

新疆生产建设兵团

第十三师新星市保障性住房建设项目

收益与融资平衡方案



项目单位：新疆生产建设兵团第十三师机关事务服务中心



主管部门：新疆生产建设兵团第十三师住房和城乡建设局



财政部门：新疆生产建设兵团第十三师财政局

2026 年 3 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	2
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	3
(六) 项目运营期限	3
(七) 项目审批情况	3
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	4
(一) 事前绩效评估	4
(二) 绩效目标设置	5
(三) 绩效监控和评价	6
四、项目投资估算与资金筹措计划	6
(一) 编制依据	6
(二) 估算范围	7
(三) 项目总投资估算	8
(四) 资金筹措计划	8
(五) 建设期资金平衡情况	9
(六) 投资者保护措施	9
五、项目收益与融资平衡方案	11
(一) 项目运营模式	11
(二) 项目运营收入	11
(三) 财务费用	12
(四) 项目运营成本	13
(五) 相关税费	13
(六) 资金平衡测算情况	14
(七) 会计报表	16
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	17
六、项目压力测试与评价	26
(一) 压力测试	26
(二) 总体评价	26
七、项目风险提示	27
(一) 影响项目风险因素	27
(二) 风险防控措施	27
八、其他需要说明的事项	29

新疆生产建设兵团 第十三师新星市保障性住房建设项目 收益与融资平衡方案

根据《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》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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，充分结合第十三师新星市保障性住房建设项目实施情况，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

第十三师新星市保障性住房建设项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程项目。

（二）项目单位

1.新疆生产建设兵团第十三师机关事务服务中心是依法设

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：第十三师新星市五星大道东路123号。

（三）项目主管部门

1.本项目主管部门为新疆生产建设兵团第十三师住房和城乡建设局。

2.单位地址：新疆生产建设兵团第十三师新星市。

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；负责在依法合规、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）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于新星市幸福街以东、支边路以南、仪仗队以北、文汇街以西。主要建设内容是：新建保障性住房9栋

及基础配套设施，共计建设646套保障性住房。

（五）项目建设期限

本项目预计工期2025年1月至2028年12月。

（六）项目运营期限

本项目运营期限为2029年1月至2039年12月。

（七）项目审批情况

1.立项审批。2025年1月17日，第十三师新星市发展改革委下发《关于对第十三师新星市保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》（师发改〔2025〕9号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2025年1月17日，第十三师自然资源和规划局核发用地预审意见书，总面积66121平方米。

综上，第十三师新星市保障性住房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

本项目的实施，优先用于保障本地困难的居民购买使用，不同于房地产业属于高效益行业，可促进经济增长、改善民生福祉、优化城市布局、推动房地产市场健康发展。

（二）社会效益分析

本项目的实施，其意义远不止解决个体的住房需求，更在于推动整个社会向更加公平、和谐的方向迈进。未来，随着相关政策不断完善和深化落实，相信会有更多人享受到这项政策带来的福祉。

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，项目投资建设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

一级指标	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	3
项目投资建设合规性与项目成熟度 (8分)	项目投资建设合规性	项目投资建设审批是否合规	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	4
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	8
	成本合理性	项目成本估算是否合理，估算依据是否充分	10	8
	收益合理性	项目收益估算是否合理，估算依据是否充分	10	9
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	5
	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	5	5

		过低的情况		
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	10
合 计			100	94

(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9个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度等指标；设定三级指标9个，其中量化指标7个，量化指标占三级指标量的77%（≥70%）。（详见附表2）

附表 2 债券资金项目支出绩效目标申报表	
(2026 年度)	
项目名称	第十三师新星市保障性住房建设项目
项目单位	第十三师机关事务服务中心
项目资金（万元）	年度资金总额：6100 万元
	其中：财政资金
	债券资金 6100 万元
	其他资金
总体目标	年度目标
	解决大学毕业生、外来务工人员、青年技术人员、高级技术骨干等群众住房困难的问题，进一步完善十三师新星市住房保障体系，努力实现职住平衡，不断增强职工群众的获得感、幸福感、安全感，全面提升新星市的城市核心竞争力

