行债券融资 31,000.00 万元，期限 10 年，利率 1.78%；2025 年度已安排新增发行债券融资

10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.20%；2025 年度拟申请新增发行债券融资 41,000.00 万元（本次申请 34,000.00 万元），期限 10 年，利率 3.20%；

3. 投资者保护措施

（1）还款责任及保障

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自治区财政厅缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅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。

（2）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券资金还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（3）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。严格管理项目收入，杜绝通过第三

方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对债权人的承诺。

(4) 资金管理方案

项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

(四) 建设期资金平衡方案

本项目建设期资金筹措与使用情况如下表：

资金投入和使用情况（单位：万元）	合计	2025 年度	2026 年度
资金筹措	240,000.00	192,000.00	48,000.00
地方政府专项债券资金	192,000.00	192,000.00	—
地方政府财政配套	48,000.00	—	48,000.00
中央预算内资金	—	—	—
自筹资金	—	—	—
市场化银行融资	—	—	—
资金使用（支出）	240,000.00	192,000.00	48,000.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	0.00	0.00	0.00

根据上表可知，项目建设期资金能够收支相抵，实现平衡。

五、项目收益与融资自求平衡方案

(一) 项目运作模式

1. 项目运营主体：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

2. 项目管理模式：由克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局进行统一管理，成立项目领导小组，负责项目运营并收取项目运营收益，专项债券资金产生的利息支付以及到期后的本金偿还均由运营收益负担。

3. 资金筹措计划：本项目计划总投资 240,000.00 万元，项目建设期 2 年，其中：通过申请地方财政配套资金筹措 48,000.00 万元，通过申请地方政府专项债券资金筹措 192,000.00 万元；

2025 年度计划筹措 192,000.00 万元，其中：申请地方政府专项债券资金筹措 192,000.00 万元；2026 年度计划筹措 48,000.00 万元，其中：申请地方财政配套资金筹措 48,000.00 万元；

4. 保障措施：

（1）质量保障

严格按照国家建设项目建设程序和管理制度严格管理，对建设工程定期检查，严格按照国家技术标准和质量要求组织实施。项目建设按图施工，明确规定项目的技术标准、质量和工期等，不降低建设标准。对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故的处理、质量和技术签证等进行控制，对出现违反质量规定的事件、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。建立工程质量日记、质

量汇报会等制度以了解和掌握质量动态，及时处理质量问题，让该工程的质量得到有效保障。

（2）制度保障

在项目实施过程当中，同步完善与该项目建立有关的资产安全、预算管理、资金支付、政府采购、财务管理、安全保障、工程质量等一系列制度，保证项目实施的每一个环节能够安全有序执行，尤其是资金管理方面健全内控制度，从资金下拨至支付使用，加强监督监管，实行专款专用，严格资金审批流程，采取有效措施降低生产能耗，节约各项费用。必要时从财政资金中提取部分资金，保证项目流动资金需求。

（二）项目运营收益

根据项目可行性研究报告，本项目收益主要来自：

1. 物业费收入

项目建成后共有可收物业费面积 2.56 万 m²，物业费单价初期按照克拉玛依区物业收费二级标准 0.75 元/m²·月，暂不考虑增长因素，运营期内物业费收入合计 173.96 万元。

2. 电梯广告收入

项目建成后共有电梯 80 台，每台电梯设置 3 面广告牌，参考当地市场价格，单价初期按照 250 元/面·月，每 3 年增长 5%，运营期内电梯广告收入合计 568.65 万元。

3. 商铺租赁收入

项目建成后共有可租赁商铺 76.35 万 m^2 ，参考当地市场价格，租赁单价初期按照 70 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，每 3 年增长 5%，运营期内商铺租赁收入合计 506,532.91 万元。

4. 公共建筑租赁收入

项目建成后共有可租赁公共建筑 5 万 m^2 ，参考当地市场价格，租赁单价初期按照 24 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，每 3 年增长 5%，运营期内公共建筑租赁收入合计 11,372.98 万元。

