

收购天使之城等5个经济适用房用作保障性 住房项目实施方案

填报单位：乌鲁木齐市住房和城乡建设局

填报日期：2025年8月



目录

一、项目基本情况	4
(一) 政策背景	4
(二) 项目背景	5
(三) 项目概况	9
(四) 项目主管单位	10
(五) 立项和建设的相关批复文件	11
(六) 项目开工和建设时间	11
(七) 合法性审核的律师事务所	11
二、经济社会效益分析	12
(一) 经济效益分析	12
(二) 社会效益分析	13
三、绩效目标及指标	14
(一) 绩效目标的设定	14
(二) 绩效监控和评价	14
(三) 事前绩效评估	15
四、项目投资估算及资金筹措方案	20
(一) 编制依据	20
(二) 项目总投资估算	23
(三) 项目融资计划	24
(四) 建设期资金平衡方案	24
五、项目收益与融资自求平衡方案	25

(一) 项目运作模式	25
(二) 项目运营收益	25
(三) 财务费用	27
(四) 项目运营成本	28
(五) 相关税费	28
(六) 资金平衡测算	30
六、项目压力测试与评价	31
(一) 压力测试	31
(二) 总体评价	32
七、项目风险评估	32
(一) 影响项目风险因素	32
(二) 风险防控措施	34
八、其他需要说明的事项	34

收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目 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）等相关文件，结合收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

党的二十大明确提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，发展租赁住房市场是国家“十四五”期间住房工作重点，其关系着数以亿计家庭的居住问题，对于探索中国住房新发展模式、房企纾困、盘活存量资产、引导行业转型都具有重要意义。保障性租赁住房关系到城市的活力和未来发展，也彰显着城市的温度和包容，近年来，根据党中央、国务院部署，相关部门纷纷研究出台了多项关于保障性租赁住房发展的政策措施，我国保租房建设已进入了“快车道”。2023 年度开年伊始，住建部就提出了今年两个工作核心：精准实现质的有效提升和量的合理增长，增加保租房共计和长租房市场建设。4 月 28 日召开的中共中央政治局会议提到“规划建设保障性住房”；7 月 24 日的中

中共中央政治局会议又提到“要加大保障性住房建设和供给”；8月25日国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》再次就推进保障性住房建设，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，推动建立房地产转型发展新模式，规划建设保障性住房工作提出了相关意见；9月4日，“规划建设保障性住房工作部署电视电话会议”在北京召开。保障性租赁住房覆盖面广、租金水平与市场接轨，有效推动了租赁住房向保障性与市场化并行发展，给我国住房租赁市场带来一次新的发展机遇。政策驱动下，全国各地国资企业纷纷加码建设保租房。乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司（以下简称“盛创致业”），跻身乌鲁木齐市保障性住房市场，具备属地优势的同时还拥有丰富的项目运营管理经验，在根据乌鲁木齐市房地产市场发展现状和规划的基础上做好市场研判，遵循“一产一策”原则，剖析自身发展优劣势，明晰发展战略，从企业定位、市场定位、

客群定位、产品定位、传播定位做好项目建设的支柱，以此完善产业布局，构建起新的发展优势。这对优化乌鲁木齐市住房供应结构，稳定有效投资，引进人才、留住人口，改善民生，维护社会稳定和民族团结具有重要的社会经济意义；对改善盛创致业现金流，降低盛天隆公司负债率，促进城投集团高质量发展具有重要的发展意义。

（二）项目背景

一是政策驱动保障性租赁住房驶入新机遇快车道。

近年来，面对房地产市场结构性调整需求和新市民、青年人等群体住房保障的现实需要，我国持续深化住房制度改革，从国家顶层设计到地方创新实践，构建起多层次、系统化的保障性租赁住房政策体系。

结合当地政策来看，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，结合新疆维吾尔自治区实际，就发展保障性租赁住房制定并发布了《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号），明确了指导思想，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性。提出基本要求，包括坚持供需匹配、引导多方参与、着重解决新市民群体住房困难等七项内容。还给出了政策支持，从加大土地政策支持、落实税费和中央补助资金支持政策、完善金融政策配套等方面着手，旨在扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。2024年4月，自治区第十三届人民政府第136次常务会议指出发展保障性租赁住房是解决城市住房问题的有效途径，对推进以人为核心的新型城镇化建设，促进各族群众住有所居具有重要作用。强调要坚持以人民为中心，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，铸牢中华民族共同体意识，完善各民族相互嵌入式的社会结构和社区环境。要合理规范保障性租赁住房面积

和租金标准，着重解决符合条件的城市无房新市民、青年人住房困难，完善市政配套基础设施、便民商业服务设施等，打造宜居生活环境。《2025 年度乌鲁木齐市住房发展计划》提出完善多层次住房保障体系，加快制定《保障性租赁住房实施细则》，研究公共租赁住房 and 保障性租赁住房的衔接渠道，探索配租型保障性住房与配售型保障性住房的转化途径，提高住房保障资源运营和管理效率。以“存量盘活+精准供给”为核心，鼓励引导产业园区、企事业单位等主体利用自有或闲置用地筹集建设保障性租赁住房，对新市民、青年人申请保障性租赁住房不设收入线限制。

