

**新疆生产建设兵团
第七师胡杨河市 130 团现代冷链
物流仓储基础设施项目（一期）
专项债券收益与融资平衡方案**

项目单位：新疆生产建设兵团第七师一三〇团城镇和生态保护中心

主管部门：新疆生产建设兵团第七师住房和城乡建设局

财政部门：新疆生产建设兵团第七师财政局

2026 年 7 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目主管部门	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
(六) 项目运营期限	3
(七) 项目审批情况	3
二、经济社会效益分析	3
(一) 经济效益分析	3
(二) 社会效益分析	3
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	4
(一) 事前绩效评估	4
(二) 绩效目标设置	5
(三) 绩效监控和评价	7
四、项目投资估算与资金筹措计划	7
(一) 编制依据	7
(二) 估算范围	8
(三) 项目总投资估算	8
(四) 资金筹措计划	9
(五) 建设期资金平衡情况	9
(六) 投资者保护措施	10
五、项目收益与融资自求平衡方案	11
(一) 项目运营模式	12
(二) 项目运营收入	12
(三) 财务费用	15
(四) 项目运营成本	15
(五) 相关税费	16
(六) 资金平衡测算情况	17
(七) 会计报表	19
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	19
六、项目压力测试与评价	20
(一) 压力测试	20
(二) 总体评价	20
七、项目风险提示	20
(一) 影响项目风险因素	21
(二) 风险防控措施	21
八、其他需要说明的事项	22

新疆生产建设兵团第七师胡杨河市 130 团 现代冷链物流仓储基础设施项目（一期） 专项债券收益与融资平衡方案

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，以及新疆生产建设兵团（以下简称“兵团”）发展改革委、财政局关于新增专项债券发行使用管理相关工作安排，充分结合第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）实施情况，特制定本项目收益与融资平衡方案。

一、项目基本情况

（一）项目名称

第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城乡冷链等物流基础设施领域项目。

（二）项目单位

1.新疆生产建设兵团第七师一三0团城镇和生态保护中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

2.单位地址：新疆生产建设兵团第七师一三0团机关。

（三）项目主管部门

1.本项目主管部门为新疆生产建设兵团第七师住房和城乡建设局。

2.单位地址：新疆兵团第七师胡杨河市井冈山西路1号。

3.主要职责包括：配合做好专项债券项目收益与融资平衡方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作；负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量；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；监督指导建设、运营主体规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；配合做好专项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；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。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于第七师130团。

主要建设内容是：新建物流服务中心1栋、建筑面积3120平方米，保鲜库1座、建筑面积5728平方米，场内硬化及道路面18600平方米；配套建设制冷、门卫、检疫等辅助用房210平方米，以及给水、排水、供电管网、通讯、停车位、围栏等。占地面积36953平方米，总建筑面积9058平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期2023年至2026年12月。

（六）项目运营期限

本项目运营期限为2027年1月至2040年12月。

（七）项目审批情况

立项审批：2022年11月5日，新疆生产建设兵团第七师胡杨河市发展和改革委员会下发《关于第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（师市发改发〔2022〕244号）文件，原则上同意该建设项目。

综上，第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目经济效益评价计算期为18年，其中建设期4年。项目建成后，提高保障和改善民生水平，把人民利益摆在至高无上的地位，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民，朝着实现全体人民共同富裕不断迈进。本项目直接效益：租金收入，项目年均收入为923.76万元；运营总收入为12,932.64万元。

本项目的实施，将打造一个冷冻、冷藏、加工、包装、销售为一体的现代冷链物流仓储中心，在“胡杨河市”与“天山北坡、奎屯、独山子、乌苏”城市群之间搭建一个完善的冷链服务平台。为园区内农畜产品提供专业化、规范化、高效率的城乡冷链物流服务，同时为周边地区提供标准化的冷链配送服务。

（二）社会效益分析

促进就业：项目的建设过程需要大量的建筑工人、技术人员等，能直接创造短期就业机会。建成后，物流服务中心的运营需要物流专员、仓库管理员、制冷设备维护人员等，保鲜库也需要专业的管理人员和技术人员，可提供众多长期稳定的就业岗位。

推动经济发展：物流服务中心能完善当地的物流基础设施，提高物流效率，降低物流成本，吸引更多企业入驻，促进产业集聚，推动当地及周边地区的经济发展。保鲜库的存在有利于农产品等易腐货物的储存和运输，延长销售周期，提高农产品的附加值，助力农业和相关产业发展。

保障物资供应：物流服务中心和保鲜库的建设有助于优化物资储备和调配体系，在应对自然灾害、突发事件等情况时，能够更高效地组织和调配物资，保障居民的基本生活物资供应，增强社会的应急保障能力。

提升区域竞争力：完善的物流设施是衡量一个地区投资环境的重要指标之一。该项目的建成可以提升当地的区域竞争力，吸引更多的投资和人才，促进区域经济的可持续发展。

改善基础设施：项目配套建设的给水、排水、供电管网、通讯等基础设施，不仅服务于物流服务中心自身，也可能对周边区域产生辐射效应，改善周边的基础设施条件，提升区域的整体发展水平。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

