新疆维吾尔自治区伊犁哈萨克自治州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目

实施方案

填报单位：尼勒克县住房和城乡建设局

填报日期：2024年3月25日

目　录

一、项目基本情况.....1
（一）政策背景.....1
（二）项目背景.....3
（三）项目概况.....4
（四）项目主管部门.....4
（五）立项和建设的相关批复文件.....6
（六）项目开工和建设时间.....6
（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、项目事前绩效评估及绩效目标情况.....9
（一）事前绩效评估.....9
（二）绩效目标的设定.....10
（三）绩效监控和评价.....11
四、项目投资估算及资金筹措方案.....12
（一）编制依据.....12
（二）项目总投资估算.....14
（三）项目融资计划.....15
（四）建设期资金平衡方案.....17

五、项目收益与融资自求平衡方案 17
（一）项目运作模式 17
（二）项目运营收益 19
（三）财务费用 22
（四）项目运营成本 22
（五）相关税费 25
（六）资金平衡测算 25
（七）会计报表 30
（八）独立第三方专业机构进行评估意见 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、项目风险提示 32
（一）影响项目风险因素 32
（二）潜在风险应对措施 33
八、其他需要说明的事项 35
附表 1： 36
附表 2： 37
附表 3： 38
附表 4： 38
附表 5： 40

新疆维吾尔自治区伊犁哈萨克自治州尼勒克县2022年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《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《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）、国家发展改革委、财政部和新疆维吾尔自治区发展改革委、财政厅关于做好2024年新增地方政府专项债券发行使用工作安排等法律法规及文件要求，结合新疆维吾尔自治区伊犁哈萨克自治州（以下简称伊犁州）尼勒克县2022年棚户区改造建设项目拟实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记在党的十九大报告中明确新时代我国社会主要矛盾是人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，必须坚持以人民为中心的发展思想，不断促进人的全

面发展、全体人民共同富裕。棚户区改造是体现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措，是实现全体人民共同富裕惠民政策的具体体现。

党的二十大绘制了全面建成社会主义现代化强国的宏观蓝图，重点部署了未来5年的战略任务和重大举措。党的二十大报告中指出，过去五年，我国改造棚户区住房四千二百多万套，改造农村危房二千四百多万户，城乡居民住房条件明显改善，但是在群众住房等方面仍面临难题。在增进民生福祉，提高人民生活品质方面明确提出，健全社会保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

2023年中央经济工作会议指出，明年经济工作要从战略全局出发，从改善社会心理预期、提振发展信心入手，纲举目张做好工作。要把恢复和扩大消费摆在优先位置。增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景。多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。

尼勒克县委、县人民政府高度重视，贯彻落实党和国家战略部署，抓住机遇，提出实施2022年棚户区改造重大民生保障性安居工程，体现“以人为本”理念，惠及百姓福祉，奋力实现年度计划目标任务。项目实施符合国家政策支持和地方政府专项债券资金投向领域。

（二）项目背景

棚户区改造既是惠及千家万户的安居工程、民生工程，又是一项“中央有部署、自治区有任务、发展有需要、群众有期盼”的重点工作。近年来，新疆维吾尔自治区党委、政府贯彻落实党中央、国务院的关于保障性安居工程工作的决策部署，自治区党委、人民政府坚持以人民为中心的发展思想，继续扎实推进棚户区改造工作，使全区各族群众住房条件持续改善，促进社会公平，维护社会和谐稳定。

新疆维吾尔自治区党委书记马兴瑞在调研时强调，要以人民为中心推动经济高质量发展，扎实办好就业、安居、医疗等民生实事，在推动共同富裕上持续发力，让各族群众的生活一年更比一年好。

尼勒克县委、县人民政府坚决贯彻落实国家、自治区关于加强保障性安居工程建设的各项政策，把棚户区改造作为惠民生、稳增长、补短板的重要内容，加快推进全县棚户区改造工程建设工作，并取得一定成效。推进城镇居民住房条件和环境质量改善及完善城镇配套基础建设，惠及民生福祉，保持社会大局稳定和经济持续稳定健康发展；提高城镇综合服务功能和区域服务质量与水平，更加合理有效利用紧缺的土地资源。尼勒克县委、县人民政府因地制宜提出实施伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目，符合百姓期盼民生的需求。

（三）项目概况

项目名称：伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目

项目投向领域分类：棚户区改造

项目区位：尼勒克县

参与主体：尼勒克县住房和城乡建设局

项目功能定位：依据尼勒克县城市规划和棚户区改造计划任务，加快棚户区改造及配套基础设施建设，改善棚户区居民的居住条件和环境质量，满足尼勒克县棚户区居民需求，实现城镇基础设施综合功能提升，补齐“短板”，惠及民生福祉。