二是“租售并举”政策擘画保障房良性发展新图景。

本项目对构筑社会稳定、维护民族团结以及促进房地产市场稳健发展具有重要意义。一方面，《乌鲁木齐市住房发展“十四五”规划》（2021-2025）：“到 2025 年，培育不少于 5 家住房租赁企业，筹集并向社会提供不少于 10000 套租赁住房，基本形成供应主体多元化、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系和市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。”“多元化筹集保障性住房，增加保障性住房的供给…‘十四五 9 期间，新增保障性住房供应占住房供应的比例力争达到 30%。”地方明确提出了保障性住房供应计划，积极响应和充分落实地方政策，正是盛创致

业履行国有企业的担当的表现。另一方面，多元化筹集保障性住房，一是通过采购存量商品房，可以加快保租房供给，楼市去库存带来了新解决思路，有利于缓解部分房企的经营压力，为楼市企稳提供支撑；二是通过增加小户型、低租金房源的供给，还能够优化租赁住房供应结构，释放现有的租赁市场潜能，也有利于稳定租赁市场；三是通过国企拿房进行直接性出租，可减少交易过程，减少过程中其他中介机构房企与住房群体的影响，促进整个行业的去库存化。最后，从获取房源方面看，在采购阶段通过多个项目进行筛选，一定程度上对保租房项目品质也有所保证。

三是贯彻人才强区战略赋能社会经济发展新动能。

从自治区人才强区战略维度来看，本项目具备广阔的发展前景与纵深空间。当前，全疆各级政府全面贯彻落实习近平总书记关于新时代人才工作的重要思想，锚定人才强区战略定位，密集出台系列人才发展新政：设立百亿元人才发展基金、实施"2+5"重点人才培育计划、深化人才评价机制改革以系统性制度创新将人才工作提升至前所未有的战略高度，充分彰显新疆广纳天下英才的战略定力与求贤诚意。保障性租赁住房能着力解决好新市民、青年人等群体的住房困难问题，让来乌创业、就业的青年人留得下、租得到、租得好。对疆内人口来说，乌鲁木齐市城镇化率在不断提高，2024年末为 97%远高于国家常住人口城镇化率 67%。作为自治区首府，在经济发展、教育、医疗择等方面具备显著优势，对

地州来说具有虹吸效应，地州来乌选择就业多人口多。另一方面，对疆外人口来说，自 2024 来自治区紧紧围绕“十大产业集群”发展布局人才链，为深入实施人才强区战略制定了一系列创新举措，对人才引进具有吸引力，涌入人才短期不会有购房计划，但会产生大量租赁需求。

因此，一方面保障性租赁住房是人才强区战略的贯彻落实的具体抓手，对提升城市经济发展活力有着重要意义；另一方面社会经济的发展也会反哺保障性租赁住房的发展，对市场的扩展、机制的完善、服务的提升具有促进作用。

（三）项目概况

用于 5 个住宅小区购置 362 套乌鲁木齐市经济适用房，其中：

购置天使之城 148 套经济适用房，套均面积 76.69 m²，总建筑面积 11350.64 m²；

购置九点阳光·翰林府 56 套经济适用房，套均面积 77 m²，总建筑面积 4311.76 m²；

购置精彩天地·九点阳光（B 区）51 套经济适用房，套均面积 91.63 m²，总建筑面积 4673.2 m²；

购置居然首府 53 套经济适用房，套均面积 72.09 m²，总建筑面积 3819.09 m²；

购置阳光尚郡商住小区 54 套经济适用房，套均面积 82.67 m²，总建筑面积 4463.91 m²；

进行简单改造后，作为保障性租赁住房同时按照配售型

保障性住房销售，丰富乌鲁木齐市保障性租赁住房的供给渠道，向乌鲁木齐市无房新市民、青年人等住房困难群体及青年人才等符合政策要求主体提供租、售房服务。

（四）项目主管单位

1. 项目主管单位：乌鲁木齐市住房和城乡建设局

2. 项目主管单位职责范围：

（1）充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本次发行融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、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）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）合理控制本次发行资产权益取得节奏，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；

（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

乌鲁木齐市住房和城乡建设局签发了《关于将收购存量住房用作保障性住房项目纳入乌鲁木齐市 2025 年保障性住房计划的承诺书》。

（六）项目开工和建设时间

收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目，计划建设期为 0.5 年，（预计 2025 年 8 月-2025 年 12 月）；运营期：30 年。

（七）合法性审核的律师事务所

北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所简介：

德恒新疆是北京德恒律师事务所着眼于德恒全球客户法律服务本地化的战略目标，面向广大西北地区和中亚地区的专业法律服务市场，于 2012 年 8 月在新疆注册设立的分支机构。近年来，德恒新疆为贯彻德恒律师事务所全球化、专业化、高端化的战略要求，面向全国吸纳了众多“高精尖专能”的律师人才共建德恒，不断完善德恒的专业化体系，推动德恒新疆乌鲁木齐平台的快速发展。目前，德恒新疆拥有专职律师及律师助理余 80 人。其中各团队核心律师均为

中国知名法学院校毕业，具有深厚法律专业功底并有丰富法律实践经验。

德恒以“法律服务的国家队”来要求自己，积极投身于国家经济发展的主战场，与大型国企和政府部门保持了良好的长期合作关系，德恒的传统优势领域，包括国内外股票、债券的发行、承销、上市，投资基金，国内外企业分拆、购并，公司改制，资产重组，破产清偿，有形与无形产权交易，中国企业海外融资、投资，海外投资者对中国投资、融资，国际招投标，信息通信，房地产开发经营、重大建设项目等。并在传统的民、商、刑等案件方面精益求精，同时，积极开拓新型法律服务市场，在矿产资源、金融保险、建筑房地产、知识产权、公司改制、劳动争议解决、股权交易、IPO 业务等方面展开的广泛的探索，并具备了一定的实力。