按照《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39

号)等文件规定,项目单位或项目主管部门对本项目开展事前绩效评估,评估内容涵盖项目实施的必要性、公益性、收益性,项目建设投资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,绩效目标合理性等方面,评估结论为“予以支持”。(详见附表1)

附表1 项目事前绩效评估指标体系及评分表

一级指标	二级指标	评估要点	分值 设定	得分 情况
项目实施的必要性、公益性、收益性 (12分)	必要性	项目是否与国家、兵团以及相关行业宏观政策相关;项目是否具有现实需求,需求是否迫切	4	4
	公益性	项目是否属于公益性项目	4	4
	收益性	项目是否具有投资收益	4	4
项目建设投资合规性与项目成熟度 (8分)	项目建设投资合规性	项目建设投资审批是否合规	4	4
	项目成熟度	项目的实施进展是否按照建设周期进行	4	4
项目资金来源和到位可行性 (10分)	资金来源	项目资金来源渠道是否符合相关规定	5	5
	资金到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实	5	5
项目收入、成本、收益预测合理性 (30分)	收入合理性	项目收入估算是否合理,估算依据是否充分	10	9
	成本合理性	项目成本估算是否合理,估算依据是否充分	10	9
	收益合理性	项目收益估算是否合理,估算依据是否充分	10	9
债券资金需求合理性 (10分)	债券资金比例	项目对债券资金的需求是否合理	5	5
	本息覆盖倍数	本息覆盖倍数是否满足发债要求,是否存在过高过低的情况	5	5
项目偿债计划可行性和偿债风险点 (20分)	偿债计划的可行性	项目偿债计划是否完整、切实可行	10	8
	偿债风险点	对偿债风险认识是否全面;是否针对预期风险设定应对措施;应对措施是否可行有效	10	8
绩效目标合理性 (10分)	目标合理性	项目是否设定绩效目标;绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否相匹配;绩效目标是否与实际工作内容相关联;依据绩效目标设定的绩效指标是否细化、量化,指标值是否合理、可考核。	10	8
合 计			100	91

(二) 绩效目标设置

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见

见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，科学合理地设定本项目绩效目标，设定二级指标7个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度等指标；设定三级指标12个，其中量化指标10个，量化指标占三级指标量的83.33%（≥70%）。（详见附表2）

附表 2 政府债券项目支出绩效目标表

(2026 年度)

项目名称		第七师胡杨河市 130 团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）			
预算单位		新疆生产建设兵团第七师一三〇团城镇和生态保护中心			
项目资金 (万元)		年度资金总额: 1350.00			
		其中: 财政拨款:550.00			
		政府债券资金:800.00			
		其他资金:0			
总体目标	目标 1: 新建物流服务中心 1 栋、建筑面积 3120 平方米, 保鲜库 1 座、建筑面积 5728 平方米, 场内硬化及道路面 18600 平方米;配套建设制冷、门卫、检疫等辅助用房 210 平方米, 以及给水、排水、供电管网、通讯、停车位、围栏等。占地面积 36953 平方米, 总建筑面积 9058 平方米。 目标 2: 推动冷链物流高质量发展, 是减少农产品产后损失和食品流通浪费, 扩大高品质市场供给, 更好满足人民日益增长美好生活需要; 是支撑农业规模化产业化发展, 促进农业转型和农民增收, 助力乡村振兴。		年度目标	目标 1: 场内硬化及道路面积不少于 8607.83 平方米; 配套建设制冷、门卫、检疫等辅助用房面积不少于 231.12 平方米。 目标 2: 推动冷链物流高质量发展, 是减少农产品产后损失和食品流通浪费, 扩大高品质市场供给, 更好满足人民日益增长美好生活需要; 是支撑农业规模化产业化发展, 促进农业转型和农民增收, 助力乡村振兴。	
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)
	产出	数量指标		场内硬化及道路面积 (平方米)	≥8607.83 平方米

	指标		辅助用房面积（平方米）	≥231.12 平方米
		质量指标	项目设计变更率（%）	≤10%
			竣工验收合格率（%）	=100%
		时效指标	项目按计划开工率（%）	=100%
			项目按计划完工率（%）	=100%
		成本指标	项目预算控制率（%）	≤100%
			债券资金成本（万元）	=800 万元
	效益指标	社会效益指标	支撑农业规模化产业化发展,促进农业转型和农民增收	有效促进
		可持续影响指标	推动冷链物流高质量发展	有效推动
	满意度指标	满意度指标	受益群众满意度（%）	≥88%
			干部职工满意度（%）	≥90%

（三）绩效监控和评价

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题后及时纠正，并报送同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

按照财政部门工作要求，年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，于每年2月底前将自评结果报送主管部门和同级财政部门，积极配合财政部门开展评价工作，加强评价结果应用。

