

伊犁州伊宁市 2025 年第二期收回收购存量 闲置土地项目 实施方案

填报单位：伊宁市土地储备中心
填报日期：2025 年 7 月 22 日

目 录

一、区域情况	5
二、项目基本情况	7
（一）政策背景	7
（二）项目背景	7
（三）项目概况	9
（四）项目主管部门	9
（五）实施主体资格	10
（六）项目审批情况	11
（七）合法性审核的律师事务所	12
三、经济社会效益分析	12
（一）经济效益	12
（二）社会效益	13
四、绩效评价及绩效目标	14
（一）事前绩效评价	14
（三）绩效监控和评价	18
五、项目投资估算及资金筹措方案	18
（一）编制依据	18
（二）项目总投资估算	19

(三) 项目融资计划	20
(四) 土地收储期资金平衡方案	22
六、项目收益与融资自求平衡方案	22
(一) 项目运作模式	22
(二) 项目运营收益	25
(三) 财务费用	28
(四) 项目成本	29
(五) 相关税费	31
(六) 资金平衡测算	31
(七) 会计报表	33
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	33
七、项目压力测试与评价	34
(一) 压力测试	34
(二) 总体评价	34
八、项目风险提示	35
九、其他需要说明的事项	38
附表 1-项目土地出让收入和收益估算表	
附表 2-土地出让收入和成本估算	
附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表	
附表 4-项目融资平衡测算表	

附表 5-资产负债表

附表 6-利润与利润分配表

附表 7-现金流量表

伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地 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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财库〔2016〕155 号）、《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）、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》等文件，结合伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、区域情况

伊宁市古称宁远，是伊犁哈萨克自治州辖县级市、首府，位于新疆维吾尔自治区西北边陲，地处伊犁河谷盆地中央，介于北纬 $43^{\circ} 50' \sim 44^{\circ} 09'$ 、东经 $80^{\circ} 04' \sim 81^{\circ} 29'$ 之间；市中心海拔 639 米；总面积 789 平方千米，截至 2024 年 10 月，伊宁市常住人口 76 万人，有维吾尔族、汉族、哈萨克族等 40 个民族，截至 2023 年 6 月，伊宁辖 12 个街道、4 个镇、5 个乡，市政府驻墩买里街道新华西路 665 号。

伊宁市是伊犁哈萨克自治州的政治、经济、文化中心，丝绸之路经济带核心区重要城市，丝绸之路北道的陆路要冲和重要商埠，东西方文化交流荟萃之地，是中国西部最大的边境城市，中国向西开放的

门户城市 and 天山北坡经济带西部中心城市，伊犁河谷重要的物资集散地和工业中心；素有“花园城、苹果城、白杨城”之美称；先后获“中国优秀旅游城市”“国家园林城市”，是国家首批新型城镇化综合试点城、中国气候宜居城市、全国避暑旅游目的地。境内景点众多，如喀赞其民俗旅游区、六星街等。

2024 年，全市实现房地产开发投资 103.82 亿元，同比增长 37.5%。房屋施工面积 1005 万平方米，其中住宅 676 万平方米，增长 3.4%；新建商品房销售面积 136.38 万平方米，下降 7.6%，其中住宅 123.3 万平方米，下降 7.8%。

城市基础设施建设不断完善。完成阿合买提江路、飞机场路等 40 条道路改续建，130 条背街小巷坑洼路面得到修复升级，国道 218 线南移过境公路、伊犁河北岸生态廊道观光线全线通车。城市绿化工作加速迈进，实施绿化项目 31 个，打造口袋公园 6 处，增绿补植道路 13 条，人均公园绿地面积 15.03 平方米。城市运行更有韧性，苏拉宫水厂、第三污水处理厂投入使用，850 公里市政管线焕新升级，新建东城区调蓄设施 60 万立方米、渠系改造 30 公里。

伊宁市 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP 亿元)	350.24	388.16	426.91
居民人均可支配收入 (元)	38985	39863	41974
一般公共预算收入 (亿元)	24.3	30.3	38.01
固定资产投资 (亿元)	125.66	129.85	185.8

二、项目基本情况

（一）政策背景

在全球经济复苏势头不稳、国际地缘政治风险加剧的背景下，我国房地产、金融业和互联网平台经济面临压力非常大，2024 年宏观政策将加大力度并协同配合，政府将进一步强化宏观政策逆周期和跨周期调节，积极的财政政策将“适度加力、提质增效”，保持必要的支出强度。10 月 12 日国务院新闻办公室举行的相关新闻发布会明确指出，财政部将叠加运用多种政策工具支持房地产市场，其中包括允许专项债券用于土地储备，并支持收购存量房以优化保障性住房供给。

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》提出地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行土地储备专项债券。

（二）项目背景

土地是一座城市最大的资产。如何经营和管理好这部分资产，是一个城市发展和进步的根本问题。而城市土地储备的过程，则是一个城市土地资产经营的过程。当前我国正处于快速工业化与城市化阶

段，城市土地供求矛盾日益突出。土地储备作为政府宏观调控城市土地市场的重要措施，是解决我国城市社会经济发展中遇到的土地供求矛盾及其他相关问题的重要手段。我国所推行的公有制下的土地收购储备是一种新型的城市土地管理制度，在土地使用制度改革和城市土地市场发展宏观背景的依托下，是各地城市政府为解决当前城市土地使用制度改革深化过程中土地管理存在的诸多问题的创新型管理模式，是适应中央土地管理政策背景下的创新制度，是各方面政策共同作用的产物。