德恒新疆在各级政府部门、司法机关以及行业内拥有良好声誉和广泛的人脉资源，并且与众多知名机构投资者、财务顾问、审计师、估值师、律师等投资中介机构有着良好密切的合作关系。企业法律风险评估及管理、重组划转、融资上市、房地产重大工程项目、民商法律争端解决、私人资产管理等是我们最主要及最专业的服务领域。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

实施保障性租赁住房项目在经济领域的影响广泛且深

远。首先，从宏观经济角度出发，有助于稳定预期，促进房地产市场稳健发展，建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，释放租赁市场潜能，带动有效投资，稳定租赁市场。其次，从产业联动角度看，项目开发不仅直接拉动建筑、建材等上游产业需求，还能带动家电、家居、物业服务等下游产业发展，形成产业集群效应。期间用工需求将创造就业岗位，提升居民收入水平，促进区域消费升级。此外，从企业财务角度出发，随着经济大环境的影响，整体市场经济、人才引进等因素带动租赁市场可持续发展，保障性租赁住房租金可在三年合同租期后进行上浮，不断产生累计租金收入，叠加政府的税收优惠、财政补贴等政策支持，可形成持续且优质的现金流，有效优化企业资金结构，增强抗风险能力。最后，在战略层面，项目落地有助于提升企业社会形象，增强公众认同感，吸引优秀人才入驻，改善区域人才结构，进一步优化营商环境，实现企业与地方经济的协同发展与良性循环。

（二）社会效益分析

实施保障性租赁住房项目在社会层面产生深远且积极的影响。首先，本项目的实施将切实有助于稳定乌鲁木齐市房地产市场发展态势，通过系统性举措激活存量资产的运营效能，同时以科学化策略有序推进去库存工作，为房地产行业的健康可持续发展提供坚实支撑。其次，为新市民、青年人

等群体提供了经济适用的居住空间，有效缓解住房、难题，保障其基本居住权益，促进社会公平正义。此外，大量保障性租赁住房的落成，能够优化城市居住空间布局，缓解住房资源紧张区域的居住压力，推动城市人口合理分布。最后，项目还能促进不同群体间的交流融合，增强社区凝聚力，营造和谐的社会氛围，提升人民群众幸福感，维护民族团结和社会稳定，助力城市实现可持续发展与社会长治久安。

三、绩效目标及指标

(一) 绩效目标的设定

债券资金项目支出绩效目标申报表
(2025 年度)

项目名称			收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目	
预算单位			乌鲁木齐市住房和城乡建设局	
项目资金（万元）			年度资金总额：11633.02	
			其中：财政拨款	
			债券资金 11600.00	
			其他资金 33.02	
总体目标	收购存量住房用作保障性住房 362 套。		年度目标	收购存量住房用作保障性住房 362 套, 完成投资 11633.02 万元。
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）
	产出指标	数量指标	收购存量住房用作保障性住房套数（套）	≤362

			收购存量住房用作保障性住房面积（平方米）	$\leq 28,618.60$
		质量指标	收购存量住房用作保障性住房的房源工程质量合格取得产权相关文件的比率（%）	$\geq 90\%$
		时效指标	专项债券资金足额下达至收购存量住房用作保障性住房的房源交付时间（月）	≤ 6
	成本指标	经济成本指标	收购项目每平方米回购成本（元/平方米）	≤ 3200
			收购项目总成本（万元）	≤ 11633.02
	效益指标	社会效益指标	增加保障性住房供应	增加

（二）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。一是在债券发行的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。二是在每年年末，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。

（三）事前绩效评估

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

近年来，保障性租赁住房已成为我国住房保障体系的核心构成与重点攻坚领域，政策支持持续加码，全国各省市保租房项目建设正驶入发展快车道。当前乌鲁木齐保租房市场尚处探索实践阶段，市场格局尚未形成结构性分化。在此背景下，盛创致业保障性租赁住房项目依托双重优势构建差异化竞争力：一方面，政策红利与属地资源协同赋能，项目审批流程与实施推进效率具备显著优势；另一方面，凭借盛天隆公司与城投集团的股东资源禀赋，可通过统筹协调管理强化规模效应，有效压降综合成本，进而提升保障性住房项目的盈利水平。

基于此，乘政策东风抢先布局赛道，构建先发优势，对盛创致业、盛天隆公司乃至城投集团的战略发展均具有重要的赋能价值，可在区域保障性住房市场形成标杆示范效应，为企业在城市更新与民生保障领域的长期布局奠定坚实基础。

（2）项目实施的公益性

本项目作为重点民生工程，致力于解决新市民、青年人、农民工等群体的住房困难问题，是落实“房住不炒”定位、完善住房保障体系的重要举措。其核心服务对象为新市民、青年人等住房困难群体，通过提供建筑面积不超过 70 平方米的小户型住房，租金低于同地段、同品质市场租赁住房，满足基本居住需求，具有明确的保障属性。从社会效益看，此类项目有助于优化租赁住房供应结构、稳定市场租金，促

进住房租赁市场健康发展，推动实现“居者有其屋”并服务于共同富裕的战略目标；同时，通过在产业园区及周边、交通站点附近等区域布局建设，引导产城人融合、人地房联动，改善居住环境，补齐民生短板。