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）
	产出指标	数量指标	项目建设住房率	100%
		质量指标	项目验收合格率	100%
		时效指标	项目完成及时率	100%
		成本指标	项目预算控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	经济促进作用	明显
		社会效益指标	所在地社会服务能力提升度	90%
		生态效益指标	提升城镇形象度	90%
		可持续影响指标	项目持续发挥作用年限	长期
	满意度指标	满意度指标	对基础设施建设情况的满意度	90%

（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

1.中价协《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2023；中华人民共和国国家标准（GB/T51095-2015）《建设工程造价咨询规范》。

2.《市政公用工程设计文件编制深度规定》2013建质〔2013〕57号。

3.《2019年实施增值税新税率调整计价依据的通知》（新建标〔2019〕4号）。

4.《新疆市政工程消耗量定额哈密地区单位估价表》（2023年）。

5.《新疆房屋建筑与装修工程消耗量定额哈密估价汇总表（2023）》；《全统安装工程消耗量定额哈密估价汇总表（2023）》。

6.智慧工地费按照《关于建设工程智慧工地基础配置费用计取事项(试行)的通知》及新建标（2021）17号计取。

7.扬尘污染防治措施增加费的计取依据为《关于新疆建设工程扬尘污染防治增加费计取方法的公告》2020年第120号。

8.其它

（1）材料价格采用与上述定额配套的材料预算价，不足部分参考市场价格；

（2）设备价根据部分厂家提供的参考价及有关价格资料加运费计取，所有设备价均为参考价；

（3）人工材料单价调整依据《哈密地区2024年11月份建设工程综合价格信息》。

9.租金标准按照《关于调整伊州区公共租赁住房保障范围及准入条件的初步方案》收取。

10.财政补贴收入根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）文规定，允许地方政府安排补贴还款的规定，还需地方政府补贴才能平衡。

（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17052万元，其中：建安工程费用13915.18万元、工程建设其他费1331.43万元、基本预备费873.22万元、建设期利息916.75万元、发行费13.64万元、登记托管费1.09万元、兑付服务费0.68万元等。

附件 3:

投资使用计划与资金筹措表				
				单位：万元
序号	项 目	投资额	专项债券资金	地方财政预算资金
一	建安工程费	13915.18		
二	工程建设其他费	1331.43		
三	基本预备费	873.22		
四	建设期利息	916.75		
五	发行费	13.64		
六	登记托管费	1.09		
七	兑付服务费	0.68		
八	总投资	17052.00	13600.00	3452.00

（四）资金筹措计划

本项目总投资17052万元，其资金筹措计划为：

1.计划申请发行政府专项债券13600万元，发行期限15年，（其中：2025年发行7500万元，发行利率2.04%；2026年计划发行6100万元，拟发行利率2.5%）；

2.计划申请财政资金3452万元，2027年到位。

（五）建设期资金平衡情况

本项目建设期4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3。

附表 4 建设期资金平衡表

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	2027 年	2028 年		
资金筹措（收入）	7500	6100	3452	0	17052	收支相抵、收支平衡
地方政府专项债券资金	7500	6100			13600	
财政资金			3452		3452	
银行贷款						
其他资金						
资金使用（支出）	7500	6100	3452	0	17052	
资金余额 （资金筹措－资金使用）						

（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，权益登记在新疆生产建设兵团第十三师机关事务服务中心名下。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:新疆生产建设兵团第十三师机关事务服务中心。

2.项目运营模式:由新疆生产建设兵团第十三师机关事务服务中心负责监督管理运营本项目。

3.项目管理模式:由新疆生产建设兵团第十三师机关事务服务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.项目保障措施:依法合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

本项目运营收入为租金费用、财政补贴。具体情况是：

1.租金费用收入等:详见下表：

产品产值收入	面积/个数	收费标准	空置率	年收入
房屋租赁	3.68 万 m ²	6 元/m ² /月	10%	238.81 万元

物业费	3.68 万 m ²	1.5 元/m ² /月	10%	59.70 万元
停车费	245 个	40 元/个/月	10%	10.58 万元
充电桩收入	80 个	0.35 元/千瓦时	35%	196.00 万元
广告费	12 个	4000 元/年	/	4.8 万元