土地收购储备是指由土地收购储备机构通过收回、收购、置换、征收、没收等方式，将闲置、低效或符合收购条件的土地集中起来，进行开发整理，并对开发整理后的熟地进行储备，最后根据政府土地利用总体规划、城市规划、市场的用地需求和城市土地出让年度计划，有计划地将所储备的熟地通过公开出让方式投入市场，以满足各类建设用地需求的一种经营管理机制或行为。

土地储备制度在我国蓬勃发展，通过近几年的不断实践，我国城市土地储备对于提高政府调控土地市场的能力、调整城市用地结构、提高城市土地利用效率、服务国有企业改革、增加城市建设资金等方面都取得了显著的效果，对加快我国工业化与城市化的发展具有重要作用：不仅有效发挥了政府宏观调控的作用，优化了城市土地资源的配置，促进了城市总体规划的实施，加强了土地管理与管制，保证了我国粮食安全，而且有利于增加财政收入，筹集城市建设基金，促进城市建设与城乡统筹规划，推动国企改革和发展。

在《新疆维吾尔自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中已明确将伊宁市规划为北疆城市群的中心，未来伊宁市将要发展成为百万人口城市，而百万人口城市发展的

核心需要土地的集约利用和政府的统一调配，当前，为进一步完善城市配套和改善人居环境，以提升土地更大的经济、社会和生态价值。伊宁市土地储备中心急需加大土地收储工作力度，加快土地储备机制创新，盘活闲置低效土地资源，提升土地资源要素保障能力，为全市经济社会高质量发展提供坚实的土地要素支撑保障。

在此背景下，项目单位提出了本项目。

（三）项目概况

项目名称：伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目

项目性质：新建

项目投向领域：土地储备

项目实施地点：伊犁州伊宁市

实施内容及规模：项目计划收购伊宁市市域内 3 幅闲置存量土地，收购面积约为 15.484525 公顷，调整土地用途和规划后可形成出让土地约 15.484525 公顷。

土地收储期：自 2026 年 1 月至 2026 年 12 月。

土地出让期：本项目从 2027 年开始进行挂牌出让，出让年限 4 年，即 2027 年-2030 年。

（四）项目主管部门

项目主管部门为伊宁市土地储备中心，具体情况如下：

单位名称：伊宁市土地储备中心

机构性质：事业单位

负责人：张莉

地址：伊宁市边合区文化路 94 号

统一社会信用代码：12654101738385314A

主管部门在本项目中的主要职责为：

根据土地利用总体规划和城市建设规划以及市场需求，制定土地储备计划，建立政府土地储备库，实时落实土地储备年度工作计划。按照县政府要求和县国土资源主管部门的具体安排，对机关、企事业单位的保量土地和其他需调整的城市存量土地适时回收、收购，进入政府土地储备库制定规划、收回、收购、征用、委托交易储备土地工作程序，严格依法按程序开展土地储备工作。在县财政、国土资源主管部门的监管下，管理运作好土地储备资金，发挥资金收益，缩短周转周期，规范资金运作，避免资金风险。组织对储备土地实施前期开发整理，做好土地交易前期储备工作的“熟化”工作，做好土地市场交易的事务性工作。

（五）实施主体资格

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）要求，自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备机构由纳入自然资源部名录的土地储备机构负责具体实施工作。

2020年5月13日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2020年版）》的通知》（自然资办函〔2020〕827号）。根据该通知，伊宁市土地储备交易中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为

TC654002。

综上，伊宁市土地储备交易中心为县级以上人民政府及其有关主管部门批准成立的，具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，并且已被纳入自然资源部截至本实施方案出具之日颁布的土地储备机构名录，具备实施对应募投项目的主体资格。

（六）项目审批情况

1、根据《关于呈报伊宁市 2025 年度第二批土地储备工作计划的请示》等文件资料，本项目已列入《伊宁市 2025 年第二批土地储备工作计划》。

2、根据《关于同意实施伊宁市 2025 年度第二批土地储备工作计划的批复》，本项目所涉地块已送审纳入伊宁市 2025 年第二批土地储备计划。

综上，本次债券发行对应的所有地块已列入《伊宁市 2025 年第二批土地储备工作计划》，基本符合《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求，有实施项目的资金需求，后续项目需根据收储进度，按照有关法律、法规的规定办理审批手续，并将本项目筹集的资金专项用于本项目收储补偿等相关工作。

（七）合法性审核的律师事务所

项目合法合规性情况已由新疆领泽律师事务所审核并出具《关于伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目专项债券之法律意见书》，该报告认为本项目在发债周期内，能够总体实现项目收益和融资的自求平衡，符合相关法律法规、规章及规范性文件规定的债券发行要求。

详见《关于伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目专项债券之法律意见书》。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

经济费用效益分析将按照资源合理配置的原则，从国家整体角度考察项目的效益和费用，用货物影子价格、影子工资、影子汇率和社会折现率等经济参数分析、计算项目对国民经济的净贡献，并评价其经济合理性。

1、敏感性分析

敏感性分析主要考虑成本与效益两个因素向不利情况变化时，对项目经济费用效益分析指标的影响。经济敏感性分析结果见表 2。

表 2-经济费用效益敏感性分析

项目	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值
收益变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%