建设内容：新建安置房1000套，建筑面积120000平方米，便民服务用房10000平方米，配套水、电、气、暖、路等基础设施。

发债期限：10年

建设期限：3年

运营周期：7年

项目性质：续建

（四）项目主管部门

项目主管部门全称：尼勒克县住房和城乡建设局

单位地址：新疆维吾尔自治区伊犁哈萨克自治州尼勒克县解放路

主要职责：贯彻执行国家和自治区及上级业务主管部门关于建设事业的方针政策和法规、拟定尼勒克县建设事业（城市建设与市政公用事业、房地产业、工程建设与建筑业、村镇建设等）有关实施细则和改革方案，拟定全县建设事业中长期规划、年度计划、并组织实施和指导，负责县城境内总体规划，城镇体系规划编制、审查报批和实施工作。参与编制国土规划、指导、管理工程建设的勘察、市政工程测量和管理工作；实施城市规划区内的规划管理工作；负责城建档案的管理工作。负责并指导全县村庄集镇规划设计及建设的管理工作；指导村镇开发和社会化服务工作，推进村镇建设的发展。培育发展建筑市场，规范建筑市场行为；负责县城内建筑工程设计和建筑安装、标准定额管理，监督工程质量及施工安全。负责县境内城市供排水、燃气、集中供热、市政设施、道路的建设和管理；综合管理城市、计划用水、节约用水和城市规划区地下水资源的开发利用和保护工作。还承担如下责任:

1、做好本项目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:

3、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注企业;

6、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

1、《关于伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目立项的批复》：尼发改〔2021〕122号;

2、《关于伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目规划用地的预审意见》：尼自然资函〔2021〕129号;

3、《关于伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目办理环评的意见》：尼环初字〔2022〕32号;

4、建设用地规划许可证：地字第654028202200057号;

5、建筑工程施工许可证：654028202208070201。

（六）项目开工和建设时间

项目建设年限：3年

开工时间：2022年2月

竣工时间：2024 年 11 月

（七）合法性审核的律师事务所

本项目合法性审核的律师事务所：新疆天阳律师事务所

注册地：中国·新疆维吾尔自治区·乌鲁木齐市。

公司地址：红光山路 888 号绿城写字楼 2A 座 7、12 层。联系方式：FAX:(86-0991)3550219　P.C :830009

新疆天阳律师事务所关于伊犁州尼勒克县 2022 年棚户区改造建设项目地方政府专项债券之法律意见书结论意见

该所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府债券发行管理办法》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》、《地方政府债务信息公开办法（试行）》等法律、法规及规范性文件，本着严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请专项债券的有关事项出具本法律意见书。

该所律师经对项目法律风险从社会稳定风险、工程建设风险以及偿付风险等方面风险进行分析，总体认为：伊犁州尼勒克县 2022 年棚户区改造建设项目地方政府专项债券可实现项目收益与融资自求平衡。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济效益

尼勒克县2022年棚户区改造项目的实施，改善和提升尼勒克县居民住房条件和生活环境与质量，提升配套基础设施条件和综合服务功能，更好地带动城镇土地增值，本项目新建安置房1000套，建筑面积120000平方米，实施完成后，国有可出让建设用地1650亩，对棚改腾空土地后续规划建设，提高土地利用率，实现土地出让83062.44万元收入。

2、间接经济效益

项目实施可改善投资环境，创造大量新的投资需求，增加收入，扩大内需，进一步加快推进城镇化水平进程。同时，城镇基础设施的完善，优化人居环境条件，提升城镇品位，有利于改善消费理念，扩大需求，带动相关行业发展，增加就业机会，带动周边区域的消费，增加地方财政收入和居民经济收入，提高尼勒克县人民生活水平和质量，有效促进尼勒克县经济的增长。同时，也有利于增强城镇吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模创造良好的环境，促进经济发展。项目实施经济效益显著。

（二）社会效益分析

本项目的实施进一步加大棚户区改造力度，改善棚户区内居民的住房条件和周边环境，改变尼勒克县居住区的整体

形象和社会环境，增强民众的安全感，促进社会稳定和长治久安；本项目区征收完成后，通过科学的规划和合理的布局，提升城市形象和品位，提高城市的综合竞争力；棚户区改造作为一项民生工程、民心工程，有助于密切政府与群众的关系，提升政府的公信力，提升公共服务能力和水平，为居民安居乐业提供良好环境和条件，对于促进社会和谐稳定、百姓共同富裕、社会文明程度提高等方面都具有重大意义。项目实施社会效益显著。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估

根据伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目的主要内容，评价组设计确定了项目评价指标体系，伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目条件基本具备，经缜密研究，充分论证的基础上形成的。建设目的清晰，任务明确，符合项目建设地点位于尼勒克县，符合当前发展形势的需要，能够实现预期目标。本项目建设布局合理，交通便利，给排水、供热、供电、通讯等配套条件可靠，建设方案符合尼勒克县规划要求，社会效益显著。目前该项目已做了大量前期准备工作，建设方案合理，资金筹措渠道落实，本项目建设是必要和可行的，申请的专项债券资金能够得到充分的运用，投入到建设项目运营后，能够有效的服务于社会健康发展，是有必要的，也是可行的。