注：租金按照每三年上涨5%进行计算。本项目停车场建充电桩80个。本项目车辆充电量参考我国2023年整理数据（知名数据公司Counterpoint）我国每辆车电池容量46.1kwh，周转次数6.4次计算，充电桩空置率考虑35%。则本项目充电桩年运营收入=充电桩数量×服务费单价（0.35元/千瓦时）×充电量（46.1千瓦时）×周转次数（6.4次）×天数（365天）×利用率（90%），则充电桩收入=80个×0.35元/千瓦时×6.4次×46.1 千瓦时×365天×65%=196.00万元。

2.财政补贴收入：2879.51万元/年。财政补贴收入根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）文规定，允许地方政府安排财务补贴还款的规定，还需地方政府补贴才能平衡。

项目运营收入

单位：万元

序号	项目	金额/年
1	租金费用	509.89
2	政府补贴	2879.51
合计	/	3389.40

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用3375.87万元，其中：债券利息3360.5万元（2025年已发行7500万元，按2.04%利率发行，共计1683万元；2026年计划发行6100万元，按2.5%利率计算，共计1677.5万元），债券发行费13.6万元，登记服务费1.09

万元，债券还本付息兑付服务费0.68万元。

财务费用				
单位：万元				
序号	项 目	利率	发行金额	费用
一	财务费用 (运营期)	2.04% (2025 年)、 2.5% (2026 年)	7500 万 (2025 年已发行)、 6100 万 (2026 年计划发行)	3360.5
二	发行费	1‰	13600 万	13.64
三	登记托管费	0.8‰	13600 万	1.09
四	兑付服务费	0.5‰	13600 万	0.68
五	总费用			3375.87

(四) 项目运营成本

本项目运营成本包括燃料及动力费、工资及福利费、折旧费、维护费、其他费用等。具体情况是：

1.燃料及动力费成本：项目年耗电、耗自来水费及取暖费由租赁者自行缴纳，不计入成本中。

2.工资及福利费成本：本项目增加用工2人，每人每月3000元；福利按照工资的14%计，则年工资福利费为：8.21万元。

3.折旧费成本：项目固定资产按平均年限法计算折旧，房屋建筑折旧年限30年，残值按5%计。本项目为保障性住房建设项目，不计提折旧费。

4.维护费成本：维护费用为0元。

5.其他费用成本：其他费用为0元。

见附件9。

总成本费用明细表																
																单位：万元
序号	项目	建设期				运营期										合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	物料及动力费				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	工资及福利				0	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21
3	维护费				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	折旧费				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	财务费用				0	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5
6	其它				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	总成本				0	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71
	固定成本				0	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71
	变动成本				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	经营成本				0	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21

（五）相关税费

本项目为公益项目，无营业税及附加税，所得税按照营业利润（销售收入-生产成本）25%计提，总计9321.35万元。

（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37375.71万元，扣除运营成本90.31万元和相关税费9321.35万元后，剩余可偿债收益27964.05万元。

2.分年度还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券13600万元，债券发行期限15年，2025年已发行7500元，利率2.04%；2026年计划发行6100万元，利率2.5%。债券存续期每半年偿付一次利息，到期一次性还本。经测算，本项目在债券存续期内可产生债券本息共计17877.25万元，其中：债券本金13600万元，债券利息4277.25万元。

见附件7。

项目还本付息计划表																	
																	单位:万元
序号	项目	利率	建设期				运行期										合计
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	借款偿还																
1	期初借款余额		7500	6100	0	0	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	
2	当年借款	13600															13600.00
3	当年应计利息		76.5	229.25	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	4277.25
3.1	计入投资（建设期利息）		76.5	229.25	305.5	305.5											916.75
3.2	计入财务费用	2.04%		2.50%			305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	3360.53
4	当年还本付息		76.5	229.25	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	13905.5
4.1	当年还本																13600
4.2	当年付息		76.5	229.25	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	4277.25
5	期末借款余额		7500	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	
二	偿还本息来源						3075.88	3075.88	3075.88	3080.35	3080.35	3080.35	3085.05	3085.05	3085.05	3089.99	33903.83
1	项目净收益						3075.88	3075.88	3075.88	3080.35	3080.35	3080.35	3085.05	3085.05	3085.05	3089.99	33903.83
三	偿债保证比（本息覆盖率）						10.07	10.07	10.07	10.08	10.08	10.08	10.10	10.10	10.10	10.11	0.22
四	对利息覆盖率						9.30	9.30	9.30	9.32	9.32	9.32	9.34	9.34	9.34	9.36	75.01

