# 莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）
# 实施方案



莎车县保障性住房服务中心

**2026 年 10 月**

# 目录

**一、项目基本情况 ..... 4**

（一）政策背景 ..... 4

（二）项目背景 ..... 4

（三）项目概况 ..... 7

（四）项目主管部门 ..... 8

（五）立项和建设的相关批复文件 ..... 9

（六）项目开工和建设时间 ..... 9

（七）合法性审核的律师事务所 ..... 9

**二、经济社会效益分析 ..... 10**

（一）经济效益分析 ..... 10

（二）社会效益分析 ..... 11

**三、绩效评估 ..... 13**

（一）绩效目标的设定 ..... 13

（二）绩效监控和评价 ..... 13

（三）事前绩效评估分析 ..... 15

**四、项目投资估算及资金筹措方案 ..... 28**

（一）编制依据 ..... 28

（二）项目总投资估算 ..... 29

（三）项目融资计划 ..... 31

（四）资金平衡方案 ..... 31

**五、项目收益与融资自求平衡方案 ..... 31**
（一）项目运作模式 ..... 31
（二）项目运营收益 ..... 32
（三）项目经营成本 ..... 33
（四）财务费用 ..... 35
（五）相关税费 ..... 35
（六）资金平衡测算 ..... 36
（八）独立第三方专业机构进行评估意见 ..... 50
**六、项目压力测试与评价 ..... 50**
（一）压力测试 ..... 50
（二）总体评价 ..... 51
**七、项目风险提示 ..... 51**
（一）影响项目风险因素 ..... 51
（二）潜在风险应对措施 ..... 52
**八、其他需要说明的事项 ..... 54**
（一）严格执行债券资金专款专用 ..... 54
（二）健全信息披露制度 ..... 54

# 莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）
# 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，结合莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）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

2014年，国务院下发《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），对如何进行地方政府性债务管理进行了全面的规定，地方政府将以发行政府债券作为唯一债务来源。2017年，财政部印发了《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）围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。2019年6月份，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》指出，在严格控制地方政府隐性债务、坚决遏制隐性债务增量、坚决不走无序举债搞建设之路的同时，鼓励依法依规通过市场化融资解决项目资金来源。

### （二）项目背景

许多保障性住房（如公租房、经济适用房）建于2000年代前后，部分甚至更早。受当时技术标准和材料限制，外墙保温性能不

足（如采用单一墙体结构，未做保温层）、屋面防水工艺落后（卷材老化开裂）、地下管网（给排水、热力、燃气）腐蚀渗漏等问题普遍存在。

外墙保温缺失导致冬季室内温度低、夏季隔热差，能耗高且居住舒适度低；屋面漏水可能引发墙体霉变、结构受损，甚至威胁住户财产安全；地下管网老化易造成污水倒灌、停水停暖、燃气泄漏等事故，直接影响居民基本生活。

老化设施不仅影响使用，还可能引发安全事故。老旧管网渗漏可能导致路面塌陷、地下空洞；非节能墙体增加冬季燃煤取暖需求，加剧空气污染（尤其在北方地区）；潮湿环境易滋生霉菌，影响住户身体健康。

新型城镇化与城市更新行动：党的二十大报告强调“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动”。保障性住房改造是城市更新的重要组成部分，旨在解决“老破小”小区的居住质量问题。

老旧小区改造政策延续：自 2019 年国务院部署老旧小区改造以来，中央财政持续支持，将保障性住房纳入重点改造范围。2023 年《政府工作报告》进一步提出“有序推进城市更新，加快城镇老旧小区改造”，明确改造内容向“基础类、完善类、提升类”拓展。

保障性住房专项规划：各地根据《“十四五”城镇住房发展规划》，将老旧保障房改造与保障性住房建设、棚户区改造统筹推进，提升住房保障体系的整体效能。

随着居民生活水平提高，对居住环境的要求从“有房住”转向“住得好”。改造直接回应住户诉求（如节能、防水、管网畅通），提升获得感和满意度。改造过程中可同步优化小区公共服务（如加装电梯、完善物业管理），促进基层治理与居民参与，推动“共建共治共享”的社区生态。

建筑节能与“双碳”目标我国建筑能耗占全社会总能耗的约40%，老旧建筑是节能改造的重点。外墙保温改造（如加装EPS保温板、岩棉等）可降低建筑能耗30%-50%，减少冬季供暖和夏季空调负荷，助力“碳达峰、碳中和”目标。屋面防水改造中采用新型环保材料（如高分子防水卷材），可延长使用寿命，减少维修产生的建筑垃圾。

改造过程中推广绿色技术（如太阳能路灯、雨水收集系统），同步提升小区环境品质，推动保障性住房向“绿色社区”“低碳社区”转型，符合新时代城市发展理念。

改善城市风貌，消除“城市病”保障性住房小区多位于城市中心或老城区，设施破旧可能影响城市整体形象。改造可美化建筑外观（如统一外立面色彩、规范管线排布），整治小区及周边环境，缓解“城中村”“老旧片区”的脏乱差问题，提升城市品质。

通过改造完善小区周边基础设施（如道路、绿化、公共交通），缩小不同区域间的居住条件差距，推动城市空间结构优化和功能重构，助力实现“人民城市人民建，人民城市为人民”的发展思想。

保障性住房小区的改造不仅是对物理空间的修缮，更是一项惠

民生、保安全、促节能、提品质的综合性工程。其核心目标是：1.解决居民“急难愁盼”问题，保障基本居住权益；2.落实国家战略，推动城市可持续发展；3.缩小居住条件差距，促进社会公平与和谐。未来，随着改造工作的深化，保障性住房将逐步从“保障基本居住”向“打造宜居社区”升级，成为新型城镇化和民生改善的重要示范窗口。

**（三）项目概况**

项目名称：莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）

建设单位：莎车县保障性住房服务中心

项目区位：莎车县

建设内容：对莎车县旅游路一期等11个保障性住房小区的外墙保温、屋面防水、地下管网等进行改造，主要包括改造屋面防水约277000平方米，外墙保温及涂料约982000平方米，排水管道约5450米，燃气管道约6000米，供水管道约5450米，供热管道约7200米，恢复地坪面积约25800平方米，配套附属设施等。

项目总投资及资金来源：项目总投资27500.00万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金22000.00万元（本次申请发行6000万元），财政配套资金5500.00万元。

项目总投资27500.00万元，其中：

建筑安装工程费用23532.15万元，占总项目投资的85.58%；

工程建设其他费用1555.07万元，占总项目投资的5.65%；

建设期利息1408.00万元，占总项目投资的5.12%；

基本预备费 1004.78 万元，占总项目投资的 3.65%。

建设期限：2 年，2026 年 4 月-2027 年 12 月

**（四）项目主管部门**

建设单位：莎车县保障性住房服务中心

建设单位统一社会信用代码：12653125MB1021604P

地址：莎车县城建局家属院

（1）充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益置换债券发行方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益置换债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；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；

