

新疆维吾尔自治区克州阿克陶县阳光丽景
小区、惠民小区及白山小区棚户区
改造建设项目
实施方案

填报单位：阿克陶县住房和城乡建设局

填报日期：2026年4月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 政策背景	1
(二) 项目背景	1
(三) 项目概况	3
(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	7
(七) 合法性审核的律师事务所	7
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	8
三、绩效目标及指标	8
(一) 绩效目标的设定	8
(二) 绩效监控和评价	9
(三) 事前绩效评估情况	10
四、项目投资估算及资金筹措方案	11
(一) 编制依据	11
(二) 项目总投资估算	11
(三) 项目融资计划	13

(四) 建设期资金平衡方案	19
五、项目收益与融资自求平衡方案	20
(一) 项目运作模式	20
(二) 项目运营收益	21
(三) 财务费用	21
(四) 运营成本	23
(五) 相关税费	26
(六) 资金平衡测算情况	26
(七) 会计报表	28
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	28
六、项目压力测试与评价	29
(一) 压力测试	29
(二) 总体评价	30
七、项目风险提示	30
(一) 影响项目风险因素	30
(二) 风险防控措施	32
八、其他需要说明的事项	33

克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区 棚户区改造建设项目实施方案

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《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、2019年6月10日中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《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》、《财政部办公厅、国家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）等文件的精神，地方政府在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。

结合新疆维吾尔自治区克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区棚户区改造建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

2013年7月13日《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）出台，明确提出棚户区改造的

要求、原则、各类棚户区改造的任务和相关要求。为落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》会议精神，7月28日住房城乡建设部等五部委组织召开了全国棚户区改造工作电视电话会议，会议对2013~2017年棚户区改造及相关工作进行了全面部署，计划2013年至2017年继续改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

为了贯彻《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)的精神，自治区人民政府发布了《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》(新政发〔2007〕73号)，切实解决城市低收入家庭住房困难问题，加快建立和完善城市住房保障体系，满足城市老旧住房居民的基本要求，全面建设小康社会和构建和谐新疆。

新疆维吾尔自治区在“十三五”期间开始全面推进棚户区的改造，通过近两年多来的扎实工作，棚户区改造已取得突破性的进展，改变了一大批困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了人民群众的生活质量。

2017年，财政部印发了《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)，围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。同时，在2019年6月份，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》指出，把开大“前门”和严堵“后门”协调起来，在严格控制地方政府隐性债务、坚决遏制隐性债务增量、坚决不走无序举债搞建设之路的同时，鼓励依法依规通过市场化融资解决项目资金来源。

（二）项目背景

为认真贯彻和落实国家文件精神 and 政策，阿克陶县各单位已经着手开展棚户区改造规划和建设工作。阿克陶县为响应国家、自治区号召和政策，也已经将棚户区改造工作提上日程，按照《阿克陶县保障性住房棚户区改造实施计划》，阿克陶县规划进行各类棚户区改造 10258 户，2015-2019 年改造建设了 500 户，剩余 5258 户待下一步改造。

综上所述，克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区棚户区改造建设项目是十分必要的。

本项目就是在这样的背景下提出的。

（三）项目概况

1. 项目名称

克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区棚户区改造建设项目。

2. 项目区位

本项目建设地点位于新疆克州阿克陶县。

3. 项目领域

本项目属于保障性安居工程（棚户区改造）领域项目，为有一定收益的公益性项目。

4. 参与主体

行业主管部门：阿克陶县住房和城乡建设局

项目实施主体：阿克陶县住房和城乡建设局

5. 项目定位

改善阿克陶县群众特别是低收入住房困难群众的居住条件为根本目的，以实现住有所居的目标要求，加快棚户区改造，提高城镇土地节约集约利用水平，提升城镇形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城区。

6. 建设内容

（1）阿克陶县保障性住房棚户区房屋征迁工程

本项目棚户区改造计划拆迁安置群众户数 2308 户，涉及职工人数 6832 人,拆迁房屋总建筑面积 460000 平方米(每户近 200 平方米)，原拆迁地土地集约整合后，扣除道路绿化用地可开发土地约 1280 亩。

（2）阿克陶县保障性住房棚户区房屋安置工程

根据《克州地区阿克陶县总体规划》（2011-2030）要求，计划在阳光丽景小区、惠民小区及白山小区新建 2308 套棚户区安置房，对本项目棚户区房屋征迁户采用 1:1 产权置换安置，建设供排水管网、天然气管网、集中管网、换热站、停车场等相关配套基础设施。具体详下表：