净收益	33307.6 9	35389.4 2	37471.1 5	39552.8 8	41634.6 1	43716.3 4	48087.9 8	55301.1 7	66361.4 1
债券本息	31668	31668	31668	31668	31668	31668	31668	31668	31668
保障倍数	1.05	1.12	1.18	1.25	1.31	1.31	1.52	1.75	2.10

2、经济费用效益分析结论

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，可以发现本项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入。在最极端情况下，即项目收入下降 20%情况下，项目债券本息覆盖倍数为 1.05，仍具备还本付息的条件，因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（二）社会效益

1、对城市基础设施的影响

收储土地并规划利用，可以为城市基础设施的建设提供更多的空间和支持。例如，可以建设更多的道路、桥梁、排水系统等，提升城市的交通和排水能力，缓解城市交通拥堵和排水不畅等问题，为居民提供更加便捷、舒适的城市生活。

2、对就业市场的影响

项目实施过程中，将带动一系列相关产业的发展，如建筑业、装修业、家具业等，为当地居民提供更多的就业机会。这些就业机会不仅有助于缓解就业压力，还能提高居民的收入水平，促进社会的稳定和繁荣。

3、对城市经济发展的推动

通过收储土地并规划利用，可以吸引更多的投资和企业入驻，推

动城市经济的发展。这些投资和企业将带来更多的就业机会和税收收入，为城市的经济增长提供有力支撑。同时，优化土地资源配也有助于提升城市的吸引力和竞争力，吸引更多的游客和投资者。

4、对社会和谐稳定的促进

项目实施过程中，政府将积极与居民、企业等各方进行沟通和协调，确保项目的顺利实施。通过加强社会管理和服，可以及时解决项目实施过程中出现的问题和矛盾，维护社会的和谐稳定。同时，项目的实施也有助于提升居民对政府的信任和支持度，增强社会的凝聚力和向心力。

四、绩效评价及绩效目标

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）事前绩效评价

项目实施单位已根据财政部 2021 年 6 月 10 日印发的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件规定，编制了《伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目事

前绩效评价报告》，对以下内容进行了评估：

- 1、项目实施的必要性、公益性、收益性；
- 2、项目投资合规性与项目成熟度；
- 3、债券资金需求合理性；
- 4、项目资金来源和到位可行性；
- 5、项目收入、成本、收益预测合理性；
- 6、绩效目标合理性；
- 7、项目偿债计划可行性和偿债风险点；

得出以下意见：

（一）项目的相关性

该项目与国家宏观政策与行业政策密切相关，符合天山那拉提旅游发展总体规划的项目范畴清单，未在《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》，债券资金需求合理，与主管部门职能和规划、当年重点工作相关，现实需求较为迫切。

（二）项目绩效的可实现性

该项目绩效目标较为明确，项目绩效指标细化、量化程度较好，绩效目标依据充分，实施内容具有针对性，与部门的长期规划目标、年度工作目标相一致，与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，基本符合目标明确性和目标、合理可行性要求

项目受益群体的定位准确，绩效目标与项目预计解决的问题和现实需求相匹配，项目预期绩效的可实现程度较好。

（三）项目实施方案的有效性

根据项目单位提供的资料，项目预算与绩效目标、项目内容相匹配，预算编制符合相关规定，编制依据充分，投入产出较为合理。项

目单位组织机构健全、职责分工明确。各项管理制度较为健全，组织管理措施科学、可行。可以保证项目实施的有效性。

（四）项目预期绩效的可持续性

项目预算编制为 28,335.71 万元，其中地方财政配套资金 1,035.71 万元，申请 2026 年地方政府专项债券资金 27,300.00 万元，项目资金结构合理，项目收益能够覆盖债券本金及利息，本息保障倍数 1.31，保障程度较高。

项目实施单位具备实施资格，并制定了项目管理方案及资金管理办法，能够保障项目稳定运行和可持续运转，项目可持续性较强。

（五）财政资金投入的可行性及风险

项目执行过程中应加强监管，确保各环节严格按照项目管理办法及资金管理办法执行，市场风险、财务风险、管理风险导致项目无法实施或者无法及时归还债券利息和本金的情况，确保专项债券资金的合理合规使用。

项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施方案比较有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险基本可控。综合评价，对该项目应“予以支持”。但建议实施过程中加强监管，保证专项债券资金合理合规使用。

(二) 绩效目标的设定

部门预算项目支出绩效目标申报表

(2026 年度)

项目名称		伊犁州伊宁市 2025 年第二期收回收购存量闲置土地项目		
预算单位		伊宁市土地储备中心		
项目资金		项目总投资：28,335.71 万元		
		年度计划总投资：28,335.71 万元		
		其中：财政配套资金 1,035.71 万元		
		债券资金 27,300.00 万元		
		其他资金 0 万元		
项目目标	项目总体目标	年度目标		
	项目计划收购伊宁市市域内 3 幅闲置存量土地，收购面积约为 15.484525 公顷，调整土地用途和规划后可形成出让土地约 15.484525 公顷。通过科学规划与有序实施，实现多重目标。项目旨在优化土地利用结构，提升城市形象，促进区域经济发展，以及维护社会稳定，为实现伊犁州及伊宁市的可持续发展奠定坚实基础。	项目 2026 年计划完成收购伊宁市市域内 3 幅闲置存量土地，收购面积约为 15.484525 公顷，调整土地用途和规划后可形成出让土地约 15.484525 公顷。		
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目完成	数量指标	指标 1：收购土地数量	=15.484525 公顷
			指标 2：形成可出让土地数量	≥15.484525 公顷
		质量指标	指标 1：土地收购完成率	=100%
			指标 2：政府债券资金规范使用率	=100%
		时效指标	指标 1：项目进度延迟率	≤5%
			指标 2：政府债券资金执行率	100%
		成本指标	指标 1：实际成本超概（预）算比	≤5%
			指标 2：年度使用政府债券资金	≤27,300.00 万元
	项目效益	经济效益指标	指标 1：偿债覆盖倍数	≥1.2
			指标 2：促进当地经济发展，促进房地产市场稳定发展	成效明显
	社会效益指标	社会效益指标	指标 1：提高土地利用效率	成效明显
			指标 1：受益群众满意度	≥95%

