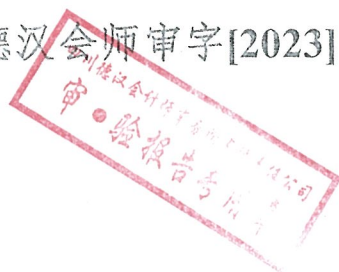


四川德汉会计师事务所有限责任公司
SICHUANDEHANCERTIFILEDPUBLICACCOUNTANTS

乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

川德汉会师审字[2023]第 220 号



报告日期：二〇二三年十月五日

乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）

收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

川德汉会师审字[2023]第 220 号

山南市乃东区泽当街道办事处：

我们接受山南市乃东区泽当街道办事处委托，对乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核和评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，由于在编制项目收益与融资自求平衡测算中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块），预期经营性运营收入、财政补助收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目应付本息情况

乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）本次拟通过发行专项债券融资 5,200.00 万元。2023 年拟发行 5,200.00 万元，债券票面利率暂按 4.00%，债券期限为 10 年，每半年支付利息，10 年到期偿还本金，应还本付息情况如下：



项目还本付息表

单位：万元

项目	运营期										合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	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	
债券期初余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	
债券本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券本期减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200.00
债券期末余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	
债券融资利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
应付债券利息	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	2,080.00
债券本息合计	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	5,408.00	7,280.00

二、运营期各项收入产生的净现金流入

（一）基本依据及假设条件

1、基本依据

2020 年 7 月 15 日，乃东区发展和改革委员会《关于乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东地区地块）可行性研究报告的批复》

（乃发改审批〔2020〕163 号），对项目可行性研究报告进行了批复；

2020 年 10 月 30 日，取得建设项目环境影响登记表（备案号 202054222100000097）；

2020 年 3 月 27 日，取得《建设用地规划许可证》；

2020 年 11 月 16 日，乃东区发展和改革委员会《关于乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东地区地块）初步设计及概算的批复》

（乃发改审批〔2020〕171 号），对项目初步设计及概算进行了批复。

2019 年 11 月 30 日，山南市自然资源局与西藏帕竹商务服务有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》，约定了该项目土地使用权相关事宜，故无用地规划选址和用地预审手续。

林芝市鑫浔财税咨询有限公司编制的《乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》。

2、基本假设条件

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）相关法律法规无重大变化；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（5）项目的投资金额及建设周期能按《乃东区 2019 年公共租赁住房

房建设项目（乃东社区地块）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现；

（6）项目的资本金和债券的发行情况能按《乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现；

（7）项目的现金流入和现金流出的预测能按本评价报告预计的情况实现。

（二）项目收入产生的净现金流入

1、项目收入产生的现金流入

乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）是西藏帕竹商务服务有限公司作为业主单位的建设项目。项目建成后的相关收入、成本及费用参考了乃东区内相关的收入、成本、费用等经济指标数据进行经济费用效益分析预测，主要就项目的直接效益、直接费用、间接效益和间接费用进行分析。

本项目根据国家发展改革委、住房和城乡建设部（原建设部）发改投资〔2006〕1325 号文发布的《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）的有关规定和国家财税制度，并针对本项目特点对项目各项经济费用效益指标进行测算分析，以评价其项目的经济合理性。

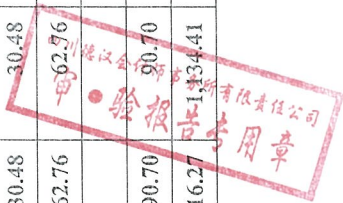
根据上述情况，我们预测项目收入主要包括商铺出租收入、公租房出租收入、商品房出租收入、停车位出租收入、物业服务收入及政府补助收入。至运营期第 10 年，各类收入累计 11,297.78 万元，各年各项目收入情况如下（详细预测分析见附件《项目现金流量测算说明》）：