5. 充电桩收入

本项目共建设充电桩 440 个。电动汽车目前主流续航里程为 500 公里至 600 公里，本项目按照平均续航里程计算，充满电大约需要电量 50 至 100kwh，平均约为 80.5kwh，本项目运营期间保守按照每车每次剩余 20%时进行充电，充满每车次需要的充电量为 64.4kwh。根据现有充电桩的设备能力和使用效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，出于保守估算，项目运营期日充电次数保守估计按照 2 次/天计算，运营期内不考虑增长。按新发改价〔2016〕985 号文件，电动汽车充电服务费上限为 1.2 元/度，本项目结合克拉玛依区实际情况保守估算，单价初期按照 0.5 元/kwh（电费由国家电网收取，不计入本项目专项收入），暂不考虑涨价因素，运营期内充电桩收入合计 7,760.18 万元。

生产负荷按运营期第 1 年 80%，第 2 年 90%，第 3 年 95%，第 4 年到运营期结束按 98%计算。

销售收入和营业税金附加估算表详见：附表 2。

（三）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，依据专项债还款要求，每半年偿还利息一次，在债券期限最后一年一次性偿还本金，项目的财务费用主要包括还本付息以及兑付费用、发行费用、登记托管费等。利率暂按 3.20% 计算，发行费率 1‰，登记托管费 0.08‰，兑付服务率 0.05‰。财务费用测算如下表：

其中：发行服务费 192.00 万元，登记托管费 15.36 万元，兑付服务费 11.70 万元，利息支出合计 41,858.00 万元。

财务费用测算表详见：附表 3。

（四）运营成本

1. 管理费

本项目按营业收入的 1% 计算，运营期内管理费合计 5,264.11 万元。

2. 外购燃料及动力费

本项目燃料动力费主要是公用区域产生的电费、水费等，暂按营业收入的 1.5% 计算，运营期内外购燃料及动力费合计 7,896.11 万元。

3. 工资及福利费

本项目建成后，计划招聘工作人员 60 人，负责管理日常运维，人均年工资及福利 6 万元/年，运营期内工资及福利费合计 2,880.00 万元。

4. 修理费

修理费主要用于固定资产的日常维护费用，暂按本项目固定资产折旧的 10% 计算。运营期内修理费合计 6,080.08 万元。

5. 折旧费（不计入运营成本）

固定资产折旧采用直线法，土木建筑按 30 年进行折旧，净残值率按 5% 计算。

6. 其他费用

其他费用包括其他制造费、其他管理费、其他营业费，按以上各项费用之和的 12% 计取。运营期内其他费用合计 9,950.52 万元。

运营成本费用估算表详见：附表 4。

经上述测算，项目运营成本费用 32,070.82 万元，年均运营成本 4,008.85 万元。

（五）相关税费

本项目增值税税率 9.00%，城市维护建设税税率 7.00%，教育费附加费率 3.00%，地方教育费附加费率 2.00%，所得税率 25.00%，房产税 12%，印花税 0.1%，土地使用税按 18 元/m²·年。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益情况

债券存续期间产生运营总收入 526,408.68 万元，运营成本费用 32,070.82 万元，运营期占用偿债收益的税费 195,592.15 万元，项目可偿债收益为 298,745.71 万元。

2. 分年度还本付息情况

债券利率按 3.20% 测算。

还款付息计划详见：附表 5。

3. 偿债指标的计算

序号	指标（单位：万元）	项目可偿债 总收益	总投资/本 息	指标值
1	总投资收益率 （项目可偿债总收益/总投资）	298,745.71	240,000.00	1.2448
2	总债务还本付息保障倍数 （项目可偿债总收益/总债务融资本息）	298,745.71	233,858.00	1.28
3	总债务本金保障倍数 （项目可偿债总收益/总债务融资本金）	298,745.71	192,000.00	1.56
4	专项债券本息保障倍数 （项目可偿专项债收益/专项债券本息）	298,745.71	233,858.00	1.28
5	专项债券本金保障倍数 （项目可偿专项债收益/专项债券本金）	298,745.71	192,000.00	1.56
6	市场化融资本息保障倍数 （项目可偿专项债收益/市场化融资本息）	298,745.71		本项目 不适用
7	市场化融资本金保障倍数 （项目可偿专项债收益/市场化融资本金）	298,745.71		本项目 不适用