棚户区名称	安置户数 (户)	栋数 (栋)	结构形式	层数	建筑面积 (㎡)
阳光丽景小区	480	8	剪力墙结构	地上 11 层	47155.08
惠民小区	500	19	剪力墙结构	地上 11 层	113000
白山小区	1328	51	剪力墙结构	地上 11 层	299844.92

合计	2308	78			460000
----	------	----	--	--	--------

为 3 个棚户区安置小区配套建设室外基础设施工程，具体内容详下表：

配套工程建设内容											
安置 小区	生活 给水 工程 (m)	消防 给水 工程 (m)	消防 给水 工程 (m)	排水 工程 (m)	供电 工程 (m)	热力 工程 (m)	换 热 站	小区 道路 及地 坪㎡	小区 绿化 工程 ㎡	路灯 (座)	围墙 (m)
阳光丽 景小区	3500	3500	3500	4500	3500	4000	1	18000	24000	200	1500
惠民 小区	6000	6000	6000	9000	9000	6000	1	24000	35000	350	1800
白山 小区	12000	12000	12000	19540	18000	9000	1	30000	60000	600	2500
合计	21500	21500	21500	33040	30500	19000	3	72000	119000	1150	5800

7. 建设期限

本项目工期为 2022 年 3 月—2026 年 10 月。

8. 运营周期

2022 年—2035 年。

9. 项目性质

在建项目。

10. 项目总投资

根据项目可行性研究报告，本项目估算总投资为 287,500 万元。其中：建筑工程费 213,900.00 万元，占总投资的 74.40%；安装工程费用 24,549.20 万元，占总投资的 8.54%；其他工程费用及基本预备费 49,050.80 万元，占总投资的 17.06%。

（四）项目主管部门

本项目主管部门为阿克陶县住房和城乡建设局，基本信息如下：

机构名称：阿克陶县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：116530220104841333

机构性质：机关

负责人：买合木提·米曼

机构地址：阿克陶县白山路5院发展大厦11楼

赋码机关：阿克陶县人民政府

主管部门主要职责包括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

项目目前已取得前期审批手续，详细的批复如下：

1. 阿克陶县发改委《关于克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区棚户区改造建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（陶发改字〔2021〕349号）；

2. 《建设用地规划许可证》（地字第 65302220210025 号）；

3. 阿克陶县自然资源局《关于克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区棚户区改造建设项目用地预审和选址意见的初审意见》。

备注：房建项目不需要环评。

(六) 项目开工和建设时间

根据建筑工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织计划情况，本项目工期预计 2022 年 3 月-2026 年 10 月。

(七) 合法性审核的律师事务所

本项目由新疆辛建保律师事务所出具项目合法性审核意见。

新疆辛建保律师事务所系 2017 年 12 月 29 日由新疆维吾尔自治区司法厅审批成立，批准文号：新司许决发【2017】150 号，统一社会信用代码 31650000MD0179685K《律师事务所执业许可证》。

新疆辛建保律师事务所是经批准依法设立且合法存续

的律师事务所，具备为本期债券出具目合法性审核意见。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目建成后，通过土地出让获得专项收入，债券存续期内项目实现收入 648,000 万元，项目的直接经济效益可观。

本项目的建设主要是改善阿克陶县现有棚户区居民及低收入家庭的居住问题，同时在相关法律法规规定的范围内尽可能的创造部分收益，从社会资源优化配置的角度分析，项目的建设具有一定的社会意义。故本项目投资可行。

(二) 社会效益分析

能够提升和改善阿克陶县的投资环境和人居环境，为促进阿克陶县国民经济的发展、社会经济结构调整而提供良好的基础条件，有利于改善县城的基础设施现状，促进阿克陶县经济环境的协调发展，全面发展构建和谐社会”的指导思想，提高党和政府的形象和信誉，是一个民心工程。

综上所述，本项目具有良好的社会效益。

三、绩效目标及指标

(一) 绩效目标的设定

基于本项目建设目标和建设任务，特梳理以下绩效目标：

政府债券项目支出绩效目标表

(2026 年度)

项目名称	克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区棚户区改造建设项目
预算单位	阿克陶住房和城乡建设局
项目资金	年度资金总额： 6000