四、项目投资估算与资金筹措计划

（一）编制依据

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》(计办投资〔2002〕15号);
- 2.《建设项目全过程造价规范规程》(CECA/GC4-2017);
- 3.《建设项目设计估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- 4.《投资项目可行性研究报告指南》(计办投资〔2002〕15号);
- 5.《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号);
- 6.《市政工程投资估算指标》(建标〔2007〕163号);
- 7.建筑、安装工程费用执行:
 - 1) 2010年《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额(上、下册)》;
 - 2) 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》;
 - 3) 《全国统一安装工程预算定额》;
 - 4) 2010年《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》;
 - 5) 2010年《新疆维吾尔自治区抗震加固计价定额》;
 - 6) 2014年《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》;
 - 7) 2015年《新疆维吾尔自治区建筑安装补充消耗量定额》;
 - 8) 2015《新疆维吾尔自治区园林绿化工程消耗量定额》;
 - 9) 2014年《新疆市政工程消耗量定额奎屯地区单位估计表》;
 - 10) 2012年《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》;
- 8.《关于应对新冠肺炎疫情影响如何做好我区建设工程计价有关工作的通知》(新建标〔2020〕1号)。

(二) 估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收,按确定的建设内容所发生的全部费用,包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。

(三) 项目总投资估算

本项目总投资5,000.00万元，其中：其中：工程建设费4,159.60万元，占估算总投资83.19%；建设项目其他费345.58万元，占估算总投资6.91%；建设项目预备费224.82万元，占估算总投资4.50%；建设期利息270.00万元，占估算总投资5.40%。

项目投资估算表

序号	费用名称	费用（万元）	所占比例（%）
1	工程建设费	4,159.60	83.19%
2	工程建设其他费用	345.58	6.91%
3	预备费	224.82	4.50%
4	建设期利息	270.00	5.40%
项目总投资		5,000.00	100.00%

（四）资金筹措计划

本项目总投资5,000.00万元，其资金筹措计划为：

1.计划申请政府专项债券4,000.00万元，其中：2023年已发行专项债券资金2,000.00万元，期限10年，票面利率2.76%；2024年已发行专项债券资金1,200.00万元，期限10年，票面利率2.26%；本次调整政府专项债券800.00万元，第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）建设内容与计划发生调整，出现项目资金结余，为发挥资金的有效性，经胡杨河市人民政府同意，将原第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）专项债券资金800.00万元调整用于第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期），发行期限15年、票面利率2.37%，存续期内不还本金，每半年支付一次利息，期末一次性偿还本息项目；

2.计划申请自筹资金1,000.00万元。

（五）建设期资金平衡情况

本项目建设期4年，项目建设实施过程中，资金按照工程进

度分批次拨付，项目前期费用可用财政资金支付，专项债券资金到位后支付相应工程费用。建设期资金平衡情况（详见附表3）。

附表3 建设期资金平衡表

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限				合计	平衡情况
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年		
资金筹措（收入）	2,250.00	1,300.00	100.00	1,350.00	5,000.00	收支相抵、收支平衡
地方政府专项债券资金	2,000.00	1,200.00	-	800.00 （本次调整）	4,000.00	
财政资金	250.00	100.00	100.00	550.00	1,000.00	
银行贷款	-			-	-	
其他资金	-			-	-	
资金使用（支出）	2,250.00	1,300.00	100.00	1,350.00	5,000.00	
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-	

（六）投资者保护措施

1.严格执行债券资金专款专用。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）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。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。

2.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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向兵团财政缴纳本级应当承担的专项债券还本付息资金，由兵团财政局按照合同约

定统一进行偿还。如偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向兵团财政缴纳专项债券还本付息资金的，兵团财政局采取适当方式扣回。

3.建立风险防控和应急处置预案。兵团高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

4.加强政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道筹集资金偿还到期债务。根据财政部相关要求和工作部署，依据政府债务分类实际，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

5.加强项目资产登记管理。项目资产权属较为清晰，不存在任何抵押或担保。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在新疆生产建设兵团第七师一三〇团城镇和生态保护中心名下。项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，理清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报兵团财政局审核，不得将对应资产进行处置。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运营模式

1.项目运营主体：新疆生产建设兵团第七师一三〇团城镇和生态保护中心。

2.项目运营模式：由新疆生产建设兵团第七师一三〇团城镇和生态保护中心负责监督管理运营本项目。

3.项目管理模式：由新疆生产建设兵团第七师一三〇团城镇和生态保护中心负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督运营管理本项目。

4.项目资金筹措计划：项目实施过程中坚持“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，积极争取申请专项债资金，广泛吸纳社会成本，合理安排项目进度计划和投融资计划，制定年度资金使用计划表，并建立考核评比制度。

本项目总投资5,000.00万元，其资金筹措计划为：计划申请政府专项债券4,000.00万元，其中：2023年已发行专项债券资金2,000.00万元，期限10年，票面利率2.76%；2024年已发行专项债券资金1,200.00万元，期限10年，票面利率2.26%；本次调整政府专项债券800.00万元（调整第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）专项债券800.00万元），期限15年，票面利率2.37%，存续期内不还本金，每半年支付一次利息，期末一次性偿还本息项目；自筹资金1,000.00万元。

