

新疆生产建设兵团
第一师一团胜利小区二期建设项目
专项债券收益与融资平衡方案

项目单位：第一师一团城镇和生态保护中心

主管部门：新疆生产建设兵团第一师阿拉尔市住房和城乡建设局

财政部门：新疆生产建设兵团第一师阿拉尔市财政局

2025 年 8 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目主管部门	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
(六) 项目运营期限	2
(七) 项目审批情况	2
二、经济社会效益分析	3
(一) 经济效益分析	3
(二) 社会效益分析	3
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	5
(一) 事前绩效评估	5
(二) 绩效目标设置	6
(三) 绩效监控和评价	7
四、项目投资估算与资金筹措计划	8
(一) 编制依据	8
(二) 估算范围	9
(三) 项目总投资估算	9
(四) 资金筹措计划	10
(五) 建设期资金平衡情况	10
(六) 投资者保护措施	11
五、项目收益与融资平衡方案	12
(一) 项目运营模式	12
(二) 项目运营收入	13
(三) 财务费用	14
(四) 项目运营成本	15
(五) 相关税费	16
(六) 资金平衡测算情况	17
(七) 会计报表	20
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	25
六、项目压力测试与评价	25
(一) 压力测试	25
(二) 总体评价	25
七、项目风险提示	26
(一) 影响项目风险因素	26
(二) 风险防控措施	26
八、其他需要说明的事项	28

新疆生产建设兵团第一师一团胜利小区二期

建设项目专项债券收益与融资平衡方案

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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，以及新建生产建设兵团（以下简称“兵团”）发展改革委、财政局关于新增专项债券发行使用相关工作安排，充分结合第一师一团胜利小区二期建设项目实施情况，特制定本项目收益与融资平衡方案。

一、项目基本情况

（一）项目名称

第一师一团胜利小区二期建设项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性租赁住房领域项目。

（二）项目单位

1.第一师一团城镇和生态保护中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

2.单位地址：新疆维吾尔自治区阿拉尔市金银川镇光明路东605号。

（三）项目主管部门

- 1.本项目主管部门为第一师阿拉尔市住房和城乡建设局
- 2.单位地址:新疆维吾尔自治区阿拉尔市行政服务中心2楼。
- 3.主要职责包括:配合做好专项债券项目收益与融资平衡方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作;负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下,指导督促项目单位加快专项债券支出进度,尽早形成实物工作量;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;负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库,保障专项债券本息偿付;配合做好专项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;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。

(四) 项目规模与主要内容

本项目建设地点位于第一师阿拉尔市。主要建设内容是:新建保障性住房708套,总建筑面积72878.13m²。其中:地上总建筑面积为54856.2m²,地下总建筑面积为18021.93m²;均为地上三层,地下一层建筑,结构形式为砖混结构。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期2025年-2026年。

(六) 项目运营期限

本项目运营期限为2027年—2034年。

(七) 项目审批情况

1. **立项审批。**第一师阿拉尔市发展和改革委员会出具的《关于第一师一团胜利小区二期建设项目可行性研究报告的批复》（师市发改发〔2022〕435号）。

2. **用地审批。**第一师阿拉尔市自然资源局出具的《关于第一师一团胜利小区二期建设项目用地预审与选址意见书》（用字第6590102020B0035号）。

3. **规划审批。**第一师阿拉尔市自然资源局出具的《关于第一师一团胜利小区二期建设项目建设用地规划规划许可证》（地字第6590102020B0006号）。

综上，第一师一团胜利小区二期建设项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目主要收入为租房收入、储藏室租赁收入、停车场收入、广告牌收入、物业费收入。该项目收入依据《阿拉尔市公共租赁住房管理实施细则》和《关于阿拉尔市公共租赁住房租金标准的通知》相关文件和相关市场调查：

租房收入：公共租赁住房总建筑面积54856.2万 m^2 ，租金为15元/ m^2 /月，故年租赁费为180元/ m^2 /月，每两年递增1.5倍，运营期内租房收入为16045.42万元。

储藏室租赁收入：储藏室总面积为18021.93 m^2 ，租赁费8元/ m^2 /月，故年租赁费为96元/ m^2 /月，储藏室租赁第一年收入为173.01万元，每两年递增1.4倍，运营期内储藏室租赁收入为2281.78万元。