根据事前绩效评价体系评估情况，综合考虑项目绩效管理和本项目实际情况，评估结论为：完全可行，并向财政部门申请预算，按绩效管理程序得到批复后编制绩效目标申报表，按实施方案执行。详见项目支出事前绩效评估报告。

（二）绩效目标的设定

按照财政部关于印发《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）、自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号）和《自治区分行业分领域共性项目绩效指标体系（2021年度）》，以及项目事前绩效评估结果，科学合理地设定本项目绩效目标，二级指标7个，包括数量、质量、时效、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、满意度指标；设定三级指标8个，其中量化指标6个，量化指标占三级指标量的75%(≥70%)。详见下表：

债券资金项目支出绩效目标申报表

（ 2024年度）

项目名称	伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目
预算单位	尼勒克县住房和城乡建设局
	项目总投资：55000
项目资金（万元）	年度计划投资：6000
	其中：财政拨款：0
	债券资金：6000
	其他资金：0

总体目标	总体 目 标		年 度 目 标	
	新建安置房 1000 套，建筑面积 120000 平方米，便民服务用房 10000 平方米，配套水、电、气、暖、路等基础设施。改善群众居住条件和环境质量，满足尼勒克县棚户区居民需求，实现城市基础设施综合功能提升，补齐“短板”，惠及民生福祉。		新建安置房 1000 套，建筑面积 120000 平方米，便民服务用房 10000 平方米，配套水、电、气、暖、路等基础设施。	
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）
	项目产出	数量指标	便民服务用房（平方米）	⩾10000
			新建安置房（套）	⩾1000
		质量指标	工程质量合格率（%）	100%
		时效指标	项目开工及时率（%）	≥95%
		成本指标	项目预算控制率	≤3%
	项目效益	经济效益指标	地方财政收入	增加
		社会效益指标	棚改居民住房条件	明显改善
	满意度指标	满意度指标	受益居民满意度	≥95%

（三）绩效监控和评价

根据《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）、《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，对项目进行事中绩效监控和事后绩效评价。一是在项目申报入库前，委托第

三方专业机构开展项目事前绩效评估工作，完成项目事前绩效评估报告，依据事前绩效评估结果等设定绩效目标，录入地方政府专项债券项目穿透式管理系统；二是在债券发行后按照项目支出绩效管理要求，实时开展事中绩效监控，对监控时发现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。三是在每年年末，对项目实施情况开展事后绩效自评价工作，填写项目支出绩效自评表并撰写事后绩效自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

2、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）。

3、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）。

4、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知 》（财预〔2018〕28号）。

5、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）。

6、《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）。

7、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。

8、建筑工程根据项目的建设内容和工程量，按照当地建筑工程单位估算指标、综合定额和参考《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016）的要求进行编制，同时和当地同类建筑单位造价对比测算。

9、《新疆建筑工程消耗量定额（2010）（上、下册）》。

10、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）。

11、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

12、建筑工程费：参考项目地同类工程造价估算。

13、《国家发展改革委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）：

（1）项目建设管理费参照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）计取;

（2）项目前期咨询费参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）计取;

（3）勘察设计费参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格 〔2002〕10号）计取;

（4）工程监理费参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）参考执行;

（5）招标代理服务费参照《招标代理服务收费》（新发改价格〔2011〕234号）计取;

（6）工程造价咨询服务费参照《新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定》（新计价房〔2002〕866号）计取;

（7）劳动安全卫生评审费：根据劳动部《建设项目劳动安全卫生监察规定》和《建设项目（工程）劳动安全卫生评价管理办法》（劳动部令第10号）的规定。

14、债券发行费和登记服务费：债券发行费按照发行债券金额的0.1%计算:登记托管费按照发行债券金额的0.08‰计算；兑付服务费按照发行债券金额的0.05‰。

（二）项目总投资估算

项目总投资55000万元，其中：建设工程费用45100万元，占项目总投资的82%；工程建设其他费用3300万元，占项目总投资的6%；建设期利息1857.3万元，占项目总投资的3.4%;基本预备费4742.7万元，占项目总投资的8.6%。建设投资估算详细情况见下表:

建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程	其他费	总值	单位	数量	单位造价（元）
一	工程费用小计	45100	0	0	45100			
1.1	安置房	36000			36000	㎡	120000	3000
1.2	便民服务用房	2500			2500	㎡	10000	2500
1.3	配套附属设施	6600			6600			

二	工程建设其他费用			3300	3300			
1	工程建设前期费			787.92	787.92	项	1	
2	工程勘察设计费			1605.37	1605.37	项	1	
3	监理费			804.72	804.72	项	1	
4	招投标费			55.82	55.82	项	1	
5	环境评价影响费			10	10	项	1	
6	债券发行费用			32	32	项	1	
7	债券登记费			2.56	2.56	项	1	
8	兑付服务费等费用			1.6	1.6	项	1	
三	预备费			1857.3	1857.3			
1	基本预备费			1857.3	1857.3			
四	建设期利息			4742.7	4742.7			
四	概算总投资	45100	0	9900	55000			

