

新疆维吾尔自治区阿克苏地区库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目 实施方案

填报单位：库车市城乡建设服务中心(公章)

填报日期：二〇二六年三月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 政策背景	1
(二) 项目背景	2
(三) 项目概况	2
(四) 项目主管部门	3
(五) 项目立项和建设的相关批复文件	4
(六) 项目开工和建设时间	4
二、经济社会效益分析	5
(一) 经济效益分析	5
(二) 社会效益分析	5
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	6
(一) 事前绩效评估	6
(三) 绩效目标的设定	11
(三) 绩效监控和评价	11
四、项目投资估算及资金筹措方案	13
(一) 编制依据	13
(二) 项目总投资估算	14
(三) 项目融资计划	14
(四) 建设期资金平衡方案	16

五、项目收益与融资自求平衡方案	16
(一) 项目运作模式	16
(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	22
(六) 资金平衡测算情况	23
(七) 会计报表	25
六、项目压力测试与评价	25
(一) 压力测试	25
(二) 总体评价	25
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	31
八、其他需要说明的事项	34

新疆维吾尔自治区阿克苏地区库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目实施方案

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）精神，按照《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）文件，《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）等文件的规定，结合库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

保障性住房是政府服务人民的必然需求。库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目是扶贫攻坚的重要组成部分，也是“稳疆”、“建疆”的重大举措，对于干部职工扎根边疆、建设新疆意义重大。它满足干部职工基本住房需求，体现中央和自治区对新疆干部职工的关怀，是库车市保障和改善民生、促进社会和谐和经济跨越式发展的重要举措。

自治区党委、政府对保障性住房建设高度重视，投入大量资金，缓解了供需矛盾，改善了干部职工住房条件。但随

着城市建设推进，库车市来往人员增多，干部职工增加，住房需求扩大。因此，配套保障性住房建设既是库车市重要的民生工程，也是当前的一项政治任务。

（二）项目背景

为解决城市居民和职工住房基本需求，改善库车市干部职工居住条件，全面贯彻落实党的二十大和新疆工作座谈会精神，以推动库车市经济跨越式发展和社会长治久安为目标，改善城市居民和职工居住条件，促进经济社会和谐和可持续发展，以保障和改善民生为重点，以人为本，统筹规划，整体推进，创新思路，加大保障性住房投入和建设力度，加快推进保障性住房制度改革，为库车市经济发展、社会和谐稳定奠定更加坚实的基础。

库车市作为地区重要城市，新增就业人口与住房保障需求持续增长。部分存量商品房空置率较高，亟需通过“以购代建”模式实现资源优化配置。这将有效缓解库车市干部职工住房压力，提升城市整体居住水平，促进社会和谐稳定。

（三）项目概况

1. 项目参与主体：

项目建设单位：库车市城乡建设服务中心。

项目可行性研究编制单位：建银工程咨询有限责任公司。

2. 项目名称：库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目。

3. 项目建设性质：新建。

4. 项目拟建地点：库车市。

5. 项目建设期限：1 年，2026 年。

6. 建设内容及规模：根据项目区的现状需求分析和项目区长久发展的需要，项目计划收购已建成存量商品房用作保障性租赁住房，具体为收购由房投公司投资建设的天河新城、星光丽城、友谊新城、泰和嘉苑、锦绣名城、智慧青年城 A、智慧青年城 B 区共 7 个小区现有存量商品房 920 套，建筑面积共计 98864.44 m²（建筑面积 90 m²以下 99 套，建筑面积 90 m²以上 821 套）。其中：天河新城小区 29 套，建筑面积 2735.06 m²；星光丽城小区 127 套，建筑面积 12356.72 m²；友谊新城小区 111 套，建筑面积 11290.84 m²；泰和嘉苑小区 24 套，建筑面积 2396.18 m²；锦绣名城小区 135 套，建筑面积 14579.56 m²；智慧青年城 A 区 142 套，建筑面积 13422.25 m²；智慧青年城 B 区 352 套，建筑面积 42083.83 m²。

7. 投向领域：保障性租赁住房。

（四）项目主管部门

项目主管部门为库车市城乡建设服务中心，部门主要职责如下：

1. 充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

2. 配合做好项目收益专项债券发行方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

3. 监督指导建设运营主体严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日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. 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定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；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）项目立项和建设的相关批复文件

《库车市发展和改革委员会关于库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（库发改基字（2025）184 号）。

（六）项目开工和建设时间

本项目工期为 1 年，2026 年。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

住房是人类最基本的生存条件之一。我们欣慰地看到，我们采取的住房模式是商品房、经济适用房、保障性租赁住房并存。以期达到全社会有居所的均好准则。此住房制度，尤其是经济适用房、保障性租赁住房的提出，是作为对占绝大多数的广大中低收入者的一种政策优惠，加之救济性质的经济适用房、保障性租赁住房政策，不失为通过扶持弱势群体政策谋求政治的稳定和社会和谐的一个良策。

项目建设完成后，债券存续期内项目收入 122711.55 万元，项目经营成本 3397.59 万元，税金 4635.09 万元，可偿债收益 105538.75 万元，有助于地方社会效益。

（二）社会效益分析

库车市保障性租赁住房的建设充分体现了市政府对职工的关心，保障性租赁住房的建成使用，使库车市职工的工作生活环境得到较好地改善，能有效提高库车市职工工作的积极性，使市区居民及职工安心工作，有利于更好地留住人才。

该项目的建成，将在相当程度上改善库车市生产生活环境，能够使员工，特别是家不在库车市本地的员工有一个安

心舒适的休息和居住环境，为他们排解工作上的方便，这个项目也是一项安心工程。

库车市保障性安居工程建设项目是库车市加快库车市社会经济发展的重要举措，加快了库车市的开发建设步伐，规范该地区的房地产市场，完善市政基础设施且营造较好的投资环境，具有较强的社会效益。保障性租赁住房项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展城市公共服务，加强社会管理，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，有着极其深远的现实意义。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）国家、地方政策依据充分，具有实施必要性

本项目是落实国家政策、促进房地产市场健康发展、增加保障性租赁住房供给、优化住房结构、促进社会稳定和谐的重大举措。此举旨在盘活存量、减少空置、稳定市场，带动相关产业发展，创造就业，同时迅速增加保障性租赁住房供给，缓解中低收入家庭、新市民及青年人的住房压力，优化住房结构，提升城市宜居性和竞争力，减少住房问题引发的社会矛盾，提升居民获得感和幸福感，增强城市凝聚力，为库车市经济跨越式发展和社会长治久安奠定坚实基础。

（2）项目运营具有社会公益性

本项目旨在构建一个公平、包容、可持续的住房体系。该项目通过政府引导，以市场化手段收购存量商品房，并进行改造和提升，使其符合保障性租赁住房的标准，以低于市场价的租金长期租赁给符合条件的群体，有效缓解了库车市中低收入家庭、新市民及青年人的住房压力，特别是对于刚步入社会的青年人而言，极大地减轻了他们的经济负担，让他们能够更加安心地工作和生活。项目的运营不以盈利为主要目的，而是将社会效益放在首位，通过公开透明的申请、审核和分配机制，确保公平公正，让真正有需要的群体能够享受到这一惠民政策。同时，项目的实施也带动了当地相关产业的发展，如装修、家电等，创造了就业机会，促进了当地经济的循环发展。此外，通过盘活存量商品房，减少了房屋空置率，优化了空间资源配置，提升了城市形象和居住品质。更重要的是，该项目有助于构建和谐社区环境，促进社会融合，增强居民的归属感和幸福感，为库车市的长治久安和可持续发展注入了强大的动力，充分彰显了政府以人为本、执政为民的理念，是保障和改善民生、推动社会进步的重要举措，具有深远的社会意义和广泛的社会影响。

