

塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目 实施方案

填报单位：裕民县住房和城乡建设局(公章)

填报日期：2025 年 4 月 15 日

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.....	6
（四）项目主管部门.....	6
（五）立项和建设的相关批复文件.....	7
（六）项目开工和建设时间.....	8
（七）合法性审核的律师事务所意见.....	8
二、经济社会效益分析.....	8
（一）经济效益分析.....	8
（二）社会效益分析.....	10
三、事前绩效评估及绩效目标.....	10
（一）事前绩效评估.....	11
（二）绩效目标的设定.....	11
（三）绩效监控和评价.....	12
（四）项目实施的必要性、公益性、收益性.....	13
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	16
（一）估算编制依据.....	16
（二）项目总投资估算.....	17
（三）项目融资计划.....	17
（四）建设期资金平衡方案.....	21

五、项目收益与融资自求平衡方案	21
(一) 项目运作模式	21
(二) 项目运营收益	24
(三) 财务费用	25
(四) 项目运营成本	26
(五) 相关税费	30
(六) 资金平衡测算	30
(七) 会计报表	32
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	33
六、项目压力测试与评价	33
(一) 压力测试	33
(二) 总体评价	34
七、项目风险提示	34
(一) 项目风险因素分析	34
(二) 防范风险对策	35
八、其他需要说明的事项	36
(一) 严格执行债券资金专款专用	36
(二) 健全信息披露制度	37
九、会计附表	37
附表 1: 现金流预测分析表	38
附表 2: 资产、负债情况预测表	39
附表 3: 利润测算表	40

塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目 实施方案

根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《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）、《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》（新财预〔2018〕158号）文件精神，按照裕民县发展和改革委员会《裕民县发展改革委关于塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（裕发改项目〔2025〕22号）文件批复，结合塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目实际情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于加快发展我区公共租赁住房的实施意见》（新政办发〔2011〕12号）及《关于进一步做好我区房地产市场调控工作的通知》（新政办发〔2011〕38号）等文件要求，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《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）精神，结合我区实际，

自治区人民政府 2021 年 9 月 26 日发布《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),文件要求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,推进以人为核心的新型城镇化,促进实现各族群众住有所居。

(二) 项目背景

裕民县作为西北地区少数民族聚居县,贫困人口较多,住房问题成为亟待解决的问题。为了解决棚户区改造拆迁安置人员、城镇低保无房困难户及外来务工人员的住房问题,为了能使当地贫困人口平等的享受改革开放的成果。裕民县县委、县政府将保障性住房的建设作为民生工程的重要抓手,不断加大建设力度。根据裕民县近年来的实际情况和县政府的工作要求,在未来的五年内,县城保障性住房主要是建设廉租住房、公共租赁住房、经济适用房和棚户区改造住房。

近年来,裕民县认真贯彻落实《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)和自治区《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),积极开展保障性住房建设,但是随着裕民县棚户区改造进程的加快及外来务工人员、低保户增多,现有保障性住房已经无法满足裕民县社会发展需求。为了解决棚改安置人员、外来务工人员及低保户的住房

问题，保障低收入人群的合法权益，提高和改善他们的生活质量，进一步构建和谐社会，本项目的建设迫在眉睫。

（三）项目概况

1、项目名称：塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目。

2、项目地点：裕民县哈拉布拉镇。

3、项目建设性质：新建

4、项目建设期限：3年；2025年4月-2027年10月

5、项目建设规模及主要建设内容：新建保障性住房200套及相关配套基础设施建设。

6、专项债券投向领域：棚户区改造-保障性租赁住房专项债券领域。

（四）项目主管部门

本项目主管单位为裕民县住房和城乡建设局，统一社会信用代码为11654225010319146T，单位地址：新疆维吾尔自治区塔城地区裕民县塔斯特西路18号，主要职责：指导城市建设管理工作。贯彻落实城市建设（含城市房屋征收拆迁）和管理工作中的各项法规、政策，负责城市市政公用设施建设、安全和应急管理。指导城市供水、排水、污水处理、垃圾处理、园林、燃气、热力、市政设施、市容环境综合治理等工作；指导城市规划区内的绿化工作和风景名胜区的建设和保护工作，会同文物主管部门负责历史文化名城（镇、村）

的保护和监督管理。

在本项目裕民县住房和城乡建设局将承担以下主要职责：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；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；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；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；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）立项和建设的相关批复文件

1、裕民县发展和改革委员会《裕民县发展改革委关于塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（裕发改项目〔2025〕22号）

文件批复；

2、新裕民县自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 654225202500005 号）。

（六）项目开工和建设时间

项目建设期 3 年，计划 2025 年 4 月开工至 2027 年 10 月完工。

（七）合法性审核的律师事务所意见

新疆西部朝阳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质；在法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。该所律师认为，本项目债券对应投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济效益

塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目实施后，可安置棚户区改造征迁 200 户居民，棚改腾空土地由裕民县自然资源局负责统筹安排土地出让，并由裕民县财政局将土地出让返还收入用于本项目债券偿还。故本项目的经济效益为土地出让返还收入为基础，而非保障性住房租赁收入。

本项目以土地出让返还收入为基础，本项目在债券存续期内预期运营收入 16,000.00 万元，经营成本 5,752.00 万元，各类税金 0.00 万元，可用于归还专项债的资金为 10,248.00 万元。债券本金总额 5,000.00 万元（其中拟申请 2025 年度地方政府专项债券 1,000.00 万元；拟申请 2026 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元；拟申请 2027 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元），合计利息总额 1,750.00 万元（假设融资利率 3.5%），债券本息合计 6,750.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.52 倍，归还全部债务本息后尚有盈余。

2、间接经济效益

政府通过集中建设、市场化回购、鼓励引导社会力量参与等多元化方式筹集保障性住房，较好地发挥出拉动内需、增加社会就业和收入的作用，有力地促进了当地经济增长。另一方面，住房保障的广泛实施，避免低收入群体依靠商业贷款解决住房需求，降低了金融风险。通过大规模建设保障性住房，有效改善当地住房市场供给结构，政府提供基本住房保障、市场满足多样化需求的“双轨制”住房供应体系初步形成。

本次项目实施区域为裕民县，通过项目的实施极大地提升城市内在动力，释放城市建设发展带来的红利，对周边土地增值、环境改善、人居生活都是极大地提高和改善，经济

效益明显。

（二）社会效益分析

1. 本项目建成后能够提升项目区整体形象，将为棚改安置户提供居住保证，大幅度改善、提高棚改拆迁居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保证，为进一步提升裕民县的城镇形象做出一定奉献；有利于促进风貌和谐，美化核心区周边形象；有利于丰富完善项目区的商业内容和环境。因此本项目具有较好的社会效益。

2. 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，又改善了项目区整体规划环境。该项目符合裕民县经济发展战略部署，具有良好的社会效益，能促进和谐社会建设，改变城镇居民生活质量，带动经济和旅游的开发建设，促进裕民县的经济的发展。

三、事前绩效评估及绩效目标

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券使用效率，有效防范政府债务风险，依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》等相关法律法规及有关规定，对专项债券项目实施绩效管理。

（一）事前绩效评估

经评估，得出以下结论：

一是该项目建成后具有明显的经济效益和社会效益；

二是有确定的服务对象或受益对象，符合专项债券支持领域和方向；

三是项目申报材料中偿债来源收费标准符合当地实际情况，项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡；

四是项目成熟度较好，已完成各项前置审批手续，待债券资金到位后能够尽快形成实物工作量；

五是项目资金的来源明确，申请的债券资金额度在当地财政可承受范围之内，不会对财政造成过多负担，并且债券发行期限合理。

六是已制定应对偿债风险的措施，本项目偿债风险主要来自资金风险、工程风险、项目建设超支等因素所产生的风险，项目申报单位已针对可能出现的偿债风险制定相应的应对措施。

（二）绩效目标的设定

科学合理的设定绩效目标，二级指标必须包括数量、质量、时效、成本指标，三级指标个数不得低于七项、量化指标不得低于 70%。

债券项目支出绩效目标表
(2025 年度)

预算单位	裕民县住房和城乡建设局
------	-------------

预算单位		裕民县住房和城乡建设局						
项目名称		裕民县保障性住房及配套基础设施建设项目			项目负责人		刘贤钊	
项目资金（万元）		年度预算总额：	1250 万元	其中：财政拨款	250 万元	债券资金：	拟申请 2025 年度地方政府专项债券 1000 万元	
项目总体目标		新建保障性住房 200 套及相关配套基础设施建设。						
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值设置依据	上年完成值	指标分值权重	指标赋分规则	佐证资料
产出指标	数量指标	新建保障性住房套数（套）	=200 套	计划标准		5	按照正常比例赋分	原始凭证, 说明材料
		配套基础设施	=1 套	计划标准		5	按照正常比例赋分	原始凭证, 说明材料
	质量指标	工程验收合格率	=100%	计划标准		5	按照正常比例赋分	说明材料
		资金使用合规率	=100%	计划标准		5	按照正常比例赋分	说明材料
	时效指标	开工及时率	=100%	计划标准		5	按照正常比例赋分	说明材料
		项目完成时间	2027 年 12 月 30 日	计划标准		4	按照正常比例赋分	说明材料
成本指标	经济成本指标	新建保障性住房成本	≤4900 万元	计划标准		4	按照正常比例赋分	原始凭证, 说明材料
		基础配套设施	≤290 万元	计划标准		4	按照正常比例赋分	原始凭证, 说明材料
		其它成本	≤1060 万元	计划标准		4	按照正常比例赋分	原始凭证, 说明材料
效益指标	经济效益指标	增加土地出让收入	有效增加	计划标准		15	按照正常比例赋分	说明材料
	社会效益指标	改善居民生活质量	有效改善	计划标准		15	按评判等级赋分	说明材料
满意度指标	满意度指标	县城居民满意度	≥90%	计划标准		10	满意度赋分	说明材料