5.项目保障措施：依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）项目运营收入

本项目运营收入为租金收入。具体情况是：

1、保鲜库及附属设施租金

参考《2019 上半年主要城市冷库租赁价格》中乌鲁木齐市的冷库租赁价格 2.5 元/m²/天，即 75 元/m²/月，本项目结合胡杨河市发展现状及考虑谨慎性原则，按照 2019 年乌鲁木齐价格 6.69 折计算，保鲜库租金取值为 52 元/m²/月，租金自运营期每 5 年增长 5%，空置率暂按 90%计，其中：

(1)保鲜库为一层，建筑面积为 5728 m²，计容面积为 11456 m²。

(2) 辅助用房，包含制冷设备、变电用房、门卫检疫等，建筑面积为 210 m²，计容面积为 210 m²。

(3) 物流服务中心为二层，包含配送分拣包装、管理服务等，建筑面积为 3120 m²，计容面积为 3120 m²。

2、停车场租金

(1) 项目将建成小汽车停车位 72 个，空置率暂按 90%计，参照周边地区停车收费，本项目暂按运营期前三年租金为 150 元/月/个，运营期第四年至第六年为 200 元/月/个，运营期第七年至以后年度为 250 元/月/个。

(2) 项目将建成中型货车停车位 85 个，空置率暂按 90%计，参照周边地区停车收费，本项目暂按运营期前三年租金为 200 元/月/个，运营期第四年至第六年为 250 元/月/个，运营期第七年至以后年度为 300 元/月/个。

(3) 项目将建成集（重）卡停车位 37 个，空置率暂按 90%计，参照周边地区停车收费，本项目暂按运营期前三年租金为 250 元/月/个，运营期第四年至第六年为 300 元/月/个，运营期第七年至以后年度为 350 元/月/个。收入明细如下：

序号	项目	合计	运营期													
			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	空置率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	运营收入	12,932.64	870.40	870.40	870.40	880.87	880.87	922.39	932.87	932.87	932.87	932.87	976.46	976.46	976.46	976.46
1	保鲜库	9,431.79	643.37	643.37	643.37	643.37	643.37	675.54	675.54	675.54	675.54	675.54	709.31	709.31	709.31	709.31
1.1	租金（元/月/㎡）		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	54.60	54.60	54.60	54.60	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33
1.2	保鲜库计容面积		11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00	11,456.00
2	物流服务中心	2,568.71	175.22	175.22	175.22	175.22	175.22	183.98	183.98	183.98	183.98	183.98	193.18	193.18	193.18	193.18
2.1	租金（元/月/㎡）		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	54.60	54.60	54.60	54.60	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33
2.2	物流服务中心计容面积		3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00
3	辅助用房	172.89	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	12.38	12.38	12.38	12.38	12.38	13.00	13.00	13.00	13.00
3.1	租金（元/月/㎡）		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	54.60	54.60	54.60	54.60	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33
3.2	辅助用房计容面积		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
4	小汽车停车位	237.17	11.66	11.66	11.66	15.55	15.55	15.55	19.44	19.44	19.44	19.44	19.44	19.44	19.44	19.44
4.1	租金（元/月/个）		150.00	150.00	150.00	200.00	200.00	200.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
4.2	小汽车停车位个数		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
5	中型汽车停车位	344.25	18.36	18.36	18.36	22.95	22.95	22.95	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54	27.54
5.1	租金（元/月/个）		200.00	200.00	200.00	250.00	250.00	250.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5.2	中型汽车停车位个数		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
6	集（重）卡停车位	177.82	9.99	9.99	9.99	11.99	11.99	11.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
6.1	租金（元/月/个）		250.00	250.00	250.00	300.00	300.00	300.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
6.2	集（重）卡停车位个数		37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00

项目年均营运收入为 923.76 万元，债券持有期项目经营总收入 12,932.64 万元。

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用1,111.26万元，其中：债券利息1,107.60万元（2023年已发行专项债券资金2,000.00万元，期限10年，票面利率2.76%，利息55.20万元/年；2024年已发行专项债券资金1,200.00万元，期限10年，票面利率2.26%，利息27.12万元/年；本次调整政府专项债券800.00万元，期限15年，票面利率2.37%，利息18.96万元/年）。债券发行费3.20万元（按1‰计算），登记服务费0.20万元（按0.064‰计算），债券还本付息兑付服务费0.26万元（按0.05‰计算），调整专项债券800.00万元本项目不承担发行服务费。