		其中：财政拨款 0		
		政府债券资金 6000		
		其他资金		
总体目标	年度目标			
	目标 1：新建 2038 户，建筑面积约 46 万平方米，建设供排水管网、天然气管网、集中供热管网、换热站、停车场等相关配套基础设施。 目标 2：改善县城的基础设施建设，提高居民生活水平，促进阿克陶县经济发展。			
绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目完成	数量指标	建筑面积	46 万平方米
			实物安置户数	2308 户
		质量指标	征收过程规范率	=100%
		时效指标	完工及时率	=100%
		成本指标	棚户区改造安置平均成本	≤124.57 万元/户
	项目效益	经济效益指标	促进经济发展	有效促进
		社会效益指标	改善县城的基础设施建设	有效改善
		可持续影响指标	持续为城镇居民提供政府公共服务	≥20 年
	满意度指标	满意度指标	住户满意度	≥95%

“花钱必问效，无效必问责”，阿克陶县财政局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）的要求、《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），将专项债券资金的使用纳入到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、拨付进程及同类项目专项债券的再次申报批复。

（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）、《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）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）事前绩效评估情况

按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的文件要求的规定，遵循科学性、规范性、客观性和公正性的原则，结合被评估项目的实际情况，实施事前绩效评估程序，对本项目申请专项债券资金事前绩效实施了评估，包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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；其他需要纳入事前绩效评估的事项等。

本项目属于棚户区改造，项目的建设符合国民经济和社会发展规划，是阿克陶县发展的需要；本项目符合政府专项债券支持领域，项目成熟度较高；项目资金来源可靠，到位

可行性高；项目运营收入和项目成本支出预测基本合理；项目债券需求合理；偿债计划可行，偿债风险基本可控。

本项目综合绩效评估评估结论为“支持”，该项目可以实施。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- 2.《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》(2010)；
- 3.《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- 4.可行性研究设计阶段工程量；
- 5.材料价格参考《新疆维吾尔自治区建设工程造价信息》2022年最新信息价格及市场价格。
- 6.《新疆维吾尔自治区建设工程造价管理办法》

投资估算以本项目工程为基础，参照近年来类似工程概预算造价及工程量清单计价，结合阿克陶县建筑工程材料情况和相关文件规定，结合本工程设计方案的标准及规模进行编制。

（二）项目总投资估算

1. 项目总投资

根据项目可行性研究报告，本项目估算总投资为 287,500 万元。其中：建筑工程费 213900.00 万元，占总投资的 74.40%；安装工程费用 24549.20 万元，占总投资的 8.54%；其他工程费用及基本预备费 49050.80 万元，占总投资的 17.06%。

2. 资金筹措方案

(1) 资金来源

资本金来源：本项目总投资为 287,500 万元，其中资本金 57,500 万元，占总投资约 20%。本项目资本金来源为其他资金，按照工程建设进度及时、足额将项目资本金筹措到位。

融资来源：为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院，关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 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》等文件精神，结合本项目建设计划，拟通过发行专项债券解决实施本项目建设的融资需求。本项目计划发行债券 230,000 万元（2022 年已发行债券 30,000 万元，2023 年已发行债券 17,000 万元，2024 年已发行专项债券 3,000 万元，2025 年已发行专项债券 4,000 万元,计划 2026 年发行专项债券 176,000 万元（2026 年本次发行 6,000 万元）），占总投资的约 80%，期限为 10 年，利率 3.20%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

资金筹措情况如下：

序号	项目类别	金额（万元）	拟发行期限
1	项目资本金	57500.00	-
2	拟发行专项债券额度	230000.00	10 年
2.1	本期拟发行专项债券额度	6000.00	10 年

(2) 项目实施计划

①项目建设管理

本项目的建设实施，涉及面广、问题繁多，在项目建设

过程中，必须要结合建设条件，发挥建设单位和协作单位各自的优势，加强工程管理，科学合理地组织施工，确保工程有序进行，以节省投资，加快进度，争取早开工，早完成，早见效益。

本工程建设坚持质量第一，积极推行工程质量终身负责制、工程监理制与合同管理制。

②已完成的前期工作

项目目前已完成可研批复等前期审批事项。本项目的债券申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评价报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评价报告的编制。

③项目建设计划

根据建筑工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织计划情况，本项目预计 2022 年 3 月开始施工，到 2026 年完成。

（三）项目融资计划

1. 项目发行地方政府专项债券募集资金计划

（1）发行依据

①《中华人民共和国预算法》

②《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

③《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）

④《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)

⑤《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)

⑥《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)

⑦《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知(财预〔2017〕35号)

⑧《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)

⑨《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)

⑩《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)

⑪《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》(财库〔2018〕61号)

⑫《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)

⑬《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》

⑭《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)

⑮《财政部关于报送2020年地方政府债券需求的通知》(财预〔2019〕212号)