4. 资金测算平衡情况

资金平衡情况测算情况详见：附表 6。

5. 结论

根据资金平衡测算分析，该项目在正常条件下，项目运行产生的现金流入 526,408.68 万元，可用于偿还本息的收益 298,745.71 万元，能够完全覆盖债券本金及利息，计算可得专项债券本息保障倍数为 1.28，项目有较好的偿债能力。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，本项目存续期的模拟会计报表如下所示，具体包括：

1. 附表 7：现金流量表；
2. 附表 8：利润及利润分配表；
3. 附表 9：资产负债表；

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

本项目由四川全信会计师事务所有限责任公司出具了《评价报告》，评价报告认为，项目运营产生的现金流能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，满足资金稳定性和充足性的要求，具备偿债能力和可持续性。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

结合本项目的情况，充分考虑政策和市场等变动因素对债券偿付带来的影响，使用单因素变动对可偿债净收益进行压力测试。测试采用正负 20% 的偏离幅度，按照—

20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%测试偿债指标变动情况。测试情况如下表（单位：万元）：

偏离	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益	238,996.57	253,933.85	268,871.14	283,808.42	298,745.71	313,683.00	328,620.28	343,557.57	358,494.85
保障倍数	1.02	1.09	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47	1.53

（二）总体评价

基于上表，本项目收入可偿债净收益下浮 5%，10%，15%，20%的情况下，以及上浮 5%，10%，15%，20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需要。结合上述压力测试及分析，当可偿债收益负向偏离 20%时，保障倍数为 1.02，能够满足还本付息的要求，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。由此可以得到项目具备较好的抗风险能力的评价。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1. 建设和管理风险

建设单位不懂得基建程序，不遵循客观规律，项目管理不规范，内控制度不完善等导致项目决策偏差；承揽项目的建筑队伍人员素质、装备能力、施工期间的成本控制及质量管理等。主要危害为工程质量不合格、工期拖延、工程造价突破预算、出现大的安全事故等；建设单位和施工单位对监理认识上的缺陷带来诸多问题；尤其是项目建

设过程中，对资金管理的不规范，导致项目未达到相应的社会效益和经济效益。

2. 财务和市场风险

项目在实施阶段，要预防资金风险，资金风险表现为政府划拨资金不到位，资金被业主方截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等；

市场风险一般来自三个方面：一是由于市场预测方法或数据错误，导致市场需求分析出现重大偏差；二是项目竞争能力或者竞争对手情况发生重大变化，新的竞争者打破了原有的市场竞争格局，对项目运营产生重大影响；三是由于市场条件的变化，项目运营实际价格与预测价格发生较大偏离，对项目的效益产生了重大影响。

3. 公共政策风险

在市场经济条件下，由于受价值规律和竞争机制的影响或者其他原因，国家在不同时期可能根据宏观环境的变化而改变政策，这有可能影响到项目运行时的经济收益。因此，由于政策的存在和调整，在经济利益上会产生矛盾，从而产生公共政策风险。公共政策风险的防范主要取决于参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于该项目立项对市场趋势的正确判断。

4. 流动性风险

债券存续期内，如果项目所处的宏观经济环境、行业政策等外部因素发生变化，以及建设单位本身的生产经营中存在的确定性，导致项目无法持续经营，可能会造成资产无法及时变现，保证适当的流动比率。

5. 偿付风险

在债券存续期内，如果项目所处的宏观经济环境、行业政策等外部因素发生变化，以及建设单位本身的生产经营中存在的确定性，可能导致项目不能从预期的债券来源中获得足够的资金，从而影响建设单位按期偿付本次债券本息的能力。

（二）潜在风险应对措施

1. 建立强有力的组织保障

项目的建设涉及多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制。负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

2. 资金保障措施

采取积极有效的措施，落实工程建设所需的各项资金。积极争取各方面对工程建设的资金投入。用好、管好资金，制定切实可行的资金筹措方案，保证建设资金能够及时到位。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。

在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理单位对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目建设地进行。

3. 工程施工保障措施

做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。

在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

4. 管理保障措施

建立健全管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重队伍建设和各项设施配套，加强对管理人员和工作人员的专业技能、专业知识培训，