（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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（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

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《伊宁市农用地定级与基准地价更新、集体建设用地定级与基准地价更新成果公告》；

2、《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》（国税函〔2009〕603号）；

3、《中华人民共和国印花税法暂行条例》；

4、企业获得土地成本价；

5、项目其他费用估算办法：

（1）前期工作咨询费：根据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（协业字〔1999〕45号）规定计取；

（2）资产评估费用：参考国家发展改革委、财政部关于发布《资产评估收费管理办法》的通知（发改价格〔2009〕2914号）；

（3）法务费用：参考市场价格。

（二）项目总投资估算

1、项目总投资

本项目总投资 28,335.71 万元。

其中：土地收购费用 27,390.109296 万元，占总投资的 96.66%；其他费用 72.00 万元，占总投资的 0.25%。

其中：建设期利息 873.60 万元，占总投资的 3.08%。建设期 1 年，拟申请 2026 年地方政府专项债券 27,300.00 万元，债券发行期限 5 年，年利率按照 3.2% 估算，每年还息一次，第 1—4 年只还息不还本，第 5 年一次性还本和支付当年利息。

2、项目资金筹措

该项目总投资 28,335.71 万元，其中拟申请地方政府专项债券 27,300.00 万元，占投资的 96.34%，地方财政配套资金 1,035.71 万元，占总投资的 3.66%。分 1 期发行，每年付息一次，具体发行计划如下：

本次计划发行 2026 年第一期地方政府专项债券 27,300.00 万元，债券存续期 5 年（2026-2030 年），年利率按照相关规定暂按 3.2% 估算，每年付息一次，建设期利息 873.60 万元。债券发行费用由地

方政府另行安排资金支付，不计入本次投资范围。

（三）项目融资计划

1. 项目融资计划

序号	项目	合计	土地收储期
			2026 年
1	总投资	28,335.71	28,335.71
1.1	土地收购费用	27,390.109296	27,390.109296
1.2	建设期利息	873.60	873.60
1.3	其他费用	72.00	72.00
2	资金筹措	28,335.71	28,335.71
2.1	财政预算性资金	1,035.71	1,035.71
2.1.1	用于土地收购	162.11	162.11
2.1.2	用于建设期利息	873.60	873.60
2.2	债务资金	27,300.00	27,300.00
2.2.1	用于土地收购	27,300.00	27,300.00

2. 项目资金筹措方案

（1）资金筹措原则

伊犁州伊宁市 2025 年第二期收回收购存量闲置土地项目主管部门为伊宁市土地储备中心，在项目实施过程中，资金筹措遵循以下原则：

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。并严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府专项债券资金管理办法》、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》进行地方政府专项债券资金的投后管理，切实做好保护投资人的工作。

（2）资金来源及专项债券资金募集资金计划

项目总投资 28,335.71 万元，拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资，其中本级财政预算性资金 1,035.71

万元，申请地方政府专项债券资金 27,300.00 万元，债券存续期 5 年（2026-2030 年），年利率暂按 3.2%估算。

3. 投资者保护措施

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

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

（3）项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债到期本息。

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

（5）资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）及财政部印发《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）文件的要求，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

度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

（四）土地收储期资金平衡方案

项目资金来源为申请地方政府专项债券 27,300.00 万元，计划发行一期，债券存续期 5 年，剩余资金为本级财政预算安排资金 1,035.71 万元。

项目收储期为 2026 年，项目资金将于收储期内一次性投入，收储期资金投入计划具体为：

2026 年拟发行地方政府专项债券 27,300.00 万元用于支付土地收购资金，同时地方财政配套 1,035.71 万元用于支付土地收购资金、建设期利息，其中土地收购资金 27,390.109296 万元，建设期利息 873.60 万元。

六、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1. 项目运作主体

本项目的运作主体为伊宁市土地储备中心。

2. 管理模式

（1）建立资金的预算管理机制

政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得生产经营活动有序进行，保证资金收支纳入严格的预算管理程序之中。

根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，

确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。

项目资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

（3）完善执行决策程序，加强项目支出监督

政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

3. 项目运营管理

项目预计于 2027 年 1 月开始挂牌出让，出让期为 2027-2030 年，共计 4 年，由伊宁市土地储备中心负责管理和运营，可依托现有管理科室，各科室之间分工明确，合作紧密，以形成高效的管理机制。

4. 资金筹措计划

本项目所需项目资金为 28,335.71 万元，资金筹措计划为：

（1）项目地方财政配套资金为 1,035.71 万元，来源为本级财政

预算性资金。

(2) 剩余资金需求由发行专项债券来解决，债券发行计划为一年，即 2026 年发行 27,300.00 万元，债券存续期 5 年，年利率暂按 3.2% 估算。

5. 保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》、《地方政府专项债券资金管理办法》、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。本项目依据实际情况制定专项债券资金的管理方案，具体为：