⑯《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）

⑰《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（新政办函〔2017〕122 号）

发行主体资格：

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》国发〔2014〕43 号)第二条规定赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。

本项目专项债券由新疆维吾尔自治区人民政府代为举债。

地方政府债务限额管理：

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）第一条规定，对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限

额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

地方政府债务预算管理：

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

建立地方政府债务应急处置机制：

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

地方政府债务信息公开：

《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），地方财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定。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、专项债券项目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，并充分披露对应项目详细情况、

项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。

(2) 发行计划

本项目计划发行专项债券 230,000 万元，项目拟发行政府专项债券计划如下：

发行年份	发行额度	发行期限	债券利率
2022 年	30000 万元	10 年期	3.20%、3.03%、3.06%
2023 年	17000 万元	10 年期	3.05%、2.74%
2024 年	3000 万元	10 年期	2.32%
2025 年	4000 万元	10 年期	1.72%
2026 年	176000 万元 (本次申请 6000 万元)	10 年期	3.2%

本项目拟发行专项债券，利息每半年付息，最后一期利息随本金一起支付。债券发行费用为发行面值的 1.0%，登记托管费为发行额度的 0.08%，兑付服务费为发行额度的 0.05%。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。债券的发行场所、品种、数量、时间安排、招投标、分销、缴纳发行款等按新疆维吾尔自治区相关要求和规定有序进行。

2. 投资者保护措施

为保护投资者利益，本项目针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。

根据《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》、《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》等办法。发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发改、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急

和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

若出现政府已经或者可能无法按期支付政府债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，容易引发财政金融风险，需要采取应急处置措施予以应对的事件等政府性债务风险事件。根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

自治区财政厅建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各级政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和市县政府。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

阿克陶县人民政府、阿克陶县发改委、阿克陶县财政局、项目建设单位要建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

（四）建设期资金平衡方案

资金使用计划如下：

本项目总投资为 287,500 万元。

2022 年已投资 30,000 万元，2023 年已投资 17,000 万元，2024 年已投资 3,000 万元，2025 年已投资 4,000 万元，2026 年计划投资 233,500 万元，其中资本金 57,500 万元。

项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项

目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年专项债券融资额度。具体资金使用计划如下：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目类别	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	总投资	287500	30000	17000	3000	4000	233500
1.1	建设投资	274730.37	29056.55	15573.77	1519.29	2449.40	226131.36
1.2	建设期利息	12769.63	943.45	1426.23	1480.71	1550.60	7368.64
2	资金筹措	287500	30000	17000	3000	4000	233500
2.1	财政资金	57500	0	0	0	0	57500
2.1.1	用于建设投资	57500	0	0	0	0	57500
2.1.2	用于建设期利息及其他费用	0	0	0	0	0	0
2.2	债券资金	230000	30000	17000	3000	4000	176000
2.2.1	本期发行债券	6000	0	0	0	0	6000

注：本项目建设期利息和发行费用全部由资本金支付。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

项目运作主体为阿克陶县住房和城乡建设局。

为保证项目顺利实施，成立“克州阿克陶县阳光丽景小区、惠民小区及白山小区棚户区改造建设项目”领导小组，由阿克陶县人民政府分管领导担任项目组长，阿克陶县住房和城乡建设局局长担任副组长，主要成员由发改委、财政等相关部门人组成。

项目建设领导小组主要负责项目建设规划和目标制定，

组织协调相关行业、部门全力参与和支持项目建设，行使项目建设监督和指导实施的职能，并按照国家及自治区对建筑行业的要求，进行项目实施的组织管理和重大问题的决策。并负责审查项目年度实施方案、进度情况和完成情况报告，为项目建设提供良好的职能服务环境。

项目运营阶段由阿克陶县住房和城乡建设局负责项目的运营管理，确保按照预期获得专项收入。督促和保证项目对应产生的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

(二) 项目运营收益

项目营业收入主要来源于土地出让收入，项目经营期内共实现收入 648,000 万元。具体收入测算依据及假设如下所示：

本项目棚户区改造计划拆迁安置群众户数 2308 户，涉及职工人数 6832 人，拆迁房屋总建筑面积 460000 平方米(每户按 200 平方米计)，原拆迁地土地集约整合后，扣除道路绿化用地可开发土地月约 7200 亩，可形成国有可出让建设用地 7200 亩，为商住两用地。

项目区可用于出让土地面积按 7200 亩，土地出让计划在项目实施后 12 年出让完毕。为便于财务分析，出让量每年按总量的 8.33%计算。具体土地出让计划安排如下：