激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好地满足工作和生活的需求。

5. 偿付保障措施

建立项目偿债准备金，在项目年度收益较好时每年计提应付本息资金的 5%作为偿债准备金，在出现当年收入减收时，可使用偿债准备金支付债券本息。

明确项目所属各项资产，在出现极端情况下，优先出让部分不影响项目运行的资产，用于偿还债券本息。

八、其他需要说明的事项

（一）严格执行债券资金专款专用

按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见（国发〔2014〕43号）》等文件的相关要求以及财政部《地方政府专项债务预算管理办法》的要求规范管理，严格限定资金用途，把地方政府债务分门别类纳入全口径预算管理，实现“借、用、管，还”相统一。不得挪用债务资金或改变既定资金用途；不得用于经常性支出等与项目无关的支出；任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（二）健全信息披露制度

按照财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）、财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2019〕23号）的

相关要求及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

在专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

附表 1：投资估算表

	费用名称	金额	备注
一	工程费用	207,650.00	86.52%
二	工程建设其他费用	14,345.24	5.98%
三	预备费	9,633.16	4.01%
四	建设期利息	8,371.60	3.49%
五	项目总投资	240,000.00	100.00%

附表 2：销售收入和营业税金附加

序号	序号	项目/年份	合计	建设期		运营期							
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	生产负荷					80%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%
—	营业收入	万元	526408.68			53357.50	60027.20	63362.04	68579.60	68579.60	68579.60	71961.57	71961.57
1	物业费收入	万元	173.96			18.43	20.74	21.89	22.58	22.58	22.58	22.58	22.58
	收缴面积	万 m²				2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56
	单价	元/m²·月				0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
2	电梯广告收入	万元	568.65			57.60	64.80	68.40	74.09	74.09	74.09	77.79	77.79
	电梯数量	台				80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单台电梯广告数量	面				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价	元/面·月				250.00	250.00	250.00	262.50	262.50	262.50	275.63	275.63
3	商铺租赁收入	万元	506532.91			51307.20	57720.60	60927.30	65993.89	65993.89	65993.89	69298.07	69298.07
	租赁面积	万 m²				76.35	76.35	76.35	76.35	76.35	76.35	76.35	76.35
	租赁单价	元/m²·月				70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18
4	公共建筑租赁收入	万元	11372.98			1152.00	1296.00	1368.00	1481.76	1481.76	1481.76	1555.85	1555.85
	租赁面积	万 m²				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	租赁单价	元/m²·月				24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46
5	充电桩收入	万元	7760.18			822.27	925.06	976.45	1007.28	1007.28	1007.28	1007.28	1007.28
	单日周转次数（次）	次				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电桩数量（个）	个				440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
	单次充电量	kwh				64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	单价	元/kwh				0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二	营业税金及附加（万元）		127442.99			13190.30	14656.05	15388.93	16541.67	16541.67	16541.67	17291.35	17291.35
1	增值税（万元）		47376.77			4802.18	5402.45	5702.58	6172.16	6172.16	6172.16	6476.54	6476.54
2	城市维护建设税（万元）		3316.37			336.15	378.17	399.18	432.05	432.05	432.05	453.36	453.36
3	教育费附加		1421.30			144.07	162.07	171.08	185.16	185.16	185.16	194.30	194.30
4	地方教育费附加（万元）		947.52			96.04	108.05	114.05	123.44	123.44	123.44	129.53	129.53
5	房产税（万元）		62148.71			6295.10	7081.99	7475.44	8097.08	8097.08	8097.08	8502.47	8502.47
6	土地使用税（万元）		11714.40			1464.30	1464.30	1464.30	1464.30	1464.30	1464.30	1464.30	1464.30
7	印花税（万元）		517.92			52.46	59.02	62.30	67.48	67.48	67.48	70.85	70.85

附表 3：财务费用测算表

[illegible]