本项目 2022 年投入 8500 万元，其中地方政府专项债券 7000 万元，地方财政配套 1500 万元；2023 年投入 16000 万元，其中地方政府专项债券 6000 万元，地方财政配套 10000 万元;2024 年投入 30500 万元,其中地方政府专项债券 19000 万元，地方财政配套 11500 万元。

（三）项目融资计划

1、本项目建设总投资 55000 万元。该项目资金来源:申请地方政府专项债券 32000 万元（其中一期 7000 万元，二期 6000 万元，三期 6000 万元，四期 13000 万元），占项目总投资 58.18%; 地方财政配套 23000 万元，占项目总投资 41.82%。

本次申请发行三期 6000 万元。

2、本项目建设期 3 年，2022 年投入 8500 万元，其中地方政府专项债券 7000 万元，地方财政配套 1500 万元；2023 年投入 16000 万元，其中地方政府专项债券 6000 万元，地

方财政配套10000万元；2024年投入30500万元，其中地方政府专项债券19000万元，地方财政配套11500万元。

3、投资者保护措施

（1）还款责任及保障

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《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自治区财政厅缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

（2）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，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。

（3）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（4）资金管理方案

项目建设单位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率，保障投资者合法权益。

（四）建设期资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况如下表：

年度	2022	2023	2024	合计
建设期资金平衡表				
资金筹措				
地方财政配套资金	1500	10000	11500	23000
债券发行	7000	6000	19000	32000
上年结余				
合计	8500	16000	30500	55000
资金使用				
建设资金使用金额合计	8500	16000	30500	55000
资金余额（资金筹措-资金使用）	0			0

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：尼勒克县住房和城乡建设局

项目运营模式：尼勒克县住房和城乡建设局负责运营管理

管理模式：项目建成后，尼勒克县住房和城乡建设局自行管理，作为项目责任主体的业主单位，全面履行项目建设、实施、管理及专项债券偿付本息等责任；县自然资源局对征收土地整理后，以招拍挂的方式尽早完成土地出让，收益入县财政政府性基金收入，作为付息还本的资金来源。

资金筹措计划：本项目建设总投资 55000 万元。该项目资金来源:申请地方政府专项债券32000万元(其中一期7000万元，二期 6000 万元，三期 6000 万元，四期 13000 万元），占项目总投资 58.18%; 地方财政配套 23000 万元，占项目总投资 41.82%。

本次申请发行三期 6000 万元。

保障措施:

1、建立组织机构，强化项目管理的组织保障

成立项目工作领导小组。棚改项目的建设与管理涉及单位多、社会影响面广、工作难度大、质量要求高的民生工程。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制，负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

2、在项目实施过程中与财政局、发展和改革委员会、自然资源局、环保局、住建局等相关部门协调配合。

3、加强项目实施过程中的监管和运营中的运营管理，项目建设将严格执行法人责任制、招标投标制、工程监理制、施工合同制、工程质量终身负责等建设管理制度。重视和加强对工程组织、资金、投资、进度、质量的管理，确保项目顺利建成。

4、建立还本付息的保障措施，保障足额还本付息资金。

建立健全专项债券偿付风险预警机机制。控制项目在建设和运行过程中可能存在的工程建设质量风险、征收安置社会风险及土地出让偿付风险等。县自然资源局要做好土地出让计划，保证在债券续存期内，尽快出让土地，保障还本付息。

（二）项目运营收益

本项目收入来源为：伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目实施后形成的可出让国有建设用地出让收入。

伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目实施后，腾空土地由尼勒克县自然资源局负责按照“招、拍、挂”方式分年度统筹安排出让，土地出让收入及时存入指定专户，专项用于本项目地方政府棚户区改造专项债券的偿还。

1、可出让土地规模

根据尼勒克县土地利用总体规划和尼勒克县城乡总体规划，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011和《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018，本着节约集约用地的原则，规划实施本项目后，可形成国有可出让建设用地1650亩，全部为商住用地。

2、土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为1650亩，土地出让计划在建成后7年出让完毕。具体每年出让计划详见下表：

土地出让计划

可出让	出让面积（亩）

面积（亩）	年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1650	商住用地				235.71	235.71
	年份	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	商住用地	235.71	235.71	235.71	235.71	235.71
合计	1650 亩					

3、地块地价确定

①地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），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，选择适当的分析方法。

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，采用市场比较方法对预估宗地进行估价。

②近年土地市场成交情况

尼勒克县近几年土地出让价格分析

年度	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地	
	面积（亩）	出让金（万元）	面积（亩）	出让金（万元）	面积(亩）	出让金（万元）
2019 年	49.25	1567.10	无	无	0.63	4.20
2020 年	12.84	390.00	74.65	2070.00	44.69	227.00
2021 年	80.23	3426.00	10.26	351.73	183.98	1140.65
合计	142.32	5383.10	84.91	2421.73	229.29	1371.85