（3）项目实施的收益性

本项目的收益主要来源于房屋出售收入、房屋租赁收入两部分，项目投产后，经济效益显著，本项目具有较强的适应性和较小的社会风险，社会可行性较好，有一定的抗风险能力。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

根据《财政部办公厅发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号），为保持政策延续性和稳定性，2022 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域及《新疆维吾尔自治区财政厅关于加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围的通知》（新财债〔2022〕14 号），在重点支持交通、能源、水利等 9 大领域项目基础上，将有一定收益的公共服务项目、消费相关基础设施、新基建、新能源等增后劲上水平的项目作为储备重点。

（2）项目成熟度

收购项目已完成可研编制，纳入乌鲁木齐市 2025 年保障性住房建设计划，收购房源为已建成房源，收购项目实施条件成熟。

3. 项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源

本项目总投资为 11633.02 万元，其中 11600.00 万元拟通过政府专项债券筹集，其余资金 33.02 万元由乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司自有资金自筹；

（2）筹资风险可控

收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目使用资金由专项债券和其他地方配套方式解决，不涉及对外筹资，没有筹资风险。另外，该项目在建设过程中，成立项目小组将严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目工程款。设立专账、专人，建立健全项目资金管理制度，保证资金专款专用。全程安排专门项目负责人对该项目进行工程质量和工程验收工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

（3）投入具有一定成本可控性

我局通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、

减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

该项目收入、成本、收益的预测均使用历年项目实际收益测算存续期内的收益，测算渠道合理且合法合规，能够可靠使用。

5. 债券资金需求合理性

收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目符合国家 and 地方十四五发展规划的要求，符合乌鲁木齐市的发展规划和城乡居民的实际需要，符合国家相关建设规范和强制性标准。项目实施社会效益显著，建设规模经济合理，可以产生良好的社会效益，项目建设是可行的。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

该项目建设费用通过房屋出售收入、房屋租赁收入完全能够满足，资金来源渠道符合相关规定，科学合理。

（2）项目偿债风险点

偿付风险是指项目经营的不确定性带来的风险，房价的制定对其影响较大。同时，项目运营支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

7. 绩效目标合理性

(1) 该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

(2) 该项目设定的绩效目标明确阐述了本项目建设的是迫切需要，结合项目的现状确定其主要绩效内容，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果。

(3) 绩效目标设定与项目的长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益高度相关。

(4) 绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性。

(5) 绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1. 工程量计算

本工程估算的工程量根据《收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目》的设计方案进行计算，计算方法

采用类似工程指标和系数法进行计算。

2. 选用定额

(1) 《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》
(国发〔2023〕14号) 2023年9月1日；

(2) 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》
(国办发〔2021〕22号) 2021年06月24日；

(3) 《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅
财政部办公厅关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测
评价工作的通知》(建办保〔2022〕49号) 2022年10月
13日；

(4) 《中国银保监会住房和城乡建设部关于银行保险
机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》(银保监规
〔2022〕5号) 2022年02月16日；

(5) 《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关
于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理
的通知》(银发〔2022〕30号) 2022年1月30日；

(6) 关于保障性住房有关税费政策的公告(财政部税
务总局住房和城乡建设部公告2023年第70号) 2023年9月28
日；

(7) 《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房
租赁有关税收政策的公告》(财政部税务总局住房和城乡建设
部公告2021年第24号) 2021年7月15日；

(8) 《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意

见》（新政办发〔2021〕89号）2021年9月26日；

（9）自治区党委、自治区人民政府《关于加强和改进新时代人才工作的实施意见》2022年6月13日；

（10）《关于印发乌鲁木齐市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（乌政办规〔2022〕3号）2022年12月14日；

（11）《乌鲁木齐市公共租赁住房管理办法》（政府令148号）2022年8月1日；

（12）《乌鲁木齐市住房发展“十四五”规划（2021-2025）》2022年5月19日；

（13）《关于印发乌鲁木齐市规划建设保障性住房实施方案的通知》（乌政发规〔2024〕1号）

（14）乌鲁木齐市住房和城乡建设局《关于乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司以租售并举的模式购置经济适用房事宜的通知》2023年12月12日；

（15）乌鲁木齐市住房和城乡建设局《保障性住房租售并举运营管理业务规则》2024年7月19日；

（16）《乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司购置天使之城经济适用住房方案》；

（17）《乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司购置九点阳光·翰林府经济适用住房方案》；

（18）《乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司购置九点阳光·精彩天地经济适用住房方案》；

（19）《乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司购置居然首府经济适用住房方案》；

（20）《乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表》；

（21）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）。

（二）项目总投资估算

据乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表核算，项目建设投资 11633.02 万元。其中：

1. 盛创致业公司作为产权方负责该 5 个小区 362 套经适房的运营管理工作，建筑面积合计为 28618.6 m²，购置成本为 8703.93 万元。最终实际价格可由盛创致业公司与开发商协商确定。

2. 产证费用（包含契税、维修基金）：

据乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表核算，产证工本费合计 2.89 万元；维修基金和契税按照乌鲁木齐市住房和城乡建设局下发的免缴或缓交的文件，不产生成本。产证费用合计 2.89 万元，最终按照实际价格确定。

3. 改造成本：盛创致业公司作为产权方负责该 362 套房屋改造，据乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表核算，改造费用为 2926.20 万元，