（3）监督指导建设运营主体规范使用本置换债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；

（4）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，严禁置换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；

（5）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的置换债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；

（6）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**

《关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》文件。

**（六）项目开工和建设时间**

根据《莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）》批复文件，项目建设期为 2026 年 4 月-2027 年 12 月。

**（七）合法性审核的律师事务所**

四川诚直律师事务所是本期专项债券发行的专项法律顾问，位于四川省大邑县内蒙古大道 569 号，由四川省司法厅于 2024 年 7 月 8 日换发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31510000MD0343473C），事务所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备出具本项目法律意见书的资格。该所律师认为本项目具有公益性且有一定收益，符合《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）要求。

项目目前已完成项目可行性研究报告（代项目建议书）等前期审批事项。经律所核查认为，莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）已获得相关主管部门或相关负责单位的同意批复，具备合法性。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

1、直接经济效益：降低全生命周期成本

（1）节能降耗，减少住户能源支出

外墙保温改造：通过升级保温材料（如岩棉、EPS 板等），提高建筑热工性能，可降低冬季供暖和夏季制冷能耗。根据住建部数据，老旧小区节能改造后，住户采暖能耗平均降低 30%-50%，以北方地区为例，每户每年可节省取暖费 5001000 元，全国范围内形成规模效应后，累计节能效益显著。

长期能源成本节约：对政府而言，老旧小区改造后，若纳入集中供暖/制冷系统，公共能耗支出（如小区公共区域供暖）也将减少，减轻财政补贴压力。

（2）延长建筑寿命，降低维修与重建成本

屋面防水与外墙修缮：解决渗漏问题可避免结构钢筋锈蚀、墙体开裂等隐患，延长建筑使用寿命 1020 年，减少未来推倒重建的高额投入。据测算，老旧建筑改造的成本仅为拆除重建的 1/31/2。

地下管网改造：替换老化管道（如铸铁管更新为 PE 管）可降低漏水率（老旧管网漏损率可达 30%以上），减少水资源浪费和抢修费用。

（3）减少住户室内维修支出屋面漏水、外墙渗水等问题常导致住户室内装修损坏（如墙面发霉、地板变形），改造后可避免此类重复维修，每户年均节省维修费用，尤其惠及低收入群体。

2、间接经济效益：拉动产业链与区域经济

（1）带动上下游产业发展

改造工程直接拉动建材（保温材料、防水材料、管道设备）、施工、设计等行业需求。据测算，每投入 1 亿元改造资金，可带动相关产业产值增长约 2.5 亿元，创造就业岗位约 300500 个（含农民工就业）。

（2）提升周边物业价值与商业活力

改造后小区环境改善，可能带动周边二手房租金或售价上涨（据案例，老旧小区改造后周边房价涨幅可达 5%10%），间接增加居民“财产性收益”（如保障性住房转租或置换时的溢价）。居住品质提升吸引人口流入，刺激周边餐饮、零售等服务业发展，形成社区经济微循环。

**（二）社会效益分析**

1、改善居住质量，增强民生福祉

（1）提升居住舒适度与安全性

外墙保温改造：通过加装保温层，有效阻隔室内外热量传递，降低冬季供暖和夏季制冷能耗，使室内温度更稳定，减少“冬冷夏热”现象，尤其惠及老年人、儿童等对温度敏感群体，降低因温差过大引发的呼吸道、心脑血管疾病风险。

屋面防水改造：解决老旧房屋屋顶漏水问题，避免室内墙面发霉、脱落，保护家具家电，减少住户因漏水导致的财产损失和维修成本，提升居住环境的整洁度与安全感。

地下管网改造：更新老化的排水、供水、燃气管道，解决管道堵塞、跑冒滴漏、雨污混流等问题，保障居民用水安全和排水畅通，减少雨季内涝和停水停气等突发状况，提升基本生活保障水平。

（2）减轻低收入家庭生活负担

节能改造可降低住户能源支出（如暖气费、电费），屋面和管网问题的根治减少居民自主维修开支，对中低收入家庭而言，相当于间接增加可支配收入，缓解生活压力，提升其对基本居住权益的获得感。

2、促进社会公平，维护社会稳定

（1）保障居住权益公平性

保障性住房住户多为城市中低收入群体、新市民、老年人等，改造工程聚焦这类群体的居住痛点，弥补其因经济能力不足导致的居住条件短板，缩小不同阶层的居住环境差距，体现社会公平正义，增强弱势群体对城市的归属感。

（2）减少社会矛盾与基层治理压力

房屋质量问题（如漏水、管道堵塞）常引发邻里纠纷或居民与物业的矛盾。改造后从源头解决此类问题，降低基层社区调解负担，促进邻里关系和谐，减少因居住问题引发的信访投诉，维护社会稳定。