（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。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。

（四）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 项目实施的必要性

（1）政策相关性：根据《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）提出，坚持以人民为中心，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，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。因此，本项目建设符合国家政策要求。

（2）职能相关性：指导城市建设管理工作。贯彻落实城市建设（含城市房屋征收拆迁）和管理工作中的各项法规、政策，负责城市市政公用设施建设、安全和应急管理。指导

城市供水、排水、污水处理、垃圾处理、园林、燃气、热力、市政设施、市容环境综合治理等工作；指导城市规划区内的绿化工作和风景名胜区的建设和保护工作，会同文物主管部门负责历史文化名城(镇、村)的保护和监督管理。该项目的建设是裕民县住房和城乡建设局认真履行自己职能的体现，符合关于该项目职能的相关性要求。

(3) 需求相关性：目前裕民县已建的保障性住房主要用于中低收入家庭、外来务工人员、新就业大中专毕业生等，随着目前棚户区改造进程加快，棚改拆迁人员及乡镇进城务工人员人数的增加，裕民县保障性住房房源不能满足需求。因此，改善住房问题，推进住房制度改革，关系到居民的切身利益，也关系到裕民县社会经济发展的步伐。

本项目的实施，能够有效改善裕民县棚改拆迁人员、外来务工人员及低保户的住房问题，保障低收入人群的合法权益，提高和改善他们的生活质量，进一步构建和谐社会、提高生活环境质量，推动裕民县社会经济发展。该项目的实施符合需求相关性。

(4) 财政投入相关性：项目预算资金 6,250.00 万元，资金来源为申请地方专项债券 5,000.00 万元（其中拟申请 2025 年度地方政府专项债券 1,000.00 万元；拟申请 2026 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元；拟申请 2027 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元），财政配套资金 1,250.00 万

元，符合财政投入的相关性。

2. 项目实施的公益性

住房作为人类生存最基本的物质条件。解决低收入家庭住房问题，改善老百姓居住条件，更是被看作是社会进步的重要标志。在保障人民群众基本生活，逐步完善社会保障制度的和谐社会奋斗目标中，住房保障作为构建和谐社会的重要基石，具有鲜明的时代意义。因此，加快住房保障制度改革，特别是加大保障性住房、周转房建设，把关系普通老百姓切身利益的住房问题解决好，具有强烈的紧迫性和现实意义。然而，要满足群众住房质量和住房环境就必须要有完善的基础设施作为保障。只有这样，才能化解社会矛盾，最大限度的增加和谐因素，最大限度的减少不和谐因素。因此，本项目的建设是构建和谐社会的建设的需要。因此，项目的建设符合项目实施的公益性。

3. 项目实施的收益性

本项目以土地出让返还收入为基础，本项目在债券存续期内预期运营收入 16,000.00 万元，经营成本 5,752.00 万元，各类税金 0.00 万元，可用于归还专项债的资金为 10,248.00 万元。债券本金总额 5,000.00 万元（其中拟申请 2025 年度地方政府专项债券 1,000.00 万元；拟申请 2026 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元；拟申请 2027 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元），利息总额 1,750.00 万元（假

设融资利率 3.5%)，债券本息合计 6,750.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.52 倍，归还全部债务本息后尚有盈余。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 估算编制依据

1. 《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额(2020)》；
2. 《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额(2020)》；
3. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
4. 《通用安装工程消耗量定额(TY 02-31-2015)》；
5. 《2022 年新版全国通用工程消耗量定额》；
6. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》（2022）；
7. 《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额 2022 年塔城地区单位估价表》；
8. 《通用安装工程及新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额 2022 年塔城地区单位估价表》；
9. 《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额 2022 年塔城地区单位估价表》；
10. 材料信息价执行当地建设行政主管部门发布的材料价格与塔城地区 2024 年 12 月份建设工程价格信息；
11. 其它工程和费用估算办法：

根据国家发改委发布的《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价。包括：建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费。

（二）项目总投资估算

根据可行性研究报告，项目总投资 6,250.00 万元，其中建筑工程费 4,929.80 万元，占项目总投资的 78.88%；其他费用 292.00 万元，占项目总投资的 4.67%；基本预备费 707.55 万元，占项目总投资的 11.32%；建设期利息 315.00 万元，占项目总投资的 5.04%；债券发行费用 5.65 万元，占项目总投资的 0.09%。

投资估算表如下：

序号	工程项目名称	金额	占投入总资金（%）
1	工程费用	5,221.80	83.55%
1.1	建筑工程费	4,929.80	78.88%
1.2	其他费用	292.00	4.67%
3	基本预备费	707.55	11.32%
4	建设期利息	315.00	5.04%
5	债券发行费用	5.65	0.09%
6	投资估算	6,250.00	100.00%