财务费用情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	年份	借入专项债券资金余额	专项债券还本	应付利息 2.76%/2.26% /2.37%	债券发行费 1‰	登记服务费 0.064‰	兑付服务费 0.05‰	合计
第 1 年	2023	2,000.00		55.20	2.00	0.13	0.003	2.131
第 2 年	2024	1,200.00		82.32	1.20	0.08	0.004	1.281
第 3 年	2025			82.32			0.004	0.004
第 4 年	2026	800.00		101.28			0.005	0.005
第 5 年	2027			101.28			0.005	0.005
第 6 年	2028			101.28			0.005	0.005
第 7 年	2029			101.28			0.005	0.005
第 8 年	2030			101.28			0.005	0.005
第 9 年	2031			101.28			0.005	0.005
第 10 年	2032		2,000.00	101.28			0.105	0.105
第 11 年	2033		1,200.00	46.08			0.062	0.062
第 12 年	2034			18.96			0.001	0.001
第 13 年	2035			18.96			0.001	0.001
第 14 年	2036			18.96			0.001	0.001
第 15 年	2037			18.96			0.001	0.001
第 16 年	2038			18.96			0.001	0.001

第 17 年	2039			18.96			0.001	0.001
第 18 年	2040		800.00	18.96			0.041	0.041
合计		4,000.00	4,000.00	1,107.60	3.20	0.20	0.26	3.66

(四) 项目运营成本

项目总成本费用为工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费。经营成本为总成本费用扣除固定资产折旧费、摊销费和财务费用后的成本。

1) 人员工资及福利

本项目按照运营管理人员5人，工资及福利每人每年80000元计算，年工资及福利支出为40万元，并按每年5%递增，年均人员工资及福利49.01万元。

2) 维护费用

按照总投入的0.8%计算，年维护费用为33.86万元。运营期第一年的维护将由项目施工方承担，不计入费用估算。

3) 其他费用

按照人员工资及福利及维护费用总额的5%计取，年其他费用为3.96万元。

4) 折旧费

采用平均年限法计算，项目总投资为5000.00万元，残值按5%处理，折旧年限20年，平均年折旧费为237.50万元。

5) 财务费用

项目拟发行专项债券资金 4,000.00 万元，其中：2023 年已发行专项债券资金 2,000.00 万元，期限 10 年，票面利率 2.76%；2024 年已发行专项债券资金 1,200.00 万元，期限 10 年，票面利率 2.26%；本次调整政府专项债券 800.00 万元，票面利率 2.37%，期限 15 年，故财务费用 1,107.60 万元。

运营期第一年经营成本为 42 万元。

债券持有期内预计项目总成本5,397.05万元，其中经营成本1,285.33万元，相关税费3,770.01万元，经营总成本为5,055.34万元。

（五）相关税费

- 1.所得税税率25%；
- 2.租金收入增值税率9%；房产税12%；
- 3.城建维护税 5%，教育附加 3%，地方教育附加 2%。

相关税费情况如下：

单位：万元

运营期	年份	项目收入	项目成本	房产税、增值税及附加税	营业利润	所得税
1	2027	870.40	380.79	170.47	319.14	79.78
2	2028	870.40	418.44	170.47	281.49	70.37
3	2029	870.40	420.64	170.47	279.28	69.82
4	2030	880.87	422.96	171.42	286.49	71.62
5	2031	880.87	425.39	171.42	284.06	71.01
6	2032	922.39	428.04	179.77	314.58	78.65
7	2033	932.87	375.48	180.72	376.67	94.17
8	2034	932.87	351.11	180.72	401.04	100.26
9	2035	932.87	354.07	180.72	398.08	99.52
10	2036	932.87	357.17	180.72	394.98	98.74
11	2037	976.46	360.43	189.48	426.56	106.64
12	2038	976.46	363.85	189.48	423.14	105.78
13	2039	976.46	367.44	189.48	419.55	104.89
14	2040	976.46	371.25	189.48	415.73	103.93
合计		12,932.64	5,397.05	2,514.81	5,020.78	1,255.20

（六）资金平衡测算情况

1.项目可偿债收益情况

经测算，债券存续期内预计总收入为12,932.64万元，经营总成本5,055.34万元，总净收益为7,877.30万元，累计需偿还债券本金4,000.00万元，偿还债券利息1,107.60万元，发行及登记服务费3.40万元、兑付服务费0.26万元。债券存续期项目总结余

对债券本息的覆盖倍数为1.54倍。预计项目产生的现金净流入能合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2.分年度还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	借入专项债券资金余额	专项债券还本	期末专项债券资金余额	融资利率	应付利息
第1年	2,000.00		2,000.00	2.76%	55.20
第2年	1,200.00		3,200.00	2.76%/2.26%	82.32
第3年			3,200.00	2.76%/2.26%	82.32
第4年	800.00		4,000.00	2.76%/2.26%/2.37%	101.28
第5-9年			4,000.00	2.76%/2.26%/2.37%	506.40
第10年		2,000.00	2,000.00	2.76%/2.26%/2.37%	101.28
第11年		1,200.00	800.00	2.26%/2.37%	46.08
第12-16年			800.00	2.37%	94.80
第12-17年			800.00	2.37%	113.76
第18年		800.00	-	2.37%	18.96
合计	4,000.00	4,000.00			1,107.60