(1) 实行国库集中支付制度

专项债券项目资金实行国库集中支付制度，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，确立预算审核、资金支付、监督管理为一体的预算机构设置和管理体制。

(2) 制定项目资金计划并严格执行

项目实施过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

(3) 加强项目合同管理

严格履行合同签订程序，把好合同订立关。监督合同的履行，确保项目进度。

（二）项目运营收益

1. 基本假设条件

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）市场价格在正常范围内变动；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2. 项目产生的现金流入

1、土地出让收入

土地出让量方面：本项目建成后可出让土地共计 15.484525 公顷，土地类型为商住用地，土地出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，具体地块如表所示：

地块编号	地块名称	地块识别码	地块位置	面积（公顷）
2023-X10	伊犁圣都房地产开发有限公司	6540022025R000160	伊宁市新疆路以北、规划路以东	2.333333
2023-22	伊犁圣都房地产开发有限公司	6540022025R000154	伊宁市火车站片区新疆路以北、规划路以东	5.3733
2022-37	伊犁拓康房地产开发有限公司	6540022025R000184	伊宁市伊犁河路二巷以北、伊犁河路以西	7.777892
合计				15.484525

年出让比例：土地出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，具体出让比例如下：

运营期第二年拟出让 2023-X10 号地块 2.333333 公顷；

运营期第三年拟出让 2023-22 地块 5.3733 公顷；

运营期第四年拟出让 2022-37 地块 7.777892 公顷。

土地出让价格方面：土地出让价格参照第三方出具的土地价格评估书。

土地估价结果一览表

估价机构：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

估价期日的土地使用权性质：拟出让

估价目的：为委托方通过集体决策确定土地使用权出让底价提供价值参考

宗地编号	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(公顷)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	楼面地价(元/m ²)	备注	价值时点
		证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定									
7	2022-37号住宅用地	住宅用地	/	住宅用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	70	6.222314	2647.69	16474.6675	1323.845	三级	2030.4.3
	2022-37号商业用地	商业用地	/	商业用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	40	1.555578	4939.08	7683.1242	2469.54	三级	
8	2023-22号住宅用地	住宅用地	/	住宅用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	70	4.29864	2637.04	11335.6871	1318.52	三级	2029.4.3
	2023-22号商业用地	商业用地	/	商业用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	40	1.07466	4894.70	5260.1383	2447.35	三级	
9	2023-X10号住宅用地	住宅用地	/	住宅用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	70	1.866666	2630.02	4909.3646	1315.00	三级	2028.4.3
	2023-X10号商业用地	商业用地	/	商业用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	40	0.466667	4883.00	2278.735	2441.50	三级	
合计													47941.7167			



综上所述，债券存续期内累计取得土地出让收入 47,941.7167 万元，年均土地出让收入 11,985.43 万元。

详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

（三）财务费用

项目财务费用包括债券利息及债券发行前期费，债券存续期内累计产生财务费用 4,398.85 万元，其中：

债券利息方面，年利率暂按 3.2%估算，项目拟发行 2026 年地方政府专项债券 27,300.00 万元，发行计划为一期，债券存续期 5 年，累计产生债券利息 4,368.00 万元。

债券发行前期费包括债券发行费用、登记托管费、兑付服务等，费用方面，发行费率 0.1%、登记托管费 0.008%、兑付服务费 0.005%，共计 30.85 万元，详见下表：

项目财务费用明细表

金额单位：万元

项目	债券利息	债券发行前期费			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
		0.10%	0.008%	0.005%	
2026 年	873.6	27.3	2.184	1.365	904.449
2027 年	873.60				873.6
2028 年	873.60				873.6
2029 年	873.60				873.6
2030 年	873.60				873.6
合计	4,368.00	27.30	2.18	1.37	4,398.85

（四）项目成本

1、土地出让成本

（1）土地出让管理费

本项目的土地出让管理费按照出让收入的 0.5%扣除。本项目的土地出让管理费，则年均土地出让管理费为 59.93 万元。

（2）产权交易服务费、挂牌等费用

本项目产权交易服务费、挂牌等费用按出让收入的 2%扣除，则年均产权交易服务费、挂牌等费用为 239.71 万元。

（3）土地出让金相关代缴税费

①用于农业土地开发的土地出让金

根据财政部、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。

出让地块位于伊宁市，土地出让平均纯收益征收标准 41 元/m²。本项目按 20%计提用于农业土地开发的土地出让金，年均 31.74 万元。

②用于城市廉租房建设的土地出让金

根据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知发布（财综[2007]64 号）：市县财政部门在安排年度廉租住房保障支出项目预算时，首先要按照《住房公积金管理条例》（国务院令第 350 号）的规定，确保将住房公积金增值收益计提贷款风险准备金和管理费用后的余额全部用于廉租住房保障；其次要按规定将土地出让净收益不低于 10%的比例用于廉租住房保障。上述两项资金不足的，可以适当提高土地出让净收益用于廉租住房保障的比例，仍不足的由市县财政通过本级预算以及上级补助（包括中央预算内投资补助以及中央财政和省级财政专项补助）予以安排。本项目按 10%计提用于城市廉租房建设的土地出让金，年均 553.51 万元。