（3）收益性较好

该项目的运营收入来源明确，本项目实施后主要营业收入为：保障性租赁住房出租收入、销售收入，可以实现较好的盈利目标。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目决策程序规范，符合合规性要求

项目决策程序规范，符合合规性要求。该项目总投资为 40534.42 万元，本次拟申请政府专项债券资金为 40534.42 万元，其余由财政统筹，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）文件要求，流程规范、合规。项目经过了充分可行性论证，严格按照国家相关政策和建设项目审批程序进行。项目立项的规划与国民经济和社会发展规划、国家行业规划、自治区经济和社会发展规划、自治区行业发展规划相符；项目立项的规划不属于政策明令禁止范围；债券项目申报时前期手续的完备 2025 年本项目开工建设，本项目属于新建项目。

（2）项目内容明确，技术方案经可行性论证，具有可操作性。其项目的主要内容是：

由房投公司投资建设的天河新城、星光丽城、友谊新城、泰和嘉苑、锦绣名城、智慧青年城 A、智慧青年城 B 区共 7 个小区现有存量商品房 920 套，建筑面积共计 98864.44 m²（建筑面积 90 m²以下 99 套，建筑面积 90 m²以上 821 套）。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 40534.42 万元。拟通过发行专项债和申请财政资金完成项目筹资。2026 年发行 40500 万元，占项目总投资 100%。本次发行专项债 40500 万元，期限 30 年。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益预测合理。考虑到在实际运营过程中，本项目实施后主要营业收入为：保障性租赁住房出租收入、销售收入。本项目的成本部分主要包括人工工资及福利费、修理费、管理费用以及折旧费。

5. 债券资金需求合理性

该项目资金投向为存量商品房用作保障性租赁住房，符合中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）的规定，债券投向方向符合政策要求。项目总投资 40534.42 万元。拟通过发行专项债和申请财政资金完成项目筹资。其中在 2026 年发行专项债 40500 万元，占项目总投资 100%。截至项目运营期结束，累计产生利息 38880 万元，本息合计 79380 万元。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

整体来说，该项目收入稳定，偿债计划具有可行性；然而该项目相关风险也包括项目资金分配方法不科学不严谨，存在资源错配风险、偿债风险等。

7. 绩效目标合理性

项目绩效目标指标内容和指标值切合实际、可操作，其中总体目标中一级指标 3 个，二级指标 8 个，三级指标 12 个，其中可量化指标 10 个，绩效指标量化率达到 83.33%。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

（二）绩效目标的设定

专项预算项目支出绩效目标表（2026 年）

项目名称		库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目		
主管部门及代码		库车市城乡建设服务中心		
		代码：12652902MB1J91490G		
项目资金（万元）			全年预算	
		年度资金总额：	40534.42	
		其中：其他资金	34.42	
		政府债券资金	40500	
年度总体目标	预期目标			
	根据项目区的现状需求分析和项目区长久发展的需要，项目计划收购已建成存量商品房用作保障性租赁住房,具体为收购由由房投公司投资建设的天河新城、星光丽城、友谊新城、泰和嘉苑、锦绣名城、智慧青年城 A、智慧青年城 B 区共 7 个小区现有存量商品房 920 套，建筑面积共计 98864.44 m²（建筑面积 90 m² 以下 99 套，建筑面积 90 m² 以上 821 套）。其中：天河新城小区 29 套，建筑面积 2735.06 m²；星光丽城小区 127 套，建筑面积 12356.72 m²；友谊新城小区 111 套，建筑面积 11290.84 m²；泰和嘉苑小区 24 套，建筑面积 2396.18 m²；锦绣名城小区 135 套，建筑面积 14579.56 m²；智慧青年城 A 区 142 套，建筑面积 13422.25 m²；智慧青年城 B 区 352 套，建筑面积 42083.83 m²。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值
	产出指标	数量指标	收购存量商品房用作保障性住房	≥98864.44 m²
		质量指标	资金使用合规率（%）	=100%
			工程验收合格率（%）	=100%
			实施单位资质达标率（%）	=100%
			时效指标	项目开工时间

			项目完成时间	2026 年
		成本指标	投资总成本	≤40500 万元
	效益指标	社会效益指标	缓解市区居民住房问题	有效缓解
		生态效益指标	降低环境污染，实现节能减排	有效降低
		可持续影响指标	持续使用年限（年）	≥50 年
	满意度指标	服务对象满意度	受益群众满意度（%）	≥90%
		指标	受益单位满意度（%）	≥90%

（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〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕80号）等文件，对项目进行绩效监控和评价。

1. 在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。

2. 在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

根据《财政部关于印发〈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）、《关于印发〈自治区财政支出事前绩效评估管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕36号）要求，库车市城乡建设服务中心对本项

目进行了事前绩效评估，该项目符合各项法律、政策规定，符合各级规划及大事优先、民生优先原则。项目的主要实施内容与绩效目标切合实际，符合自治区建设项目的整体规划。实施单位职能与项目实施内容相匹配，具有不可替代性，项目总体目标明确。项目资金来源渠道明确，资金支持方式科学合理。详见《库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目事前绩效评估报告》。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）项目建设管理费：执行财建[2016]504 号《财政部关于印发（基本建设项目建设成本管理规定）的通知》中的规定；

（2）工程监理费：参照新疆维吾尔自治区建筑业协会工程建设监理分会发布的《新疆维吾尔自治区建设工程施工监理服务费用计费规则》执行。

（3）工程造价咨询费：按《新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定》新计价房【2002】866 号执行，参考《关于规范工程造价咨询服务收费的通知》中价协[2013]35 号文计取；

（4）可行性研究报告编制费：按照建设项目的咨询收费暂行规计价格【1999】1283 号文件计取；

（5）勘察费：参照《新疆工程勘察设计计费导则》（新

勘设协字【2023】第 38 号文件）执行。

（6）设计费：参照《新疆工程勘察设计计费导则》（新勘设协字【2023】第 38 号文件）执行。

（7）招标代理费：按照招标代理服务收费管理暂行办法计价格[2002]1980 号文件计取。

（二）项目总投资估算

项目总投资 40534.42 万元。其中：工程费用 72389.11 万元；工程建设其他费用 314.89 万元；预备费 3200 万元；建设期利息 4096 万元。

项目总投资估算详见附表 1。

（三）项目融资计划

1. 项目建设期为 1 年，运营期 29 年。

2. 项目总投资 40534.42 万元。拟通过发行专项债和申请财政资金完成项目筹资。其中在 2026 年发行专项债 40500 万元，30 年，利率 3.2%。本次发行专项债 40500 万元，期限 30 年。

3. 投资者保护措施

（1）重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

(2) 债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

(3) 项目还款责任与保障按照《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《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》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到期本息。

(4) 项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，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。

(5) 资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债资金的使用纳入项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

4. 项目总投资 40534.42 万元。拟通过发行专项债完成

项目筹资。其中在 2026 年发行专项债 40500 万元，利率 3.2%，期限 30 年。截至项目运营期结束，累计产生利息 38880 万元，本息合计 79380 万元。

该项目的运营收入来源明确，本项目实施后主要营业收入为：保障性租赁住房出租收入、销售收入，可以实现较好的获利目标用来还债券本金及利息。项目按半年支付利息，专项债券本金于到期年一次性偿还。

（四）建设期资金平衡方案

项目建设期 1 年，计划施工工期：2026 年。

项目总投资 40534.42 万元。拟通过发行专项债完成项目筹资。其中在 2026 年发行专项债 40500 万元，利率 3.2%。截至项目运营期结束，累计产生利息 38880 万元，本息合计 79380 万元。本次发专项债 40500 万元，期限 30 年。