3、推动绿色低碳，助力“双碳”目标

（1）降低建筑能耗与碳排放

外墙保温改造可使建筑能耗降低30%—50%，减少化石能源消耗，降低二氧化碳排放。以全国范围内大规模改造为例，累计节能效果

显著，助力城市实现节能减排目标，推动绿色建筑发展。

（2）促进资源循环利用

改造过程中可优先使用环保材料（如再生骨料、节能型保温材料），减少拆除垃圾和环境污染，符合循环经济理念，推动城市建设模式向绿色低碳转型。

## 三、绩效评估

### （一）绩效目标的设定

<table>
<tr><td colspan="5">专项债券项目绩效目标申报表<br>（2026 年度）</td></tr>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="2">莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）</td></tr>
<tr><td colspan="3">预算单位</td><td colspan="2">莎车县保障性住房服务中心</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">项目资金<br>（万元）</td><td colspan="2">项目总投资：27500</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度计划投资：27500.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：财政拨款:5500.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金:22000.00（本次申请发行 6000 万元）</td></tr>
<tr><td colspan="3">其他资金：</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目目标</td><td colspan="2">项目总体目标</td><td colspan="2">年度目标</td></tr>
<tr><td colspan="2">目标 1：落实国民经济和社会发展规划、提高莎车县城镇基础设施建设水平，促进地区经济的发展、建设和谐社会。</td><td colspan="2">目标 1：对莎车县旅游路一期等 11 个保障性住房小区的外墙保温、屋面防水、地下管网等进行改造，主要包括改造屋面防水约 277000 平方米，外墙保温及涂料约 982000 平方米，排水管道约 5450 米，燃气管道约 6000 米，供水管道约 5450 米，供热管道约 7200 米，恢复地坪面积约 25800 平方米，配套附属设施等。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值（包含数字及文字描述）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">项目产出</td><td rowspan="5">数量指标</td><td>改造屋面防水</td><td>277000 平方米</td></tr>
<tr><td>外墙保温及涂料</td><td>982000 平方米</td></tr>
<tr><td>排水管道</td><td>5450 米</td></tr>
<tr><td>燃气管道</td><td>6000 米</td></tr>
<tr><td>供水管道</td><td>5450 米</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 供热管道 | 7200 米 |
| | | | 配套附属设施 | 1 项 |
| | | 质量指标 | 工程验收率 | =100% |
| | | | 工程质量合格率 | =100% |
| | | 时效指标 | 开工目标完成率 | =100% |
| | | | 资金支付率 | =100% |
| | | | 基本建成目标完成率 | =100% |
| | | 成本指标 | 项目总投资 | ≤27500.00 万元 |
| | | | 工程建设费用 | ≤23532.15 万元 |
| | | | 工程建设其他费用 | ≤1555.07 万元 |
| | | | 建设期利息 | =1408.00 万元 |
| | | | 预备费用 | ≤1504.77 万元 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 促进项目区经济的发展 | 长期 |
| | | 环境效益 | 改善了项目区的人居环境 | 长期 |
| | | 社会效益指标 | 解决困难群众住房问题 | 明显改善 |
| | | 可持续影响指标 | 综合利用率（%） | 100 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 人民满意度 | ≧90% |

## （二）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）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，按照绩效评价规定程序报同级财政部门。

## （三）事前绩效评估分析

根据本项目《事前绩效评估报告》，本次事前绩效评估遵循客观公正、科学规范、依据充分、成本效益的原则，主要采用专家咨询、资料分析的方式，同时辅之以集中座谈、网络查询、电话采访、抽样调查等评估方式或手段，对项目的相关性、合理性、可行性、持续性等方面进行全面评估。

本次事前绩效评估主要采用成本效益分析、比较分析、因素分析、最低成本分析、历史分析、公众评判等方法进行论证。

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）消除安全隐患，保障居民生命财产安全

解决结构性安全风险部分保障性住房建设年代较早，外墙保温层可能因材料老化、粘结失效等问题出现空鼓、开裂甚至脱落，严重威胁行人及住户安全。屋面防水失效会导致渗漏，侵蚀建筑主体结构，缩短房屋使用寿命；地下管网（如排水、燃气、供热管道）老化易引发泄漏、堵塞或爆炸等事故，直接威胁居民生命财产安全。通过改造可从根本上消除此类安全隐患，筑牢居住安全底线。

提升建筑防灾减灾能力强化外墙保温系统的抗风载、抗震性能，优化屋面防水构造，完善地下管网的防腐蚀、抗沉降设计，可提升建筑应对极端天气（如暴雨、大风）和地质灾害的能力，降低灾害风险，保障小区在突发事件中的稳定性。

2）改善居住品质，回应民生迫切需求

解决居民生活痛点外墙保温性能不足会导致室内冬冷夏热，能耗高且居住舒适性差；屋面渗漏可能引发墙面发霉、电路短路等问题，影响居住环境；地下管网老化会导致排水不畅、水质污染、供暖供气不稳定等，严重影响居民日常生活。改造项目直接回应居民最关心的“漏雨、返潮、管道堵塞”等民生问题，提升居住体验。

提升公共服务均等化水平保障性住房住户多为中低收入群体，改善其居住条件是促进社会公平、保障基本民生的重要举措。通过改造，可缩小不同居住群体的居住环境差距，让保障性住房住户同等享受安全、舒适、便捷的居住条件，增强获得感、幸福感和安全感。

3）推动绿色低碳发展，落实节能降耗目标

提升建筑能效，助力“双碳”战略老旧外墙保温系统热传导率高，导致建筑能耗居高不下。通过更换高效保温材料（如 A 级防火保温板）、优化围护结构构造，可显著降低建筑采暖、制冷能耗，减少碳排放。例如，北京市试点政策明确鼓励使用厚度更薄、性能更优的保温材料，在提升保温效果的同时降低建筑负荷，符合绿色建筑发展方向。

促进资源循环利用改造过程中可对旧管网、旧材料进行分类回收和再利用，减少建筑垃圾排放；采用节水型管道、可再生能源配套设施（如太阳能热水系统）等，推动小区向低碳化、可持续方向转型，助力城市绿色发展。

（2）公益性

保障性住房改造项目是一项兼具安全性、民生性、战略性的系统工程，既是消除安全隐患、改善居住条件的“民心工程”，也是落实绿色发展、完善城市功能的“发展工程”。通过改造，可实现“住有所居”向“住有优居”升级，为新型城镇化和中国式现代化建设奠定坚实基础。

综上所述，对经济、社会、环境等各方面的可持续发展都有着积极且深远的影响。

（3）收益性

根据《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

本项目实施后，实施运作主体为莎车县保障性住房服务中心，项目现金流收入为房屋租赁收入、物业费收入、广告位收入等，具有持续稳定的现金流收入，项目的实施符合国家相关政策，项目本身具有收益性。

综合项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，假设本项目经营计算期内实现营业收入73910.88万元，营业成本费用4326.00万元，增值税及附加税费11945.21万元，企业所得税7251.92

万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为50387.76万元，债券存取期内总债务本息36080.00万元，收益覆盖债券本息倍数为1.40倍。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

第三方公司已对该项目进行了可行性研究论证，并出具了《可行性研究报告》，研究结论为“该项目的建设具有良好的经济效益和社会效益，是切实可行与必要的”。

同时，莎车县发展和改革委员会文件下发了《关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，核准了本项目的可行性研究报告。

（2）项目成熟度

莎车县保障性住房服务中心获取莎车县发展和改革委员会文件下发的《关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，项目计划于完成建设。

综上，项目较为成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）资金筹措合规、财政投入合理

项目总投资27500.00万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金22000.00万元（本次申请发行6000万元），财政配套资金5500.00万元。资金根据建设进度投入使用。财政具备相应承受能力，科学合理，而且其他部门没有类似项目资金重复投入，财政资

金支持方式科学合理。

（2）筹资风险可控

莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）使用资金由专项债券和自筹，不涉及对外筹资，没有筹资风险。另外，该项目在建设过程中，项目实施单位将严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目工程款。实行“专人管理、专账核算、专项使用”。定期向财政部门汇报该项目资金具体使用情况，确保项目资金专款专用，全程安排专门项目负责人对该项目进行验收和采购相关工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

（3）投入具有一定成本可控性

莎车县保障性住房服务中心通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，莎车县保障性住房服务中心将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入及收益预测合理性

综合项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，假设本项目经营计算期内实现营业收入73910.88万元，营业成本费用4326.00万元，增值税及附加税费11945.21万元，企业所得税7251.92万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为50387.76万元，债券存取期内总债务本息36080.00万元，收益覆盖债券本息倍数为1.40倍。

《莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告》收入估算和财务评价中对财务盈利能力、财务生存能力、不确定性进行分析，对项目收入渠道及收益金额做出详细描述，收费单价符合国家及自治区、地区相关收费文件的规定，项目收入数据的测算在合理范围内，本项目的各项经济指标均属较好，收入渠道合法合规，收入水平及收益论证合理，经济效益比较理想，能够可靠取得，符合收入及收益预测合理性。

综上，本项目收入、成本、收益预测基本合理，满足项目申请债券要求。

（2）投入成本合理性

本项目实际情况预估本项目运营成本为人员工资及福利费、修理费、运营管理费用等。债券存续期内，付现经营成本4326.00万元。

该项目运营成本测算有依据有标准，经过与周边市场比价后确定成本费用基本合理。

（3）成本控制措施有效性

通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金 5500.00 万元，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

本项目拟申请专项债资金 22000.00 万元（本次申请发行 6000 万元），债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.40 倍。既保证了风险可控，又避免了本息覆盖倍数过高、债券申请额度较低的情形。

综上，本项目债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

依据项目建设内容、投资规模和建设单位资金到位等综合因素考虑，项目建设周期为。目前项目工程按照进度计划按时完工。

根据本章第 4 节、项目收入、成本、收益预测合理性的论证，本项目收益预算合理。

债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.40 倍。在债券存续期内，项目收益能覆盖债券本金及利息并具备一定的盈利能力，完全能覆盖融资本息。

针对本项目筹措的资金具有相应的项目偿债计划，且相关偿债计划已在项目实施方案中列明，偿债计划切实可行。

（2）项目偿债风险点

本项目经业务股室、财务部门多次审议决定，经过充分的论证和评估，预算准确可行，建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

从财务规范方面分析，根据《会计法》和有关财务制度规定，以上级主管单位财务制度为指导，结合莎车县保障性住房服务中心业务工作特点，制订并完善了包括内部财务控制、财务公开、重点支出管理、会计报销、资产管理、现金及账户管理等财务管理制度。

在经费支出方面采取了如下措施：明确经费支出严格按照年初预算执行，做到严格控制、公开透明、科学合理，无故不得突破年初预算确定的经费数额。各项支出严格执行年度经费支出计划，不得预算外开支，实行财务事前监督，所有经费支出（含借款）必须履行申请、审核、审批手续。专项业务工作项目支出，需由经办部

门提出书面申请，部门负责人审核签字，财务部门对支出指标进行审核，提交财务部门负责人审核，经支出部门主管局长审批，财务部门负责人审核，报财务主管局长批准列支；单笔大额开支需要党组会集体批准的开支，由党组会批准。严格依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）的规定，应该采取招投标工作的一律进行公开招标，禁止出现应招未招或者逃避招标的情况。绩效运行监控是指通过动态采集数据，及时、系统地反映预算执行、项目实施和绩效目标完成情况等重点内容，发现运行偏差并提出及时、有效的纠偏措施予以纠正，以确保项目预算资金按计划使用并实现预期绩效目标。

7、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

1）该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

2）该项目设定的绩效目标明确阐述了莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）的必要性和紧迫性，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果。

3）绩效目标设定与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益高度相关。

（2）绩效目标的合理性

1）本项目建设符合国家产业政策，符合城市建设规划和要求，其建设有助于完善改善生活环境，提高居民幸福感。

2）绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性。

3）绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

4）绩效目标的设定符合上级审核标准。

8、项目实施计划可行性

（1）实施内容明确性

根据莎车县发展和改革委员会文件下发《关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》文件。文件批复的内容，明确了本项目建设内容、计划开工和竣工时间，实施内容具体明确。项目建设符合国家的有关规定，基础设施条件良好，建设条件具备，建设方案切实可行。项目区硬件建设有可靠的资金来源和具体的落实办法，因此，从工程技术上、经济上分析，该项目是必要的、可行的。

（2）实施计划可行性

莎车县保障性住房服务中心作为项目承担单位，为加强经费的使用和管理，使有限的资金发挥更大的效益，成立了专项资金项目领导小组对此次项目进行监督。根据项目特点和内容，制定详细的项目计划和实施方案，并提请单位党组会议研究，待单位党组会议

研究通过后专项资金组织实施部门方可实施。

实施过程中，项目领导小组负责项目的实施、实施过程中的协调、重大事项的审批工作以及项目完成目标的验收工作，保障项目的顺利执行，并对项目负责。项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配。项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

9、过程控制有效性

（1）政策和项目内容的明确性：根据莎车县发展和改革委员会文件下发了《关于莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》文件。文件批复的内容，明确了莎车县保障性住房服务中心在本次建设项目中的职能、计划开工和竣工时间，实施方案与绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

（2）项目决策程序规范性：①该项目前期手续完整且经过集体决策讨论，项目申报、审批合理。②项目资金申请、审批、拨付情况：经本单位党组会议决定，该项目资金由地方政府专项债券资金和财政资金共同解决，已向上级主管部门提交申请相关项目资金的请示，并预计近期取得上级主管部门下达资金的相应文件；③项目前期申报阶段暂不存在调整情况。

（3）组织机构：莎车县保障性住房服务中心成立了项目实施领导小组，负责人 1 名，组员 2 名（协调活动开展事宜）

项目办：负责项目的实施和后期管理工作；

财务室：负责预算的管理以及档案的收集工作。

（4）管理制度建设：为规范本单位该项目预算支出，我单位根据政府会计准则、会计法等相关财务管理规定，结合本单位实际情况，制定了建设项目内部控制制度、收支管理制度、预算管理制度、合同管理制度等相关制度。我单位严格按照合同制度签订该项目合同，确保做到公开透明、决不徇私舞弊，合同所签订条款保证公平公正。建设过程之中严格按照建设项目内部控制制度，严格监督建设、验收。资金支付申请过程之中本单位将严格按照收支管理制度、预算管理制度进行资金管理。

（5）管制措施：在组织保障和制度建设方面，成立项目领导小组，明确分工，落实责任，健全内控制度，保障项目的顺利实施；在预算管理上，执行事前预算编制，事后进行结算评审，保证预算支出的有效性；严格按照通知文件实施项目；所有流程都做到有凭有据、有章有程。

综上，项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；项目组织机构健全、职责分工较为明确、项目人员条件与项目有关并能够得以有效保障。相关业务管理制度、技术规程、标准较为健全、完善。项目执行过程中预期设立的相关管控措施、机制等能够保证项目顺利实施。

10、预期绩效的可持续性

（1）政策和项目的可持续性：住房和城乡建设部办公厅《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知》