3.偿债指标情况

本项目相关偿债指标情况（详见附表4）：

附表4 偿债指标的计算情况表

单位：万元

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	7,877.30	5,000.00	1.58
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）	7,877.30	5,107.60	1.54
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）	7,877.30	4,000.00	1.97
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）	7,877.30	5,107.60	1.54
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）	7,877.30	4,000.00	1.97
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）	-	-	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）	-	-	不适用

4.资金测算平衡情况

本项目在债券持有期现金总流入17,932.64万元，现金总流出14,896.59万元，现金净流量3,036.04万元。本项目全部专项债到期时，在偿还当期的券本息后，将有3,036.04万元的累计现金结余，期间不存在资金缺口。

5.结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入12,932.64万元，扣除运营成本1,285.33万元和相关税费3,770.01万元后，剩余可偿债收益7,877.30万元，偿还政府专项债券本息5,107.60万元及发行及登记服务费3.40万元、兑付服务费0.26万元后仍有盈余3,036.04万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.54倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制本项目债券存续期的模拟会计报表，主要内容包括收益与融资平衡方案、利润表、现金流量表和资产负债表。

- 1.第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）资金存续期收益与融资自求平衡方案（附表一）
- 2.利润及利润分配表（附表二）
- 3.投资现金流量表（附表三）
- 4.资产负债表（附表四）。

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）出具的《第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）实施方案总体评价报告》认为：在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估第七师胡杨河市130团现代冷链物流

仓储基础设施项目（一期）专项债券，预期收益对应的专项收入能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握偿债指标变动情况。

本息覆盖倍数的敏感性分析情况表									
									单位：万元
敏感性分析	敏感性变化比率								
项目收入变动率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
偿债资金合计（A）	6,301.84	6,695.71	7,089.57	7,483.44	7,877.30	8,271.17	8,665.03	9,058.90	9,452.76
经营净收益	6,301.84	6,695.71	7,089.57	7,483.44	7,877.30	8,271.17	8,665.03	9,058.90	9,452.76
债券还本付息额（B）	5,107.60	5,107.60	5,107.60	5,107.60	5,107.60	5,107.60	5,107.60	5,107.60	5,107.60
债券本息覆盖率（A/B）	1.23	1.31	1.39	1.47	1.54	1.62	1.70	1.77	1.85

（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均能够实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮20%的情况下，偿债覆盖倍数为1.23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4,000.00万元（其中：2023年已发行专项债券资金2,000.00万元，2024年已发行专项债券资金1,200.00万元，本次调整政府专项债券800.00万元），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.项目建设实施方面：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.项目资金筹措方面：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

3.项目收益实现方面：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响。

（二）风险防控措施

1.项目建设实施方面：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.项目资金筹措方面：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目涉及方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.项目收益实现方面：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

八、其他需要说明的事项

本项目专项债券资金总需求4,000.00万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次调整800.00万元，期

限15年。本项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过专项债券资金总需求的情况下，债券分批次跨年度发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

附表一：收益与融资平衡方案

第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）专项债券存续期收益与融资平衡方案2-1											单位：万元
序号	项目	建设期				运营期					合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
一	现金流入	2,250.00	1,300.00	100.00	1,350.00	870.40	870.40	870.40	880.87	880.87	9,372.93
1	自筹及其他资金流入	250.00	100.00	100.00	550.00						1,000.00
2	债券资金流入	2,000.00	1,200.00	-	800.00						4,000.00
3	营业收入					870.40	870.40	870.40	880.87	880.87	4,372.93
4	回收固定资产余值										-
二	现金流出	2,250.00	1,300.00	100.00	1,350.00	448.08	421.78	423.44	428.50	430.33	7,152.13
1	建设期资金流出	2,192.67	1,216.40	17.68	1,248.71	54.54					4,730.00
2	营业成本					42.00	79.65	81.86	84.17	86.60	374.29
3	增值税及附加税					170.47	170.47	170.47	171.42	171.42	854.27
4	企业所得税					79.78	70.37	69.82	71.62	71.01	362.61
5	债券发行服务费	2.13	1.28	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	3.45
6	债券还本付息	55.20	82.32	82.32	101.28	101.28	101.28	101.28	101.28	101.28	827.52
三	当年现金净流入	-	-	-	-	422.31	448.61	446.96	452.37	450.54	2,220.80
四	期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	422.31	870.93	1,317.89	1,770.25	2,220.80	6,602.18
第七师胡杨河市130团现代冷链物流仓储基础设施项目（一期）专项债券存续期收益与融资平衡方案2-2											单位：万元
序号	项目	运营期									总计
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	
一	现金流入	922.39	932.87	932.87	932.87	932.87	976.46	976.46	976.46	976.46	17,932.64
1	自筹及其他资金流入										1,000.00
2	债券资金流入										4,000.00
3	营业收入	922.39	932.87	932.87	932.87	932.87	976.46	976.46	976.46	976.46	12,932.64
4	回收固定资产余值										-
二	现金流出	2,448.95	1,612.86	394.59	396.81	399.13	419.04	421.61	424.30	1,227.16	14,896.59
1	建设期资金流出										4,730.00
2	营业成本	89.16	91.84	94.65	97.61	100.71	103.97	107.39	110.98	114.75	1,285.33
3	增值税及附加税	179.77	180.72	180.72	180.72	180.72	189.48	189.48	189.48	189.48	2,514.81
4	企业所得税	78.65	94.17	100.26	99.52	98.74	106.64	105.78	104.89	103.93	1,255.19
5	债券发行服务费	0.105	0.062	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.041	3.66
6	债券还本付息	2,101.28	1,246.08	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	818.96	5,107.60
三	当年现金净流入	-1,526.56	-680.00	538.28	536.06	533.73	557.42	554.85	552.16	-250.70	3,036.04
四	期末项目累计现金结存额	694.24	14.24	552.52	1,088.58	1,622.31	2,179.73	2,734.58	3,286.74	3,036.04	
本息覆盖倍数											1.54