从上表可知，尼勒克县2021年商住用地平均出让价格35.61万元/亩。

由于本次用于出让的土地为尼勒克县商住用地，所以在分析土地价格时，均以尼勒克县已成交的同类用途、同等级别的商住用地交易价格为参考。

③土地出让价格分析

在分析土地价格时，以尼勒克县已成交的同类用途、同等级别的土地交易价格为参考，以项目区在尼勒克县所在土地级别、项目区地块规划用地指标为基础并考虑尼勒克县GDP增长情况、市场未来可能产生的地价涨幅等综合确定。

土地价格会根据容积率、商业繁华度、交通便利度相应变化。参考尼勒克县2021年国有土地交易均价，结合尼勒克县经济社会发展情况，同时考虑市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，适当考虑土地未来收益，2025年土地出让价格以2021年价格为基础并按2022年GDP增长率5%计算，即2025年商住用地37.39万元/亩。根据近年尼勒克县经济发展情况，保守预计未来GDP增幅5%，即2023年及以后年度的土地出让价格按照每年增长率5%测算。对应本项目建成后运营第一年即2025年，商服用地土地出让价格43.28万元/亩，以后年度价格按照每年5%增长率计算。

4、土地出让收入测算

本项目可出让土地面积为1650亩，为商住用地。根据

土地出让计划，测算预期土地出让收入83062.44万元。

（三）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，申请发行地方政府专项债券32000万元（其中一期7000万元，二期6000万元，三期6000万元，四期13000万元，本次申请发行三期6000万元），债券发行期限10年，依据专项债还款要求，前9年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金。

2022年已成功发行一期债券7000万元，年利率3.03%，年支付利息212.10万元，10年还本付息9121.00万元。2023年成功发行二期6000万元，年利率3.03%，年支付利息183万元，10年还本付息7830.00万元。

本项目剩余额度19000万元（本次申请发行三期6000万元），年利率暂按4.5%测算，年偿还利息855万元，10年还本付息合计27550万元，一期、二期、三期、四期还本付息合计44501.00万元。债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。债券发行费用（1‰）19万元，债券登记服务费（0.08‰）1.52万元，兑付服务费（0.05‰）0.95万元。

（四）项目运营成本

1、土地出让业务费

土地出让业务费包括所有土地管理业务支出，包括土地

勘测费，评估费，公告费，场地租金，评标费用等等。本项目土地出让业务费按照土地出让收入的2%提取，合计1661.25万元。

2、农业土地开发资金

按照财政部《关于用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》（财综字〔2004〕49号），《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通如》（〔2004〕8号）的规定：“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的比制，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定”。

根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》（新财建〔2005〕21号）规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于20%。

从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例

本项目出让地块位于尼勒克县，土地出让平均纯收益标准15元/平方米。按照20%比例计算本项目土地出让金用于农业土地开发的资金330.00万元。

3、保障性安居工程资金

按照财政部、住房城乡建设部《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）和有关文件规定，按不低于土地出让净收益的10%的比例计提保障性安居工程资金。

净收益=土地出让收入总额-拆迁补偿成本-前期开发支出-计提的土地出让业务费-计提的农发资金-计提的失地农民社保资金-国企破产改制支出-缴纳新增建设用地使用费支出。

本项目从土地出让金净收益中提取10%计提保障性安居工程资金。

4、农田水利建设资金

根据2011年中央一号文件，财政部于2011年7月4日下发《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），规定从2011年7月1日起，从土地出让净收益中计提10%农田水利建设资金。

本项目从土地出让金净收益中提取10%计提农田水利建设资金。

5、计提教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22号），财政部于2011年8月2日下发《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），规定从2011年1月1日起，从土地出让

净收益中计提10%教育资金。

本项目从土地出让金净收益中提取10%计提教育资金。

综上，本项目土地出让计提各项费用=土地出让业务费+农业土地开发资金+保障性安居工程资金+农田水利建设资金+教育资金=12457.12万元。

（五）相关税费

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，本项目免税。

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益

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费(相关税费合计-已计入总投资的税费)。

本项目债券存续期内，土地出让收入共计83062.44万元，扣除土地出让业务费，计提的农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金共计12457.12万元，可用于本项目债券还本付息的土地出让收入为70605.33万元。

2、分年度还本付息情况

本期申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券32000万元（其中一期7000万元，二期6000万元，三期6000万元，四期13000万元，本次申请发行三期6000万元），债券发行期限10年，依据专项债还款要求，前9

年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金。2022 年已成功发行一期债券 7000 万元，年利率 3.03%，年支付利息 212.10 万元，10 年还本付息 9121.00 万元。2023 年成功发行二期 6000 万元，年利率 3.03%，年支付利息 183 万元，10 年还本付息 7830.00 万元。