各年各项目收入情况表

单位：万元

项目	运营期										合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	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	
1、商铺出租收入											
商铺总面积（平方米）	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	
出租率	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
实际出租面积（平方米）	5,729.90	6,066.95	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	
出租单价（元/平方米/月）	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	81.04	
商铺出租收入（万元）	481.31	509.62	537.94	564.83	564.83	564.83	593.11	593.11	593.11	622.78	5,625.47
2、公租房出租收入											
公租房总面积（平方米）	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	
出租率	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
实际出租面积（平方米）	13,525.76	14,321.39	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	
出租单价（元/平方米/月）	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	20.00	20.00	
公租房出租收入（万元）	211.00	240.60	272.11	290.25	308.39	326.53	344.67	362.81	362.81	362.81	3,081.98
3、停车位出租收入											
停车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
出租率	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	
停车场出租收入（万元）	91.80	97.20	102.60	107.73	107.73	107.73	113.12	113.12	113.12	118.77	1,072.92
4、物业费收入											
商铺物业费计价面积（平方米）	5,729.90	6,066.95	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	-

项目	运营期										合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	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	
商铺物业收费单价（元/平方米/月）	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	
商铺物业收入小计（万元）	27.50	29.12	30.74	32.28	32.28	32.28	33.89	33.89	33.89	35.58	321.45
公租房物业计价面积（平方米）	13,525.76	14,321.39	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	-
公租房物业收费单价（元/平方米/月）	1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76	1.76	1.76	1.85	
公租房物业收入小计（万元）	25.97	27.50	29.02	30.48	30.48	30.48	31.93	31.93	31.93	33.56	303.28
物业收入总计	53.47	56.62	59.76	62.76	62.76	62.76	65.82	65.82	65.82	69.14	624.73
5、政府补贴收入											
政府补贴收入	81.15	85.93	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	892.68
收入合计	918.73	989.97	1,063.11	1,116.27	1,134.41	1,152.55	1,207.42	1,225.56	1,225.56	1,264.20	11,297.78



2、项目运营期不含债券本息支出的现金流出

项目运营期不含债券本息支出的现金流出包括：项目运营成本、管理费用、财务费用及项目税费。

（1）项目运营成本

本项目运营成本主要包括工人成本及设备设施运维费。

人工成本：本项目雇员预计需要 10 人，职工工资及福利以 6000 元/人/月测算，考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期 10 年内每三年租金按 5%比例上涨。

设备设施运维费：该项目设备设施运维费主要为维持营运产生的运营、维修费、水电费、取暖费等，按照同行业相关成本数据分析预计，设备设施运维费成本占收入的 0.5%-1%，因此该项目设备设施运维费按照收入的 0.75%预计。

（2）管理费用

项目预测的管理费用包括办公费、交通费、咨询费及其他。按照收入的 1.5%估算。

（3）项目税费

项目收入属于租赁行业，根据《税法》中的相关规定，本项目建成投入营运后相关收入涉及增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、房产税等税费。

其中：商铺、公租房及停车场出租收入增值税税率按不动产租赁行业 5%简易征收，物业服务收入增值税税率按现代服务业 3%简易征收；财政补助收入不征收增值税；城市维护建设税税率为 5%；教育费附加税率为 3%；地方教育费附加税率为 2%；房产税按商铺租金收入的 12%缴纳；所得税按照 5%征收。

（5）项目产生的现金流出汇总

根据上述运营期各成本、费用、税费的现金流出预测，我们预计

项目运营期不含债券利息、不含折旧费用的各成本、费用、税费的现金流出共计 2,404.67 万元，各年各项目现金流出情况如下（单位：万元）（详细预测分析见附件《项目现金流量测算说明》）：