（三）项目融资计划

1. 项目融资计划

根据塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目

专项债券发行计划，项目申请债券发行金额为 5,000.00 万元，占项目总投资的 80%，各年度申请债券还本付息明细如下：

本次拟申请 2025 年度地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，假设融资利率 3.50%，期限 10 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2025 年按全年计息，第 1 年至第 9 年每年度支付利息为 35.00 万元，第 10 年末偿还本息 1,035.00 万元，其中本金 1,000.00 万元及利息 35.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付利息 350.00 万元债券本息合计 1,350.00 万元。

二期仍计划申请 2026 年度地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，假设融资利率 3.50%，期限 10 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 9 年每年度支付利息为 70.00 万元，第 10 年末偿还本息 2,070.00 万元，其中本金 2,000.00 万元及利息 70.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付利息 700.00 万元债券本息合计 2,700.00 万元。

三期仍计划申请 2027 年度地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，假设融资利率 3.50%，期限 10 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功

之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 9 年每年度支付利息为 70.00 万元，第 10 年末偿还本息 2,070.00 万元，其中本金 2,000.00 万元及利息 70.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付利息 700.00 万元债券本息合计 2,700.00 万元。

上述三期债券本金合计 5000.00 万元，债券利息合计 1,750.00 万元，本次合计 6,750.00 万元。

2. 投资者保护措施

（1）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

①政府高度重视政府债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度机制，切实防范和化解地方政府债务风险。一是建立完善制度体系。近年来，自治区全面推进政府性债务管理改革，出台了政府债务预算管理、风险评估预警、风险化解规划、应急处置预案等配套制度办法，建立起政府债务管理制度体系。

②严格控制新增债务。按照《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文件精神，严控新增政府债务，除发行地方政府债券外不得新增政府债务。对政府债务规模实行限额管理，政府在上级政府批准的限额内合理确定举债规模，报本级人大常委会批准。

③全面纳入预算管理。地方政府债务的举借、使用、偿

还、分类纳入全口径预算管理。将债务收支分别编入单位预算、部门预算和政府预算。债务收支预算和调整预算均按要求报本级人大或其常委会批准，严禁无预算、超预算举债。

④积极偿还存量债务。坚持“谁举借、谁偿还”的原则，明确区政府债务偿还责任主体。分类落实偿债资金来源，组织编制债务偿还计划，统筹各项偿债来源，通过预算安排、债券置换等方式落实政府债务偿债资金，明确必要时应处置政府资产偿还债务。与此同时，有序开展存量债务置换，有效缓解地方政府偿债压力，全面消除到期债务风险，大大降低政府利息负担。

⑤建立风险预警机制。按照财政部关于省级财政部门加强政府债务风险预警的要求，以综合债务率、一般债务率、专项债务率为主要指标和新增债务率、偿债率、逾期债务率为辅助指标，对政府债务风险进行评估。同时，制定切实可行的债务风险化解规划，尽快降低债务风险水平。

⑥强化完善考核监督。将政府性债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控情况纳入党政主要领导干部经济责任审计范围，审计结果作为组织人事部门对领导干部进行考核、任免、奖惩的重要依据。

（2）建立完善的债券资金使用管理机制

为加强专项债券资金使用管理，确保专项债券项目有序推进和债券资金专款专用，充分发挥债券资金使用效益，对

专项债券资金的适用范围、额度管理、预算编制、预算执行和决算、债券资金拨付程序、债券资金偿还、监督管理等方面作出了严格的管理制度，确保专项债券资金依法依规安全运行。

（四）建设期资金平衡方案

本项目建设期 3 年，第一年计划投资 1,250.00 万元，其中申报的 2025 年拟发行专项债券 1,000.00 万元，地方财政配套资金 250.00 万元；第二年计划投资 2,500.00 万元，其中申报的 2026 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，地方财政配套资金 500.00 万元；第三年计划投资 2,500.00 万元，其中申报的 2027 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，地方财政配套资金 500.00 万元。本项目建设期资金平衡方案如下：

建设期资金平衡

单位：万元

资金投入和资金使用情况	建设期限			合计	平衡情况
	2025 年	2026 年	2027 年		
资金投入（收入）	1,250.00	2,500.00	2,500.00	6,250.00	收支相抵、收支平衡
1、财政性资金	250.00	500.00	500.00	1,250.00	
2. 政府专项债券资金	1,000.00	2,000.00	2,000.00	5,000.00	
3、市场化融资资金					
4、其他资金					
资金使用（支出）	1,250.00	2,500.00	2,500.00	6,250.00	
资金余额（资金投入-资金使用）	-		-	-	