停车场收入：车位数量600个，每辆车租赁单价60元/月，年

车位租赁收入为43.20万元，每两年递增1.4倍，运营期内停车场收入为613.78万元。

广告牌收入：小区内共设置20处广告位，根据市场调查，广告牌年费用为6.5万元/年/处，每年广告牌收入为130.00万元，每两年递增1.4倍，运营期内广告牌收入为1847.04万元；

物业费收入：公共租赁住房总建筑面积54856.2万m²，小区物业费为15.6元/m²/年，每年物业费收入为85.58万元，运营期内物业费收入为684.64万元。

项目运营期内合计收入为21472.66万元。

（二）社会效益分析

1、项目的建设能够提高当地居民生活质量和生活环境，保障性住房不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，保障性住房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，有助于新生代大学生和外来务工人群生活上安顿、工作上安心，这对许多企业尤其是那些劳动密集型企业来说，无疑是一个长期的“利好”消息，这又将推动当地经济社会又好又快发展，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2、项目的建设可促进第一师一团经济和社会各项事业持续发展实施保障性住房工程是贯彻落实中央新疆工作的座谈会精神，推进新疆社会稳定和长治久安战略部署，维护好、实现好、发展好职工根本利益的一项重大决策；是坚持“民生优先、群众第一、基层重要”理念的具体实践。是坚持立党为公、执政为民，以人为本，为民谋利，着力解决广大职工生产生活最紧迫、最现实问题，促进广大职工安居乐业的重大民心工程、德

政工程；是实践“三个代表”重要思想和落实科学发展观的具体体现。认真做好这项工作，对于促进全团经济和社会各项事业持续快速健康发展，不断提高人民群众的生活质量具有十分重要的意义。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

(一) 事前绩效评估

按照《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件规定，项目单位或项目主管部门对本项目开展事前绩效评估，评估内容涵盖项目实施的必要性公益性收益性，项目建设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，绩效目标合理性等方面。评估结论为“予以支持”。（详见附表1）。

附表1 项目事前绩效评估指标体系及评分表

	二级指标	评估要点	分值 设定	得分 情况
项目实施的必要性、 公益性、收益性 (12分)	必要性	项目是否与国家、兵团以及相关行业宏观政策相关；项目是否具有现实需求，需求是否迫切	4	4
	公益性	项目是否属于公益性项目	4	4
	收益性	项目是否具有投资收益	4	4
项目建设投资合规性 与项目成熟度 (8分)	项目建设投资合规性	项目建设投资审批是否合规	4	4
	项目成熟度	项目的实施进展是否按照建设周期进行	4	3
项目资金来源和 到位可行性 (10分)	资金来源	项目资金来源渠道是否符合相关规定	5	5
	资金到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实	5	5

项目收入、成本、 收益预测合理性 (30分)	收入合理性	项目收入估算是否合理, 估算依据是否充分	10	10
	成本合理性	项目成本估算是否合理, 估算依据是否充分	10	10
	收益合理性	项目收益估算是否合理, 估算依据是否充分	10	10
债券资金需求 合理性 (10分)	债券资金比例	项目对债券资金的需求是否合理	5	4
	本息覆盖倍数	本息覆盖倍数是否满足发债要求, 是否存在过高过低的情况	5	4
项目偿债计划可行性 和偿债风险点 (20分)	偿债计划的可行性	项目偿债计划是否完整、切实可行	10	10
	偿债风险点	对偿债风险认识是否全面; 是否针对预期风险设定应对措施; 应对措施是否可行有效	10	10
绩效目标合理性 (10分)	目标合理性	项目是否设定绩效目标; 绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否相匹配; 绩效目标是否与实际工作内容相关联; 依据绩效目标设定的绩效指标是否细化、量化, 指标值是否合理、可考核。	10	8
合计			100	95

(二) 绩效目标设置

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(新兵党发〔2019〕13号)、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》(兵财金〔2024〕39号)等文件要求, 科学合理地设定本项目绩效目标, 设定二级指标7个, 包括数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益和服务对象满意度等指标; 设定三级指标10个, 其中量化指标10个, 量化指标占三级指标量的100%(≥70%)。(详见附表)