包含 362 套房屋的改造、家具家电、智能门锁等改造费用；最终实际价格可由盛创致业公司与相关供应商协商确定。本项目改造费用是为满足后续建设和运营需求所产生的综合运营成本。

以上整体项目投资费用最终按照实际价格确定，预计不超过 11633.02 万元，具体构成如下：

构成/小区	天使之城	九点阳光·翰林府	精彩天地·九点阳光（B 区）	居然首府	阳光尚郡
套数	148.00	56.00	51.00	53.00	54.00
面积（m ² ）	11,350.64	4,311.76	4,673.20	3,819.09	4,463.91
单价（元/m ² ）	2,800.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
购置成本（万元）	3,178.18	1,379.76	1,495.42	1,222.11	1,428.45
产证（万元）	1.18	0.45	0.41	0.42	0.43
改造升级成本（万元）	1,173.61	445.17	453.94	404.31	449.17
建设投资合计（万元）	4,352.97	1,825.38	1,949.77	1,626.84	1,878.05

（三）项目融资计划

本项目总投资为 11633.02 万元，其中 11600 万元拟通过政府专项债券筹集，其余资金 33.02 万元由乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司自有资金自筹。

资金筹措计划表单位：万元

项目总投资金	申请专项债额度	自筹资金
11,633.02	11,600.00	33.02

（四）建设期资金平衡方案

考虑到购买 362 套经济适用房均为毛坯房，接收毛坯验房到改造需花费大概 3 个月时间，租金评估报发改委定价到保障办摇号分配需要 3 个月时间，因此本项目建设期设计为 6 个月投资完成。

序号	项目	2025 年	占比
1	地方政府专项债	11,600.00 万元	99.72%
2	企业自筹	33.02 万元	0.28%
3	合计	11,633.02 万元	100.00%

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

按照相关政策要求，形成资产的项目，应按照乌鲁木齐市相关管理要求，及时做好资产确权、资产交接、投入使用、后续管护等工作。项目建设完成后，由乌鲁木齐市人民政府成立或指定专业的机构负责运营，乌鲁木齐市住房和城乡建设局负责监督。

（二）项目运营收益

根据乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表，本项目收入为房屋出售收入、房屋租赁收入两部分。

1. 房屋出售收入

出售单价：根据乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表，经过周边市场环境情

况，结合根据《国务院关于规划建设保障性租赁住房的指导意见》（国发〔2023 年〕14 号）及《乌鲁木齐市规划建设保障性住房实施方案》，“保障性住房按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则，由市、区（县）人民政府按照划拨土地供地和负责建设配套设施，在此基础上，采取市场化方式运作，按照保本微利原则配售。”，其中配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定。综合考虑到本项目周边市场价格，项目建安成本（考虑改造等）、土地成本等，并给与适度的合理利润，预估精装保租房出售价格约为 5000 元/m²。5 小区总面积为 28618.6 平方米，发债续存期间内房屋出售总收入为 14309.30 万元。

小区名称	面积（m ² ）	单价（元）	金额（万元）
天使之城	11,350.64	5,000.00	5,675.32
九点阳光·翰林府	4,311.76	5,000.00	2,155.88
精彩天地·九点阳光（B 区）	4,673.20	5,000.00	2,336.60
居然首府	3,819.09	5,000.00	1,909.55
阳光尚郡	4,463.91	5,000.00	2,231.96
合计	28,618.60		14,309.30

2. 房屋租赁收入

日均单价：根据乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表，经过周边调研市场环

境，预估了 5 个小区的保租房精装租金标准。随着经济大环境的影响，整体市场经济、人才引进等因素带动租赁市场可持续发展，保障性租赁住房租金可在合同到期后租金标准可上浮 2.8%左右（本测算中假设合同三年一签，租金每三年上浮 2.8%）。

出售率：考虑到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）等对于专项债券存续期间对于资产管理的相关要求，以及专项债券还本付息方式为每年付息、到期还本等因素，因此假设本项目 5 个小区均在运营期内每 5 年出售 10%，最后一年全部出售剩余 50%考虑出售后，预估本项目运营第四年出租率均达到 95%，最后一年考虑全部售卖，出租率为 0%。前四年出租率具体如下：

小区名称	第一年	第二年	第三年	第四年
天使之城	65%	70%	90%	95%
九点阳光·翰林府	85%	90%	95%	95%
精彩天地·九点阳光（B 区）	65%	70%	80%	95%
居然首府	75%	80%	90%	95%
阳光尚郡	70%	80%	90%	95%

综上，发行专项债续存期间内房屋租赁收入为 17021.72 万元。

（三）财务费用

该项目融资主要来源与专项债券发行，项目应缴纳的各

项财务费用共计 11149.66 万元，详见下表：

债券金额	缴纳发行费用（万元）				
	合计	债券利息	发行费	登记管理费	兑付服务费
11600.00	11149.66	11136.00	11.60	0.93	1.14

（四）项目运营成本

根据乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司提供的地方专项债购买经适房测算表，本项目经营成本为物业费、暖气费、维修费、人员工资。

1. 房屋空置时需缴纳物业费用，5 个小区具体标准如下，缴纳物业费用考虑出售后剩余房屋数量以及空置率情况计算；

2. 房屋空置时需缴纳暖气费用，5 个小区具体标准如下，缴纳暖气费用考虑出售后剩余房屋数量以及空置率情况计算；

3. 人工成本暂考虑 5 个小区具体如下；

4. 房屋维修费用考虑首年质保期内维修备用金，暂考虑 5 个小区具体如下：

相关成本情况

构成/小区	天使之城	九点阳光·翰林府	精彩天地·九点阳光（B 区）	居然首府	阳光尚郡
套数	148.00	56.00	51.00	53.00	54.00
面积（m ² ）	11,350.64	4,311.76	4,673.20	3,819.09	4,463.91