附表二：利润及利润分配表

利润及利润分配表2-1									单位：万元
序号	项 目	运营期							小计
		5	6	7	8	9	10	11	
	达产率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1	营业收入	870.40	870.40	870.40	880.87	880.87	922.39	932.87	6,228.19
2	营业税金及附加	170.47	170.47	170.47	171.42	171.42	179.77	180.72	1,214.75
3	总成本费用	380.79	418.44	420.64	422.96	425.39	428.04	375.48	2,871.74
4	回收固定资产余值								-
5	利润总额（1-2-3+4）	319.14	281.49	279.28	286.49	284.06	314.58	376.67	2,141.70
6	弥补以前年度亏损		-						-
7	应纳所得税额（5-6）	319.14	281.49	279.28	286.49	284.06	314.58	376.67	2,141.70
8	所得税	79.78	70.37	69.82	71.62	71.01	78.65	94.17	535.43
9	净利润（5-8）	239.35	211.11	209.46	214.87	213.04	235.94	282.50	1,606.28
10	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	-	-
11	可供分配的利润（9+10）	239.35	211.11	209.46	214.87	213.04	235.94	282.50	1,606.28
12	提取法定盈余公积金（5%）	11.97	10.56	10.47	10.74	10.65	11.80	14.13	80.31
13	息税前利润（利润总额+利息支出）	420.42	382.77	380.57	387.77	385.34	415.97	422.81	2,795.66
14	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊	657.92	620.27	618.07	625.27	622.84	653.47	660.31	4,458.16
利润及利润分配表2-2									单位：万元
序号	项 目	运营期							总计
		12	13	14	15	16	17	18	
	达产率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1	营业收入	932.87	932.87	932.87	976.46	976.46	976.46	976.46	12,932.64
2	营业税金及附加	180.72	180.72	180.72	189.48	189.48	189.48	189.48	2,514.81
3	总成本费用	351.11	354.07	357.17	360.43	363.85	367.44	371.25	5,397.05
4	回收固定资产余值								-
5	利润总额（1-2-3+4）	401.04	398.08	394.98	426.56	423.14	419.55	415.73	5,020.78
6	弥补以前年度亏损		-	-	-	-	-	-	-
7	应纳所得税额（5-6）	401.04	398.08	394.98	426.56	423.14	419.55	415.73	5,020.78
8	所得税	100.26	99.52	98.74	106.64	105.78	104.89	103.93	1,255.19
9	净利润（5-8）	300.78	298.56	296.23	319.92	317.35	314.66	311.80	3,765.58
10	期初未分配利润			-	-	-	-	-	-
11	可供分配的利润（9+10）	300.78	298.56	296.23	319.92	317.35	314.66	311.80	3,765.58
12	提取法定盈余公积金（5%）	15.04	14.93	14.81	16.00	15.87	15.73	15.59	188.28
13	息税前利润（利润总额+利息支出）	420.00	417.04	413.94	445.52	442.10	438.51	434.74	5,807.50
14	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊	657.50	654.54	651.44	683.02	679.60	676.01	672.24	9,132.50