本项目剩余额度 19000 万元（本次申请发行三期 6000 万元），年利率暂按 4.5%测算，年偿还利息 855 万元，10 年还本付息合计 27550 万元，一期、二期、三期、四期还本付息合计 44501.00 万元。项目还本付息计划详见《地方政府棚户区改造专项债券还本付息表》。

地方政府棚户区改造专项债券还本付息表

单位：万元

专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00			
偿还本金										7000.00			7000
年底借款余额	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	0.00			
支付利息	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10			2121.00
利率	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%			
还本付息	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	212.10	7212.10			9121.00

专项债券期限		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额		6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000		
偿还本金											6000		6000
年底借款余额		6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	0		
支付利息		183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00		1830
利率		3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%		
还本付息		183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	6183.00		7830

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额			19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	
偿还本金												19000	19000
年底借款余额			19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	0	
支付利息			855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	8550
利率			4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
还本付息			855	855	855	855	855	855	855	855	855	19855	27550

付息合计	212.10	395.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1038.00	855.00	12501.00
还本付息合计	212.10	395.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	8250.10	7038.00	19855.00	44501.00

3、偿债指标的计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）=70605.33/55000=1.28;

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）=70605.33/44501=1.59;

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）=70605.33/32000=2.21;

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）=70605.33/44501=1.59;

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）=70605.33/32000=2.21;

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），本项目无市场化融资;

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），本项目无市场化融资。

4、资金测算平衡情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析如下表所示:

现金流分析测算表

单位：万元

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
现金流模拟测算表													
现金流入													
资本金流入													0.00
债券资金流入	7000	6000	19000										32000.00
其他资金流入	1500	10000	11500										23000.00
项目收益现金净流入				8455.41	8955.30	9480.18	10031.30	10609.98	11217.59	11855.58	0.00	0.00	70605.33
现金流入总额	8500.00	16000.00	30500.00	8455.41	8955.30	9480.18	10031.30	10609.98	11217.59	11855.58	0.00	0.00	125605.33
现金流出													
建设期资金流出	8492.09	15993.22	30478.53										54963.84
运营期现金流出													0.00
债券发行、登记、兑付等服务费	7.91	6.78	21.47										36.16
债券还本付息	212.10	395.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	8250.10	7038.00	19855.00	44501.00
现金流出总额	8500	16000	30500	1250.1	1250.1	1250.1	1250.1	1250.1	1250.1	8250.1	7038	19855	97643.70
现金净流量													
当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	7205.31	7705.20	8230.08	8781.20	9359.88	9967.49	3605.48	-7038.00	-19855.00	
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	7205.31	14910.51	23140.58	31921.78	41281.66	51249.15	54854.63	47816.63	27961.63	
评价偿债覆盖率	**1.59**												

5、结论

偿债备付率=可用于还本付息的现金流/当期应还本付息的金额 × 100%

本项目可用于专项债券还本付息的现金流收入70605.33万元（详见《现金流分析测算表》），完全覆盖本期拟申请发债额度32000万元（其中一期7000万元，二期6000万元，三期6000万元，四期13000万元，本次申请发行三期6000万元）的本金和利息。本项目偿债备付率为1.59倍，说明项目还本付息保证程度较高，偿债能力较好。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，本项目存续期的模拟会计报表如下所示，具体包括:

1、项目收入、税金及附加估算表：详见附表1;

2、计提基金估算表：详见附表2;

3、利润及利润分配表：详见附表3;

4、资产负债表：详见附表4;

5、现金流分析测算表：详见附表5。

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆信德有限责任会计师事务所对“伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目地方政府专项债券方案”总体评价:

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡

的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目地方政府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，伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目实施后形成的可出让国有建设用地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足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地方政府专项债券的方式满足伊犁州尼勒克县2022年棚户区改造建设项目部分资金需求应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

结合本项目具体情况，考虑市场价格、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素造成可偿债净收益变动进行敏感性分析和压力测试，分析在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果见下表:

债券资金覆盖率压力测试表									
资金覆盖率—压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益	56484.26	60014.53	63544.79	67075.06	70605.33	74135.59	77665.86	81196.12	84726.39
偿债覆盖率	1.27	1.35	1.43	1.51	1.59	1.67	1.75	1.82	1.90

（二）总体评价

基于上表，本项目可偿债净收益下浮5%，10%，15%，20%的情况下，以及上浮5%，10%，15%，20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需要。结合上述压力测试及分析,针对本项目拟发行的32000万元（其中一期7000万元，二期6000万元，三期6000万元，四期13000万元，本次申请发行三期6000万元）专项债券，本项目收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

对影响项目风险因素进行逐项分析，风险识别因素进行详细分析如下:

本项目在建设和运行过程中可能存在本项目在建设和运行过程中可能存在项目社会稳定风险、建设风险、资金管理风险以及偿付风险等。

1、社会稳定风险

本项目在征地、拆迁、安置、补偿工作中有可能出现社会稳定风险，如该项目棚户区居民改造搬迁意愿以及土地征购、地上建筑物拆迁补偿、临时安置以及安置房置换费用及方式的合理性、公平性、社会认知度和理解认可性，以及达到居民的满意度是本次项目的关键因素，一旦居民对以上问题有较大看法，使项目征地、拆迁、安置、补偿工作无法进