③用于水利建设的土地出让金

根据 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。本项目按 10%计提用于水利建设的土地出让金，年均 553.51 万元。

④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。本项目按 10%计提用于教育资金的土地出让金，年均 553.51 万元。

根据上述测算，项目债券存续期内累计产生土地成本 6,307.10 万元。

详见附表 2-土地出让收入和成本估算。

（五）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号，本项目投向领域为土地储备，项目建成后收入来源为土地出让收入，无相关税费。

通过上述测算，项目债券存续期内累计产生税费成本及所得税均为 0 万元。详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

项目收益来源为土地出让收入，根据测算，预期经营收入合计为 47,941.7167 万元，扣除各项土地成本 6,307.10 万元后，项目可用于偿还地方政府专项债券本金的收益为 41,634.61 万元。

2. 项目还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券 27,300.00 万元，发行计划为一年，债券存续期 5 年（2026-2030 年），年利率依据相关政策要求及规定暂按 3.2%估算，债券存续期第 1 年至第 4 年只还息，不还本，第 5 年一次性归还本金及利息，累计产生债券利息 4,368.00 万元，本息合计 31,668.00 万元。

详见附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表。

3. 项目偿债指标

项目债券存续期内累计取得土地净收益 41,634.61 万元，需归还债券本金及利息为 31,668.00 万元，项目偿债指标情况见下表：

项目偿债指标情况表

单位：万元

序号	偿债指标	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）	41,634.61	28,335.71	1.47
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）	41,634.61	31,668.00	1.31
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）	41,634.61	27,300.00	1.53
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）	41,634.61	31,668.00	1.31
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）	41,634.61	27,300.00	1.53
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

伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目预计从 2026 年开始挂牌出让，在债券存续期内可用于还本付息的净现金流为 41,634.61 万元，净现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，期末项目累计净现金结余 10,840.21 万元。

详见附表 4-项目融资平衡测算表。

5. 资金测算平衡测算结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，项目经营活动产生的净现金流量 41,634.61 万元，可全部用于偿还专项债券本金及利息。

项目经过市场分析、环境保护分析、投资分析及财务分析、风险分析及不确定性分析，项目债券存续期内需要偿还地方政府专项债券本息合计为 31,668.00 万元，预计本项目净收入对应本息的覆盖倍数为 1.31，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制本项目存续期的模拟会计报表，截至债券存续期结束（2030 年），项目累计形成资产 11,785.81 万元，累计利润总额 10,750.10 万元，累计盈余资金 10,840.21 万元。

详见附表 5-资产负债表

详见附表 6-利润与利润分配表

详见附表 7-现金流量表

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

本项目收益与融资自求平衡已由新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）审核并出具《伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目专项债券方案总体评价报告》，该报告认为本项目的预期收益能够覆盖专项债券还本付息，本息保障倍数为 1.31 倍。

详见《伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目专项债券方案总体评价报告》。

七、项目压力测试与评价

（一）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标，本次选择经营净收益作为影响债券还本付息的因素，其在±20%范围内变动的情况如下：

项目收益与融资敏感性测算表

金额单位：万元

项目	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值
收益变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
净收益	33307.6 9	35389.4 2	37471.1 5	39552.8 8	41634.6 1	43716.3 4	48087.9 8	55301.1 7	66361.4 1
债券本息	31668	31668	31668	31668	31668	31668	31668	31668	31668
保障倍数	1.05	1.12	1.18	1.25	1.31	1.38	1.52	1.75	2.10

（二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，可以发现本项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入。在最极端情况

下,即项目净收益下降 20%的情况下,项目债券本息覆盖倍数为 1.05,仍具备还本付息的条件,因此,本项目具有较强的抗风险能力。

八、项目风险提示

(一) 风险识别

1、土地市场波动风险及其影响

本项目旨在通过收储并挂牌出让收储土地,以期实现土地资源的优化配置和经济效益的提升。然而,土地市场并非一成不变,其波动受到宏观经济环境、政策导向、市场需求等多重因素的影响。若在项目推进过程中,土地市场出现需求疲软、投资者信心不足或竞争加剧等不利情况,可能导致土地挂牌出让的成交价格低于预期,甚至出现流拍现象。这不仅会直接影响项目的资金回笼速度,还可能降低项目的整体经济效益,对后续的土地利用和城市发展产生不利影响。

2、政策变动风险及其不确定性

土地政策的稳定性是项目顺利实施的重要保障。然而,随着国家和地方政府对土地管理政策的不断调整和完善,项目在实施过程中可能面临政策变动的风险。例如,土地出让金标准的调整、土地使用年限的变更、土地用途的限制等,都可能对项目产生直接或间接的影响。政策的不确定性可能导致项目成本增加、收益减少,甚至可能使项目陷入合规性困境,影响项目的正常推进和最终成果。

3、土地权属争议风险及其复杂性

收储土地可能涉及复杂的权属关系,包括土地所有权、使用权、

抵押权等。若这些权属关系未得到妥善处理，可能引发法律纠纷或社会矛盾。特别是在拆迁补偿、土地转让等方面，若存在历史遗留问题或利益冲突，可能导致项目在实施过程中遭遇阻力，影响项目的进度和效果。此外，权属争议还可能引发公众对项目的质疑和不满，对项目形象和声誉造成负面影响。