明确墙体保温板材与基层之间及各构造层之间连接要牢固，连接方式、拉伸粘结强度和粘结面积比应符合标准要求。建筑外保温系统与主体结构连接必须可靠，要满足安全、耐久要求，不得出现空鼓、开裂和脱落等情况。伸出屋面管井管道、雨水管以及女儿墙等泛水处应设防水附加层或进行多重防水处理。女儿墙压顶向内排水坡度不应小于5%，压顶内侧下端应作滴水处理。外门窗应满足气密性、水密性要求，与墙体间连接处应有效密封，门窗洞口上沿应设置滴水线，下沿应设置排水构造，排水坡度不应小于5%。地下室迎水面主体结构应为防水混凝土且抗渗等级满足要求，厚度不应小于250mm。

（2）预期产出及效果的可持续性：通过加装保温层，可有效降低室内外热传导，实现“冬暖夏凉”，减少住户取暖、制冷能耗支出。同时避免墙体结露、发霉问题，改善室内空气质量。屋面防水采用高分子卷材、防水涂料等新型工艺，彻底解决屋顶渗漏难题，防止雨水渗入导致的天花板发霉、钢筋锈蚀等结构隐患，延长建筑使用寿命，住户无需再为“雨天接漏”困扰，居住安全感大幅提升。地下管网更新，替换老化破损的排水、供水、燃气管道，解决管道堵塞、跑冒滴漏、燃气泄漏等问题。

保障性住房小区的改造工程是一项“惠民生、利长远”的系统工程，其产出效果不仅体现在建筑物理性能的提升，更在于通过“硬设施”改善带动“软环境”升级，实现居民生活质量、城市形象、社会治理的多维跃升。

（3）组织管理机构的可持续性：莎车县保障性住房服务中心成立了专门的项目领导小组，对项目的前期准备、活动过程进行全过程监控，制定了相应的管理办法及项目实施方案，做到制度在先，有据可依，严格按照办法和方案流程进行管控，确保项目动态监管、制度执行常态化。

本项目投入运营后，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。在例行审计之外，需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。在债券存续期间，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。

综上，本项目申请专项债券，资金偿还有保障。

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

◊《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

◊《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2035年远景目标纲要》；

◊《喀什地区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

◊《莎车县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。

## （二）项目总投资估算

项目总投资 27500.00 万元

# 估算总表

建设项目：莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）项目

| 序号 | 工程项目或费用名称 | 估算价值（万元） | | | | 总值 | 技术经济指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 土建工程 | 安装工程 | 设备购置 | 其它费用 | （万元） | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| **I** | **工程直接费** | **23143.42** | **388.73** | **0.00** | **0.00** | **23532.15** | | | | **85.58%** |
| 1-1 | 屋面防水 | 4016.50 | 0.00 | 0.00 | | 4016.50 | 平方米 | 277000.00 | 145.00 | 含拆除 |
| 1-2 | 外墙保温及涂料 | 17185.00 | 0.00 | 0.00 | | 17185.00 | 平方米 | 982000.00 | 175.00 | 含拆除 |
| 1-3 | 排水管网工程 | 226.72 | 56.68 | 0.00 | | 283.40 | 米 | 5450.00 | 520.00 | 含拆除 |
| 1-4 | 燃气管网工程 | 340.80 | 85.20 | 0.00 | | 426.00 | 米 | 6000.00 | 710.00 | 含拆除 |
| 1-5 | 供热管网工程 | 806.40 | 201.60 | 0.00 | | 1008.00 | 米 | 7200.00 | 1400.00 | 含拆除 |
| 1-6 | 供水管网工程 | 181.00 | 45.25 | 0.00 | | 226.25 | 米 | 5450.00 | 415.14 | 含拆除 |
| 1-7 | 附属及路面恢复工程 | 387.00 | 0.00 | 0.00 | | 387.00 | 平方米 | 25800.00 | 150.00 | 含拆除 |
| | | | | | | | | | | |
| | **工程费用小计** | **23143.42** | **388.73** | **0.00** | **0.00** | **23532.15** | | | **23532.15** | |
| | | | | | | | | | 1555.07 | |
| **II** | **工程建设其他费用** | | | | | **1555.07** | | | | **5.65%** |
| 1 | 建设管理费 | | | | | 561.94 | | | | |
| 1-1 | 建设单位管理费（代建费） | 财政部财建【2002】394号 | | | | 325.13 | | | | |
| 1-2 | 建设工程监理费 | 国家发改委、建设部发改价格【2007】670号 | | | | 236.81 | | | | |
| 2 | 建设项目前期工作咨询费 | 国家计委计价格【1999】1283号 | | | | 55.59 | | | | |
| 3 | 勘察设计费 | | | | | 836.75 | | | | |
| 3-1 | 工程勘察、测量费 | 按第一部分工程费用0.8%~1.1%计取 | | | | 56.48 | | 0.80% | | |
| 3-2 | 工程设计费 | 国家计委、建设部计价格【2002】10号 | | | | 661.25 | | | | |
| 3-3 | 施工图预算编制费 | 按设计费的10%计算 | | | | 66.13 | | 10.00% | | |
| 3-4 | 竣工图编制费 | 按设计费的8%计算 | | | | 52.90 | | 8.00% | | |
| 4 | 环境影响咨询服务费 | 国家计委、国家环保总局计价格【2002】125号 | | | | 2.00 | | | | |
| 5 | 工程保险费 | 按第一部分工程费用×（0.3%~0.6%） | | | | 70.60 | | 0.30% | | |
| 6 | 水土保持费 | | | | | 12.00 | | | | |
| 7 | 施工图审查费 | 按新发改医价〔2012〕830号文计取 | | | | 4.62 | | | | |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | 按新计价房【2002】866号文计取 | | | | 11.56 | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **III** | **预备费** | | | | | **1004.78** | | | | **3.65%** |
| | | | | | | | | | | |
| **IV** | **建设期利息** | | | | | **1408.00** | | | | **5.12%** |
| | | | | | | | | | | |
| **V** | 项目总投资（I+II+III+IV） | | | | | **27500.00** | | | | **100.00%** |

### （三）项目融资计划

资金来源：项目总投资27500.00万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金22000.00万元（本次申请发行6000万元），财政配套资金5500.00万元。资金根据建设进度投入使用。

| 发行时间 | 时间 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| | 2026年 | |
| 发行期限 | 20 | |
| 发行利率（%） | 3.2 | |
| 发行金额 | 22000.00 | 22000.00 |
| 建设期利息 | 1408.00 | 1408.00 |

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露、保障投资者权益，更好地发挥专项债券对项目建设支持作用。

### （四）资金平衡方案

该项目2027年完工，项目实施过程中各阶段工作可平行交叉进行，资金根据工程进度分批拨付，资金根据工程进度分批拨付，项目前期费用可用财政资金支付，债券资金到位后再支付相应工程费用，专项债券产生利息由财政资金支付。