债券资金项目支出绩效目标申报表	
(2025 年度)	
项目名称	第一师一团胜利小区二期建设项目
项目单位	第一师一团城镇和生态保护中心
项目资金(万元)	项目总投资: 19915.00
	年度计划投资: 6570.00
	其中: 财政拨款: 3570.00
	债券资金: 3000.00

			自筹资金：0	
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	通过项目的实施，可以保障第一师一团保障性中低收入者各族职工群众的住房需求，是建设社会主义和谐社会的重要目标，是职工生活质量改善的重要标志。也是着眼于长治久安的发展，是民族团结的强大推力，是改善民生的根本保证，也是社会稳定的坚实基础。这样人民群众才可以安居乐业，对第一师一团的维稳工作起到必不可少的作用。		新建保障性住房 708 套，总建筑面积 72878.13 m²。其中：地上总建筑面积为 54856.2 m²，地下总建筑面积为 18021.93 m²；均为地上三层，地下一层建筑，结构形式为砖混结构。	
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	新建保障性住房	≥708 套
			总建筑面积	≥72878.13 平方米
		质量指标	政府债券资金规范管理使用率	=100%
			时效指标	项目按计划开工率
		项目按计划完工率		=100%
		政府债券资金三个月内形成支出		≤90 天
	成本指标	预算成本控制率	=100%	
	项目效益	经济效益指标	项目存续期间每年收入	≥1419.20 万元
		社会效益指标	项目正常运转率	=100%
	满意度	满意度指标	受益群众满意度	≥95%

(三) 绩效监控和评价

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题后及时纠正，并报送同级财政部门，提高专项债券资金使用

效益，确保绩效目标如期实现。

按照财政部门工作要求，年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，于每年2月底前将自评结果报送主管部门和同级财政部门，积极配合财政部门开展评价工作，加强评价结果应用。

四、项目投资估算与资金筹措计划

（一）编制依据

选用定额：

1、《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》2010（实体项目上册）；

2、《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》2010（措施项目下册）；

3、《全国统一装饰装修工程消耗量定额》（2002）；

4、《全国统一安装工程预算定额》；

5、《新疆市政工程消耗量定额阿克苏地区单位估价表（2012）》；

6、《全统装饰装修工程消耗量定额阿克苏地区单位估价表》2011；

7、《新疆园林绿化工程消耗量定额阿克苏地区单位估价汇总表》（2014）；

8、《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（2010）；

9、《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》（2012）；

10、《新疆维吾尔自治区园林绿化工程费用定额》（2014）；

材料及设备价：

1、材料价格均采用与上述定额配套的材料预算价。

2、设备价格根据厂家报价及近几年结算价格计算。

3、材料价格按阿拉尔市2022年8月份建设工程综合价格信息。

费用及费率：

1、工程监理费：按发改价格〔2007〕670号文。

2、勘察费：按工程勘察设计收费标准（2002年修订本）计取。

3、设计费：按工程勘察设计收费标准（2002年修订本）计取。

4、环境影响咨询服务费：执行国家计委、国家环保局发布环境影响咨询收费有关问题通知计价格〔2002〕125号文及发改价格〔2011〕534号文计取。

5、施工图审查费应按自治区计委“新计价房（2002）92号”《关于建筑工程施工图设计文件专家审查费试行标准的通知》文件执行。

6、招投标代理费应按“计价格〔2002〕1980号”《招标代理服务收费管理暂行办法》文件执行。

7、工程造价咨询费按新计价房〔2002〕866号文计取。

8、基本预备费：按工程费用总值的5%计算。

9、可研编制费：根据工程咨询前期取费标准进行取费。

（二）估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。

（三）项目总投资估算

本项目总投资19915.00万元，其中工程建设费17678.57万元，工程建设其他费用1392.50万元，基本预备费843.93万元。

投资估算表

项目名称	投资金额（万元）	占比
工程建设费	17678.57	88.77%
工程其他费用	1392.50	6.99%
基本预备费	843.93	4.24%
合计	19915.00	100%