4、规划与实施脱节风险及其挑战

在项目的规划阶段，可能制定了较为理想化的土地利用方案，包括土地用途、建设规模、基础设施配套等。然而，在实际实施过程中，可能面临诸多不可预见的挑战，如地质条件复杂、基础设施配套不足、环保要求提高等。这些挑战可能导致项目成本超支、进度延误或土地利用效果不理想。规划与实施的脱节不仅会影响项目的经济效益和社会效益，还可能对城市的整体规划和未来发展产生不利影响。

5、环保与生态影响风险及其责任

收储地的过程中，必须充分考虑环保和生态因素。若项目在实施过程中未能严格遵守环保法规和标准，可能引发环境污染或生态破坏问题。这些问题不仅可能引发社会舆论的负面关注，还可能受到环保部门的处罚或要求整改。此外，环保和生态问题的解决往往需要投入大量资金和时间，可能增加项目的成本和时间成本。更重要的是，环保和生态责任是项目不可推卸的社会责任，若未能妥善处理这些问题，将严重损害项目的社会形象和声誉。

（二）潜在风险应对措施

1、土地市场波动风险防范与化解措施

市场调研与预测：在项目启动前，进行深入的市场调研，分析土

地市场的供需关系、价格趋势及投资者信心等因素，为项目决策提供数据支持。

灵活定价策略：根据市场情况，制定灵活的定价策略，确保土地挂牌出让价格既符合市场规律，又能保障项目收益。

多元化融资渠道：拓展多元化的融资渠道，如政府补贴、银行贷款、社会资本合作等，以降低对土地市场波动的依赖。

2、政策变动风险防范与化解措施

政策研究与分析：密切关注国家和地方政府土地政策的动态变化，及时解读政策意图，为项目决策提供政策依据。

合规性审查：在项目规划和实施过程中，加强合规性审查，确保项目符合国家和地方政府政策法规要求。

建立政策预警机制：建立政策预警机制，对可能影响项目的政策变化进行提前预警，以便及时调整项目策略。

3、土地权属争议风险防范与化解措施

权属关系梳理：在项目启动前，对收储的土地进行权属关系梳理，明确土地所有权、使用权等权属关系。

历史遗留问题解决：对历史遗留问题，如拆迁补偿、土地转让等，进行妥善处理，确保项目在实施过程中不受权属争议影响。

建立沟通协调机制：建立与政府、居民、企业等多方的沟通协调机制，及时解决项目实施过程中出现的权属争议问题。

4、规划与实施脱节风险防范与化解措施

科学规划：在项目规划阶段，充分考虑地质条件、基础设施配套、环保要求等因素，制定科学合理的土地利用方案。

加强项目管理：建立项目管理团队，加强项目进度的监控和管理，确保项目按计划推进。

灵活调整方案：在实施过程中，根据项目实际情况，灵活调整土地利用方案，以适应不可预见的挑战。

5、环保与生态影响风险防范与化解措施

环保评估与规划：在项目启动前，进行环保评估，制定环保规划和措施，确保项目实施过程中符合环保要求。

加强环保监管：建立环保监管机制，对项目实施过程中的环保情况进行定期检查和评估，确保环保措施得到有效落实。

环保投入保障：确保项目有足够的环保投入，用于环保设施建设、污染治理等，以降低环保风险。

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

九、其他需要说明的事项

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）、《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）规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目实施、运营情况发生重大变化

或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

附表 1：项目土地出让收入估算表

金额单位：万元

序号	名称	面积（公顷）	出让地类	评估出让地价（万元/亩）	出让计划					合计
					1	2	3	4	5	
1	土地出让收入					0.0000	7,188.0996	16,595.8254	24,157.7917	47,941.7167
1.1	2023-X10	2.333333	商住	205.37			7,188.0996			7,188.0996
1.2	2023-22	5.3733	商住	205.90				16,595.8254		16,595.8254
1.3	2022-37	7.777892	商住	207.06					24,157.7917	24,157.7917

附表2：土地出让收入和成本估算

金额单位：万元

序号	项目(单位：万元)	合计	建设期	运营期				备注
			1	2	3	4	5	
1	土地出让收入	47,941.7167		0.0000	7,188.0996	16,595.8254	24,157.7917	
1.1	出让总量(公顷)	15.484525		0.00	2.333333	5.373300	7.777892	
2	收购土地回收成本（按收入承受能力）	27,390.109296		0.00	5,768.643742	3,580.000000	18,041.465554	当期出售土地回收成本当期收回，收储作为公共用地的土地成本根据收入情况进行摊销回收
3	土地收储财务费用	3,494.40		873.60	873.60	873.60	873.60	
4	土地出让成本	6,307.10		0.00	302.94	3,963.94	2,040.22	
4.1	土地出让管理费(0.5%)	239.71		0.00	35.94	82.98	120.79	
4.2	产权交易服务费、挂牌等费用	958.83		0.00	143.76	331.92	483.16	
4.3	法定政府专项基金计提	5,108.56		0.00	123.24	3,549.04	1,436.28	
(1)	土地收益标准(万元/亩)			2.73	2.73	2.73	2.73	土地出让平均纯收益征收标准41元/m²
4.3.1	用于农业土地开发的土地出让金	126.97		0.00	19.13	44.06	63.78	1* (1) *20%
(2)	用于计提政府性基金的收益	16,605.29			347.02	11,683.27	4,575.00	1-2-3-4.1-4.2-4.3.1
4.3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	1,660.53			34.70	1,168.33	457.50	(2) *10%
4.3.3	用于水利建设的土地出让金	1,660.53			34.70	1,168.33	457.50	(2) *10%
4.3.4	用于教育资金的土地出让金	1,660.53			34.70	1,168.33	457.50	(2) *10%
5	土地出让可偿债收益	41,634.61		0.00	6,885.16	12,631.89	22,117.57	