## 五、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：莎车县保障性住房服务中心

2、管理模式：莎车县保障性住房服务中心作为项目责任主体的业主单位，全面履行项目建设、实施、等责任；委托具有相

关资质的国企单位进行管理，项目产生的收益作为付息还本的资金来源。

3、资金筹措计划：项目总投资27500.00万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金22000.00万元（本次申请发行6000万元），财政配套资金5500.00万元。

4、保障措施：项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露、保障投资者权益，更好地发挥专项债券对项目建设支持作用。

**（二）项目运营收益**

本项目营业收入为房租收入、物业费收入、广告费等。预计在债券存续期内可实现总收入73910.88万元。

**（1）房租收入**

根据建设单位提供信息：总计45个公租房小区，40376套住房，一期平均分，一户按50平来算。本项目可用于出租的面取772000㎡。按照莎车县公租房取费文件莎保办发【2020】12号，结合当地实际情况，出租单价按照每平方米每月均价1元执行，分楼层差价(即:一层1.1元/平方米·月;二、三层1.3元/平方米·月;四层0.9元/平方米·月;五层0.8元/平方米·月;六层0.7元/平方米·月)。城镇低收入家庭(低于人均可支配年收入11133元，不享受低保)按照每平方米每月均价3元执行。

**（2）物业收入**

查询物业取费标准，按服务等级收费：多层不带电梯普通住宅物业服务收费标准可能为一级服务 0.5 元/月·平方米；二级服务 0.6 元/月·平方米；三级服务 0.7 元/月·平方米；四级服务 0.8 元/月·平方米。高层或带电梯普通住宅物业服务收费标准可能为一级服务 0.8 元/月·平方米；二级服务 1.1 元/月·平方米；三级服务 1.5 元/月·平方米；四级服务 2 元/月·平方米。

本项目物业费保守预计按照 0.4 元/㎡/月计算，物业收费面积和保障性住房出租面积一致约为 772000 ㎡。

**（3）广告费收入**

根据同类型项目小区广告收费合同，每个广告位平均每年 1 万元/个。本项目可设有 35 个广告位，出租考虑空置情况，广告位收益按 30 个计算。

**（三）项目经营成本**

（1）经营成本

**1）材料费**

房屋维护材料：墙面涂料、地砖修补材料、门窗配件（如玻璃、合页）、水电管线（水管、电线）等日常维修更换的耗材。

公共区域耗材：楼梯扶手、照明灯具、垃圾桶、消防器材（灭火器、消防栓配件）等公共设施的维护材料。

广告设施物料：广告牌制作及更换的板材、喷绘布、LED 屏维修配件等（若涉及广告位运营）。

考虑按总收益的5%计取。

**2）燃料动力费**

房屋出租部分的公共区域（如走廊、电梯）照明、通风用电，以及二次供水设备的电费。

物业费覆盖的公共区域绿化灌溉用水、卫生间清洁用水，以及电梯、中央空调（如有）的运行电费。

广告设施能耗：户外广告牌、LED屏的用电费用，属于广告费收入对应的动力成本。

按每年总收益的8%计取。

**3）人员工资及福利**

根据建设当地人员工资水平及福利待遇，人均工资按6.5万元/人/年，本项目建成后增加工作岗位10个。

**4）修理费**

用于固定资产的日常维护费用，依据项目特点，修理费按照折旧费10%计取。

**5）运营管理费用**

主要包括为保证基础设施的正常生产而发生的职工差旅费、通讯、公务用车、业务招待、办公用品、安全专项费用等，按照经营收入的6%计取。

（2）折旧费

固定资产折旧按平均年限法计算。房屋、建筑物净残值率按

5%，折旧年限按 20 年计。

**（四）财务费用**

本项目财务费用包括建设期利息和债券发行费、登记托管费、兑付费等。

（1）专项债利息

本项目 2026 年申请地方政府专项债券资金 22000.00 万元（本次申请发行 6000 万元），利率按 3.2%计取，建设期只还息，建设期利息为 1408.00 万元。专项利息每半年偿还一次，运营期最后一年一次还本。

**（五）相关税费**

本项目税金主要包括增值税、城建税、交易附加税和所得税。

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《财税〔2016〕36 号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》及《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等有关规定。

本项目房屋租赁收入按 9%计算增值税，物业费及广告费收入按 6%计算增值税。

（2）城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，城市维护建设税率为5%。

（3）教育费附加

根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（中华人民共和国国务院令第448号），教育费附加率为3%。

（4）地方教育费附加

按《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号）文，地方教育附加费率为2%。

（5）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》，所得税税率为25%。

（6）房产税

根据相关文件按照12%计算。

**（六）资金平衡测算**

本项目发行债券总额22000.00万元（本次申请发行6000万元），发行期限为20年，发行利率暂按3.2%计算，债券利息为14080.00万元。全周期需还款债券本息总额36080.00万元。

根据运营期收入成本测算分析，本项目预计在债券存续期内可实现总收入73910.88万元，扣除支出23,523.12万元（经营成本4326.00万元、增值税及附加11945.21万元、所得税7251.92万元），可实现总收益50387.76万元，本项目专项债券本息合计36080.00万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为1.40

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且仍有盈余的要求。

| 营业收入及税金估算表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | 第1-2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 | 第19年 | 第20年 | 合计 |
| 生产负荷 | | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| 总收入 | | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 73910.88 |
| **租赁收益** | | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 | 3705.60 |
| 出租面积（平） | | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 |
| 单价(元/平/月) | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| **物业费收入** | | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 | 370.56 |
| 面积（平） | | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 | 772000.00 |
| 单价(元/平/月) | | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| **广告费** | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 |
| 广告位（个） | 35 个 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 |
| 单价（万元/个/年） | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 2、税金 | | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 11945.21 |
| 2.1 增值税 | | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 4183.63 |
| 2.1.1 进项税 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1.2 销项税 | | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 232.42 | 4183.63 |
| 2.1.3 抵扣增值税 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 城市建设维护税 | | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 11.62 | 209.18 |
| 2.3 教育费附加 | | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 6.97 | 125.51 |
| 2.4 地方教育费附加 | | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 4.65 | 83.67 |
| 2.5 房产税 | | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 407.96 | 7343.21 |