（四）资金筹措计划

本项目总投资19915.00万元，其资金筹措计划为：

1.计划申请发行政府专项债券10000.00万元（其中项目投资总额为19915.00万元），2025年申请债券资金3000.00万元，2026年申请债券资金7000.00万元，债券发行期10年，利率暂按2.0%计算（实际利率以最终发行成功的利率为准）；

2.2025年已到位财政资金3570万元（其中，中央财政资金1770万元、师市增减挂资金1800万元）。

3.计划2026年团镇自筹资金6345.00万元。

（五）建设期资金平衡情况

本项目建设期2年，项目建设实施过程中，资金按照工程进度分批次拨付，项目前期费用可用财政资金支付，专项债券资金到位后支付相应工程费用。建设期资金平衡情况见附表2。

附表2 建设期资金平衡情况表

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限		合计	平衡情况
	2025 年	2026 年		
资金筹措（收入）	6570.00	13345.00	19915.00	收支相抵、收支平衡
地方政府专项债券资金	3000.00	7000.00	10000.00	
财政资金	3570.00	0	3570.00	

银行贷款	0	0	0
团镇自筹资金	0	6345.00	6345.00
资金使用（支出）	6570.00	13345.00	19915.00
资金余额 （资金筹措—资金使用）	0	0	0

（六）投资者保护措施

1.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。

2.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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向兵团财政缴纳本级应当承担的专项债券还本付息资金，由兵团财政局按照合同约定统一进行偿还。如偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、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。未按时足额向兵团财政缴纳专项债券还本付息资金的，兵团财政局采取适当方式扣回。

3.建立风险防控和应急处置预案。兵团高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

4.加强政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算

和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道筹集资金偿还到期债务。根据财政部相关要求和工作部署，依据政府债务分类实际，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

5.加强项目资产登记管理。项目资产权属较为清晰，不存在任何抵押或担保。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在第一师一团城镇和生态保护中心名下。项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报兵团财政局审核，不得将对应资产进行处置。

五、项目收益与融资平衡方案

（一）项目运营模式

1.项目运营主体：第一师一团城镇和生态保护中心。

2.项目运营模式：由第一师一团城镇和生态保护中心负责监督管理运营本项目。

3.项目管理模式：由第一师一团城镇和生态保护中心负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督运营管理本项目。

4.项目资金筹措计划：项目投资总额为19915.00万元，其中：本次计划申请地方政府专项债券10000.00万元，2025年申请专项债券3000.00万元，2026年申请专项债券7000.00万元，2025年已

到位财政资金3570万元（其中，中央财政资金1770万元、师市增减挂资金1800万元），计划2026年团镇自筹资金6345.00万元。项目实施过程中坚持“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，积极争取申请专项债资金，广泛吸纳社会成本，合理安排项目进度计划和投融资计划，制定年度资金使用计划表，并建立考核评比制度。

5.项目保障措施：依法依规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）项目运营收入

本项目主要收入为租房收入、储藏室租赁收入、停车场收入、广告牌收入、物业费收入。该项目收入依据《阿拉尔市公共租赁住房管理实施细则》和《关于阿拉尔市公共租赁住房租金标准的通知》相关文件和相关市场调查：

租房收入：公共租赁住房总建筑面积54856.2万 m^2 ，租金为15元/ m^2 /月，故年租赁费为180元/ m^2 /月，每两年递增1.5倍，运营期内租房收入为16045.42万元。

储藏室租赁收入：储藏室总面积为18021.93 m^2 ，租赁费8元/ m^2 /月，故年租赁费为96元/ m^2 /月，储藏室租赁第一年收入为173.01万元，每两年递增1.4倍，运营期内储藏室租赁收入为2281.78万元。

停车场收入：车位数量600个，每辆车租赁单价60元/月，年车位租赁收入为43.20万元，每两年递增1.4倍，运营期内停车场收入为613.78万元。

广告牌收入：小区内共设置20处广告位，根据市场调查，广告牌年费用为6.5万元/年/处，每年广告牌收入为130.00万元，每两年递增1.4倍，运营期内广告牌收入为1847.04万元；