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

本项目建设模式采用总承包模式（EPC 模式）。

由裕民县住房和城乡建设局申请资金建设，即政府投资建设。裕民县住房和城乡建设局为建设实施主体，履行建设单位职责；同时为建设项目产权主体，项目竣工验收合格后，予以接收和管理。

为确保资金合理使用和项目的顺利实施，成立塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目领导小组。设组长一名，副组长两名，成员 4-6 人，领导小组下设办公室，办公室设在裕民县城乡建设局，负责具体日常工作。

1、项目管理模式

项目管理采用直线型管理方式，定员 4 人。其中：设土建、质检、办公室、后勤部长各 1 名，负责各自工作。土建部 1 人负责土建工作；质检科 1 人承担工程的进度、质量和合同管理等方面的工作；办公室 1 人承担办公机构的后勤工作级负责订购安装和试运行等方面工作；财务科 1 人承担项目的资金筹措，建设资金的拨付，成本核算及预算工作。

2、项目施工管理

基建项目部实行法人负责制，主要的职责是：

(1)负责协调上下左右的关系，制定有关项目内的重大政策、制度与措施，对项目建设全过程及资金的使用和建设进度进行全方位监督检查。

(2)负责办理工程建设的各项手续及项目筹建各项决策的落实，具体负责项目的实施，并会同有关部门具体对项目

进行技术指导。

(3)负责组织工程的招标、投标和工程监理。土建工程实行公开招标，整个工程建设过程委托具有资质及项目相关工程监理经验的监理单位进行工程监理。

(4)强化项目资金管理。项目建设资金实行专款、专账、专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝挤占、挪用。充分发挥审计、监察及投资和管理部门的作用，加强对资金使用的检查和监督，同时接受有关部门的检查、监督。

(5)加强工程质量管理。根据国家及新疆维吾尔自治区有关工程质量管理的精神，本项目拟建立工程质量领导责任制、项目法人责任制、参建单位工程质量领导人责任制、工程质量终身责任制等制度，以确保工程质量。

(6)搞好项目的竣工验收和档案管理工作。项目完成后，要从工程设计、资金使用、工程质量、综合效益等方面进行自检、自验。自验合格后申请有关部门进行正式验收，未经验收及验收不合格的工程不得交付使用。验收合格后，将从项目申报到竣工验收各环节的文件、资料等，按有关规定收集、整理、归档，完善项目档案并制定档案管理制度。

系统的建设及运行将从根本上改变原有的城镇排水管网安全管理模式，所以必须根据新系统的实际情况，按照统一管理与分级管理相结合，分级管理服从统一管理的原则，明确各部门、下属各单位的职责，要保证工程项目的正常运

行。塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目建设完成后，由裕民县住房和城乡建设局负责运行，配备必要的专业技术人员，安排相应的运行维护经费，制定切实的运行维护管理制度，保证系统能够长期发挥作用和效益。

（二）项目运营收益

根据基本假设条件及项目可行性研究报告及单位测算实施方案，项目实施后可安置棚户区改造征迁 200 户居民，棚改腾空土地由裕民县自然资源局负责统筹安排土地出让，并由裕民县财政局将土地出让返还收入用于本项目债券偿还。故本项目的经济效益为土地出让返还收入为基础，而非保障性住房租赁收入。债券存续期内收益测算如下：

生产计算期 10 年（含建设期 3 年，债券存续期 7 年）。

运营方式：土地出让返还收入。

数量依据：根据裕民县规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总占地面积约 200 亩，项目实施后，形成国有可出让建设用地 200 亩，用地性质为商住用地。

出让计划：项目区可用于出让土地面积为 200 亩，土地级别为商住用地，土地出让计划为 2028 年出让 100 亩，2031 年出让 50 亩，2034 年出让 50 亩。

价格依据：

（1）地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001），常用

的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，择适当的分析方法。分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。

(2) 待估宗地分析结果

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考裕民县近三年土地招拍挂成交价格统计以及临近地块近三年成交明细，综合分析了裕民县各类用地成交价格，为确保项目的收益，本次土地出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的商住用地出让价格为 80 万元/亩。

土地出让返还收入

商住用地（亩）	居住用地平均单价（万元）	土地出让收入（万元）
2028 年		
100.00	80	8000.00
2031 年		
50.00	80	4000.00
2034 年		
50.00	80	4000.00
合计		16000.00

(三) 财务费用

项目财务费用合计 1,755.65 万元，其中包括付息 1,750.00 万元，发行费用 5.00 万元、登记托管费用 0.40 万元、兑付费用 0.25 万元。发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、

兑付服务费 0.05‰。

单位：万元

项目	建设期	运行期	合计
付息	525.00	1,225.00	1,750.00
发行费	5.00		5.00
登记托管费	0.40		0.40
兑付服务费	0.25		0.25
合计	530.65	1,225.00	1,755.65