附表 4：运营成本费用估算表

序号	项目/年份	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	生产负荷				80%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%
1	管理费	5264.11			533.58	600.27	633.62	685.80	685.80	685.80	719.62	719.62
2	外购燃料及动力费	7896.11			800.36	900.41	950.43	1028.69	1028.69	1028.69	1079.42	1079.42
3	工资及福利费	2880.00			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	修理费	6080.08			760.01	760.01	760.01	760.01	760.01	760.01	760.01	760.01
5	其他费用	9950.52			1,206.48	1,226.49	1,236.50	1,252.15	1,252.15	1,252.15	1,262.30	1,262.30
8	经营成本（1+2+3+4+5）	32070.82			3660.43	3847.18	3940.56	4086.65	4086.65	4086.65	4181.35	4181.35
9	折旧费	60800.64			7600.08	7600.08	7600.08	7600.08	7600.08	7600.08	7600.08	7600.08
10	摊销费											
11	利息支出（含债券发行费用）	33497.68			4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4195.61
12	总成本费用合计（6+7+8+9）	126369.14			15446.52	15633.27	15726.65	15872.74	15872.74	15872.74	15967.44	15977.04
13	其中：可变成本	13160.22			1333.94	1500.68	1584.05	1714.49	1714.49	1714.49	1799.04	1799.04
14	固定成本	113208.92			14112.58	14132.59	14142.60	14158.25	14158.25	14158.25	14168.40	14178.00

附件 5：项目还本付息表

[illegible]

附表 6：资金平衡测算表

序号	项目/年份	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	现金流入合计（A）	718408.68	192000.00		53357.50	60027.20	63362.04	68579.60	68579.60	68579.60	71961.57	71961.57
1	地方政府预算资金流入	48000.00		48000.00								
2	其他资金流入	48000.00		48000.00								
3	市场化融资资金流入											
4	用于资本金的专项债券资金流入											
5	专项债券流入	192000.00	192000.00									
6	其中：政府性基金收入流入											
7	专项收入流入	526408.68			53357.50	60027.20	63362.04	68579.60	68579.60	68579.60	71961.57	71961.57
8	运营期收入合计（含税）	526408.68			53357.50	60027.20	63362.04	68579.60	68579.60	68579.60	71961.57	71961.57
二	现金流出合计（B）	697346.66	192000.00	52186.01	27216.91	30123.71	31577.12	33855.63	33855.63	33855.63	35334.41	227341.61
9	建设期资金流出	240000.00	192000.00	48000.00								
10	运营成本支出	32070.82			3660.43	3847.18	3940.56	4086.65	4086.65	4086.65	4181.35	4181.35
11	税金及附加合计（含所得税）	195592.15			19370.47	22090.52	23450.55	25582.97	25582.97	25582.97	26967.05	26964.65
12	债券发行费	192.00	192.00									
13	登记托管费	15.36	15.36									
14	兑付服务费	11.70	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	9.81
15	利息支出	41858.00	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80
16	本金偿还	192000.00										192000.00
三	净现金流量（=A-B）	73248.03			26140.59	29903.49	31784.92	34723.97	34723.97	34723.97	36627.16	-155380.04
四	用于偿债的现金流	298745.71			30326.60	34089.50	35970.93	38909.98	38909.98	38909.98	40813.17	40815.57

附表 7：现金流量表

序号	项目/年份	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营活动净现金流量	298745.71			30326.60	34089.50	35970.93	38909.98	38909.98	38909.98	40813.17	40815.57
2	现金流入	526408.68			53357.50	60027.20	63362.04	68579.60	68579.60	68579.60	71961.57	71961.57
3	营业收入	526408.68			53357.50	60027.20	63362.04	68579.60	68579.60	68579.60	71961.57	71961.57
4	现金流出	227662.97			23030.90	25937.70	27391.11	29669.62	29669.62	29669.62	31148.40	31146.00
5	经营成本	32070.82			3660.43	3847.18	3940.56	4086.65	4086.65	4086.65	4181.35	4181.35
6	相关税费	195592.15			19370.47	22090.52	23450.55	25582.97	25582.97	25582.97	26967.05	26964.65
7	投资活动净现金流量											
8	现金流入	240000.00	192000.00	48000.00								
9	现金流出	240000.00	192000.00	48000.00								
10	建设投资（不含利息）	235814.20	187814.20	48000.00								
11	建设期利息支出	8371.60	4185.80	4185.80								
12	其他投资活动支出											
13	筹资活动净现金流量	235606.63	187606.63	48000.00								
14	现金流入	240000.00	192000.00	48000.00								
15	项目资本金投入											
16	建设投资借款	204000.00	192000.00	12000.00								
17	现金流出	42077.06	4393.37	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4186.01	4195.61
18	各种利息支出	41858.00	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80	4185.80
19	偿还债务本金	192000.00										192000.00
20	净现金流量	73248.03			26140.59	29903.49	31784.92	34723.97	34723.97	34723.97	36627.16	-155380.04
21	累计盈余资金				26140.59	56044.08	87829.00	122552.97	157276.94	192000.91	228628.07	73248.03