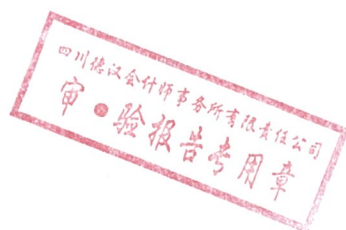
各年各项目现金流出情况表

单位：万元

项目	运营期										合计	
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年		
	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		
运营成本	78.89	79.42	79.97	83.97	84.11	84.24	88.44	88.57	88.57	92.83	849.01	
管理费用	13.78	14.85	15.95	16.74	17.02	17.29	18.11	18.38	18.38	18.96	169.46	
税费	109.76	119.46	129.37	137.45	139.23	141.02	149.41	151.19	151.19	158.12	1,386.20	
成本合计（不含债券利息、折旧摊销）	202.43	213.73	225.29	238.16	240.36	242.55	255.96	258.14	258.14	269.91	2,404.67	

3、项目产生的净现金流入

根据前述对本项目运营期现金收入和现金支出的预测，预计本项目运营期产生的经营现金流入为 11,297.78 万元，运营期不含债券本息支出的经营现金流出为 2,404.67 万元，项目运营产生的净现金流入为 8,893.11 万元。各年现金净流入情况见下表（单位：万元）：



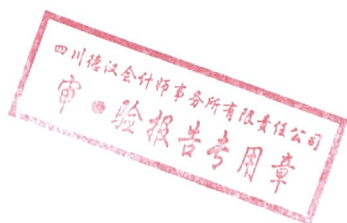
各年现金净流入情况表

单位：万元

项目	运营期										合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	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	
各项现金收入	918.73	989.97	1,063.11	1,116.27	1,134.41	1,152.55	1,207.42	1,225.56	1,225.56	1,264.20	11,297.78
各项运营成本支出	202.43	213.73	225.29	238.16	240.36	242.55	255.96	258.14	258.14	269.91	2,404.67
项目现金净流入	716.30	776.24	837.82	878.11	894.05	910.00	951.46	967.42	967.42	994.29	8,893.11

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况，即项目的本息覆盖倍数情况

本次融资项目收益来源为商铺、公租房、停车位出租收入产生的现金流入，预期项目收入能够偿还融资本金和利息。各年的债券发行、还本、付息及各年净现金余额情况如下表（单位：万元）：



项目还本付息及本息覆盖倍数测算表

单位：万元

项目	运营期										合计	
	2024年 第1年	2025年 第2年	2026年 第3年	2027年 第4年	2028年 第5年	2029年 第6年	2030年 第7年	2031年 第8年	2032年 第9年	2033年 第10年		
债券期初余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00		
债券本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券本期减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券期末余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00		
债券融资利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%		
应付债券利息	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00		
债券本息合计	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00		
现金净流入	716.30	776.24	837.82	878.11	894.05	910.00	951.46	967.42	967.42	994.29		
归还债券本息后 累计剩余金额	508.30	1,076.54	1,706.36	2,376.47	3,062.52	3,764.52	4,507.98	5,267.40	6,026.82	1,613.11		
债券本息覆盖倍数（不考虑建设期利息）											1.22	

由上表可以看出，预计可用于偿还债券本息的资金合计 8,893.11 万元，是项目运营期所需还款本息资金总额 7,280.00 万元的 1.22 倍。本项目期末结余资金 1,613.11 万元，因此项目完全能达到资金自平衡。

四、本项目的公益性分析论证

1 本项目的建设是山南市乃东区增加城镇保障性住房供应，解决山南市住房困难群体基本居住需求的需要

住房是基本的生活需求，住有所居是人民生活稳定的根本。随着我国城镇化快速发展，大量外来流动人口进入中小城镇以及大城市生活工作，住房成为必须解决的首要问题。党中央、国务院历来就高度重视解决中低收入住房困难户的住房问题，始终把改善中低收入住房困难户的居住条件作为住房制度改革和房地产业发展的根本目的，把保障基本住房、稳定房价和加强市场监管纳入各地经济社会发展的工作目标。实现党的十九大提出的“住有所居”的目标，是改善民生、构建和谐社会的重要内容，也是山南市委、市政府义不容辞的重要职责。