（四）项目运营成本

运营成本要全面反映项目土地出让管理费、用于农业土地开发的土地出让金、用于城市公租房建设的土地出让金、用于水利建设的土地出让金、用于教育资金的土地出让金、债券利息支出等。根据本项目实际情况总成本费用为 7,187.00 万元，运营成本为 5,752.00 万元。相关成本如下：

1、土地开发成本包括土地出让业务费

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，按土地收入的 3% 计取；

2、农业开发资金

依据根据财政部 国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004] 49 号）（财综[2004] 666 号）和财政部 国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综[2006]68 号）文件以及新财建〔2005〕21 号规定执行：按土地收入的 0.5% 计取；

3、国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知：按土地收入的5%计取；

4、用于城市廉租房建设的土地出让金

根据财政部 住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金。统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

5、用于教育资金的土地出让金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号以及）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

6、用于水利建设基金的土地出让金。

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让净收益的 10%提取；

7、财务费用（债券利息）

假设融资利率 3.5%，债券本金 5,000.00 万元，年度需付息 175.00 万元。

总成本费用估算表如下：

总成本费用估算表(生产要素法)

序号	项目	合计	债权存续期内								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
			4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	经营成本	5,752.00	2,876.00	—	—	1,438.00	—	—	1,438.00		
1.1	土地出让业务费（3%）	480.00	240.00	—	—	120.00		—	120.00		
1.2	农业土地开发资金（0.5%）	80.00	40.00	—	—	20.00		—	20.00		
1.3	国有土地收益基金（5%）	800.00	400.00	—	—	200.00		—	200.00		
1.4	保障性住房建设资金（10%）	1,464.00	732.00	—	—	366.00		—	366.00		
1.5	农田水利保障基金（10%）	1,464.00	732.00	—	—	366.00		—	366.00		
1.6	教育基金（10%）	1,464.00	732.00	—	—	366.00		—	366.00		
2	债券利息	1,435.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	140.00	70.00
2.1	2025 年债券付息	245.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	—	—
2.2	2026 年债券付息	560.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	—
2.3	2027 年债券付息	630.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
3	总成本费用	7,187.00	3,051.00	175.00	175.00	1,613.00	175.00	175.00	1,613.00	140.00	70.00

（五）相关税费

根据本项目涉及的行业性质，根据财政部国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）相关税收优惠增值税，本项目暂不考虑相关税金。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益情况

在项目存续期内项目收入总流入 16,000.00 万元、经营成本 5,752.00 万元、各类税金 0 万元；

项目可偿债收益=项目收入-除项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税金=16,000.00-5,752.00-0.00 = 10,248.00 万元，债券期内支付债券本息合计 6,750.00 万元，计算出本息覆盖倍数为 1.52。

收支费用	金额
收入合计	16,000.00
成本合计	5,752.00
增值税及附加税	-
企业所得税	-
可用还款额	10,248.00
债券本金合计	5,000.00
债券利息合计	1,750.00
保障倍数	1.52

2. 根据专项债券发行计划，计算分年度专项债券还本付息情况，专项债券测算利率按 3.5% 计算。分年度还本付息情况如下表：

年度	2025 年债券还本	2025 年债券付息	2026 年债券还本	2026 年债券付息	2027 年债券还本	2027 年债券付息
2025 年		35.00				
2026 年		35.00		70.00		
2027 年		35.00		70.00		70.00

年度	2025 年债券还本	2025 年债券付息	2026 年债券还本	2026 年债券付息	2027 年债券还本	2027 年债券付息
2028 年		35.00		70.00		70.00
2029 年		35.00		70.00		70.00
2030 年		35.00		70.00		70.00
2031 年		35.00		70.00		70.00
2032 年		35.00		70.00		70.00
2033 年		35.00		70.00		70.00
2034 年	1,000.00	35.00		70.00		70.00
2035 年			2,000.00	70.00		70.00
2036 年					2000	70.00
合计	1,000.00	350.00	2,000.00	700.00	2,000.00	700.00

3. 项目总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）、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）、总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）、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）、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）、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）、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）。计算比率如下：

单位：万元

序号	指标名称	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)	10,248.00	6,250.00	1.64
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)	10,248.00	6,750.00	1.52
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)	10,248.00	5,000.00	2.05
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)	10,248.00	6,750.00	1.52
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)	10,248.00	5,000.00	2.05

序号	指标名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
6	市场化融资本息保障倍数(项目可偿债专项债收益/市场化融资本息)		不适用	
7	市场化融资本金保障倍数(项目可偿债专项债收益/市场化融资本金)		不适用	

4. 资金测算平衡情况

根据相关数据显示，本债券对土地出让返还收入预计从 2028 年开始，至 2036 年完成，根据本项目实际情况确定的可偿债总收益为 10,248.00 万元。在债券存续期内，土地出让返还收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。土地出让返还收入结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 3,813.00 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。建设期及运行期现金详见附表 1 现金流预测分析表