每套面积（m ² ）	76.69	77.00	91.63	72.06	82.67
物业费（元/m ² ·月）	2.00	2.20	2.20	2.20	2.20
暖气费（元/m ² ·年）	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
维修费（运营期首年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人员工资，每年（1位运营人员，10万元/人/年测算）	-	-	10.00	10.00	-

5. 空置率：考虑出售后，预估本项目运营第四年空置率均为 5%，最后一年考虑全部售卖，空置率为 0%。前四年空置率具体如下：

预计空置率情况

小区	第一年	第二年	第三年	第四年
天使之城	35%	30%	10%	5%
九点阳光·翰林府	15%	10%	5%	5%
精彩天地·九点阳光（B区）	35%	30%	20%	5%
居然首府	25%	20%	10%	5%
阳光尚郡	30%	20%	10%	5%

综上，发行专项债存续期间内，经营成本合计 914.39 万元，其中：物业费 130.51 万元；暖气费 158.88 万元；维修费 25.00 万元；人员工资 600.00 万元。

（五）相关税费

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国令第 512 号），本项目企业所得税税率为 25%。

本项目合作期期内需缴纳的企业所得税为 1831.22 万元。

（六）资金平衡测算

本项目申请专项债券金额 11,600.00 万元，发行周期 30 年，利息按每半年付息一次，到期后一次性偿还本金。参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.2% 的利率测算，发行债券存续期内应付本息是 22,736.00 万元。债券存续期内可偿债收入为 31,331.04 万元，项目成本为 2,745.59 万元，可偿还该项目净收益为 28,585.45 万元。

收支费用	金额
项目收入合计	31,331.04
项目成本合计	3,975.56
可用还款的项目收益	27,355.48
专项债本金	11,600.00
专项债券利息	11,136.00
债券本息合计	22,736.00
保障倍数	1.20

该项目相关偿债指标情况见下表：

偿债指标的计算情况		
科目	测算数据（万元）	比值
总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	28585.45/11633.02	2.35
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）	28585.45/22736	1.20
总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	28585.45/11600.00	2.36

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）	28585.45/22736	1.20
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）	28585.45/11600.00	2.36

综上，根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.20 倍，项目预期收益与融资可达平衡。

（七）会计报表

收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目建成后属于国有资产，会计报表详见附件。

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目，发行专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，最终以项目运营收入作为还本付息基础。项目运营收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑项目收入、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，变动情况如下表：

收支费用	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
项目收入合计 (变动因素)	25,064.83	26,631.38	28,197.94	29,764.49	31,331.04	32,897.59	34,464.14	36,030.70	37,597.25
项目成本合计	3,975.56	3,975.56	3,975.56	3,975.56	3,975.56	3,975.56	3,975.56	3,975.56	3,975.56
可用还款的项目 收益	21,089.27	22,655.82	24,222.38	25,788.93	27,355.48	28,922.03	30,488.58	32,055.14	33,621.69
专项债本金	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00
专项债券利息	11,136.00	11,136.00	11,136.00	11,136.00	11,136.00	11,136.00	11,136.00	11,136.00	11,136.00
债券本息合计	22,736.00	22,736.00	22,736.00	22,736.00	22,736.00	22,736.00	22,736.00	22,736.00	22,736.00
保障倍数	0.93	1.00	1.07	1.13	1.20	1.27	1.34	1.41	1.48

(二) 总体评价

根据以上资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以本项目房屋出售收入、房屋租赁收入作为单因素敏感性分析变量进行九个节点的测试，通过压力测试表得出，该项目抵抗风险能力较强，在市场变动下仍能保持较高偿债倍数。

七、项目风险评估

(一) 影响项目风险因素

鉴于项目在准备阶段和实施过程中尚存在很多不确定问题，诸如项目初步设计尚未进行，项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期；此外，项目管理手段和效率也会影响项目的工期。

为了减少或降低项目正常进展的风险因素，需针对不同的风险因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，重要的

是项目实施的各个阶段的工期安排要合理。

1. 工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及取决于项目所需各种材料的品质保证。因此应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

2. 政策风险

项目的建设将受到政府政策导向、发展规划等因素的影响，由于可能的政策调整，造成项目建设情况发生变化，从而对预期建设目标产生影响。

3. 资金风险

本项目的建设资金主要由财政投资，资金能否及时到位是项目建设的主要资金风险。为减少资金风险，项目管理和建设单位可通过及时向自治区主管部门提交相关的文件和可行性研究报告，制定实施方案，保证资金及时到位。

4. 偿付风险

偿付风险是指项目经营的不确定性带来的风险，项目运营收入对其影响较大。同时，项目运营支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

5. 社会风险分析

本项目建设具有十分显著的社会效益，基本上不存在社会风险。项目建设不会产生或者引发民族矛盾、宗教矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

(二) 风险防控措施

1. 建立风险管理机制

建议乌鲁木齐市住房和城乡建设局对本项目建立健全的风险管理机制，强化风险意识，做好风险的识别、控制与监督。

2. 建立成本控制体系

建议乌鲁木齐市住房和城乡建设局加强成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。

3. 风险转移

建议乌鲁木齐市住房和城乡建设局在项目建设中，采取有效的风险转移机制，比如将项目的部分风险转移给项目承包方，项目技术、设备、施工等可能存在风险，可在签订合同中将部分风险损失转移给合同方承担。

