

吐鲁番市高昌北路棚户区改造项目 (尚雅小区)工程融资平衡方案

一、项目名称：吐鲁番市高昌北路棚户区改造项目（尚雅小区）工程（2015 年）

二、项目内容：项目法人单位为吐鲁番国创房地产开发有限公司。项目计划投资 9587.5 万元，资金来源为申请农发行贷款 6000 万元，申请中央预算内资金 298 万元；主要建设内容：建设 2 栋高层住宅（其中 11 层 1 栋，17 层 1 栋，共 220 户）总建筑面积 28316.18 平方米，新建小区内道路 3000 平方米，地上停车场 91 个，给水、消防管网总长 3000 米，排水管总长 2300 米，供热管总长 622×2 米，燃气管总长 1500 米，小区绿化 3647.53 平方米，批复文号吐市发改项目[2014]272 号，建设期限 2 年。项目已竣工验收，达到了入住条件。目前已安置拆迁户 128 户。

三、存在的问题：资金缺口 985 万元。

四、融资方案：

项目实际投资收益为 4045.56 万元。其中：销售住宅 54 套，销售建筑面 7316.77 m²，销售款为 2195.03 万元；销售商铺 8 套，销售建筑面积 1542.82 m² 销售回款为 1388.53 万元。

从以上数据分析，项目投资年均收益为 200 万元，7 年总收益为 1400 万元，本次申请债券总额 1000 万元，

按 7 年期 3.5%利率计算，每年还本付息 185 万元，可实现项目的融资平衡。

吐鲁番国创房地产开发有限责任公司

2018 年 6 月 30 日