行，将造成较大社会稳定风险。

2、建设风险

项目建设过程中存在工程管理、建设施工、安全生产、环境影响等不确定性风险。如因设计不合理，平面布局、设施功能、外观形象不符合需要，引进资源浪费；施工质量不合格，不能顺利通过验收或者使用中发生伤害事故；施工过程中不文明或者发生重大伤亡事故，引进施工中断不能按期交付使用等方面的风险和不确定性。造成危害主要是建设费用的增加和资金成本的加大。

3、资金管理风险

根据棚户区改造及配套基础设施建设的要求，从征地拆迁安置补偿安置到项目前期工作、施工过程都将投入大量资金，特别是土地整治和安置房建设施工阶段，项目资金集中支付，一旦资金管理和保障不到位引起来源中断，或支付不及时将直接影响到项目的顺利实施。

4、偿付风险

项目使用地方政府专项债券还本付息偿付风险主要受土地出让预期收益等方面的不确定性因素影响。造成的风险主要是项目收益不能及时足额到位的风险；偿付风险主要是债券不能按期还息还本。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的规避风险措施。

1、社会稳定风险保障措施

一是制定风险防范应急预案，预期在风险来临时快速启动应急预案，尽可能使损失降到最低；二是依据《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）和《新疆维吾尔自治区发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》，做好社会稳定风险评估工作，制定切实可行的防范风险措施，保障遇到社会风险时，损失在可控制范围内且降到最低。三是制定公正合理、透明的拆迁安置补偿办法，组织专班，耐心做好安置群众的思想工作。

2、建设风险控制措施

依据相关法律法规，加强项目工程质量控制，强化项目管理。在建设期，按照项目法人责任制、招标投标制、项目实施管理合同制、监理制、终身责任负责制等“五制”管理制度要求严格管理。项目运营期，制定管理制度，明确责任分工，实时开展督导检查，确保项目正常持续运营，依法依规维护和保证合理的收益，确保债券按期还本付息。

3、资金管理风险控制措施

按照国家有关财务会计制度的规定建立基本建设账簿，对建设资金实行专人、专账管理。严格执行财经纪律，严禁挪用、挤占、滞留资金，确保专款专用。工程款支付按照合同规定，项目法人在监理人员在场监督下签字支付凭证付款。按时拨付资金计划，经严格审批流程，按进度及时拨付

建设资金。制定具体的管理办法，确保配套资金及时足额到位，加强对工程投资的控制和管理，避免出现设计变更、工期延长、管理不善等原因而追加投资的情况。项目竣工后及时按照《基本建设财务管理规定》办理工程竣工决算，并委托审计部门对项目进行竣工决算审计。

4、偿付风险控制措施

制定切实可行、符合当地实际的土地出让计划，密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，早日回收投资，确保按时还本付息。

如发生上述风险造成逾期还本付息，偿债出现困难，将想方设法通过调整土地出让计划并及时出让土地、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

通过对上述本项目在实施过程中可能出现的风险及通过实施单位采取合理可控的风险控制措施分析能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估本项目风险可控。

八、其他需要说明的事项

无。

附表 1:

项目收入、税金及附加估算表

序号	项目名称	合计值	平均值	建设期			运营期							
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	**项目收入（万元）**	**83062.44**	8306.24	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**10201.71**	**10711.80**	**11247.39**	**11809.76**	**12400.25**	**13020.26**	**13671.27**	**0.00**
1.1	国有可出让建设用地出让收入（万元）	83062.44	8306.24	0.00	0.00	0.00	10201.71	10711.80	11247.39	11809.76	12400.25	13020.26	13671.27	0.00
	国有可出让建设用地出让面积	1650.00	235.71	0.00	0.00	0.00	235.71	235.71	235.71	235.71	235.71	235.71	235.71	0.00
	出让价格（万元/亩）		50.34	0.00	0.00	0.00	43.28	45.44	47.72	50.10	52.61	55.24	58.00	0.00
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**
2.1	增值税	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
2.2	城市维护建设税	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
2.3	教育费附加	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

附表 2:

计提基金估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	平均值	建设期			运营期							
	年度				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	国有可出让建设用地出让面积	1650.00	235.71				235.71	235.71	235.71	235.71	235.71	235.71	235.71	0.00
2	国有可出让建设用地出让收入	83062.44	11866.06				10201.71	10711.80	11247.39	11809.76	12400.25	13020.26	13671.27	0.00
3	土地出让金相关费用	12457.12	1779.59				1746.30	1756.50	1767.21	1778.46	1790.27	1802.67	1815.69	0.00
3.1	土地出让业务费（2%）	1661.25	237.32				204.03	214.24	224.95	236.20	248.00	260.41	273.43	0.00
3.2	用于农业土地开发的土地出让金	330.00	47.14				47.14	47.14	47.14	47.14	47.14	47.14	47.14	0.00
	土地收益标准（元/平米）		15.00				15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	0.00
3.3	计提保障性安居工程资金	3488.62	498.37				498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	0.00
3.4	计提农田水利建设资金	3488.62	498.37				498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	0.00
3.5	计提教育资金	3488.62	498.37				498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	498.37	0.00
4	可用于债券还本付息的土地出让收入	70605.33	10086.48				8455.41	8955.30	9480.18	10031.30	10609.98	11217.59	11855.58	0.00