5. 本项目建成后，土地出让返还收入对项目发债本息进行偿还，土地出让返还收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入。通过对《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.52 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

(七) 会计报表

基于上述各项分析测算，编制该项目存续期的模拟会计报表，主要内容包括利润表、资产负债表和现金流量表。详见：附表 1：现金流量表

附表 2：资产负债情况预测表

附表 3：利润分配表

(八) 独立第三方专业机构进行评估意见

本项目预期可偿债收益为 10,248.00 万元，与项目的债券发债资金 5,000.00 万元（其中拟申请 2025 年度地方政府专项债券 1,000.00 万元；拟申请 2026 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元；拟申请 2027 年度地方政府专项债券 2,000.00 万元）及其利息 1,750.00 万元（按年 3.5% 计算）相比，项目收益完全覆盖项目发债资金，项目本息覆盖倍数为 1.52，项目的本息保障程度较高，偿债能力较好，每年能安全偿还利息，10 年内全部还清发债资金。

六、项目压力测试与评价

(一) 压力测试

充分考虑市场价格及债券利息波动因素影响，对债券项目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。

资金覆盖率—压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况敏感性分析									
各项收入变动（债券本息 资金覆盖率）	1.09	1.21	1.33	1.45	1.56	1.68	1.80	1.92	2.04
收入变动（债券本息资金 覆盖倍数）	1.10	1.21	1.32	1.42	1.52	1.62	1.71	1.80	1.89
经营成本变动情况敏感性 分析									

资金覆盖率—压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
经营成本(债券本息资金覆盖率)	1.60	1.59	1.58	1.57	1.56	1.56	1.55	1.54	1.54
经营成本(债券本息资金覆盖倍数)	1.60	1.58	1.56	1.54	1.52	1.50	1.48	1.46	1.44

(二) 总体评价

根据塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目项目收益与融资平衡的压力测试结果，当土地出让返还收入、经营成本等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内按照 -20% 、 -15% 、 -10% 、 -5% 、 0% 、 5% 、 10% 、 15% 、 20% 九个节点进行测试，专项债本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、项目风险提示

(一) 项目风险因素分析

1、风险分析

主要有：市场风险、技术风险、工程风险、资金风险、外部协作条件风险等五大风险。

(1) 市场风险。市场风险主要是材料、价格、同业竞争，原材料市场材料价格上扬、材料供应紧张，租金价格定位波动无常。

(2) 技术风险。本项目的技术风险主要有项目所采用技术的适用性、可靠性、先进性和可得性对项目正常运行带来的技术风险；另外还有项目实施后人员素质能否满足项目运行的需要。

（3）工程风险。本项目工程风险主要是指项目工程建设过程中存在的各类风险，包括实施地地质条件、工程量和施工工期等。

（4）资金风险。本项目资金风险主要有项目专项债资金和配套资金的到位情况，以及项目运行经费的筹措。

（5）外部协作条件风险。由于本项目在建设和运行中对交通运输、供水、供电等外部协作配套条件都有一定的要求。因此，本项目的外部协作风险主要是这些条件的变化给项目带来的风险。

（二）防范风险对策

通过对项目建设及运行过程中出现的各类风险的识别及评估，本项目根据各类风险程度高低，重点对技术风险、市场风险和资金风险等影响程度较大的风险制定相应对策，以防范这类风险发生可能给项目带来的不利影响。具体采取以下的风险应对策略。

（1）加强技术交流和培训，控制技术风险对项目的影响

本项目是一项技术含量较高，对人员素质要求较高的项目，因此技术风险是影响项目顺利实施的重要因素。首先在仪器设备选型时，更多收集相关资料，尽可能选择大型厂家的产品。在产品选择时，不但要注重其可靠性、适应性和成熟度，还要注意各设备之间及与已有设备的衔接和配套，力

求产生最大的系统合力。此外，还要加强人员技术培训力度，提高工作人员的技术素质，全面掌握农副产品质量安全检验检测技术，以控制项目运行中的技术风险。

（2）加强市场调研和防风险意识，控制市场风险对项目的影响

在市场风险中，对项目影响最大的是材料及设备价格。为控制价格上涨对项目实施的影响，在可行性研究报告编制过程中，应对设备公司和供应商进行询价，综合各方报价确定报告中的设备价格。

（3）强化项目规划和资金管理，控制资金风险对项目的影响

本项目的建设资金主要由中央补助资金和地方配套资金组成。为保证中央补助资金的及时到位，项目单位要在规定的时间内向上级主管部门提交相关的文件和可行性研究报告。对于配套资金，区财政要提前筹备，对于项目运行经费的筹措，要及时协调，通过区财政每年获得运转经费，确保项目的顺利进行。

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的支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（二）健全信息披露制度