专项债券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。

该项目的运营收入来源明确，本项目实施后主要营业收入为：保障性租赁住房出租收入、销售收入，可以实现较好的盈利目标。债券存续期项目可偿债收益为 105538.75 万元，偿债备付率为 1.33，大于 1.2，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

运作主体：库车市城乡建设服务中心。

1. 项目管理模式

（1）项目管理机构

建设运营单位为库车市城乡建设服务中心，全面负责项目建设的协调、监督和具体实施。为确保资金合理使用和项目的实施，实行项目法人制、招投标制、工程监理制和合同管理制。

（2）人力资源配置

为了加强建设项目的管理，确保对工程质量、建设工期及投资的有效控制管理和组织协调，项目成立基建领导小组和项目管理办公室，负责对项目的组织、实施及协调各相关部门关系，保证项目如期完成。领导小组负责进行项目的立项决策、资金筹措、工程设计、招标投标、施工检查、竣工验收的组织与协调，负责财务与统计、信息与文档等方面管理，以确保项目在计划期内顺利实施。

（3）工程建设管理

1）实行项目法人责任制，对工程质量终身负责。认真做好前期各项工作，施工过程中严把工程质量关，确保工程符合国家相关标准。

2）做好项目的勘察和设计。按要求办理立项及有关报建手续，并委托具有国家规定的相关资质单位进行地质勘察和工程设计。杜绝“三边”工程，严格执行基本建设程序。

3) 实行公开招标。施工单位必须具有国家规定的相关资质。

4) 搞好工程监理和监督。选择具有相应资质的监理单位，按照建设监理细则进行全过程建设监理，严格检查建筑材料质量、施工工艺、施工进度、施工质量等各个环节。杜绝出现重大安全事故和工程质量问题。

5) 抓好项目竣工验收。按国家《建设项目（工程）竣工验收办法》的规定，及时组织竣工验收，办理竣工备案手续和固定资产移交手续。

2. 资金筹措计划

项目总投资 40534.42 万元。拟通过发行专项债完成项目筹资。其中在 2026 年发行专项债 40500 万元，利率 3.2%。截至项目运营期结束，累计产生利息 38880 万元，本息合计 79380 万元。本次发专项债 40500 万元，期限 30 年。专项债券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。

3. 项目保障措施

为了规范项目的实施与管理，便于集中决策、顺利推动项目实施，成立项目建设领导小组、项目建设技术专家组和项目建设领导小组办公室，研究制订项目实施的统一技术规范 and 标准，建立项目实施安全保障体系。

（1）建设管理：项目建设实行招标管理。依据国家有关招标投标法律法规和政策，研究制定招标投标管理规定、

招标范围、招标组织形式和招标方式，招标方案确定后，按有关规定在指定的媒介或建设行政主管部门认可的方式发布招标公告。督促中标单位认真做好工程设计、预算及实施方案。严格按照招标合同，组织有关专家认真进行评估、督促、检查和验收。

（2）资金管理：本项目资金根据工程总体方案和实施步骤，实行项目管理，统筹安排，突出重点，集中投入，专款专用。

1）项目资金按建设要求采用专款专用，不能挤占挪用或变相挪用。

2）建立项目资金管理责任追究制度。杜绝挤占、挪用、截留项目资金，疏于管理造成国有资产流失等行为。项目完工后，相关行政主管部门组织对项目资金进行专项审计。

3）根据财务制度，设置独立的财务账簿和台账，对项目资金到位情况、项目执行情况以及工程形象进度等，实行动态跟踪管理。

4）项目领导小组应保证按项目实施进度提前将项目建设资金落实到位，积极筹措资金，拓宽融资渠道。项目建设过程中，资金投入是关键，必须拓宽融资渠道，切实落实项目建设资金，建立“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，按工程进度核拨工程款。

（3）合同管理：合同管理是工程建设管理的重要内容

之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程投入的资金数额大，施工周期相对较短，使用的人力物力多，涉及的单位多等原因，有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，从而提高工程项目的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任务的实现。在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等做出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照合同法和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会和经济效益。

（二）项目运营收益

本项目主要收入为保障性租赁住房出租收入、销售收入：

1、经营收入

项目偿债收入主要为保障性租赁住房出租收入出售收入，由项目资产运营产生。

本项目建成后可供租赁/配售的住房面积共计 98864.44 m²。

根据当地保障性住房出租标准，出租价格暂按 22 元/m²/月，租赁价格每三年上涨 5% 计算，运营期第一年—第四年 96787.97 m² 可供租赁的住房面积考虑全部出租；

第五年配售保障性租赁住房，配售面积为总面积的 5%，即 4943.22 m²；第五年—第九年剩余可租赁面积为 96590.56 m²；

第十年配售保障性租赁住房，配售面积为总面积的 5%，即 4943.22 m²；第十年—第十四年剩余可租赁面积为 94316.68 m²；

第十五年配售保障性租赁住房，配售面积为总面积的 5%，即 4943.22 m²；第十五年—第十九年剩余可租赁面积为 87495.04 m²；

第二十年配售保障性租赁住房，配售面积为总面积的 10%，即 9886.44 m²；第二十年—第二十八年剩余可租赁面积为 77608.60 m²；

第三十年将剩余可租赁面积为 77608.60 m² 全部转为配售保障性租赁住房配售。其中配售价格结合未来物价水平及房地产市场情况，整个运营期均考虑售价为 4600 元/m²。

则计算期内累计取得保障性住房出租收入为 77233.91 万元；保障性住房配售收入为 45477.64 万元，合计运营期间

收入为 122711.55 万元。

营业收入估算表详见附表 1。

（三）财务费用

项目以发行债券的形式筹资，2026 年发行专项债 40500 万元，期限 30 年，利率为 3.2%，按半年计息。截至项目运营期结束，专项债券发行费率 1.00‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰，利息 38880 万元，发行费、登记托管费、兑付服务费等相关费用总计 45.77 万元。

（四）运营成本

项目总成本费用为 81561.01 万元。其中，经营成本 3397.59 万元。其中：

（1）人工工资及福利费：

项目新增劳动定员 16 人，工资及福利费 6 万元/人·年。正常年，工资及福利费 96 万元。

（2）管理费用：

管理费用主要指销售费用、管理费用、广告费用等，预计为年经营收入的 0.5%左右，年均费用 13.05 万元。

（3）折旧费：

该项目房屋建筑物固定资产年限 70 年，净残值率 5%，则年固定资产折旧费用 2026.72 万元。总成本费用估算详见附表 4。

（五）相关税费

本项目增值税按 1.5%计取、城建税及教育附加税按 12%计取、房产税按 4%计取。

（六）资金平衡测算情况

1. 项目可偿债收益

在项目存续期内累计项目收入 122711.55 万元，项目运营成本为 4193.9 万元，税金 4635.09 万元，项目可偿债收益 105538.75 万元。项目可偿债收入估算详见附表 3。

2. 项目还本付息

截至项目运营期结束，累计产生利息 38880 万元，本息合计 79380 万元。专项债券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。

债券资金本息偿还计划详见附表 2。

3. 偿债指标计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）=2.6

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）=1.33

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）=2.6

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）=1.33

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）=2.6

4. 资金平衡测算分析

库车市 2026 年回购商品房用作保障性租赁住房项目预计从 2027 年开始运营，在债券存续期内项目可偿债收益 105538.75 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。项目投资现金流量详见附表 8。