物业费收入：公共租赁住房总建筑面积54856.2万m²，小区物业费为15.6元/m²/年，每年物业费收入为85.58万元，运营期内物业费收入为684.64万元。

项目运营期内合计收入为21472.66万元。

项目收入估算表

项目	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. 营业收入	21472.66	0.00	0.00	1419.20	1419.20	2051.39	2051.39	2985.82	2985.82	4279.92	4279.92
1.1 租房收入	16045.42			987.41	987.41	1481.12	1481.12	2221.67	2221.67	3332.51	3332.51
1.2 储藏室租赁收入	2281.78			173.01	173.01	242.21	242.21	339.10	339.10	386.57	386.57
1.3 停车费收入	613.78			43.20	43.20	60.48	60.48	84.67	84.67	118.54	118.54
1.2 广告牌收入	1847.04			130.00	130.00	182.00	182.00	254.80	254.80	356.72	356.72
1.3 物业费收入	684.64			85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58

(三) 财务费用

拟发行地方专项债券10000.00万元，本项目在债券存续期内可产生财务费用2011.24万元，其中：债券利息2000.00万元（暂按2.0%计算），债券发行费10.00万元（按1‰计算），登记服务费0.64万元（按0.064‰计算），债券还本付息兑付服务费0.6万元（按0.05‰计算）。

财务费用表

项目	债券利息	债券发行前期费			合计
		发行费	登记服务费	兑付服务费	
	2.00%	1‰	0.064‰	0.05‰	
2025 年	60.00	10.00	0.64	0.003	70.64
2026 年	200.00			0.01	200.01

2027 年	200.00			0.01	200.01
2028 年	200.00			0.01	200.01
2029 年	200.00			0.01	200.01
2030 年	200.00			0.01	200.01
2031 年	200.00			0.01	200.01
2032 年	200.00			0.01	200.01
2033 年	200.00			0.01	200.01
2034 年	340.00			0.52	340.52
合计	2000.00	10.00	0.64	0.60	2011.24

(四) 项目运营成本

经营成本主要有：水费、电费、工资及福利费、维修费用、其他费用。经营期内项目总运营成本为1183.52万元。

(1) 水费：公共水费由运营单位支付，户内水费由租户支付自行承担，预计水费每年3万元。运营期内水费为24.00万元。

(2) 电费：年总用电量为10万kw.h，电价按0.55元/kw.h计算，每年电费5.5万元，运营期内电费为44.00万元。

(3) 工资及福利费：此项费用包括职工工资、工资性津贴和福利费等费用。根据工程规模本项目定员3人，人均年工资及福利6万元/人.年，本项费用为18.00万元，运营期内工资及福利费为144.00万元。

(4) 折旧摊销费：本项目固定资产采用直线法进行折旧，项目固定资产折旧年限按20年计算，固定资产残值率取5%，固定资产折旧率为5%。项目每年固定资产折旧费945.96万元，运营期内折旧摊销费为7567.68万元。

(5) 维修费用：指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，本工程修理费按折旧摊销费的10%计算，运营期内年均维修费用94.60万元，运营期内维修费用为756.80万元。

(6) 其他费用：其他费用包括其他营业费用、其他管理费

用和其他相关费用。根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，取值为每年收入的1.0%，运营期内其他费用214.72万元。

项目成本费用估算表

项目	总计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. 可变成本小计	68.00			8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
1.1 水费	24.00			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.2 电费	44.00			5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
2. 固定成本小计	10694.44	70.64	200.01	1272.76	1272.76	1279.08	1279.08	1288.43	1288.43	1301.37	1441.88
2.1 工资及福利费	144.00			18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
2.2 维修费用	756.80			94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60
2.3 折旧摊销	7567.68			945.96	945.96	945.96	945.96	945.96	945.96	945.96	945.96
2.4 财务费用	2011.24	70.64	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	340.52
2.5 其他费用	214.72			14.19	14.19	20.51	20.51	29.86	29.86	42.80	42.80
3. 总成本费用	10762.44	70.64	200.01	1281.26	1281.26	1287.58	1287.58	1296.93	1296.93	1309.87	1450.38
4. 项目运营成本 (3-2.3-2.4)	1183.52			135.29	135.29	141.61	141.61	150.96	150.96	163.90	163.90