随着山南市城镇化进程的加快，新就业人员、外来务工人员越来越多，由于收入较低，他们中的多数租住在棚户区。随着棚户区的拆迁改造，他们的居住需求遇到了新的困难。本项目正是棚户区改造项目的配套建设项目，项目建设于泽当街道乃东棚改项目的周边，项目建成后将提供 270 套公租房，以远低于市场价格的租金提供给原来租住于乃东棚户区的新就业人员、外来务工人员租住使用。项目的建成将加大增加乃东区的公租房供应，解决新就业人员、外来务工人员的基本居住需求。

2 本项目建设是进一步完善山南市城镇住房保障体系、维护社会公平、和谐的需要

商品房、限价房或者经济适用房、廉租和公租房，这三个层次共同构成了相对完整的房地产供应体系。保障性住房的建设对完善多层次的城镇住房供应体系和健全社会保障制度具有重要意义。公共租赁住房的保障对象是城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。保障这一社会群体居有定所是全面建设小康社会的一项重要工作内容。“安居”才能“乐业”，这一群体的住房问题得不到解决，全面建设小康社会的战略目标就不能实现。因此，大力发展公租房，是建立和完善多层次、多渠道、全覆盖的保障性住房制度的需要，让中低收入住房困难户实现安居的梦想，享受到改革开放经济成果是政府的重要责任，也是建立和谐社会之根本。

本项目是乃东棚改项目配套的公共租赁住房建设，该项目建设完成后将在一定程度解决原租住于棚户区的新就业人员、外来务工人员的居住需求，进一步完善山南市的城镇住房保障体系、维护社会公平、和谐。

3 本项目的建设是稳定房价，稳定房地产市场心理预期，实现山南市房地产市场平稳健康发展的需要

公租房建设将城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员纳入住房保障范围，这一部分群众的基本住房需求，是落实党的十九大报告提出的“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，让全体人民住有所居。”的具体举措。通过公租房的建设可有效减少一部分房地产市场的需求，有利于稳定房价，稳定房地产市场心理预期，实现山南市房地产市场平稳健康发展。

4 本项目的建设是山南市提高城镇化率，推进以人为中心的新型

城镇化建设的迫切需要。

当前西藏及山南市的城镇化进程还处于稳定上升期，城镇化还尚未实现。2019 年年底，山南常住人口城镇化率为 22%，城镇化水平低于全国平均水平近 40 个百分点，2020 年西藏城镇化率要达到 35.8%，山南 2020 年的城镇人口要由 2019 年的 8.48 万人增加到 13.4 万人，提供城镇化率，推进以人为中心的新型城镇化是西藏及山南城市建设的重要内容。

在城镇化进程中，新型城镇化是我国未来经济发展的一项重要举措和新的经济增长点。新型城镇化将以人为本，量力而行，扎实推进，注重城镇化质量，关注城镇居民基本保障。在城镇化快速推进的过程中，在城镇常住人口中外来及流动人口所占比例不断加大，其中以外来务工人员 and 大学毕业生为主。大量农民工和大学毕业生等外来及流动人口涌进城镇，对保障性住房形成极大挑战。只有将稳定就业的外来务工人员和新就业的大学毕业生纳入住房保障的基本体系，让其留得下稳得住，新型城镇化才能切实推进。

本项目作为山南市市为中低收入务工人员等提供的“安居”渠道，是解决山南城镇化进程中大量外来稳定务工人员基本住房需求的重要举措，是推进以人为中心的新型城镇化建设的迫切需要。

综上所述，本项目的建设是山南市乃东区增加城镇保障性住房供应，解决山南市住房困难群体基本居住需求的需要；是进一步完善山南市城镇住房保障体系、维护社会公平、和谐的需要；是稳定房价，稳定房地产市场心理预期，实现山南市房地产市场平稳健康发展的需要；是山南市提高城镇化率，推进以人为中心的新型城镇化建设的需要，本项目的建设不仅是必须的，也是亟待实施的。