3.偿债指标情况

本项目相关偿债指标情况见附5:

附表5 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）	27964.05	17052	1.64
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）	27964.05	17877.25	1.56
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）	27964.05	13600	2.06
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）	27964.05	17877.25	1.56
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）	27964.05	13600	2.06
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

项目总投资17052万元，其中自筹资金3452万元，申请专项债券13600万元，债券发行期15年。2025年已发行7500元，利率2.04%；2026年计划发行6100万元，利率2.5%，本息合计17877.25万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.56倍，项目预期收益与融资可达平衡。

5.结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入37375.71万元，扣除运营成本90.31万元和相关税费9321.35万元后，剩余可偿债收益27964.05万元，偿还政府专项债券本息17877.25万元后仍有盈余10086.8万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.56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

基于上述各项分析测算，编制本项目债券存续期的模拟会计报表，主要内容包括资产负债表、利润表和现金流量表。

附表：6

固 定 资 产 折 旧 估 算 表																												
单位:万元																												
序 号	项目	原值	折 旧 年 限	年 折 旧 额	建设期				运营期																			
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
1	建安工 程费	1705 2.00	30. 00	539 .98																								
	折旧费				0. 00	0. 00	0. 00	0.00	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98				
	净值							1651 2.02	1597 2.04	1543 2.06	1489 2.08	1435 2.10	1381 2.12	1327 2.14	1273 2.16	1219 2.18	1165 2.20	1111 2.22	1057 2.24	1003 2.26	9492 .28	8952 .30	8412 .32	7872 .34				
2	合计	1705 2.00		539 .98																								
	折旧费				0. 00	0. 00	0. 00	0.00	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98	539. 98				
	净值							1651 2.02	1597 2.04	1543 2.06	1489 2.08	1435 2.10	1381 2.12	1327 2.14	1273 2.16	1219 2.18	1165 2.20	1111 2.22	1057 2.24	1003 2.26	9492 .28	8952 .30	8412 .32	7872 .34				

附表：7

项目还本付息计划表																		
单位:万元																		
序号	项目	利率	建设期				运行期											合计
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
一	借款偿还																	
1	期初借款余额		7500	6100	0	0	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	
2	当年借款	13600																13600.00
3	当年应计利息		76.5	229.25	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	4277.25
3.1	计入投资 (建设期利息)		76.5	229.25	305.5	305.5												916.75
3.2	计入财务费用	2.04%		2.50%			305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	3360.53
4	当年还本付息		76.5	229.25	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	13905.5	17877.25
4.1	当年还本																13600	13600.00
4.2	当年付息		76.5	229.25	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	4277.25
5	期末借款余额		7500	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	13600	
二	偿还本息来源						3075.88	3075.88	3075.88	3080.35	3080.35	3080.35	3085.05	3085.05	3085.05	3089.99	3089.99	33903.83
1	项目净收益						3075.88	3075.88	3075.88	3080.35	3080.35	3080.35	3085.05	3085.05	3085.05	3089.99	3089.99	33903.83
三	偿债保证比(本息)						10.07	10.07	10.07	10.08	10.08	10.08	10.10	10.10	10.10	10.11	0.22	81.14

	覆盖率)																	
四	对利息覆盖率						9.30	9.30	9.30	9.32	9.32	9.32	9.34	9.34	9.34	9.36	9.36	75.01

附表：8

营业收入和税金及附加计算表																	
																	单位：万元
序号	项目	建设期				运营期											合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	营业收入	0	0	0	0	3389.40	3389.40	3389.40	3395.37	3395.37	3395.37	3401.64	3401.64	3401.64	3408.22	3408.22	37375.71
2	增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1	城建税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2	教育费附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