(五) 相关税费

按照财政部、税务总局有关规定，结合本项目类型与特点，在进行效益计算时，考虑如下税种：

租房收入、储藏室租赁收入、停车场收入、广告牌收入、物业费收入增值税率按9%计算；物业费收入增值税率按6%计算；所得税率取25%。本项目增值税税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加和地方附加，其中城市维护建设税按照增值税税额的5%计取，教育费附加按照增值税税额的3%计取，地方附加按照增值税税额的2%计取。

税收表

	小计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

一 税金及附加	1865.67	0.00	0.00	14.96	14.96	119.72	119.72	286.85	286.85	518.33	504.28
1. 增值税	785.64	0.00	0.00	1.19	1.19	44.36	44.36	120.74	120.74	226.53	226.53
1.1 销项税	1755.16	0.00	0.00	114.96	114.96	167.15	167.15	244.31	244.31	351.16	351.16
1.2 进项税	969.52	0.00	0.00	113.77	113.77	122.79	122.79	123.57	123.57	124.63	124.63
2. 城市维护建设税	39.30	0.00	0.00	0.06	0.06	2.22	2.22	6.04	6.04	11.33	11.33
3. 教育附加费额	23.58	0.00	0.00	0.04	0.04	1.33	1.33	3.62	3.62	6.80	6.80
二 企业所得税额	1017.15	0.00	0.00	13.67	13.67	71.81	71.81	156.45	156.45	273.67	259.62
总计	2882.82	0.00	0.00	28.63	28.63	191.53	191.53	443.30	443.30	792.00	763.90

(六) 资金平衡测算情况

1. 项目可偿债收益情况

综合以上项目营业收入、运营成本、各项税费情况，假设本项目在运营期内持续稳定地运营，估算本项目债券存续期内项目总收入21472.66万元，运营成本1183.52万元及相关税费2882.82万元，项目可偿债收益17406.32万元。

2. 分年度还本付息情况

本项目申请政府债券资金为10000.00万元，债券发行期10年，利率暂按2.0%计算(实际利率以最终发行成功的利率为准)，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次性还本，存续期总利息2000.00万元。在债券存续期内可产生债券本息共计12000.00万元，其中：债券利息2000.00万元，债券本金10000.00万元。项目还本付息计划见下表：

项目还本付息情况一览表

序号	项目	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	期初债券余额		3000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
2	当年申请债券余额	10000.00	3000.00	7000.00								
3	利率		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
4	当年应计利息	2000.00	60.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	340.00
4.1	计入投资(建设期利息)	260.00	60.00	200.00								
5	当年还本付息	12000.00	60.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	10340.00

5.1	当年还本	10000.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
5.2	当年付息	2000.00	60.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	340.00
6	期末专项债余额		3000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	0.00

3.偿债指标情况

本项目相关偿债指标情况见附表3:

附表3 偿债指标的计算情况表

单位: 万元

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)	17406.32	19915.00	0.87
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)	17406.32	12000.00	1.45
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)	17406.32	10000.00	1.74
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)	17406.32	12000.00	1.45
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)	17406.32	10000.00	1.74
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

资金测算平衡情况,全面反映现金流入、现金流出和现金净流量情况。项目建设期和运营期总现金流入41387.66万元,总现金流出35721.93万元,现金净流量5665.73万元。

资金测算平衡明细表

年限	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
现金流入											
自有资金流入	3570.00	3570.00	6345.00								
债券资金流入	3000.00	3000.00	7000.00								

销售收入	21472.66	-	-	1419.20	1419.20	2051.39	2051.39	2985.82	2985.82	4279.92	4279.92
现金流入总额	41387.66	6570.00	13345.00	1419.20	1419.20	2051.39	2051.39	2985.82	2985.82	4279.92	4279.92
现金流出											
建设期资金流出		6499.36	0.00								
付现经营成本	4066.34	-	-	163.92	163.92	333.14	333.14	594.26	594.26	955.90	927.80
增值税金及附加	-										
债券发行费用	11.24	10.64	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.52
债券还本付息	12000.00	60.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	10340.00
其中：付息	2000.00	60.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	340.00
现金流出总额	35721.93	6570.00	13345.00	363.93	363.93	533.15	533.15	794.27	794.27	1155.91	11268.32
现金净流量											
当年项目现金净流入	5665.73	-	-	1055.27	1055.27	1518.24	1518.24	2191.55	2191.55	3124.01	(6988.40)
期末项目累计现金余额	47130.16	-	-	1055.27	2110.54	3628.78	5147.02	7338.57	9530.12	12654.13	5665.73
平均偿债覆盖率		1.45									