本评价报告仅供发行人本次申请非标专项债券之目的使用，不得

用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确表示不就本报告的任何内容向其他第三方负有或承担任何责任和义务。本报告仅与上述项目之目的有关，并不扩展到其他信息。

附件：项目现金流量测算说明

四川德汉会计师事务所有限责任公司
中国 成都



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二三年十月五日

附件：

项目现金流量测算说明

一、项目现金流量预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化。

3、相关法律法规无重大变化。

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

5、项目的投资金额及建设周期能按《乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现。

6、项目的资本金和债券的发行情况能按《乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现。

7、项目的现金流入和现金流出的预测能按本评价报告预计的情况实现。

二、项目现金流量预测编制基础

1、编制现金流量的项目审批文件

2020 年 7 月 15 日，乃东区发展和改革委员会《关于乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东地区地块）可行性研究报告的批复》（乃发改审批〔2020〕163 号），对项目可行性研究报告进行了批复；

2020 年 10 月 30 日，取得建设项目环境影响登记表（备案号 202054222100000097）；

2020 年 3 月 27 日，取得《建设用地规划许可证》；

2020 年 11 月 16 日，乃东区发展和改革委员会《关于乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东地区地块）初步设计及概算的批复》（乃发改审批〔2020〕171 号），对项目初步设计及概算进行了批复。

2019 年 11 月 30 日，山南市自然资源局与西藏帕竹商务服务有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》，约定了该项目土地使用权相关事宜，故无用地规划选址和用地预审手续。

2、编制现金流量的基础数据来源

本次预测以乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）对应的经营性收入为基础，结合山南市乃东区市场调节价以及近几年周边类似资产租赁情况，编制乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）各项收益预测表。

三、项目业主单位、项目实施单位情况

1、项目业主单位

项目业主单位：西藏帕竹商务服务有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

单位地址：西藏自治区山南市乃东区泽当镇乃东居委会

法定代表人：格桑仁增

统一社会信用代码：91542221MA6TBMB98Y

经营范围：一般项目：一般项目：园林绿化工程施工，网围栏设备销售、安装，供暖设备采购及安装，农村集体经济组织管理，家庭保洁服务，家政服务，仓储服务（不含危险化学品），土地使用权租赁，住房租赁，非居住房地产租赁，物业管理，装卸搬运，水泥制品制造，水泥制品销售【除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动】许可项目：住宅房屋建筑，公路工程建筑，地基基础工程专业承包，钢结构工程专业承包，建筑装修装饰工程，水利水电工程，市政公用工

程建设活动，文物保护古建筑工程施工，城市道路工程，城市照明工程服务，环保工程施工，专业施工作业，机电安装工程，土石方工程施工，旅游业务，建筑劳务分包，房地产开发经营【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准】（以上经营范围以登记机关核定为准）（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、限制的经营活动）。

2、项目实施主体

项目实施主体：山南市乃东区泽当街道办事处

单位地址：西藏自治区山南市乃东区英雄路 19 号

统一社会信用代码：11542221783502209K

法定代表人：候树斌

四、项目概况

1、项目建设背景及政策符合性

（1）项目建设背景

①我国公共租赁住房建设的政策背景

我国保障性住房建设起步较晚。改革开放来，随着公房改革、取消福利分房制度，20 世纪 90 年代我国开始探索保障房建设。到“十一五”时期，住房保障房体系基本确立，相关规章制度逐步完善形成了以廉租房、经济适用房、公共租赁住房为主要形式的保障性住房制度。公共租赁住房是指由国家提供政策支持、限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