**附表-2**

| 成本估算表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | 单位：万元 |
| 项目名称 | 第1-2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 | 第19年 | 第20年 | 合计 |
| 生产负荷(%) | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| 1、生产成本 | | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 1125.50 | 20259.00 |
| 1.1 材料费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 1.2 动力费 | | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 27.00 |
| 1.3 工资及福利费 | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 1080.00 |
| 1.4 制造费用 | | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 1064.00 | 19152.00 |
| 1.4.1 折旧费 | | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 886.67 | 15960.00 |
| 1.4.2 修理费 | | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 177.33 | 3192.00 |
| 1.4.3 其他制造费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2、管理费用 | | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 27.00 |
| 2.1 无形资产摊销 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 递延资产摊销 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 其他管理费用 | | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 27.00 |
| 3、财务费用 | | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 12672.00 |
| 3.1 利息支出 | | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 12672.00 |
| 4、营业费用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5、总成本费用合计 | | 1831 | 1831 | 1831 | 1831 | 1831 | 1831 | 1831 | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 1831. | 32958. |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| （1+2+3+4） | | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| 5.1 其中：可变成本 | | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 1107.00 |
| 5.2 固定成本 | | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 1769.50 | 31851.00 |
| 经营成本（5-1.4.1-2.1-2.2-3.1） | | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 4326.00 |

## 项目偿还计划表

| 项目名称 | 项目发债期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 1-2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | |
| 1、项目营业收入 | | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 73910.88 |
| 2、现金流出（2.1+2.2） | | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 1306.84 | 23523.12 |
| 2.1 税金及附加 | | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 11945.21 |
| 2.2 经营成本 | | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 4326.00 |
| 2.3 所得税 | | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 7251.92 |
| 3、可用于偿还本息现金流（1-2） | | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 2799.32 | 50387.76 |
| 4、当年专项债还本付息 | 1408.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 22704.00 | 36080.00 |
| 4.1、当期债券资金计息 | 1408.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 14080.00 |
| 4.2、当年专项债券还本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 22000.00 | 22000.00 |
| 5、偿债保证比（3/4) | | 1.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6、利息备付率（3/4.1） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

## 债券存续期项目资金测算平衡表

单位：万元

| 年度 | 第1-2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 | 第19年 | 第20年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **现金流入** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 资本金流入 | 6000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6000.00 |
| 债券资金流入 | 22000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 22000.00 |
| 市场化融资资金流入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目营业收入流入 | | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 73910.88 |
| 现金流入总额 | 28000.00 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 101910.88 |
| **现金流出** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 26592.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 26592.00 |
| 相关税费流出 | | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 1066.51 | 19197.12 |
| 运营期现金流出 | | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 4326.00 |
| 专项债券还本付息费 | 1408.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 22704.00 | 36080.00 |
| 市场化融资还本付息付费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 现金流出总额 | 28000.00 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 24010.84 | 86195.12 |
| 现金净流量 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | 0.00 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | -19904.68 | 15715.76 |
| 期末项目累计现金结存额 | 0.00 | 2095.32 | 4190.64 | 6285.96 | 8381.28 | 10476.60 | 12571.92 | 14667.24 | 16762.56 | 18857.88 | 20953.20 | 23048.52 | 25143.84 | 27239.16 | 29334.48 | 31429.80 | 33525.12 | 35620.44 | 15715.76 | |
| 平均偿债覆盖率 | | 1.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

项目资金平衡情况的结论

| 收支费用 | 金额 |
| --- | --- |
| 项目收入合计 | 73910.88 |
| 可用还款的项目收益 | 50387.76 |
| 债券本金合计 | 22000.00 |
| 债券利息合计 | 14080.00 |
| 债券本息合计 | 36080.00 |
| 本息保障倍数 | 1.40 |

根据运营期收入成本测算分析，本项目预计在债券存续期内可实现总收入73910.88万元，扣除支出（经营成本4326.00万元、增值税及附加11945.21万元，所得税7251.92万元），可实现总收益50387.76万元，本项目专项债券本息合计36080.00万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为1.40倍。

## （七）会计报表

**附表-1**

| 财务计划现金流量表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | 第1-2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 | 第19年 | 第20年 | 合计 |
| 1、现金流入 | 27500.00 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 101910.88 |
| 资本金投入 | 5500.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5500.00 |
| 投资借款 | 22000.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 22000.00 |
| 流动资金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 营业收入 | 0.00 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 73910.88 |
| 增值税销项税额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 补贴收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他流入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 现金流出 | 27500.00 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 2010.84 | 24010.84 | 86195.12 |
| 建设投资 | 26592.00 | 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 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 26592.00 |
| 增加流动资金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 经营成本 | 0.00 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 240.33 | 4326.00 |
| 偿还长期 | 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 | | | | | 2200 | 2200 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 债务本金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.00 | 0.00 |
| 融资和利息支出 | 1408.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 704.00 | 1408 0.00 |
| 偿还流动资金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 营业税金及附加 | 0.00 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 1194 5.21 |
| 增值税进项税额 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所得税 | 0.00 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 7251.92 |
| 3 净现金流量 | 0.00 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | 2095.32 | -199 04.68 | 1571 5.76 |
| 4 累计盈余资金 | 0.00 | 2095.32 | 419 0.64 | 628 5.96 | 838 1.28 | 1047 6.60 | 1257 1.92 | 1466 7.24 | 1676 2.56 | 1885 7.88 | 2095 3.20 | 2304 8.52 | 2514 3.84 | 2723 9.16 | 2933 4.48 | 3142 9.80 | 3352 5.12 | 3562 0.44 | 1571 5.76 | |

| 利润与利润分配表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建设期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 单位：万元 |
| 项目名称 | 第1-2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 | 第19年 | 第20年 | 合计 |
| 生产负荷(%) | | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| 1、营业收入 | | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 4106.16 | 73910.88 |
| 2、税金及附加 | | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 663.62 | 11945.21 |
| 3、总成本费用 | | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 1831.00 | 32958.00 |
| 4、补贴收入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5、利润总额（1-2-3+4） | | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 29007.67 |
| 6、弥补以前年度亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7、应纳税所得额（5-6） | | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 1611.54 | 29007.67 |
| 8、所得税 | | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 402.88 | 7251.92 |
| 9、净利润（5-8） | | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 21755.76 |
| 10、期初未分配利润 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11、可提供室内分配的利润（9+10） | | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 1208.65 | 21755.76 |
| 12、提取法定盈余公积金 | | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 120.87 | 2175.58 |
| 13、可提供室内投资者分配的利润（11-12） | | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 19580.18 |
| 14、提取任意盈余公积金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15、各投资方利润分配 | | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 1087.79 | 19580.18 |
| 16、未分配利润（13-14-15） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17、息税前利润（利润总额+利息支出） | | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 2315.54 | 41679.67 |
| 18、息税折旧摊销前利润（17+折旧+摊销） | | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 3202.20 | 57639.67 |