附表3：专项债券还本付息计划表

金额单位：万元

序号	名称	运营期					合计
		1	2	3	4	5	
1.1	期初债券余额		27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	
1.2	本期债券流入	27,300.00					27,300.00
1.3	建设期利息	873.60					873.60
1.4	本期还本付息	873.6	873.60	873.60	873.60	28,173.60	31,668.00
	其中：第一期付息	873.6	873.6	873.6	873.6	873.6	4,368.00
	归还债券本金					27300	27,300.00
1.5	期末本息余额	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	0.00	

附表4：项目融资平衡测算表

金额单位：万元

专项债券期限		运营期				合计
	1	2	3	4	5	
现金流入						现金流入
财政预算资金流入	1,035.71					1,035.71
债券资金流入	27,300.00					27,300.00
经营现金流入		0.00	7,188.10	16,595.83	24,157.79	47,941.72
现金流入总额	28,335.71	0.00	7,188.10	16,595.83	24,157.79	76,277.43
现金流出						现金流出
建设资金流出	27,462.11					27,462.11
土地出让相关税费		0.00	302.94	3,963.94	2,040.22	6,307.10
债券发行费用	30.849					30.85
债券还本付息	873.60	873.60	873.60	873.60	28,173.60	31,668.00
其中：第一期债券付息	873.6	873.6	873.6	873.6	873.6	4,368.00
归还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	27,300.00	27,300.00
现金流出总额	28,335.71	873.60	1,176.54	4,837.54	30,213.82	65,437.21
现金净流量						现金净流量
当年现金净流入		-873.60	6,011.56	11,758.29	-6,055.03	10,840.21
期末累计现金结存额		-873.60	5,137.96	16,896.25	10,840.21	
专项债券本息保障倍数	1.31					

附表 5：资产负债表

金额单位：万元

序号	名称	运营期				
		1	2	3	4	5
1	资产	28,335.71	27,462.11	27,705.02	35,883.31	11,785.81
1.1	流动资产总额		-873.60	5,137.96	16,896.25	10,840.21
1.1.1	货币资金		-873.60	5,137.96	16,896.25	10,840.21
1.1.2	应收账款					
1.1.3	预付账款					
1.2	无形资产购置	28,335.71				
1.3	无形资产净值		28,335.71	22,567.07	18,987.07	945.60
2	负债及所有者权益	28,335.71	27,462.11	27,705.02	35,883.31	11,785.81
2.1	流动负债总额					
2.1.1	短期借款					
2.1.2	应付账款					
2.1.3	预收账款					
2.2	应付债券	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	0.00
2.4	负债小计	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	0.00
2.5	所有者权益	1035.71	162.11	405.02	8583.31	11785.81
2.5.1	资本金	1,035.71	1,035.71	1,035.71	1,035.71	1,035.71
2.5.2	资本公积					
2.5.3	累计未分配利润		-873.60	-630.69	7,547.60	10,750.10

附表6：利润与利润分配表

金额单位：万元

序号	名称						合计
		1	2	3	4	5	
1	税后营业收入		0.00	7,188.10	16,595.83	24,157.79	47,941.72
2	税金及附加						0.00
3	总成本费用		873.60	6,945.19	8,417.54	20,955.29	37,191.61
4	补贴收入						
5	利润总额		-873.60	242.91	8,178.29	3,202.50	10,750.10
6	所得税						0.00
7	净利润		-873.60	242.91	8,178.29	3,202.50	10,750.10
8	息税前利润		-873.60	242.91	8,178.29	3,202.50	10,750.10
9	息税折旧摊销前利润		-873.60	242.91	8,178.29	3,202.50	10,750.10
10	可偿还债券本息资金		0.00	6,885.16	12,631.89	22,117.57	41,634.61
	其中：回收土地收储成本		0.00	5,768.64	3,580.00	18,041.47	27,390.11
	净利润		-873.60	242.91	8,178.29	3,202.50	10,750.10
	付息资金		873.60	873.60	873.60	873.60	3,494.40

附表7：现金流量表

金额单位：万元

序号	名称	运营期					合计
		1	2	3	4	5	
一	筹资活动						
(一)	现金流入	28,335.71					28,335.71
1	财政预算性资金流入	1,035.71					1,035.71
2	专项债券资金流入	27,300.00					27,300.00
(二)	现金流出	873.6	873.6	873.6	873.6	28173.6	31,668.00
1	付息	873.60	873.60	873.60	873.60	873.60	4,368.00
2	偿还本金					27300	27,300.00
3	支付债券发行费	30.849					30.85
(三)	筹资活动净流入	27,462.11	-873.60	-873.60	-873.60	-28,173.60	-3,332.29
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出（建设支出）	27,462.11					27,462.11
(三)	投资活动净流入	-27,462.11					-27,462.11
三	经营活动						
(一)	现金流入		0.00	7,188.10	16,555.83	24,157.79	47,941.72
(二)	现金流出		0.00	302.94	3,963.94	2,040.22	6,307.10
(三)	经营活动净流入		0.00	6,885.16	12,631.89	22,117.57	41,634.61
四	期末现金流入净额		-873.60	6,011.56	11,758.29	-6,056.03	10,840.21