5. 结论

项目的偿债覆盖率为 $1.33 > 1.2$ ，因此，在债券存续期内，该项目累计收入可以覆盖债券偿还的本息支出，项目累计预期收入和融资能够达到平衡。

结论如下：

（1）本项目的建设对地区社会、经济、发展将有较大的促进作用，项目具有正面社会影响，与地方政府、群众、工程技术条件互相适应，无社会风险，社会效益非常突出，社会可行性良好。

（2）项目建设场址具有良好的区位优势，地质稳定，外部水、电基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。

（3）项目建设规模，规划布局，建设方案，环保措施，实施进度安排，项目组织与管理，资金筹措方案等是可行的。

（4）项目建成投产后将改善本地区的投资环境，由此加速相关行业的发展，进而促进整个地区的经济发展，有利于全社会环境质量的改善和保护，提高人民生活水平和健康

水平，其社会效益是极其广泛和重要的。项目建设有良好的发展前景。

综上所述，本项目建设可行。

(七) 会计报表

项目存续期模拟会计报表包括利润表、现金流量表和资产负债表,详见附表 5、6 和附表 7。

六、项目压力测试与评价

(一) 压力测试

本项目采用单因素压力测试。选用运营收入、成本进行单因素变动压力测试。单因素敏感性分析按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试。压力测试详见附表。

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	84431.00	89707.94	94984.88	100261.82	105538.75	110815.69	116092.63	121369.57	126646.50
债券本息金额	79380.00	79380.00	79380.00	79380.00	79380.00	79380.00	79380.00	79380.00	79380.00
债券本息覆盖倍数	1.00	1.13	1.20	1.26	1.33	1.40	1.46	1.53	1.60

(二) 总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内收入下浮 5%、10%、15%的情况下，以及成本上浮 5%、10%、15%、20%的情况下，

均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮 15%的情况下，偿债覆盖倍数为 1.00 倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金 40500 万元，完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1. 建设和管理风险

1.1 自然环境和施工条件

（1）自然环境

本项目在环境保护设施方面考虑齐全，施工垃圾和污水将利用现有的较为完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后，继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为地造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

（2）施工条件

本次项目工程施工地点周边道路齐备，施工及运输条件较佳。但由于周边人口密集，对施工有一定影响，拆迁工程加强安全措施，避免形成施工伤害。

1.2 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

项目实施人在项目工作中充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素。制定工程进度控制计

划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。同时在施工中严格执行《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行工程建设项目的管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。

项目建设期间，承包商应提供工程履约担保，以降低因施工方原因造成的施工风险。

1.3 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

要重视前期勘察工作，以准确、详细的勘察成果避免因此产生的设计缺陷，引起设计变更。保证设计质量。

1.4 工程事故

项目实施期间，施工安全、粉尘、噪声污染、用电安全、高空作业安全管理等是主要的劳动安全因素。旧建筑物拆迁、场地清理、平整时的施工中，大型施工机械、各种施工机器操作使用时，存在安全因素，直接关系到施工人员的人身安全；粉尘、噪声等涉及施工人员的身体健康问题。施工期间，无有毒、有害物品产生。

防范措施：（1）房屋拆迁时，要求施工企业严格执行劳动部门颁发的《职工劳动生产条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的

工作规程，做好各种防护、保护措施。（2）项目实施地，设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。（3）项目实施地，在林木密集及其他易发生火灾的地方设置明显的警告标志。（4）项目实施地，在水边及其他易发生危险的地方设置明显的警告标志。（5）在管理上，遇有重大活动，组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。（6）加强项目安全保卫工作，明确责任，实行专人专片。（7）配备适当数量的环卫人员，负责清扫保洁工作，创造一个卫生整洁的外部环境。（8）临近水边的施工增设防护围网。（10）可通过投保第三方责任险转移风险。

1.5 其他风险

加强项目资金的统一管理，单独建账、核算，做到专款专用，以确保资金的合理使用。做好场地勘测工作，确保设计基础数据的准确性，避免设计变更等发生。

2. 财务和市场风险

2.1 市场风险

由于不确定和不可预见因素的影响，项目可能延缓完工，都将影响到项目的实际盈利水平。

积极做好项目宣传、打造品牌、建立市场渠道体系等工作，降低风险。

2.2 财务风险

项目的实施、拆迁安置等均迫切需要资金的支持，缺乏

持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

3. 公共政策风险

本项目政策支持比较大的行业，政策风险较低。尽管这一风险很低，还是需关注金融、财政税收等政策变化，及时调整经营策略，顺应政策导向。

4. 流动性风险

4.1 投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确，价格超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险，造成工程不能按时完工。

4.2 利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在

存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿,为投资者规避利率风险提供了补偿机制。

4.3 存续债券置换不畅风险

若存续债券置换不畅将导致项目出现兑付风险。则发行人正常经营活动将会受到负面影响。同时,随着债务融资规模的上升,发行人的财务风险可能会增大。

4.4 债券流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通,交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券,可能会出现本期债券在交易场所交易不活跃的情况,从而影响债券流动性。

此外,项目收益债券发行前,应在发行公告文件中对潜在投资者进行充分的风险告知。投资者认购时,应签署书面文件,承诺具有相应的风险识别和风险承受能力,自行承担债券流动性风险。

4.5 评级变动风险

本期债券存续期内,若出现宏观经济的剧烈波动,导致经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问

题,不排除资信情况出现变化,本期债券的信用等级发生调整,从而对本期债券投资者带来一定的风险。

4.6 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税〔2013〕5号)规定,企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内,上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整,将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应变动。

5. 偿付风险

要求项目密切关注库车市招商引资力度及相关优惠政策,加强项目运营及资金管理,压缩不合理支出,提高资金使用效率,保证还本付息资金。因项目运营期达产收入的实现较晚或暂时难以实现,本项目不能足额偿还到期债券本金时,可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还,若政府预算基金收入或专项收入超出预期,可选择提前还款,以减轻偿债压力。

(二) 潜在风险应对措施

1. 建设和管理风险应对措施

(1) 工期风险应对措施: 项目的建设和管理是要求较高的市政基础设施工程,项目的建设涉及发改、财政、城建、土地等多个部门。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）质量风险应对措施：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。

（3）管理风险应对措施：建立健全各项管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重人才队伍建设和各项设施配套，加强管理人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好地满足城市建设事业发展的需要。

（4）外部协作风险应对措施：建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

（5）资金风险应对措施：采取积极有效的措施，在用好、管好项目资金的同时，制定切实可行的资金使用方案，保证项目能够如期完成。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中工程量计量、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，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

（6）技术风险应对措施：项目通过引进相关专家，邀请优秀设计院进行规划设计，保障项目建设的高技术性、可扩展性，体现决策的前瞻性。项目的规划、设计、施工、监理等技术工作可采取招投标方式，在风险处置方面通过合同将风险转嫁给合约方；同时强化内部相应技术力量来协助和监督设计、施工监理等，减少技术风险。

1. 财务和市场风险应对措施

依托库车市的经营管理经验，为本项目经营者提供更加高效、个性化的、高附加值的服务。完善服务配套功能，加强对检疫的要求，提高整个供应链节点的服务功能，提升竞争力。

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，把好招标、采购各关口，降低工程建设费用。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，及时解决施工

过程中遇到的实际问题，保证工程项目顺利实施。

2. 公共政策风险应对措施

加强对国家宏观政策的分析与预测，加强与政府各部门的沟通，建立资讯收集和分析系统，充分把握政策导向，增强应变能力，及时根据国家的政策导向对经营方向和管理重点进行调整。