按照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。

九、会计附表

附表 1：现金流预测分析表

年度	建设期				债券存续期内								合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
现金流入													
财政性金流入	250.00	500.00	500.00										1,250.00
地方政府债券资金流入	1,000.00	2,000.00	2,000.00										5,000.00
单位融资性资金流入													-
其他资金流入					-								-
土地出让收入流入	-	-	-	8,000.00	-	-	4,000.00	-	-	4,000.00			16,000.00
现金流入总额	1,250.00	2,500.00	2,500.00	8,000.00	-	-	4,000.00	-	-	4,000.00			22,250.00
现金流出													-
建设期项目资金流出	1,213.87	2,392.74	2,322.74										5,929.35
运营期资金流出（经营成本）		-	-	2,876.00	-	-	1,438.00	-	-	1,438.00			5,752.00
增值税及附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
发行费、登记托管费、兑付服务费	1.13	2.26	2.26										5.65
企业所得税			-	-	-	-	-	-	-	-			-
2025 年债券还本付息	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	1,035.00	-		1,350.00
2026 年债券还本付息	-	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	2,070.00	-	2,700.00
2027 年债券还本付息	-	-	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	2,070.00	2,700.00
现金流出总额	1,250.00	2,500.00	2,500.00	3,051.00	175.00	175.00	1,613.00	175.00	175.00	2,613.00	2,140.00	2,070.00	18,437.00
现金净流量													-
当年项目现金净流入	-	-	-	4,949.00	-175.00	-175.00	2,387.00	-175.00	-175.00	1,387.00	-2,140.00	-2,070.00	3,813.00
期末项目累计现金结存额	-	-	-	4,949.00	4,774.00	4,599.00	6,986.00	6,811.00	6,636.00	8,023.00	5,883.00	3,813.00	3,813.00

附表 2：资产、负债情况预测表

序号	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	货币资金	-	-	-	4,949.00	4,774.00	4,599.00	6,986.00	6,811.00	6,636.00	8,023.00	5,883.00	3,813.00
2	应收账款		-										
3	预付账款		-										
4	其他应收款		-										
5	其他流动资产	1,250.00	3,750.00	6,250.00	3,125.00	3,125.00	3,125.00	1,562.50	1,562.50	1,562.50	-	-	-
6	固定资产	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	减：累计折旧		-										
8	固定资产净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	在建工程		-										
8	其他资产		-										
9	一、资产总计	1,250.00	3,750.00	6,250.00	8,074.00	7,899.00	7,724.00	8,548.50	8,373.50	8,198.50	8,023.00	5,883.00	3,813.00
10	短期借款		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	应付款项												
12	应付职工薪酬												
13	应缴税费												
14	应付债券	1,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	2,000.00	
15	二、负债总计	1,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00	2,000.00	-
16	实收资本												
17	资本公积	250.00	750.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
18	盈余公积												
19	未分配利润		-	-	1,824.00	1,649.00	1,474.00	2,298.50	2,123.50	1,948.50	2,773.00	2,633.00	2,563.00
20	三、股东权益合计	250.00	750.00	1,250.00	3,074.00	2,899.00	2,724.00	3,548.50	3,373.50	3,198.50	4,023.00	3,883.00	3,813.00

附表 3：利润测算表

序号	项目	合计	债券存续期内								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
			4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	收入（含税）	16,000.00	8,000.00	—	—	4,000.00	—	—	4,000.00		
1.1	出让价格（万元/亩）	240.00	80.00	—	—	80.00	—	—	80.00		
1.2	出让数量（亩）		100.00	—	—	50.00	—	—	50.00		
2	增值税及附加税										
3	经营成本——土地出让税、费	5,752.00	2,876.00	—	—	1,438.00	—	—	1,438.00		
3.1	土地出让业务费（3%）	480.00	240.00	—	—	120.00	—	—	120.00		
3.2	农业土地开发资金（0.5%）	80.00	40.00	—	—	20.00	—	—	20.00		
3.3	国有土地收益基金（5%）	800.00	400.00	—	—	200.00	—	—	200.00		
3.4	保障性住房建设资金（10%）	1,464.00	732.00	—	—	366.00	—	—	366.00		
3.5	农田水利保障基金（10%）	1,464.00	732.00	—	—	366.00	—	—	366.00		
3.6	教育基金（10%）	1,464.00	732.00	—	—	366.00	—	—	366.00		
3	土地出让净收益	10,248.00	5,124.00	—	—	2,562.00	—	—	2,562.00		
4	债券付息	1,435.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	140.00	70.00
4.1	2025 年债券付息	245.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	—	—
4.2	2026 年债券付息	560.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	—
4.3	2027 年债券付息	630.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
5	利润总额结转	9,023.00	4,949.00	-175.00	-175.00	2,387.00	-175.00	-175.00	2,387.00	-140.00	-70.00
6	所得税		—	—	—	—	—	—	—		
7	净利润	9,023.00	4,949.00	-175.00	-175.00	2,387.00	-175.00	-175.00	2,387.00	-140.00	-70.00