附表：9

总成本费用明细表																	
																	单位：万元
序号	项目	建设期				运营期											合计

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	物料及动力费				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	工资及福利				0	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	90.31
3	维护费				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	折旧费				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	财务费用				0	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	305.5	3360.5
6	其它				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	总成本				0	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	3450.81
	固定成本				0	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	313.71	3450.81
	变动成本				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	经营成本				0	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	90.31

附表：10

损 益 表																
																单位：万元
项目	建设期				运营期											合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
一、销售收入	0	0	0	0	3389.40	3389.40	3389.40	3395.37	3395.37	3395.37	3401.64	3401.64	3401.64	3408.22	3408.22	37375.71
减：生产成本	0	0	0	0	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	90.31

销售费用																
税金及附加	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、销售利润	0	0	0	0	3381.19	3381.19	3381.19	3387.16	3387.16	3387.16	3393.43	3393.43	3393.43	3400.01	3400.01	37285.40
减：管理费用																
财务费用																
其中：长期借款利息																
三、营业利润	0	0	0	0	3381.19	3381.19	3381.19	3387.16	3387.16	3387.16	3393.43	3393.43	3393.43	3400.01	3400.01	37285.40
加：补贴收入																
减：营业外支出																
四、利润总额	0	0	0	0	3381.19	3381.19	3381.19	3387.16	3387.16	3387.16	3393.43	3393.43	3393.43	3400.01	3400.01	37285.40
减：所得税	0	0	0	0	845.30	845.30	845.30	846.79	846.79	846.79	848.36	848.36	848.36	850.00	850.00	9321.35
五、可分配利润	0	0	0	0	2535.90	2535.90	2535.90	2540.37	2540.37	2540.37	2545.07	2545.07	2545.07	2550.01	2550.01	27964.05
应付利润																
六：未分配利润	0	0	0	0	2535.90	2535.90	2535.90	2540.37	2540.37	2540.37	2545.07	2545.07	2545.07	2550.01	2550.01	27964.05

附表：11

财 务 现 金 流 量 表																	
																	单位：万元
序 号	项目	建设期				运营期											合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	现金流 入量 Ci	0.00	0.00	0.00	0.00	3389.40	3389.40	3389.40	3395.3 7	3395.3 7	3395.3 7	3401.6 4	3401.6 4	3401.6 4	3408.2 2	3408.2 2	37375.71
1.1	销售收	0.00	0.00	0.00	0.00	3389.40	3389.40	3389.40	3395.3	3395.3	3395.3	3401.6	3401.6	3401.6	3408.2	3408.2	37375.71

	入								7	7	7	4	4	4	2	2	
1.2	回收固定资产 余值																0.00
1.3	回收流 动资金																0.00
1.4	其他现 金流入																0.00
2	现金流 出量 Co	7500.0 0	6100.00	3452.00	0.00	853.51	853.51	853.51	855.00	855.00	855.00	856.57	856.57	856.57	858.21	858.21	26463.66
2.1	建设投 资（含建 设期利 息）	7500.0 0	6100.00	3452.00	0.00												17052.00
2.2	流动资 金																0.00
2.3	经营成 本	0.00	0.00	0.00	0.00	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	90.31
2.4	销售税 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	0.00
2.5	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	0.00	0.00	0.00
2.6	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	845.30	845.30	845.30	846.79	846.79	846.79	848.36	848.36	848.36	850.00	850.00	9321.35
2.7	其他现 金流出																0.00
3	净现金 流量	-7500. 00	-6100.0 0	-3452.0 0	0.00	2535.90	2535.90	2535.90	2540.3 7	2540.3 7	2540.3 7	2545.0 7	2545.0 7	2545.0 7	2550.0 1	2550.0 1	10912.05