**附表-3**

**资产负债表**

| | 建设期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | 第17年 | 第18年 | 第19年 | 第20年 |
| **1、资产** | **27500.00** | **20454.71** | **20909.42** | **21364.13** | **21818.84** | **22273.54** | **22728.25** | **23182.96** | **23637.67** | **24092.38** | **24547.09** | **25001.80** | **25456.51** | **25911.22** | **26365.92** | **26820.63** | **27275.34** | **27730.05** | **28184.76** | **12639.47** |
| 1.1 流动资产总额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 累计盈余资金 | 0.00 | 1404.71 | 2809.42 | 4214.13 | 5618.84 | 7023.54 | 8428.25 | 9832.96 | 11237.67 | 12642.38 | 14047.09 | 15451.80 | 16856.51 | 18261.22 | 19665.92 | 21070.63 | 22475.34 | 23880.05 | 25284.76 | 10689.47 |
| 1.3 在建工程 | 27500.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.4 固定资产净值 | 0.00 | 190500.00 | 181000.00 | 171500.00 | 162000.00 | 152500.00 | 143000.00 | 133500.00 | 124000.00 | 114500.00 | 105000.00 | 9550.00 | 8600.00 | 7650.00 | 6700.00 | 5750.00 | 4800.00 | 3850.00 | 2900.00 | 1950.00 |
| 1.5 其他资产净值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **2、负债及所有者权益** | **27500.00** | **20454.71** | **20909.42** | **21364.13** | **21818.84** | **22273.54** | **22728.25** | **23182.96** | **23637.67** | **24092.38** | **24547.09** | **25001.80** | **25456.51** | **25911.22** | **26365.92** | **26820.63** | **27275.34** | **27730.05** | **28184.76** | **12639.47** |
| 2.1 建设投资借款 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | |
| 2.2 流动资金借款 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.3 负债小计（2.1+2.2） | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 22000.00 | 0.00 |
| 3、所有者权益 | 5500.00 | 4454.71 | 4909.42 | 5364.13 | 5818.84 | 6273.54 | 6728.25 | 7182.96 | 7637.67 | 8092.38 | 8547.09 | 9001.80 | 9456.51 | 9911.22 | 10365.92 | 10820.63 | 11275.34 | 11730.05 | 12184.76 | 12639.47 |
| 3.1 资本金 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 | 5500.00 |
| 3.2 累计法定盈余公积金 | | 45.47 | 90.94 | 136.41 | 181.88 | 227.35 | 272.83 | 318.30 | 363.77 | 409.24 | 454.71 | 500.18 | 545.65 | 591.12 | 636.59 | 682.06 | 727.53 | 773.01 | 818.48 | 863.95 |
| 3.3 累计未分配利润 | | 409.24 | 818.48 | 1227.71 | 1636.95 | 2046.19 | 2455.43 | 2864.67 | 3273.90 | 3683.14 | 4092.38 | 4501.62 | 4910.86 | 5320.09 | 5729.33 | 6138.57 | 6547.81 | 6957.05 | 7366.28 | 7775.52 |
| 三、资产负债率(%) | 0.80 | 0.78 | 0.77 | 0.75 | 0.73 | 0.72 | 0.70 | 0.69 | 0.68 | 0.66 | 0.65 | 0.64 | 0.63 | 0.62 | 0.61 | 0.60 | 0.59 | 0.58 | 0.57 | 0.00 |
| 四、流动比率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 五、速动比率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

### （八）独立第三方专业机构进行评估意见

会计师事务所对莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券方案进行总体评价服务。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为对莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）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，对莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）对应项目实施后的主要现金流入为房屋租赁收入、物业费收入、广告位收入等经营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专项债券的方式满足部分莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）的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

充分考虑收入、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。

### （二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，本项目在按照正常运营期收入及支出计算专项债本息保障倍数为1.40倍，敏感测试分析中采用单一因素变动，当项目总收入减少20%时，本息保障倍数为1.06倍；当项目收入增加20%时，本息保障倍数为1.58倍，项目抗风险能力较好，但需持续跟踪项目运营情况，做好后续管理工作。

| 压力测试 | 专项债券本息保障倍数 |
|---|---|
| 可偿债收益下降20% | 1.06 |
| 可偿债收益下降15% | 1.12 |
| 可偿债收益下降10% | 1.19 |
| 可偿债收益下降5% | 1.25 |
| 可偿债收益下降0% | 1.40 |
| 可偿债收益上升5% | 1.40 |
| 可偿债收益上升10% | 1.45 |
| 可偿债收益上升15% | 1.52 |
| 可偿债收益上升20% | 1.58 |

## 七、项目风险提示

### （一）影响项目风险因素

（1）管理风险

委托方应避免因内部管理问题造成企业不必要的经济损失和效率损失，提醒委托方加强内部管理，增进部门与部门之间的协调沟通效率，建立现代企业管理制度，以一个高效、简洁的组

织机构带动企业整体的高效运作。

（2）财务和市场风险

利率风险：是指由于利率变动导致资金成本上升，给项目造成损失的可能性。

（3）公共政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（4）流动性风险

流动性风险是指项目运营无法及时获得或者无法以合理成本获得充足资金，以偿付到期债务或其他支付义务、满足资产增长或其他业务发展需要的风险。建立完善地方债务偿还机制、根据开发区经济实力适度举债、建立与完善债务信息披露机制可有效控制地方债务风险。

（5）偿付风险

偿付风险是指生产经营的不确定性带来的风险，基础设施建设工程的经济效益难以在短时间内得到很好地体现。若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

**（二）潜在风险应对措施**

（1）管理风险

加强对管理人员组织结构、管理制度、管理方法等方面的内部培训、外部培训，提高其整体素质和经营管理水平。强化市场意识，形成内部互相补充，互相促进的良性循环体系，创造优良的市场信誉，从根本上保障项目的正常运营。

（2）财务和市场风险

为防范资金供应风险，必须认真做好资金来源可靠性分析。为防范利率风险，本项目测算债券发行利率时假设发行利率为3.2%，测算较为保守，用于防止项目分期发行专项债券时，利率存在较大幅度上升。

（3）公共政策风险

如遇国家政策调整，莎车县保障性住房服务中心将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，确保项目按期完工，投入运营。

（4）流动性风险

建立完善、可靠和健全的资金使用计划和债券偿还计划，明确规定负债的偿还责任、资金的使用范围、债务的偿还期限以及偿债资金的来源。偿债主体要严格执行偿债计划，落实偿债资金，及时足额偿还债务本息。项目运营主体应建立有效的运营机制，增加项目收益，提高偿债能力，提高债务资金使用效率，避免由于资金浪费导致的债务无法按时偿还。

（5）偿付风险

要求项目密切关注莎车县招商引资力度及相关优惠政策，加

强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目运营期达产收入的实现较晚或暂时难以实现，本项目不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

## 八、其他需要说明的事项

### （一）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。

### （二）健全信息披露制度

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

在专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。