土地出让计划安排

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
用地出让面积(亩)	7200	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
用地出让面积(亩)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00

通过当地市场比较和其他方法分析测算，并按稳妥原则估计项目区各类性质用地的价格，综合本项目地块所处地理位置及城镇建设规划发展因素，根据阿克陶县城镇规划，该片用地未来建设的公共设施、教育、医疗服务机构较齐全，土地具有一定的开发价值，同时根据建设方意向，该土地拟为商业加住宅用地方式挂牌出让，为确保项目的收益。

根据 2021 年 9 月 15 日阿克陶县自然资源局现对以下国有建设用地使用权出让结果，每亩均价 100 万元，保守估计，本项目每亩均价按照 90 万元计算。2021 年 9 月 15 日阿克陶县自然资源局土地出让结果如下表：

地编号	宗地位置	出让总面积 (m ²)	宗地用途	容积率	出让年限(年)	起始价 (万元)	竞得人	统一社会信用代码	成交价 (万元)
2021-21	阿克陶县帕米尔路以西、光明路以北	10521 (商业 2630、住宅 7891)	商住	≤ 2.0	商业 40 住宅 70	860	新疆房福鑫 房地产开发 有限责任公司	91653022MA796 LJC7E	1580

综上，本项目拟出让土地面积 7200 亩，用地出让地价按 90 万元/亩计算，可得土地出让收入 648,000 万元。

（三）财务费用

本项目拟申请专项债券共计 230,000 万元（2022 年已发行专项债券 30,000 万元，2023 年已发行专项债券 17,000 万元，2024 年已发行专项债券 3,000 万元，2025 年已发行专项债券 4,000 万元，2026 年计划申请专项债券 176,000 万元）。假设债券融资利率 3.20%，已发行的按照实际利率测算（2022

年已发行 30,000 万元按照实际利率测算，10,000 万元 3.02%，10,000 万元 3.03%，10,000 万元 3.06%，2023 年已发行专项债券 17,000 万元按照实际利率测算，10,000 万元 3.05%，7,000 万元 2.74%，2024 年已发行 3,000 万元按照实际利率 2.32%测算，2025 年已发行 4,000 万元按照实际利率 1.72%测算），期限 10 年。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。债券存续期偿还债券利息总额为 71,782 万元。专项债发行费率假定为发行额度的 1.0%，登记托管费为发行额度的 0.08%，兑付服务费为当年还本付息的 0.05%。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

其他费用

序号	项目	费率	金额（万元）
1	专项债券发行费	0.10%	230
2	专项债券登记托管费	0.08‰	18.40
3	专项债券兑付服务费	0.05‰	15.09
4	合计	-	263.49

还本付息及其他费用表

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	其他费用	还本付息及其他费用合计
2022 年	0	30,000		30,000	911	32.45	943.45
2023 年	30,000	17000		47,000	1407.8	18.43	1426.23
2024 年	47,000	3000		50,000	1477.4	3.31	1480.71
2025 年	50,000	4000		54,000	1546.2	4.40	1550.60
2026 年	54,000	176000		230,000	7178.2	190.44	7368.64
2027 年	230,000			230,000	7178.2	0.36	7178.56
2028 年	230,000			230,000	7178.2	0.36	7178.56
2029 年	230,000			230,000	7178.2	0.36	7178.56

2030 年	230,000			230,000	7178.2	0.36	7178.56
2031 年	230,000		30000	200,000	7178.2	1.86	7180.06
2032 年	200,000		17000	183,000	6267.2	1.16	6268.36
2033 年	183,000		3000	180,000	5770.4	0.44	5770.84
2034 年	180,000		4000	176,000	5700.8	0.49	5701.29
2035 年	176,000		176000	0	5632	9.08	5641.08
合计	-	230,000	230,000		71,782	263.49	72,045

(四) 运营成本

根据批复的可行性研究报告，项目债券存续期内项目运营期项目总成本费用主要包括土地出让管理费、用于农业土地开发的土地出让金、用于城市廉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。

1. 土地出让管理费

本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的0.5%, 合计3,240万元。

2. 用于农业土地开发的土地出让金

财政部、国土资源部以财综〔2004〕49号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从2004年1月1日起将部分土地出让金用于农业土地开发。

土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让纯收益征收标准（对应所在地征收级别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

根据关于印发《新疆维吾尔自治区国有土地使用权出让、出租、转让收支管理办法》的通知：规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于20%。