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《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。

（二）健全信息披露制度

按照有关规定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募投项目情况、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：

资产负债表

年份 项目		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	资产	23,233.02	23,793.25	24,365.35	25,033.56	25,768.41	27,777.29	28,440.94	29,123.18	29,805.42	30,487.66	32,458.99
1.1	流动资产总额	11,600.00	12,160.23	12,732.33	13,400.54	14,135.39	16,144.27	16,807.92	17,490.16	18,172.40	18,854.64	20,825.97
1.1.1	货币资金	11,600.00	12,160.23	12,732.33	13,400.54	14,135.39	16,144.27	16,807.92	17,490.16	18,172.40	18,854.64	20,825.97
1.1.2	应收账款											
1.1.3	预付帐款											
1.2	在建工程											
1.3	固定资产净值	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02
1.4	无形及其他资产净值											
2	负债及所有者权益	11,600.00	12,179.93	12,124.85	12,275.91	12,395.12	13,836.07	12,408.02	12,550.67	12,573.90	12,598.14	14,040.37
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付账款											
2.2	建设投资借款	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00
2.3	流动资金借款											
2.4	负债小计 (2.1~2.3)	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00

2.5	所有者权益		579.93	524.85	675.91	795.12	2,236.07	808.02	950.67	973.90	998.14	2,440.37
2.5.1	资本金											
2.5.2	资本公积											
2.5.3	累积盈余公 积金	0.00	52.72	95.64	114.65	142.76	299.32	311.82	336.15	360.38	384.62	537.76
2.5.4	累计未分配 利润	0.00	527.21	429.21	561.26	652.36	1,936.75	496.20	614.52	613.52	613.52	1,902.61

资产负债表（续）

<div> <div>年份</div> <div>项目</div> </div>		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	资产	33,085.09	33,625.03	34,164.97	34,704.91	36,518.81	36,987.48	37,456.15	37,937.95	38,419.75	46,002.90	46,002.90
1.1	流动资产总 额	21,452.07	21,992.01	22,531.95	23,071.89	24,885.79	25,354.46	25,823.13	26,304.93	26,786.73	34,369.88	34,369.88
1.1.1	货币资金	21,452.07	21,992.01	22,531.95	23,071.89	24,885.79	25,354.46	25,823.13	26,304.93	26,786.73	34,369.88	34,369.88
1.1.2	应收账款											
1.1.3	预付帐款											
1.2	在建工程											
1.3	固定资产净 值	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02
1.4	无形及其他 资产净值											
2	负债及所有 者权益	12,524.61	12,634.27	12,644.67	12,655.85	14,068.39	12,720.94	12,735.53	12,754.47	12,759.51	7,816.73	-1,438.23
2.1	流动负债总 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付账款											

2.2	建设投资借款	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	0.00	0.00
2.3	流动资金借款											
2.4	负债小计 (2.1~2.3)	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	0.00	0.00
2.5	所有者权益	924.61	1,034.27	1,044.67	1,055.85	2,468.39	1,120.94	1,135.53	1,154.47	1,159.51	7,816.73	-1,438.23
2.5.1	资本金											
2.5.2	资本公积											
2.5.3	累积盈余公积金	539.18	550.44	561.63	572.81	711.39	714.88	719.37	725.18	730.92	286.79	129.97
2.5.4	累计未分配利润	385.43	483.83	483.04	483.04	1,757.00	406.06	416.16	429.29	428.59	7,529.94	-1,568.20

资产负债表（续）

<div> <div>年份</div> <div>项目</div> </div>		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	资产	46,002.90	46,002.90	46,002.90	46,002.90	46,002.90	46,002.90	46,002.90	46,002.90	46,002.90
1.1	流动资产总额	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88
1.1.1	货币资金	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88	34,369.88
1.1.2	应收账款									
1.1.3	预付帐款									
1.2	在建工程									
1.3	固定资产净值	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02	11,633.02
1.4	无形及其他资产净值									

2	负债及所有者权益	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	短期借款									
2.1.2	应付账款									
2.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	流动资金借款									
2.4	负债小计 (2.1~2.3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	所有者权益	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97
2.5.1	资本金									
2.5.2	资本公积									
2.5.3	累积盈余公积金	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97	129.97
2.5.4	累计未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

利润表

序号	年份 项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	0.00	527.21	572.10	668.21	734.85	2,008.88	663.65	682.24	682.24	682.24
2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额	0.00	527.21	572.10	668.21	734.85	2,008.88	663.65	682.24	682.24	682.24
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	0.00	527.21	572.10	668.21	734.85	2,008.88	663.65	682.24	682.24	682.24
7	所得税	0.00	0.00	142.89	106.95	82.49	72.13	167.45	67.72	68.72	68.72
8	净利润	0.00	527.21	429.21	561.26	652.36	1,936.75	496.20	614.52	613.52	613.52

利润表（续）

序号	年份 项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业收入	1,971.33	626.10	626.10	643.63	643.63	1,917.11	587.89	468.67	481.80	481.80
2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.51	52.51	53.21
4	利润总额	1,971.33	626.10	626.10	643.63	643.63	1,917.11	587.89	416.16	429.29	428.59