5.结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入21472.66万元，扣除运营成本1183.52万元及相关税费2882.82万元后，剩余可偿债收益17406.32万元，偿还政府专项债券本息12000.00万元后仍有盈余5406.32万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.45倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

(七) 会计报表

项目成本分析表

项目	总计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. 可变成本小计	68.00			8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
1.1 水费	24.00			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.2 电费	44.00			5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
2. 固定成本小计	10694.44	70.64	200.01	1272.76	1272.76	1279.08	1279.08	1288.43	1288.43	1301.37	1441.88
2.1 工资及福利费	144.00			18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
2.2 维修费用	756.80			94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60
2.3 折旧摊销	7567.68			945.96	945.96	945.96	945.96	945.96	945.96	945.96	945.96
2.4 财务费用	2011.24	70.64	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	200.01	340.52
2.5 其他费用	214.72			14.19	14.19	20.51	20.51	29.86	29.86	42.80	42.80
3. 总成本费用	10762.44	70.64	200.01	1281.26	1281.26	1287.58	1287.58	1296.93	1296.93	1309.87	1450.38
4. 项目运营成本 (3-2.3-2.4)	1183.52			135.29	135.29	141.61	141.61	150.96	150.96	163.90	163.90

项目利润表

项目	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. 营业收入	21472.66	0.00	0.00	1419.20	1419.20	2051.39	2051.39	2985.82	2985.82	4279.92	4279.92
1.1 租房收入	16045.42			987.41	987.41	1481.12	1481.12	2221.67	2221.67	3332.51	3332.51
1.2 储藏室租赁收入	2281.78			173.01	173.01	242.21	242.21	339.10	339.10	386.57	386.57
1.3 停车费收入	613.78			43.20	43.20	60.48	60.48	84.67	84.67	118.54	118.54
1.2 广告牌收入	1847.04			130.00	130.00	182.00	182.00	254.80	254.80	356.72	356.72
1.3 物业费收入	684.64			85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58
2. 税金及附加	809.22			1.23	1.23	45.69	45.69	124.36	124.36	233.33	233.33
2.1 增值税	785.64			1.19	1.19	44.36	44.36	120.74	120.74	226.53	226.53
2.3 城市维护建设税及教育附加费	23.58			0.04	0.04	1.33	1.33	3.62	3.62	6.80	6.80
3. 总成本费用	10491.79	70.64	200.01	1281.26	1281.26	1287.58	1287.58	1296.93	1296.93	1309.87	1450.38
4. 利润	10171.65	(70.64)	(200.01)	136.71	136.71	718.12	718.12	1564.53	1564.53	2736.72	2596.21
5. 其他业务净收入	0.00										
6. 营业外净收入	0.00										
7. 税前利润总额	10171.65	(70.64)	(200.01)	136.71	136.71	718.12	718.12	1564.53	1564.53	2736.72	2596.21
8. 企业所得税	1017.15			13.67	13.67	71.81	71.81	156.45	156.45	273.67	259.62
9. 税后利润	9154.50			123.04	123.04	646.31	646.31	1408.08	1408.08	2463.05	2336.59
10. 计提定公积金	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11. 可分配利润	9154.50			123.04	123.04	646.31	646.31	1408.08	1408.08	2463.05	2336.59

项目现金流量表

项目	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一 经营性现金流入	21472.66	0.00	0.00	1419.20	1419.20	2051.39	2051.39	2985.82	2985.82	4279.92	4279.92
二 经营性现金流出	4066.34	0.00	0.00	163.92	163.92	333.14	333.14	594.26	594.26	955.90	927.80
2.1 可变成本	68.00	0.00	0.00	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
2.2 人工费用	144.00	0.00	0.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
2.3 其它费用	214.72	0.00	0.00	14.19	14.19	20.51	20.51	29.86	29.86	42.80	42.80
2.4 维修费用	756.80	0.00	0.00	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60
2.5 税金及附加	1865.67	0.00	0.00	14.96	14.96	119.72	119.72	286.85	286.85	518.33	504.28
2.6 所得税	1017.15	0.00	0.00	13.67	13.67	71.81	71.81	156.45	156.45	273.67	259.62
三 经营性净现金流量	17406.32	0.00	0.00	1255.28	1255.28	1718.25	1718.25	2391.56	2391.56	3324.02	3352.12