土地出让金用于农业土地开发资金=7200×666.67×85

$\times 20\%/10000=8,160$ （万元），本项目土地出让金用于农业土地开发资金即8,160万元。

3. 用于城市廉租房建设的土地出让金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64号）规定：从土地出让金净收益中提取10%用于安排廉租住房保障资金的规定。

参照阿克陶县国土资源局以往收储同类土地开发成本，本次出让土地开发成本按48万元/亩计算，整理7200亩土地需成本费用为345,600万元。

项目区土地储备整理成本345,600万元扣除土地出让管理费3,240万元得到项目区土地出让净收益为342,360万元。

城市廉租房建设资金=土地出让净收益 $\times 10\%=34,236$ （万元），本项目用于廉租房建设资金为34,236万元。

4. 用于水利建设的土地出让金

2011年中央1号文件《关于中国中央国务院关于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中10%用于水利建设。

水利建设资金=土地出让净收益34,236（万元），本项目用于水利建设的土地出让金为34,236万元。

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）及《财政部关于

进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综[2012]2号）规定：从土地出让净收益按照10%的比例计提教育资金。

教育资金=土地出让净收益 $\times$ 10%=342360 $\times$ 10%=34,236（万元），本项目用于教育资金的土地出让金为34,236万元。

综上，本项目与土地出让金相关的费用共计114,108万元。具体年度各项成本见附表2：项目总成本费用测算表。

（五）相关税费

根据国家相关规定，土地出让收入免征增值税、所得税。

（六）资金平衡测算情况

1. 项目可偿债收益

综合以上项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，假设本项目在运营期内持续稳定的运营，估算本项目债券存续期内项目总收入648,000万元，经营付现成本为114,108万元，教育税金及附加、所得税0万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为533,892万元。

具体见附表3：项目运营净收益测算表。

2. 分年度还本付息情况

据上，本项目债券存续期内可用于偿还债券本息及发行费用的运营净收益总额为533,892万元，运营净收益对本项目专项债券本息及发行费用的覆盖倍数为1.77倍。

具体见附表4：分年度资金平衡表。

3. 偿债指标

项目总投资为287,500万元，项目可偿债收益为53,389.2

万元，总债务本息为 301,782 万元，专项债券本金为 230,000 万元，专项债券利息为 71,782 万元，发行费用 230 万元，登记托管费 18.40 万元，兑付服务费 15.09 万元。本项目除专项债融资外，未安排其他融资。因此从本项目总债务相应指标同专项债券指标。

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）	533,892.00	287,500.00	1.86
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）	533,892.00	302,045.49	1.77
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）	533,892.00	230,000.00	2.32
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿债专项债收益/专项债券本息）	533,892.00	302,045.49	1.77
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿债专项债收益/专项债券本金）	533,892.00	230,000.00	2.32
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

根据上述项目债券存续期内的各年现金流入、流出等因素，假设本项目在债券存续期内有持续稳定的运营，据此预测未来现金净流量。在不考虑资金时间价值的情况下，本项目计算期内累计现金流入共计 935,500 万元，现金流出总额为 703,653.49 万元，累计现金结存额为 231,846.51 万元。

5. 资金平衡结论

基于财政部对地方政府申请专项债的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目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，为本项目

提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

(七) 会计报表

1. 利润表见附表 5。
2. 资产负债表见附表 7。
3. 现金流量表见附表 6。

在不考虑资金时间价值的情况下，本项目计算期内累计净现金流量为 231,846.51 万元，可实现收益与融资自求平衡。

(八) 独立第三方专业机构进行评估意见

1. 本实施方案已通过会计师事务所评估，意见如下：

本项目本息覆盖倍数为 1.77 倍，采用发行地方政府专项债券方式，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，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本实施方案已通过律师事务所评估，意见如下：

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债券发行领域。

本次专项债券发行主体适格，本项目的主管部门和项目单位是合法存续的主体，具备独立的法律主体资格。

本建设项目已获得相关主管部门的同意批复，具备合法性。

本项目符合《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》、《地方政府专项债务预算管理办法》等文件规定，具备申请专项债的条件，不存在法律障碍。

(一) 压力测试

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

[illegible]

债券本息覆盖 率 (A/B)	1.39	1.50	1.59	1.68	1.77	1.86	1.94	2.03	2.12
-------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

(二) 总体评价

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 507197.40 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.68 倍。

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 10%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 507197.40 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.59 倍。

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 15%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 453808.20 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.50 倍。

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 20%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 427113.60 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.39 倍。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、项目风险提示