3. 流动性风险应对措施

建议不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

4. 偿付风险应对措施

专项债发行要与地方政府偿债能力相适应，增强项目经营性收益的确定性，加大专项债项目信息披露力度，强化专项债项目全过程管理，对专项债“借、用、管，还”实行逐笔监控，确保到期偿债。

综上所述，项目的风险程度不大，不会对项目造成实质性的影响，加上及时采取有效的措施，可将上述风险降至最低。

八、其他需要说明的事项

本项目工程量较大，影响工程进度、工程质量和工程造价的因素比较多，因此针对一些问题提出如下建议：

1. 做好资金筹措工作，做好资金使用计划，确保项目建设资金能够按时到位。

2. 必须做好施工组织设计，使每个施工项目的施工方案切合实际，严格按照施工规范和施工操作规程的技术要求进行施工。明确各级施工人员的岗位职责，按时、按质完成各阶段工程任务。

3. 建立完善的施工监督机制。通过招投标引进高素质施工和监理队伍；充实施工和监理队伍的人才、设备、技术力量；做好施工过程中的材料检测、实验工作；加强工程监理，确保工程质量。

4. 制定合理的施工计划，避免出现返工现象，以免造成质量事故或返工浪费。

5. 建设要优质高效，既要考虑满足近期地块的实际需求，又要考虑长远的规划发展需要，把眼前利益和长远利益结合起来要建立健全管理制度、发展规划、企业服务流程等。

附表：

附表 1：项目总投资估算表

附表 2：营业收入、增值税及附加估算表

附表 3：债券资金本息偿还计划表

附表 4：专项债还款测算表

附表 5：总成本费用估算表

附表 6：利润及利润分配表

附表 7：项目投资现金流量表

附表 8：资产负债表

附表 1:

项目总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	40534. 42	0. 00	0. 00	0. 00	40534. 42				100. 00%
1	购买保障性住房									
	工程直接费用小计	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0				0. 00%
二	工程建设其他费用					0. 00				0. 00%
1	工程监理费					0. 00		0. 00%		
1	招标代理服务 fee					0. 00		0. 30%		
3	施工图审查费					0. 00		0. 00%		
2	前期工程咨询费					0. 00		0. 24%		
5	勘察费					0. 00		0. 00%		
6	设计费					0. 00		0. 00%		
7	竣工图编制费					0. 00		0. 00%		
8	环境影响评价费					0. 00		0. 00%		
9	工程造价咨询服务费					0. 00		0. 00%		
10	劳动安全卫生评审费					0. 00		0. 00%		
11	测绘费					0. 00		0. 00%		
三	预备费					0		4. 00%		0. 00%
四	建设投资（一+二+三）					0				0. 00%
五	建设期利息					0				0. 0%
六	项目总投资（四+五+六）					40534. 42				100. 00%

附表 2:

营业收入、增值税及附加估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	计 算 期																													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年度			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	项目收入	122711.55		2610.02	2610.02	2610.02	2740.52	4877.38	2603.50	2733.67	2733.67	2733.67	4993.16	2719.28	2719.28	2855.25	2855.25	4970.50	2831.45	2831.45	2831.45	2973.03	7171.02	2623.26	2754.42	2754.42	2754.42	2892.14	2892.14	2892.14	3036.75	34108.23
1.1	租赁收入	77233.91		2610.02	2610.02	2610.02	2740.52	2603.50	2603.50	2733.67	2733.67	2733.67	2719.28	2719.28	2719.28	2855.25	2855.25	2696.62	2831.45	2831.45	2831.45	2973.03	2623.26	2623.26	2754.42	2754.42	2754.42	2892.14	2892.14	2892.14	3036.75	0.00
	租金（元/平方米/*月）			22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26	24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08	28.08	28.08	29.48	29.48	29.48	30.96	30.96	30.96	32.50	32.50	32.50	34.13	34.13
	面积（m2）			98864.44	98864.44	98864.44	98864.44	93921.22	93921.22	93921.22	93921.22	93921.22	88978.00	88978.00	88978.00	88978.00	88978.00	84034.78	84034.78	84034.78	84034.78	84034.78	74148.33	74148.33	74148.33	74148.33	74148.33	74148.33	74148.33	74148.33	74148.33	0.00
1.2	出售收入	45477.64		0.00	0.00	0.00	0.00	2273.88	0.00	0.00	0.00	0.00	2273.88	0.00	0.00	0.00	0.00	2273.88	0.00	0.00	0.00	0.00	4547.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34108.23
	销售面积	98864.44						4943.22					4943.22					4943.22					9886.44									74148.33
	单价							4600.00					4600.00					4600.00					4600.00									4600.00
2	税金及附加	4635.09		141.19	141.19	141.19	148.25	140.83	140.83	147.88	147.88	147.88	147.10	147.10	147.10	154.45	154.45	145.87	153.16	153.16	153.16	160.83	141.91	141.91	149.00	149.00	149.00	156.46	156.46	156.46	164.26	457.13
2.1	应纳增值税	1511.51		37.29	37.29	37.29	39.15	37.19	37.19	39.05	39.05	39.05	38.85	38.85	38.85	40.79	40.79	38.52	40.45	40.45	40.45	42.47	37.48	37.48	39.35	39.35	39.35	41.32	41.32	41.32	43.37	408.15
2.1.1.	简易增值税	1103.36		37.29	37.29	37.29	39.15	37.19	37.19	39.05	39.05	39.05	38.85	38.85	38.85	40.79	40.79	38.52	40.45	40.45	40.45	42.47	37.48	37.48	39.35	39.35	39.35	41.32	41.32	41.32	43.37	0.00

1																																
2.1.2	增值税销项税	3755.03		0.00	0.00	0.00	0.00	187.75	0.00	0.00	0.00	0.00	187.75	0.00	0.00	0.00	0.00	187.75	0.00	0.00	0.00	0.00	375.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2816.28
2.1.3	增值税进项税	3346.88						187.75					187.75	0.00	0.00	0.00	0.00	187.75	0.00	0.00	0.00	0.00	375.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2408.12
2.2	城建税及教育附加	181.35		4.47	4.47	4.47	4.70	4.46	4.46	4.69	4.69	4.69	4.66	4.66	4.66	4.89	4.89	4.62	4.85	4.85	4.85	5.10	4.50	4.50	4.72	4.72	4.72	4.96	4.96	4.96	5.20	48.98
2.3	房产税	2942.23		99.43	99.43	99.43	104.40	99.18	99.18	104.14	104.14	104.14	103.59	103.59	103.59	108.77	108.77	102.73	107.86	107.86	107.86	113.26	99.93	99.93	104.93	104.93	104.93	110.18	110.18	110.18	115.69	0.00

附表 3:

债券资金本息偿还计划表（单位：万元）

项目名称	项目发债期																														合计
	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	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	
1、项目营业收入		2610.02	2610.02	2610.02	2740.52	4877.38	2603.50	2733.67	2733.67	2733.67	4993.16	2719.28	2719.28	2855.25	2855.25	4970.50	2831.45	2831.45	2831.45	2973.03	7171.02	2623.26	2754.42	2754.42	2754.42	2892.14	2892.14	2892.14	3036.75	34108.23	12271.55
2、现金流出 (2.1+2.2)		516.19	516.19	516.19	554.59	584.58	514.26	552.58	552.58	552.58	618.66	548.35	548.35	588.36	588.36	611.99	581.35	581.35	581.35	623.03	660.72	520.09	558.68	558.68	558.68	599.23	599.23	599.23	641.77	1145.61	17172.80
2.1 税金		141.19	141.19	141.19	148.25	140.83	140.83	147.88	147.88	147.88	147.10	147.10	147.10	154.45	154.45	145.87	153.16	153.16	153.16	160.83	141.91	141.91	149.00	149.00	149.00	156.46	156.46	156.46	164.26	457.13	4635.09
2.2 经营成本		109.05	109.05	109.05	109.70	120.39	109.02	109.67	109.67	109.67	120.97	109.60	109.60	110.28	110.28	120.85	110.16	110.16	110.16	110.87	131.86	109.12	109.77	109.77	109.77	110.46	110.46	110.46	111.18	266.54	3397.59
2.3 所得税		265.95	265.95	265.95	296.64	323.36	264.41	295.03	295.03	295.03	350.59	291.65	291.65	323.63	323.63	345.27	318.03	318.03	318.03	351.33	386.95	269.06	299.91	299.91	299.91	332.31	332.31	332.31	366.33	421.94	9140.11
3、可用于偿还本息现金流 (1-2)		2093.84	2093.84	2093.84	2185.93	4292.80	2089.23	2181.09	2181.09	2181.09	4374.50	2170.94	2170.94	2266.89	2266.89	4358.52	2250.10	2250.10	2250.10	2349.99	6510.30	2103.17	2195.74	2195.74	2195.74	2292.92	2292.92	2292.92	2394.98	32962.62	105538.75
4、当年专项债还本付息	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	66136.00	103720.00
4.1、当期债券资金	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	1296.00	38880.00

计息																																
4.2、当年 专项债券 还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64840 .00	64840 .00

附表 4:

专项债还款测算表（单位：万元）

单位：万 元		建设 期	运营期																														
项目名 称	利率	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	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计	
二、国内 借款																																	
年初借 款本息 累计		0. 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	40500	
本年借 款本金		40500	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 0 0	0. 00	40500
建设期 利息	利率	1296. 00																														1296. 00	
累计借 款(国 内)	3. 20%	40500	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	405 00	0	
本年应 计利息		1296. 00	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	1296. 00	38880 . 00
本年偿 还本金																															40500 . 00	40500 . 00	
本年还 本付息		1296. 00	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	129 6. 0 0	41796 . 00	79380 . 00

三、偿还 本金资 金来源																																			
息税前 利润		0.00	235 9.7 8	235 9.7 8	235 9.7 8	248 2.5 7	258 9.4 4	235 3.6 5	247 6.1 2	247 6.1 2	247 6.1 2	269 8.3 7	246 2.5 8	246 2.5 8	259 0.5 2	259 0.5 2	267 7.0 6	256 8.1 3	256 8.1 3	256 8.1 3	270 1.3 3	284 3.8 1	237 2.2 3	249 5.6 5	249 5.6 5	249 5.6 5	262 5.2 2	262 5.2 2	262 5.2 2	276 1.3 1	2983. 74	74144 .44			
折旧		0.00	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	202 6.7 2	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	202 6.7 2	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	202 6.7 2	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	405 3.4 4	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	30400 .82	40534 .42		
摊销																																			
其它资 金																																			
偿还本 金来源 合计		0.00	209 3.8 4	209 3.8 4	209 3.8 4	218 5.9 3	429 2.8 0	208 9.2 3	218 1.0 9	218 1.0 9	218 1.0 9	437 4.5 0	217 0.9 4	217 0.9 4	226 6.8 9	226 6.8 9	435 8.5 2	225 0.1 0	225 0.1 0	225 0.1 0	234 9.9 9	651 0.3 0	210 3.1 7	219 5.7 4	219 5.7 4	219 5.7 4	229 2.9 2	229 2.9 2	229 2.9 2	239 4.9 8	32962 .62	10553 8.75			
利息备 付率：			0.5 5	0.5 5	0.5 5	0.5 2	0.5 0	0.5 5	0.5 2	0.5 2	0.5 2	0.4 8	0.5 3	0.5 3	0.5 0	0.5 0	0.4 8	0.5 0	0.5 0	0.5 0	0.4 8	0.4 6	0.5 5	0.5 2	0.5 2	0.5 2	0.4 9	0.4 9	0.4 9	0.4 7	0.43				
本息保 障倍数：		1.33	0.6 2	0.6 2	0.6 2	0.5 9	0.3 0	0.6 2	0.5 9	0.5 9	0.5 9	0.3 0	0.6 0	0.6 0	0.5 7	0.5 7	0.3 0	0.5 8	0.5 8	0.5 8	0.5 5	0.2 0	0.6 2	0.5 9	0.5 9	0.5 9	0.5 7	0.5 7	0.5 7	0.5 4	0.04				
借款偿 还期 (年)(国 内)		30 年																																	

附表 5:

总成本费用估算表（单位：万元）

	建设 期	运营期																												
项目名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1、生产成本		96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	2122 .72	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	2122 .72	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	2122 .72	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	4149 .44	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	3049 6.82
1.1 材料费（外购原材料）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2 动力费（水、电、采暖）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3 工资及福利费		96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0
1.4 制造费用		0.00	0.00	0.00	0.00	2026 .72	0.00	0.00	0.00	0.00	2026 .72	0.00	0.00	0.00	0.00	2026 .72	0.00	0.00	0.00	0.00	4053 .44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3040 0.82
1.4.1 原值摊销		0.00	0.00	0.00	0.00	2026 .72	0.00	0.00	0.00	0.00	2026 .72	0.00	0.00	0.00	0.00	2026 .72	0.00	0.00	0.00	0.00	4053 .44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3040 0.82
1.4.2 修理费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4.3 其他制造费																														
2、管理费用		13.0 5	13.0 5	13.0 5	13.7 0	24.3 9	13.0 2	13.6 7	13.6 7	13.6 7	24.9 7	13.6 0	13.6 0	14.2 8	14.2 8	24.8 5	14.1 6	14.1 6	14.1 6	14.8 7	35.8 6	13.1 2	13.7 7	13.7 7	13.7 7	14.4 6	14.4 6	14.4 6	15.1 8	170. 54
2.1 无形资产摊销																														
2.2 递延资产摊销																														
2.3 其他管理费用		13.0 5	13.0 5	13.0 5	13.7 0	24.3 9	13.0 2	13.6 7	13.6 7	13.6 7	24.9 7	13.6 0	13.6 0	14.2 8	14.2 8	24.8 5	14.1 6	14.1 6	14.1 6	14.8 7	35.8 6	13.1 2	13.7 7	13.7 7	13.7 7	14.4 6	14.4 6	14.4 6	15.1 8	170. 54
3、财务费用	2048 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00

3.1 利息支出	1296	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00
3.1.1 长期借款利息	1296	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00	1296 .00
4、营业费用																														
5、总成本费用合计 (1+2+3+4)		1405 .05	1405 .05	1405 .05	1405 .70	3443 .11	1405 .02	1405 .67	1405 .67	1405 .67	3443 .69	1405 .60	1405 .60	1406 .28	1406 .28	3443 .57	1406 .16	1406 .16	1406 .16	1406 .87	5481 .30	1405 .12	1405 .77	1405 .77	1405 .77	1406 .46	1406 .46	1406 .46	1407 .18	3196 3.36
5.1 其中：可变成本		96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0	96.0 0
5.2 固定成本		1309 .05	1309 .05	1309 .05	1309 .70	3347 .11	1309 .02	1309 .67	1309 .67	1309 .67	3347 .69	1309 .60	1309 .60	1310 .28	1310 .28	3347 .57	1310 .16	1310 .16	1310 .16	1310 .87	5385 .30	1309 .12	1309 .77	1309 .77	1309 .77	1310 .46	1310 .46	1310 .46	1311 .18	3186 7.36
经营成本 (5-1.4.1-2.1-2.2-3.1)		109.05	109.05	109.05	109.70	120.39	109.02	109.67	109.67	109.67	120.97	109.60	109.60	110.28	110.28	120.85	110.16	110.16	110.16	110.87	131.86	109.12	109.77	109.77	109.77	110.46	110.46	110.46	111.18	266.54