附表 3:

利润及利润分配表

单位：万元

序号	项目名称	合计值	平均值	建设期			运营期								
	专项债券期限					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	项目收入	83062.44	8306.24	0.00	0.00	0.00	10201.71	10711.80	11247.39	11809.76	12400.25	13020.26	13671.27	0.00	0.00
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
3	成本费用	39503.57	3950.36	0.00	0.00	0.00	5798.65	5808.85	5819.56	5830.81	5842.62	5195.02	5208.04	3180.25	2997.25
4	利润总额	43558.88	4355.89	0.00	0.00	0.00	4403.06	4902.95	5427.83	5978.95	6557.63	7825.24	8463.23	-3180.25	-2997.25
5	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
6	税后利润	43558.88	4355.89	0.00	0.00	0.00	4403.06	4902.95	5427.83	5978.95	6557.63	7825.24	8463.23	-3180.25	-2997.25
7	盈余公积金	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	公益金	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
9	可供分配利润	43558.88	4355.89	0.00	0.00	0.00	4403.06	4902.95	5427.83	5978.95	6557.63	7825.24	8463.23	-3180.25	-2997.25
10	应付利润	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
11	未分配利润	43558.88	4355.89	0.00	0.00	0.00	4403.06	4902.95	5427.83	5978.95	6557.63	7825.24	8463.23	-3180.25	-2997.25
12	息税前利润	43558.88	4355.89	0	0	0	4403.06	4902.95	5427.83	5978.95	6557.63	7825.24	8463.23	-3180.25	-2997.25
13	累计未分配利润	155080.62	15508.06	0.00	0.00	0.00	4403.06	9306.01	14733.83	20712.78	27270.41	35095.65	43558.88	40378.63	37381.38

附表 4:

资产负债表

单位：万元

项目名称	建设期			运营期								
专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
货币资金	0.00	0.00	0.00	7205.31	14910.51	23140.58	31921.78	41281.66	51249.15	54854.63	47816.63	27961.63
在建工程	8500	23000	55000.00									
固定资产净值				52197.75	49395.50	46593.25	43791.00	40988.75	38846.50	36704.25	34562.00	32419.75
资产合计	**8500.00**	**23000.00**	**55000.00**	**59403.06**	**64306.01**	**69733.83**	**75712.78**	**82270.41**	**90095.65**	**91558.88**	**82378.63**	**60381.38**
应付债券	7000	13000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	25000	19000	0
负债合计	**7000**	**13000**	**32000**	**32000**	**32000**	**32000**	**32000**	**32000**	**32000**	**25000**	**19000**	**0**
实收资本	1500	10000	23000	23000	23000	23000	23000	23000	23000	23000	23000	23000
未分配利润	0.00	0.00	0.00	4403.06	9306.01	14733.83	20712.78	27270.41	35095.65	43558.88	40378.63	37381.38
负债及所有者权益合计	**8500**	**23000.00**	**55000.00**	**59403.06**	**64306.01**	**69733.83**	**75712.78**	**82270.41**	**90095.65**	**91558.88**	**82378.63**	**60381.38**

附表 5:

现金流分析测算表

单位：万元

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
现金流模拟测算表													
现金流入													
资本金流入													0.00
债券资金流入	7000	6000	19000										32000.00
其他资金流入	1500	10000	11500										23000.00
项目收益现金净流入				8455.41	8955.30	9480.18	10031.30	10609.98	11217.59	11855.58	0.00	0.00	70605.33
现金流入总额	8500.00	16000.00	30500.00	8455.41	8955.30	9480.18	10031.30	10609.98	11217.59	11855.58	0.00	0.00	125605.33
现金流出													
建设期资金流出	8492.09	15993.22	30478.53										54963.84
运营期现金流出													0.00
债券发行、登记、兑付等服务费	7.91	6.78	21.47										36.16
债券还本付息	212.10	395.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	1250.10	8250.10	7038.00	19855.00	44501.00
现金流出总额	8500	16000	30500	1250.1	1250.1	1250.1	1250.1	1250.1	1250.1	8250.1	7038	19855	97643.70
现金净流量													
当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	7205.31	7705.20	8230.08	8781.20	9359.88	9967.49	3605.48	-7038.00	-19855.00	
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	7205.31	14910.51	23140.58	31921.78	41281.66	51249.15	54854.63	47816.63	27961.63	
评价偿债覆盖率	**1.59**												