2009 年 12 月住建部工作会议上首次提出公共租赁住房，以求丰富保障性住房体系。

2010 年住建部发布建保 87 号文件《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，该文件提出，大力发展公共租赁住房，是完善住房供应体系，培育住房租赁市场，满足城市中等偏下收入家庭基本住房需求的重要举措，是引导城镇居民合理住房消费，调整房地产市场供应结构的必然要求。各地区、各部门要统一思想，提高认识，精心组织，加大投入，积极稳妥地推进公共租赁住房建设。此后，公租房建设明显提速。

2011 年国务院《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）明确提出要大力推进以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设，重点发展公共租赁住房。公共租赁住房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员供应，单套建筑面积以 40 平方米左右的小户型为主，满足基本居住需要。

2012 年 5 月，住建部颁布《公共租赁住房管理办法》。逐步实现廉租住房与公共租赁住房统筹建设并轨运行。自此以后，租赁型保障性住房在整个住房保障体系中的主导地位得以确立。2013 年 12 月，住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委联合颁布《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，提出自 2014 年起，各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房。公共租赁住房和廉租住房并轨运行是完善住房保障制度体系，提高保障性住房资源配置效率的有效措施。

②我国公共租赁住房建设的现状

从 2011 年开始我国公共租赁住房的建设力度明显加大，各地认识到位将公共租赁住房作为保障性住房建设的主体大力推进，取得明显成效。数据显示，2010 年全国公租房的建设数量为 37 万套，而 2011 年达到 220 万套，之后公租房成为了中国保障性安居工程的主力军。十二五时期，

全国保障性安居工程建设提速，2011—2015 年 9 月底，累计开工 3920 万套，基本建成 2695 万套，超额完成十二五时期的建设任务，保障性住房覆盖面明显扩大，其中公租房开工建设 1100 万套，占了全部保障房数量的 30.56%。可以说公租房是整个“十二五”保障性住房建设规划的主角。

“十二五”期间我国在大力推进公租房建设的同时，积极探索公共租赁住房投资建设和运营管理新方式——PPP。2012 年 6 月住建部连同发改委等多部委发文《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》（建保〔2012〕91 号），提出鼓励和引导民间资本参与保障性安居工程建设，并给予积极的政策支持。2015 年 4 月《财政部国土资源部住房城乡建设部中国人民银行国家税务总局银监会关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》发布，正式提出运用政府和社会资本合作模式(PPP)推进公共租赁住房投资建设和运营管理，即政府选择社会资本组建公共租赁住房项目公司，项目公司与政府签订合同，负责承担设计、投资建设、运营、维护管理任务，在合同期内通过“承租人支付租金”及必要的“政府政策支持”获得合理投资回报。PPP 模式的引入为保障性住房体系的资金这一生命线提供了强有力的支持，也是迈向保障性住房体系建设的重大制度突破。

“十三五”规划中针对保障房的建设，特别提出要重抓棚户区和城乡危房改造，表明中央对保障房的重视不减。

2015 年以来，各地区、各有关部门认真落实党中央、国务院决策部署，积极发展公租房，取得了明显成效。截至 2016 年底，全国已有 1126 万户家庭住进了公租房。2017 年全国新增公租房分配 200 万套。截至 2018 年底，3700 多万困难群众住进公租房，累计近 2200 万困难群众领取公租房租赁补贴。

2016 年住建部下发《关于加强公共租赁住房分配和运营管理的通知》，通知要求，以深化城镇住房制度改革，以满足城镇住房困难群体基本住房需求为出发点和落脚点，坚持政府主导、社会参与、市场运作的基本思想，不断提高公共租赁住房使用效率和管理水平，逐步实现住房保障事业可持续发展为指导思想；到 2020 年，建立实物保障与租赁补贴方式并举的保障制度，形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，实现城镇基本住房保障常住人口全覆盖。近期，要加快公共租赁住房及配套基础设施建设进度，全面清理消化闲置房源，努力提高分配使用率。2013 年底前开工建设的公共租赁住房，原则上到 2016 年底前 80% 要分配入住，建设量在 10 万套以上的，原则上 70% 要分配入住为工作目标。