附表 6:

利润及利润分配表（单位：万元）

项目名称	建设 期	运营期																														单位： 万元
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合计	
1、营业收入		2610 .02	2610 .02	2610 .02	2740 .52	4877 .38	2603 .50	2733 .67	2733 .67	2733 .67	4993 .16	2719 .28	2719 .28	2855 .25	2855 .25	4970 .50	2831 .45	2831 .45	2831 .45	2973 .03	7171 .02	2623 .26	2754 .42	2754 .42	2754 .42	2892 .14	2892 .14	2892 .14	3036 .75	34108.23	122711.55	
2、税金及附加		141.19	141.19	141.19	148.25	140.83	140.83	147.88	147.88	147.88	147.10	147.10	147.10	154.45	154.45	145.87	153.16	153.16	153.16	160.83	141.91	141.91	149.00	149.00	149.00	156.46	156.46	156.46	164.26	457.13	4635.09	
3、总成本费用		1405.05	1405.05	1405.05	1405.70	3443.11	1405.02	1405.67	1405.67	1405.67	3443.69	1405.60	1405.60	1406.28	1406.28	3443.57	1406.16	1406.16	1406.16	1406.87	5481.30	1405.12	1405.77	1405.77	1405.77	1406.46	1406.46	1406.46	1407.18	31963.36	81516.01	
4、补贴收入																																
5、利润总额 (1-2-3+4)		1063.78	1063.78	1063.78	1186.57	1293.44	1057.65	1180.12	1180.12	1180.12	1402.37	1166.58	1166.58	1294.52	1294.52	1381.06	1272.13	1272.13	1272.13	1405.33	1547.81	1076.23	1199.65	1199.65	1199.65	1329.22	1329.22	1329.22	1465.31	1687.74	36560.44	
6、弥补以前年度亏损																																
7、应纳税所得额 (5-6)		1063.78	1063.78	1063.78	1186.57	1293.44	1057.65	1180.12	1180.12	1180.12	1402.37	1166.58	1166.58	1294.52	1294.52	1381.06	1272.13	1272.13	1272.13	1405.33	1547.81	1076.23	1199.65	1199.65	1199.65	1329.22	1329.22	1329.22	1465.31	1687.74	36560.44	
8、所得税		265.95	265.95	265.95	296.64	323.36	264.41	295.03	295.03	295.03	350.59	291.65	291.65	323.63	323.63	345.27	318.03	318.03	318.03	351.33	386.95	269.06	299.91	299.91	299.91	332.31	332.31	332.31	366.33	421.94	9140.11	
9、净利润（5-8）		797.84	797.84	797.84	889.93	970.08	793.23	885.09	885.09	885.09	1051.78	874.94	874.94	970.89	970.89	1035.80	954.10	954.10	954.10	1053.99	1160.86	807.17	899.74	899.74	899.74	996.92	996.92	996.92	1098.98	1265.81	27420.33	
10、期初未分配利润																																
11、可提供室内分配的利润（9+10）		797.84	797.84	797.84	889.93	970.08	793.23	885.09	885.09	885.09	1051.78	874.94	874.94	970.89	970.89	1035.80	954.10	954.10	954.10	1053.99	1160.86	807.17	899.74	899.74	899.74	996.92	996.92	996.92	1098.98	1265.81	27420.33	
12、提取法定盈余公积金		79.78	79.78	79.78	88.99	97.01	79.32	88.51	88.51	88.51	105.18	87.49	87.49	97.09	97.09	103.58	95.41	95.41	95.41	105.40	116.09	80.72	89.97	89.97	89.97	99.69	99.69	99.69	109.90	126.58	2742.03	
13、可提供室内投资		718.	718.	718.	800.	873.	713.	796.	796.	796.	946.	787.	787.	873.	873.	932.	858.	858.	858.	948.	1044	726.	809.	809.	809.	897.	897.	897.	989.	1139.2	24678.	

者分配的利润 (11-12)		05	05	05	94	07	91	58	58	58	60	44	44	80	80	22	69	69	69	60	. 77	45	76	76	76	23	23	23	08	3	30
14、提取任意盈余公 积金																															
15、各投资方利润分 配		718. 05	718. 05	718. 05	800. 94	873. 07	713. 91	796. 58	796. 58	796. 58	946. 60	787. 44	787. 44	873. 80	873. 80	932. 22	858. 69	858. 69	858. 69	948. 60	1044 . 77	726. 45	809. 76	809. 76	809. 76	897. 23	897. 23	897. 23	989. 08	1139. 2 3	24678. 30
16、未分配利润 (13-14-15)																															
17、息税前利润（利 润总额+利息支出）		2359 . 78	2359 . 78	2359 . 78	2482 . 57	2589 . 44	2353 . 65	2476 . 12	2476 . 12	2476 . 12	2698 . 37	2462 . 58	2462 . 58	2590 . 52	2590 . 52	2677 . 06	2568 . 13	2568 . 13	2568 . 13	2701 . 33	2843 . 81	2372 . 23	2495 . 65	2495 . 65	2495 . 65	2625 . 22	2625 . 22	2625 . 22	2761 . 31	2983. 7 4	74144. 44
18、息税折旧摊销前 利润(17+折旧+摊销)		2359 . 78	2359 . 78	2359 . 78	2482 . 57	4616 . 16	2353 . 65	2476 . 12	2476 . 12	2476 . 12	4725 . 09	2462 . 58	2462 . 58	2590 . 52	2590 . 52	2677 . 06	4594 . 85	2568 . 13	2568 . 13	2701 . 33	2843 . 81	4398 . 95	2495 . 65	2495 . 65	2495 . 65	2625 . 22	2625 . 22	2625 . 22	2761 . 31	2983. 7 4	82251. 33