收益平衡测算表

年限	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
现金流入											
自有资金流入	3570.00	3570.00	6345.00								
债券资金流入	3000.00	3000.00	7000.00								
销售收入	21472.66	-	-	1419.20	1419.20	2051.39	2051.39	2985.82	2985.82	4279.92	4279.92
现金流入总额	41387.66	6570.00	13345.00	1419.20	1419.20	2051.39	2051.39	2985.82	2985.82	4279.92	4279.92
现金流出											
建设期资金流出		6499.36	0.00								
付现经营成本	4066.34	-	-	163.92	163.92	333.14	333.14	594.26	594.26	955.90	927.80
增值税金及附加	-										
债券发行费用	11.24	10.64	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.52
债券还本付息	12000.00	60.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	10340.00
其中：付息	2000.00	60.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	340.00
现金流出总额	35721.93	6570.00	13345.00	363.93	363.93	533.15	533.15	794.27	794.27	1155.91	11268.32
现金净流量											
当年项目现金净流入	5665.73	-	-	1055.27	1055.27	1518.24	1518.24	2191.55	2191.55	3124.01	(6988.40)
期末项目累计现金余额	47130.16	-	-	1055.27	2110.54	3628.78	5147.02	7338.57	9530.12	12654.13	5665.73
平均偿债覆盖率		1.45									

项目资产负债表

序号	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
一	资产	6570.00	13345.00	16218.03	15272.07	14907.52	13961.56	13862.01	12916.05	13142.28	12055.81
1	流动资产总额			136.71	136.71	718.12	718.12	1564.53	1564.53	2736.72	2596.21
1.1	货币资金			136.71	136.71	718.12	718.12	1564.53	1564.53	2736.72	2596.21
2	在建工程	6570.00	13345.00								
3	固定资产净值			16081.32	15135.36	14189.40	13243.44	12297.48	11351.52	10405.56	9459.60
4	无形资产及其他资产净值										
二	负债	3000.00	7000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	0.00
1	流动负债总额										
2	债券融资总额	3000.00	7000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	0.00
3	社会化融资总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	所有者权益	3570.00	6345.00	6218.03	5272.07	4907.52	3961.56	3862.01	2916.05	3142.28	12055.81
1	资本金	3570.00	6345.00	9915.00	9915.00	9915.00	9915.00	9915.00	9915.00	9915.00	9915.00
2	资本公积										
3	累计盈余公积										
4	累计未分配利润	0.00	0.00	123.04	123.04	646.31	646.31	1408.08	1408.08	2463.05	2336.59
	资产负债率	45.66%	52.45%	61.66%	65.48%	67.08%	71.63%	72.14%	77.42%	76.09%	0.00%

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的《第一师一团胜利小区二期建设项目实施方案总体评价报告》认为：在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估第一师一团胜利小区二期建设项目专项债券，预期收益对应的专项收入能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，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。

单因素（收入）变动压力测试

项目	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值
收入变动比率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
经营净收益合计	13,925.06	14,795.37	15,665.69	16,536.00	17,406.32	18,276.64	19,146.95	20,017.27	20,887.58
专项债券本息额	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
本息保障倍数	1.16	1.23	1.31	1.38	1.45	1.52	1.60	1.67	1.74

（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均能够实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮20%的情况下，偿债覆盖倍数为1.16倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资

金10000.00万元，完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1. 项目建设实施方面：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2. 项目资金筹措方面：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

3. 项目收益实现方面：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响。

（二）风险防控措施

1. 项目建设实施方面：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔

声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2. 项目资金筹措方面：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目涉及方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3. 项目收益实现方面：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、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，坚决避免专项债

券兑付风险。

八、其他需要说明的事项

本项目专项债券资金总需求10000.00万元,根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况,本次拟发行3000.00万元,期限10年。本项目实施内容及收益来源未发生变动,在不超过专项债券资金总需求的情况下,债券分批次跨年度发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。