4	累计净 现金流 量	-7500. 00	-13600. 00	-17052. 00	-17052. 00	-14516. 10	-11980. 21	-9444.3 1	-6903. 94	-4363. 56	-1823. 19	721.88	3266.9 6	5812.0 3	8362.0 4	10912. 05	-75160.3 4
5	复利现 值系数	1.00	0.96	0.92	0.89	0.85	0.82	0.79	0.76	0.73	0.70	0.68	0.65	0.62	0.60	0.58	11.56
6	折现净 现金流 量 (CI-CO) (1+i) ^t :	-7500. 00	-5865.1 5	-3191.7 2	0.00	2167.68	2084.25	2004.12	1930.4 3	1856.2 5	1784.8 7	1719.4 5	1653.2 8	1589.6 5	1531.5 4	1472.6 3	3237.29
7	累计的 折现净 现金流 量:	-7500. 00	-13365. 15	-16556. 87	-16556. 87	-14389. 18	-12304. 93	-10300. 81	-8370. 38	-6514. 13	-4729. 27	-3009. 81	-1356. 53	233.12	1764.6 6	3237.2 9	-109718. 87
8	所得税 前净现 金流量	-7500. 00	-6100.0 0	-3452.0 0	0.00	3381.19	3381.19	3381.19	3387.1 6	3387.1 6	3387.1 6	3393.4 3	3393.4 3	3393.4 3	3400.0 1	3400.0 1	20233.40
9	累计所 得税前 净现金 流量	-7500. 00	-13600. 00	-17052. 00	-17052. 00	-13670. 80	-10289. 61	-6908.4 2	-3521. 25	-134.0 9	3253.0 8	6646.5 1	10039. 94	13433. 37	16833. 39	20233. 40	-19288.4 7

附表 12

资产负债表													
单位：万元													
		建设期	运营期										
序号	名称	1 年-4 年	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	资产	17052.00	18202.43	19892.85	21583.26	23278.16	24973.05	26667.94	28367.54	30067.13	31766.73	33471.26	35175.79
1.1	流动资产总额	0.00	2230.40	4460.79	6691.19	8926.06	11160.93	13395.80	15635.38	17874.95	20114.53	22359.04	24603.55
1.1.1	货币资金	0.00	2230.40	2230.40	2230.40	2234.87	2234.87	2234.87	2239.57	2239.57	2239.57	2244.51	2244.51
1.1.2	应收账款												
1.1.3	预付账款												
1.1.4	存货												
1.2	在建工程												
1.3	固定资产 净值	17052.00	15972.04	15432.06	14892.08	14352.10	13812.12	13272.14	12732.16	12192.18	11652.20	11112.22	10572.24
1.4	无形及其他资 产净值												
2	负债及所有者 权益 (2.3+2.4)	17052.00	18202.43	19892.85	21583.26	23278.16	24973.05	26667.94	28367.54	30067.13	31766.73	33471.26	35175.79
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	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00
2.3	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00	13600.00
2.4	所有者权益	3452.00	4602.43	6292.85	7983.26	9678.16	11373.05	13067.94	14767.54	16467.13	18166.73	19871.26	21575.79

2. 4. 1	资本金	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00	3452. 00
2. 4. 2	资本公积												
2. 4. 3	累计未分配利润	0. 00	1150. 43	2840. 85	4531. 26	6226. 16	7921. 05	9615. 94	11315. 54	13015. 13	14714. 73	16419. 26	18123. 79
	资产负债率(%)	79. 76%	74. 72%	68. 37%	63. 01%	58. 42%	54. 46%	51. 00%	47. 94%	45. 23%	42. 81%	40. 63%	38. 66%

（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《第十三师新星市保障性住房建设项目实施方案总体评价报告（或专项财务评估报告）》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，本次评估第十三师新星市保障性住房建设项目专项债券，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。

序号	单因素敏感性分析	债券存续期内可偿债收益	偿债覆盖倍数
1	20%	33556.86	1.88
2	15%	32158.66	1.80
3	10%	30760.46	1.72
4	5%	29362.25	1.64
5	0%	27964.05	1.56
6	-5%	26565.85	1.49
7	-10%	25167.65	1.41
8	-15%	23769.44	1.33
9	-20%	22371.24	1.25

（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1.25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13600万元，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13600万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，其中2025年已发行7500万元，2026年计划发行6100万元，期限15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。