(一) 影响项目风险因素

1. 建设和管理风险

项目建设过程中来自自然环境和施工条件、工期延误、工程事故、资金落实等方面的风险。

2. 财务和市场风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，

受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 公共政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

4. 流动性风险

流动性风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

5. 偿付风险

偿付风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，

对债券还本付息产生影响。

（二）风险防控措施

1. 由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。

2. 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3. 选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4. 项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位选择、时机选择、融资选择、租售选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6. 提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资

金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8. 做好前期宣传工作和后期运营管理，确保尽早收益。

9. 良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

八、其他需要说明的事项

1. 在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

2. 在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

3. 按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险

应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。逾期的，省财政厅将按转贷的当期债券票面利率两倍折成日息予以罚款。

4. 因项目运营取得的政府性基金收入或专项收入暂时难以实现，不能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，项目收入实现后予以归还。

附表1

项目营业收入测算表

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
1、土地出让收入	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	0.00	0.00	648,000.00
1.1、出让面积（亩）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	0.00	0.00	
单价（万元/亩）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	0.00	0.00	
运营收入合计	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	0.00	0.00	648,000.00
2、税金及附加	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	-
增值税6%	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	-
2.1、城市建设维护税 5%	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	-
2.2、教育费及附加5%	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	-

附表2

项目总成本费用测算表

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
1、土地出让管理费	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	0.00	0.00	3,240.00
2、用于农业土地开发的土地出让金	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	0.00	0.00	8,160.00
3、用于城市廉租房建设的土地出让金	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	0.00	0.00	34,236.00
4、用于水利建设的土地出让金	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	0.00	0.00	34,236.00
5、用于教育资金的土地出让金	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	2853.00	0.00	0.00	34,236.00
5、财务费用	943.45	1426.23	1480.71	1550.60	7368.64	7178.56	7178.56	7178.56	7178.56	7180.06	6268.36	5770.84	5701.29	5641.08	72,045.49
付现成本合计	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	0.00	0.00	114,108.00
总成本合计	10452.45	10935.23	10989.71	11059.60	16877.64	16687.56	16687.56	16687.56	16687.56	16689.06	15777.36	15279.84	5701.29	5641.08	186,153.49

附表3

项目运营净收益测算表

单位: 万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
1	项目收入	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	0.00	0.00	648,000.00
2	付现成本	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	0.00	0.00	114,108.00
3	相关税费	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	-
4	项目净收益	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	44491.00	0.00	0.00	533,892.00

附表4

项目分年度融资平衡表

单位：万元/倍

年度	其他费用	债券本息支出		本息及其他 费用合计	项目运营情况				本息保障倍数
		债券本金	债券利息		运营收入	经营成本	相关税费	运营净收益	
2022年	32.45		911.00	943.45	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2023年	18.43		1407.80	1426.23	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2024年	3.31		1477.40	1480.71	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2025年	4.40		1546.20	1550.60	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2026年	190.44		7178.20	7368.64	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2027年	0.36		7178.20	7178.56	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2028年	0.36		7178.20	7178.56	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2029年	0.36		7178.20	7178.56	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2030年	0.36		7178.20	7178.56	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2031年	1.86	30000.00	7178.20	37180.06	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2032年	1.16	17000.00	6267.20	23268.36	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2033年	0.44	3000.00	5770.40	8770.84	54000.00	9509.00	0.00	44491.00	
2034年	0.49	4000.00	5700.80	9701.29	0.00	0.00	0.00	0.00	
2035年	9.08	176000.00	5632.00	181641.08	0.00	0.00	0.00	0.00	
合计	263.49	230000.00	71782.00	302045.49	648000.00	114108.00	0.00	533892.00	1.77