附表 8：利润和利润分配表

序号	项目/年份	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	营业收入	526408.68			53357.50	60027.20	63362.04	68579.60	68579.60	68579.60	71961.57	71961.57
2	税金及附加	127442.99			13190.30	14656.05	15388.93	16541.67	16541.67	16541.67	17291.35	17291.35
3	总成本费用	126369.14			15446.52	15633.27	15726.65	15872.74	15872.74	15872.74	15967.44	15977.04
4	补贴收入											
5	利润总额（1-2-3+4）	272596.55			24720.68	29737.88	32246.46	36165.19	36165.19	36165.19	38702.78	38693.18
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳所得税额（5-6）	272596.55			24720.68	29737.88	32246.46	36165.19	36165.19	36165.19	38702.78	38693.18
8	所得税	68149.16			6180.17	7434.47	8061.62	9041.30	9041.30	9041.30	9675.70	9673.30
9	净利润（5-8）	204447.39			18540.51	22303.41	24184.84	27123.89	27123.89	27123.89	29027.08	29019.88
10	期初未分配利润	657670.32				18540.51	40843.92	65028.76	92152.65	119276.54	146400.43	175427.51
11	可供分配的利润（9+10）	670117.71			18540.51	40843.92	65028.76	92152.65	119276.54	146400.43	175427.51	12447.39
12	提取法定盈余公积金											
13	可供投资者分配的利润（11-12）	670117.71			18540.51	40843.92	65028.76	92152.65	119276.54	146400.43	175427.51	12447.39
14	应付优先股股利											
15	提取任意盈余公积金											
16	应付普通股股利（13-14-15）	670117.71			18540.51	40843.92	65028.76	92152.65	119276.54	146400.43	175427.51	12447.39
17	未分配利润（13-14-15）	670117.71			18540.51	40843.92	65028.76	92152.65	119276.54	146400.43	175427.51	12447.39
18	息税前利润（利润总额+利息支出）	306094.23			28906.69	33923.89	36432.47	40351.20	40351.20	40351.20	42888.79	42888.79
19	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	366894.87			36506.77	41523.97	44032.55	47951.28	47951.28	47951.28	50488.87	50488.87

附表 9：资产负债表

序号	项目/年份	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	资产		192000.00	240000.00	258540.51	280843.92	305028.76	332152.65	359276.54	386400.43	415427.51	252447.39
1.1	流动资产总额				26140.59	56044.08	87829.00	122552.97	157276.94	192000.91	228628.07	73248.03
1.1.1	货币资金				26140.59	56044.08	87829.00	122552.97	157276.94	192000.91	228628.07	73248.03
1.1.2	应收账款											
1.1.3	预付账款											
1.1.4	存货											
1.1.5	其他											
1.2	在建工程		192000.00	48000.00								
1.3	固定资产净值				232399.92	224799.84	217199.76	209599.68	201999.60	194399.52	186799.44	179199.36
1.4	无形及其他资产净值											
2	负债及所有者权益（2.4+2.5）		192000.00	240000.00	258540.51	280843.92	305028.76	332152.65	359276.54	386400.43	415427.51	252447.39
2.1	流动负债总额											
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付账款											
2.1.3	预收账款											
2.1.4	建设期市场化融资本金偿还											
2.2	建设投资借款		192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	
2.3	流动资金借款											
2.4	负债小计（2.1+2.2+2.3）		192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	192000.00	
2.5	所有者权益			48000.00	66540.51	88843.92	113028.76	140152.65	167276.54	194400.43	223427.51	252447.39
2.5.1	资本金			48000.00	48000.00	48000.00	48000.00	48000.00	48000.00	48000.00	48000.00	240000.00
2.5.2	资本公积											
2.5.3	累计盈余公积金											
2.5.4	累计未分配利润				18540.51	40843.92	65028.76	92152.65	119276.54	146400.43	175427.51	12447.39