5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	1,971.33	626.10	626.10	643.63	643.63	1,917.11	587.89	416.16	429.29	428.59
7	所得税	68.72	240.67	65.11	65.11	66.05	66.05	183.37	0.00	0.00	0.00
8	净利润	1,902.61	385.43	560.99	578.52	577.58	1,851.06	404.52	416.16	429.29	428.59

利润表（续）

序号	年份 项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	营业收入	1,870.46	525.23	539.94	539.94	539.94	1,813.90	468.67	468.67	481.80	481.80
2	增值税附加	1,870.46	525.23	539.94	539.94	539.94	1,813.90	468.67	468.67	481.80	481.80
3	总成本费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20
5	弥补以前年度亏损	61.52	130.91	56.11	56.90	56.90	56.90	62.61	52.51	52.51	53.21
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20
8	净利润	61.52	130.91	56.11	56.90	56.90	56.90	62.61	52.51	52.51	53.21

现金流量表

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入												
资本金流入	33.02	-	33.02	-			-	-	-	-	-	-
债券本金流入	11,600.00	11,600.00	-	-		-	-	-	-	-	-	-
其他资金流入	0.00											
收入流入	17,888.00	0.00	527.21	572.10	668.21	734.85	2,008.88	663.65	682.24	682.24	682.24	1,971.33
现金流入小计	29,521.02	11,600.00	560.23	572.10	668.21	734.85	2,008.88	663.65	682.24	682.24	682.24	1,971.33
现金流出												
建设期资金流出	4,209.02	11,600.00	-338.18	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20
经营成本流出	1,775.59	0.00	0.00	142.89	106.95	82.49	72.13	167.45	67.72	68.72	68.72	68.72
债券还本	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	7,424.00	-	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20
现金流出小计	13,408.61	11,600.00	33.02	142.89	106.95	82.49	72.13	167.45	67.72	68.72	68.72	68.72
现金净流量	16,112.41	0.00	527.21	429.21	561.26	652.36	1,936.75	496.20	614.52	613.52	613.52	1,902.61
当年项目现金净流入	16,112.41	0.00	527.21	429.21	561.26	652.36	1,936.75	496.20	614.52	613.52	613.52	1,902.61
经营活动产生的净现金流	16,112.41	0.00	527.21	429.21	561.26	652.36	1,936.75	496.20	614.52	613.52	613.52	1,902.61
期末项目累计现金结存额		0.00	527.21	429.21	561.26	652.36	1,936.75	496.20	614.52	613.52	613.52	1,902.61

现金流量表（续）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入												
资本金流入	33.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券本金流入	11,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金流入	0.00											
收入流入	17,888.00	626.10	626.10	643.63	643.63	1,917.11	587.89	587.89	587.89	604.35	626.10	525.23
现金流入小计	29,521.02	626.10	626.10	643.63	643.63	1,917.11	587.89	587.89	587.89	604.35	626.10	525.23
现金流出												
建设期资金流出	4,209.02	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20
经营成本流出	1,775.59	240.67	65.11	65.11	66.05	66.05	183.37	60.64	60.64	60.64	240.67	130.91
债券还本	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	7,424.00	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20
现金流出小计	13,408.61	240.67	65.11	65.11	66.05	66.05	183.37	60.64	60.64	60.64	240.67	130.91
现金净流量	16,112.41	385.43	560.99	578.52	577.58	1,851.06	404.52	527.25	527.25	543.71	385.43	394.32
当年项目现金净流入	16,112.41	385.43	560.99	578.52	577.58	1,851.06	404.52	527.25	527.25	543.71	385.43	394.32
经营活动产生的	16,112.4	385.43	560.99	578.52	577.58	1,851.06	404.52	527.25	527.25	543.71	385.43	394.32

净现金流	1											
期末项目累计现金结存额		385.43	560.99	578.52	577.58	1,851.06	404.52	527.25	527.25	543.71	385.43	394.32

现金流量表（续）

项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
现金流入												
资本金流入	33.02	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
债券本金流入	11,600.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他资金流入	0.00											
收入流入	17,888.00	539.94	539.94	539.94	1,813.90	468.67	468.67	481.80	481.80	7,583.15	539.94	539.94
现金流入小计	29,521.02	539.94	539.94	539.94	1,813.90	468.67	468.67	481.80	481.80	7,583.15	539.94	539.94
现金流出												
建设期资金流出	4,209.02	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20	-371.20
经营成本流出	1,775.59	56.11	56.90	56.90	56.90	62.61	52.51	52.51	53.21	53.21	56.11	56.90
债券还本	0.00	—	—	—	—	—	—	—	—	11,600.00	—	—

债券付息	7,424.00	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20
现金流出小计	13,408.61	56.11	56.90	56.90	56.90	62.61	52.51	52.51	53.21	11,653.21	56.11	56.90
现金净流量	16,112.41	483.83	483.04	483.04	1,757.00	406.06	416.16	429.29	428.59	-4,070.06	483.83	483.04
当年项目现金净流入	16,112.41	483.83	483.04	483.04	1,757.00	406.06	416.16	429.29	428.59	-4,070.06	483.83	483.04
经营活动产生的净现金流	16,112.41	483.83	483.04	483.04	1,757.00	406.06	416.16	429.29	428.59	7,529.94	483.83	483.04
期末项目累计现金结存额		140,066.26	149,945.97	159,825.68	169,705.39	179,585.10	189,464.81	199,344.52	209,224.23	212,103.94	172,151.64	133,399.35