附表5

项目利润表

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
1	营业收入（不含销项税）	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	0.00	0.00	648000.00
2	总成本费用（不含进项税）	10452.45	10935.23	10989.71	11059.60	16877.64	16687.56	16687.56	16687.56	16687.56	16689.06	15777.36	15279.84	5701.29	5641.08	186153.49
3	税金及附加	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
4	利润总额	43547.55	43064.77	43010.29	42940.40	37122.36	37312.44	37312.44	37312.44	37312.44	37310.94	38222.64	38720.16	-5701.29	-5641.08	461846.51
5	弥补以前年度亏损															0.00
6	应纳税所得额	43547.55	43064.77	43010.29	42940.40	37122.36	37312.44	37312.44	37312.44	37312.44	37310.94	38222.64	38720.16	-5701.29	-5641.08	461846.51
7	所得税	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
8	净利润	43547.55	43064.77	43010.29	42940.40	37122.36	37312.44	37312.44	37312.44	37312.44	37310.94	38222.64	38720.16	-5701.29	-5641.08	461846.51
9	期初未分配利润															0.00
10	可供分配的利润	43547.55	43064.77	43010.29	42940.40	37122.36	37312.44	37312.44	37312.44	37312.44	37310.94	38222.64	38720.16	-5701.29	-5641.08	461846.51
11	提取法定盈余公积金	4354.76	4306.48	4301.03	4294.04	3712.24	3731.24	3731.24	3731.24	3731.24	3731.09	3822.26	3872.02	-570.13	-564.11	46184.65
12	可供投资者分配的利润	39192.80	38758.29	38709.26	38646.36	33410.12	33581.20	33581.20	33581.20	33581.20	33579.85	34400.37	34848.15	-5131.16	-5076.97	415661.86
14	未分配利润	39192.80	38758.29	38709.26	38646.36	33410.12	33581.20	33581.20	33581.20	33581.20	33579.85	34400.37	34848.15	-5131.16	-5076.97	415661.86

附表6

项目现金流量表

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
现金流入															
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	57500.00										57,500.00
债券资金流入	30000.00	17000.00	3000.00	4000.00	176000.00	-									230,000.00
运营收入	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	0.00	0.00	648,000.00
现金流入小计	84000.00	71000.00	57000.00	58000.00	287500.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	0.00	0.00	935,500.00
现金流出															-
建设投资	30000.00	17000.00	3000.00	4000.00	233500.00										287,500.00
支付债务利息	911.00	1407.80	1477.40	1546.20	7178.20	7178.20	7178.20	7178.20	7178.20	7178.20	6267.20	5770.40	5700.80	5632.00	71,782.00
支付发行费用	30.00	17.00	3.00	4.00	176.00										230.00
登记托管费	2.40	1.36	0.24	0.32	14.08										18.40
兑付服务费	0.05	0.07	0.07	0.08	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	1.86	1.16	0.44	0.49	9.08	15.09
运营成本	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	9509.00	0.00	0.00	114,108.00
税金及附加	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	-
所得税	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	-
债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30000.00	17000.00	3000.00	4000.00	176000.00	230,000.00
现金流出小计	40452.45	27935.23	13989.71	15059.60	250377.64	16687.56	16687.56	16687.56	16687.56	46689.06	32777.36	18279.84	9701.29	181641.08	703,653.49
净现金流量	43547.55	43064.77	43010.29	42940.40	37122.36	37312.44	37312.44	37312.44	37312.44	7310.94	21222.64	35720.16	-9701.29	-181641.08	231,846.51
累计净现金流量	43547.55	86612.32	129622.61	172563.01	209685.37	246997.82	284310.26	321622.70	358935.14	366246.08	387468.72	423188.88	413487.59	231846.51	

附表7

资产负债表

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	资产	73547.55	133612.32	179622.61	226563.01	497185.37	534497.82	571810.26	609122.70	646435.14	653746.08
1.1	流动资产总额	43547.55	86612.32	129622.61	172563.01	209685.37	246997.82	284310.26	321622.70	358935.14	366246.08
1.1.1	货币资金	43547.55	86612.32	129622.61	172563.01	209685.37	246997.82	284310.26	321622.70	358935.14	366246.08
1.1.2	留抵税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	在建工程	30000.00	47000.00	50000.00	54000.00	287500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	固定资产净值	0.00	0.00	0.00	0.00		287500.00	287500.00	287500.00	287500.00	287500.00
	原值				0.00	287500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	折旧与摊销	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	负债与所有者权益	73547.55	133612.32	179622.61	226563.01	497185.37	534497.82	571810.26	609122.70	646435.14	653746.08
2.1	负债小计	30000.00	47000.00	50000.00	54000.00	230000.00	230000.00	230000.00	230000.00	230000.00	200000.00
2.1.1	长期借款	30000.00	47000.00	50000.00	54000.00	230000.00	230000.00	230000.00	230000.00	230000.00	200000.00
2.2	所有者权益	43547.55	86612.32	129622.61	172563.01	267185.37	304497.82	341810.26	379122.70	416435.14	453746.08
2.2.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00
2.2.2	累计盈余公积	4354.76	8661.23	12962.26	17256.30	20968.54	24699.78	28431.03	32162.27	35893.51	39624.61
2.2.3	累计未分配利润	39192.80	77951.09	116660.35	155306.71	188716.84	222298.03	255879.23	289460.43	323041.62	356621.47