附表三：投资现金流量表

投资现金流量表2-1									单位：万元
序号	项 目	运营期							小计
		5	6	7	8	9	10	11	
	达产率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1	现金流入	870.40	870.40	870.40	880.87	880.87	922.39	932.87	6,228.19
1.1	营业收入	870.40	870.40	870.40	880.87	880.87	922.39	932.87	6,228.19
1.2	回收固定资产余值								-
2	现金流出	212.47	250.13	252.33	255.60	258.03	268.92	272.55	1,770.03
2.1	建设投资								-
2.3	经营成本	42.00	79.65	81.86	84.17	86.60	89.16	91.84	555.28
2.4	营业税金及附加	170.47	170.47	170.47	171.42	171.42	179.77	180.72	1,214.75
3	所得税前净现金流量（1-2）	657.92	620.27	618.07	625.27	622.84	653.47	660.31	4,458.16
4	累计所得税前净现金流量	657.92	1,278.19	1,896.26	2,521.53	3,144.38	3,797.85	4,458.16	17,754.29
5	调整所得税	79.78	70.37	69.82	71.62	71.01	78.65	94.17	535.43
6	所得税后净现金流量（3-5）	578.14	549.90	548.25	553.65	551.83	574.82	566.14	3,922.73
7	累计所得税后净现金流量	578.14	1,128.04	1,676.28	2,229.94	2,781.76	3,356.59	3,922.73	15,673.48
投资现金流量表2-2									单位：万元
序号	项 目	运营期							总计
		12	13	14	15	16	17	18	
	达产率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1	现金流入	932.87	932.87	932.87	976.46	976.46	976.46	976.46	12,932.64
1.1	营业收入	932.87	932.87	932.87	976.46	976.46	976.46	976.46	12,932.64
1.2	回收固定资产余值								-
2	现金流出	275.37	278.32	281.43	293.44	296.86	300.46	304.23	3,800.14
2.1	建设投资								-
2.3	经营成本	94.65	97.61	100.71	103.97	107.39	110.98	114.75	1,285.33
2.4	营业税金及附加	180.72	180.72	180.72	189.48	189.48	189.48	189.48	2,514.81
3	所得税前净现金流量（1-2）	657.50	654.54	651.44	683.02	679.60	676.01	672.24	9,132.50
4	累计所得税前净现金流量	5,115.66	5,770.20	6,421.64	7,104.66	7,784.26	8,460.26	9,132.50	67,543.46
5	调整所得税	100.26	99.52	98.74	106.64	105.78	104.89	103.93	1,255.19
6	所得税后净现金流量（3-5）	557.24	555.02	552.70	576.38	573.81	571.12	568.30	7,877.30
7	累计所得税后净现金流量	4,479.97	5,034.99	5,587.69	6,164.07	6,737.88	7,309.00	7,877.30	

附表四：资产负债表

资产负债表2-1

单位：万元

序号	项 目	建设期				生产经营期				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	资产	2,250.00	3,550.00	3,650.00	5,000.00	5,239.35	5,450.47	5,659.93	5,874.79	6,087.84
1.1	流动资产总额	-	-	-	-	422.31	870.93	1,317.89	1,770.25	2,220.80
1.1.1	货币资金	-	-	-	-	422.31	870.93	1,317.89	1,770.25	2,220.80
1.2	在建工程	2,250.00	3,550.00	3,650.00	5,000.00					
1.3	固定资产净值					4,817.04	4,579.54	4,342.04	4,104.54	3,867.04
1.4	无形及其他资产净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	负债及所有者权益(2.4+2.5)	2,250.00	3,550.00	3,650.00	5,000.00	5,239.35	5,450.47	5,659.93	5,874.79	6,087.84
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	建设投资借款(含债券)	2,000.00	3,200.00	3,200.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	负债小计(2.1+2.2+2.3)	2,000.00	3,200.00	3,200.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2.5	所有者权益	250.00	350.00	450.00	1,000.00	1,239.35	1,450.47	1,659.93	1,874.79	2,087.84
2.5.1	资本金	250.00	350.00	450.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2.5.2	资本公积金	-	-	-						
2.5.3	累计盈余公积金					11.97	22.52	33.00	43.74	54.39
2.5.4	累计未分配利润					227.39	427.94	626.93	831.06	1,033.45
3	资产负债率	88.89%	90.14%	87.67%	80.00%	76.35%	73.39%	70.67%	68.09%	65.70%

资产负债表2-2

单位：万元

序号	项 目	生产经营期								
		10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	资产	4,323.78	3,406.28	3,707.06	4,005.62	4,301.85	4,621.77	4,939.12	5,253.78	4,765.58
1.1	流动资产总额	694.24	14.24	552.52	1,088.58	1,622.31	2,179.73	2,734.58	3,286.74	3,036.04
1.1.1	货币资金	694.24	14.24	552.52	1,088.58	1,622.31	2,179.73	2,734.58	3,286.74	3,036.04
1.2	在建工程									
1.3	固定资产净值	3,629.54	3,392.04	3,154.54	2,917.04	2,679.54	2,442.04	2,204.54	1,967.04	1,729.54
1.4	无形及其他资产净值		-	-	-	-	-	-	-	-
2	负债及所有者权益(2.4+2.5)	4,323.78	3,406.28	3,707.06	4,005.62	4,301.85	4,621.77	4,939.12	5,253.78	4,765.58
2.1	流动负债总额		-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	建设投资借款(含债券)	2,000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	-
2.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	负债小计(2.1+2.2+2.3)	2,000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	-
2.5	所有者权益	2,323.78	2,606.28	2,907.06	3,205.62	3,501.85	3,821.77	4,139.12	4,453.78	4,765.58
2.5.1	资本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2.5.2	资本公积金									
2.5.3	累计盈余公积金	66.19	80.31	95.35	110.28	125.09	141.09	156.96	172.69	188.28
2.5.4	累计未分配利润	1,257.59	1,525.96	1,811.70	2,095.34	2,376.76	2,680.68	2,982.17	3,281.09	3,577.31
3	资产负债率	46.26%	23.49%	21.58%	19.97%	18.60%	17.31%	16.20%	15.23%	0.00%