附表 7：

项目投资现金流量表（单位：万元）

单位：万元	建																														
	设	运营期																													
项目名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合计
1、现金流入		2610 .02	2610 .02	2610 .02	2740 .52	4877. 38	2603. 50	2733. 67	2733. 67	2733. 67	4993. 16	2719. 28	2719. 28	2855. 25	2855. 25	4970. 50	2831. 45	2831. 45	2831. 45	2973. 03	7171. 02	2623. 26	2754. 42	2754. 42	2754. 42	2892. 14	2892. 14	2892. 14	3036. 75	34108 .23	12271 1.55
1.1 补贴收入																															
1.2 营业收入		2610 .02	2610 .02	2610 .02	2740 .52	4877. 38	2603. 50	2733. 67	2733. 67	2733. 67	4993. 16	2719. 28	2719. 28	2855. 25	2855. 25	4970. 50	2831. 45	2831. 45	2831. 45	2973. 03	7171. 02	2623. 26	2754. 42	2754. 42	2754. 42	2892. 14	2892. 14	2892. 14	3036. 75	34108 .23	12271 1.55
1.3 回收残值																															0.00
1.4 回收流动资金																															
2、现金流出	0.0 0	250. 24	250. 24	250. 24	257. 95	261.2 2	249.8 5	257.5 5	257.5 5	257.5 5	268.0 7	256.7 0	256.7 0	264.7 3	264.7 3	266.7 2	263.3 2	263.3 2	263.3 2	271.7 0	273.7 7	251.0 3	258.7 7	258.7 7	258.7 7	266.9 2	266.9 2	266.9 2	275.4 4	723.6 7	8032. 68
2.1 建设投资	0.0 0	0.00																													0.00
2.2 流动资金																															
2.3 经营成本		109. 05	109. 05	109. 05	109. 70	120.3 9	109.0 2	109.6 7	109.6 7	109.6 7	120.9 7	109.6 0	109.6 0	110.2 8	110.2 8	120.8 5	110.1 6	110.1 6	110.1 6	110.8 7	131.8 6	109.1 2	109.7 7	109.7 7	109.7 7	110.4 6	110.4 6	110.4 6	111.1 8	266.5 4	3397. 59
2.4 税金及附加		141. 19	141. 19	141. 19	148. 25	140.8 3	140.8 3	147.8 8	147.8 8	147.8 8	147.1 0	147.1 0	147.1 0	154.4 5	154.4 5	145.8 7	153.1 6	153.1 6	153.1 6	160.8 3	141.9 1	141.9 1	149.0 0	149.0 0	149.0 0	156.4 6	156.4 6	156.4 6	164.2 6	457.1 3	4635. 09
2.5 维持运营投资																															
3、所得税前净现金流量 (1-2+2.6)	0.0 0	2359 .78	2359 .78	2359 .78	2482 .57	4616. 16	2353. 65	2476. 12	2476. 12	2476. 12	4725. 09	2462. 58	2462. 58	2590. 52	2590. 52	4703. 78	2568. 13	2568. 13	2568. 13	2701. 33	6897. 25	2372. 23	2495. 65	2495. 65	2495. 65	2625. 22	2625. 22	2625. 22	2761. 31	33384 .56	11467 8.86
4、累计所得税前净现金	0.0	2359	4719	7079	9561	14178	16531	19007	21483	23960	28685	31147	33610	36200	38791	43495	46063	48631	51199	53900	60798	63170	65666	68161	70657	73282	75907	78533	81294	11467	

流量	0	. 78	. 56	. 34	. 92	. 07	. 72	. 84	. 96	. 08	. 18	. 76	. 34	. 86	. 38	. 16	. 30	. 43	. 56	. 89	. 14	. 37	. 02	. 68	. 33	. 55	. 77	. 00	. 31	8. 86	
5、调整所得税		265.	265.	265.	296.	323. 3	264. 4	295. 0	295. 0	295. 0	350. 5	291. 6	291. 6	323. 6	323. 6	345. 2	318. 0	318. 0	318. 0	351. 3	386. 9	269. 0	299. 9	299. 9	299. 9	332. 3	332. 3	332. 3	366. 3	421. 9	
		95	95	95	64	6	1	3	3	3	9	5	5	3	3	7	3	3	3	3	5	6	1	1	1	1	1	1	3	4	
6、所得税后净现金流量	0. 0	2093	2093	2093	2185	4292.	2089.	2181.	2181.	2181.	4374.	2170.	2170.	2266.	2266.	4358.	2250.	2250.	2250.	2349.	6510.	2103.	2195.	2195.	2195.	2292.	2292.	2292.	2394.	32962	10553
(1-2)	0	. 84	. 84	. 84	. 93	80	23	09	09	09	50	94	94	89	89	52	10	10	10	99	30	17	74	74	74	92	92	92	98	. 62	8. 75
7、累计所得税后净现金	0. 0	2093	4187	6281	8467	12760	14849	17030	19211	21392	25767	27938	30109	32376	34642	39001	41251	43501	45751	48101	54612	56715	58910	61106	63302	65595	67888	70181	72576	10553	
流量	0	. 84	. 67	. 51	. 44	. 24	. 47	. 56	. 65	. 74	. 24	. 18	. 12	. 01	. 89	. 41	. 51	. 61	. 71	. 71	. 01	. 18	. 92	. 66	. 40	. 31	. 23	. 15	. 13	8. 75	

附表 8:

资产负债表（单位：万元）

项目名称	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	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	
1、资产	0.00	41332 .26	42130 .09	42927 .93	43817 .86	44787 .93	45581 .17	46466 .26	47351 .35	48236 .44	49288 .22	50163 .16	51038 .10	52008 .98	52979 .87	54015 .67	54969 .77	55923 .87	56877 .97	57931 .97	59092 .82	59900 .00	60799 .73	61699 .47	62599 .21	63596 .13	64593 .05	65589 .96	66688 .95	27454 .75	
1.1 流动资产总额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2 累计盈余资金	0.00	797.8 4	1595. 67	2393. 51	3283. 44	6280. 24	7073. 47	7958. 56	8843. 65	9728. 74	12807 .24	13682 .18	14557 .12	15528 .01	16498 .89	19561 .41	20515 .51	21469 .61	22423 .71	23477 .71	28692 .01	29499 .18	30398 .92	31298 .66	32198 .40	33195 .31	34192 .23	35189 .15	36288 .13	27454 .75	
1.3 在建工程	0.00	0.00																													
1.4 固定资产净值		40534 .42	40534 .42	40534 .42	40534 .42	38507 .70	38507 .70	38507 .70	38507 .70	38507 .70	36480 .98	36480 .98	36480 .98	36480 .98	36480 .98	34454 .26	34454 .26	34454 .26	34454 .26	34454 .26	30400 .82	30400 .82	30400 .82	30400 .82	30400 .82	30400 .82	30400 .82	30400 .82	30400 .82	30400 .82	0.00
1.5 其他资产净值																															
2、负债及所有者权益 (2.4+2.5)	0.00	41332 .26	42130 .09	42927 .93	43817 .86	44787 .93	45581 .17	46466 .26	47351 .35	48236 .44	49288 .22	50163 .16	51038 .10	52008 .98	52979 .87	54015 .67	54969 .77	55923 .87	56877 .97	57931 .97	59092 .82	59900 .00	60799 .73	61699 .47	62599 .21	63596 .13	64593 .05	65589 .96	66688 .95	27454 .75	
2.1 建设投资借款	0.00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	
2.2 流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3 负债小计 (2.1+2.2+2.3)	0.00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	40500 .00	0.00
3、所有者权益	0.00	832.2 6	1630. 09	2427. 93	3317. 86	4287. 93	5081. 17	5966. 26	6851. 35	7736. 44	8788. 22	9663. 16	10538 .10	11508 .98	12479 .87	13515 .67	14469 .77	15423 .87	16377 .97	17431 .97	18592 .82	19400 .00	20299 .73	21199 .47	22099 .21	23096 .13	24093 .05	25089 .96	26188 .95	27454 .75	
3.1 资本金	0.00	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42	34.42
3.2 累计法定盈余公积 金		79.78	159.5 7	239.3 5	328.3 4	425.3 5	504.6 7	593.1 8	681.6 9	770.2 0	875.3 8	962.8 7	1050. 37	1147. 46	1244. 55	1348. 13	1443. 54	1538. 95	1634. 36	1739. 75	1855. 84	1936. 56	2026. 53	2116. 51	2206. 48	2306. 17	2405. 86	2505. 55	2615. 45	2742. 03	

3.3 累计未分配利润		718.0	1436.	2154.	2955.	3828.	4542.	5338.	6135.	6931.	7878.	8665.	9453.	10327	11200	12133	12991	13850	14709	15657	16702	17429	18238	19048	19858	20755	21652	22549	23539	24678
		5	10	16	09	16	07	66	24	82	42	87	31	.11	.91	.13	.82	.51	.20	.79	.56	.02	.78	.55	.31	.54	.76	.99	.07	.30
三、资产负债率(%)	#DIV /0!	97.99	96.13	94.34	92.43	90.43	88.85	87.16	85.53	83.96	82.17	80.74	79.35	77.87	76.44	74.98	73.68	72.42	71.21	69.91	68.54	67.61	66.61	65.64	64.70	63.68	62.70	61.75	60.73	0.00%
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%