2019 年 5 月，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》（以下简称《意见》），就完善城镇住房保障体系，进一步规范发展公租房作出部署。因地制宜加大公租房发展力度，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。《意见》指出，要分类合理确定准入门槛，针对不同困难群体，合理设置准入条件，采取适当的保障方式和保障标准。对城镇低保、低收入住房困难家庭要实现应保尽保；对城镇中等偏下收入住房困难家庭要明确合理的轮候期，在轮候期内给予保障；对新就业无房职工和稳定就业外来务工人员，重点保障环卫、公交等公共服务行业，以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员，重在解决阶段性住房困难。

③西藏及山南市公租房建设现状

“十二五”时期，西藏住房保障能力显著增强。围绕“住有所居”的民生目标，以实施公租房、周转房建设及农村危房改造、棚户区改造、移民搬

迁等为重点,大力推进保障性安居工程建设,着力构建多层次、宽覆盖的住房保障体系。在全区所有地市(含县城)住房困难家庭做到应保尽保的基础上,积极向低收入家庭拓展,住房条件进一步改善。“十二五”期间计划实施保障性安居工程 5.04 万套(户),实际共建设(收购、改造)保障性安居工程 21.54 万套(户),超额完成“十二五”规划目标任务。其中,建设廉租住房 0.92 万套;建设(收购、改建)公共租赁住房 7.11 万套;新建周转房 5.1 万套(包括 2014-2016 年乡镇干部职工周转房 3.2 万套);改造各类棚户区 8.41 万户。五年完成农村危房改造项目 22.25 万户,为“十二五”规划目标的 1.2 倍。

“十二五”时期,西藏公共租赁住房的建设力度明显加大,实际建设的公共租赁住房的套数是“十二五”规划目标的 3.55 倍。2015 年,西藏廉租房和公共租赁住房已保障户数占城镇家庭户数的比重为 14.6%,2020 年这一比重将提高到 23%。

十三五时期,公租房建设是西藏自治区保障性住房建设的重点任务,公租房建设力度将进一步加大,2018、2019 年西藏公租房建设的年度任务均在 2 万套以上。

十三五期间,西藏将完善以公共租赁住房实物配租和租赁补贴为主体的住房保障体系。遵循保障性住房分配的基本原则,对城镇低收入住房困难家庭,实行廉租住房制度;对中等偏下收入住房困难家庭,实行公共租赁住房保障;对中高收入家庭,实行租赁与购买商品住房相结合的制度。加快推进保障性住房项目建设,加速竣工交付使用,提高配租率。加大租赁住房补贴力度,大力推行租住房补贴制度,通过货币补贴、市场租赁的形式,解决符合条件家庭住房困难的问题。适当发展经济适用住房和限价商品住房,形成符合我区实际的科学合理住房保障体系。到 2020 年,城镇中等偏下收入家庭住房困难问题基本解决,进城务工人员的住房条件得到改善。

为加大保障性住房建设力度，2008—2019 年期间，山南市已纳入指标的各类保障性住房项目累计有 194 个，合计共 23189 套住房，总建筑面积超 120 万平方米，其中 173 个项目 16937 套住房已基本建成入住，有力保障了广大干部职工的居住需求。2018 年山南市投资 17 亿新建保障性住房 13 栋 2397 套，其中，公共租赁住房 598 套，周转房 416 套，棚户区改造房 1383 套。截至 2019 年底，山南市在建保障性住房共 6252 套，建成后可基本保障新就业人员、外来务工人员、普通干部职工等各类人员的住房需求。

山南市住房保障从无到有，从基本保障到全面覆盖，构建了“以周转房、公共租赁住房、廉租房和棚户区改造为主”的城镇保障性住房供应体系，城镇低保、中低收入家庭基本实现应保尽保，环卫工人、公交司机、新就业职工及外来务工人员纳入城镇住房保障范围，逐步建立和完善了具有山南特色、多层次的住房保障体系，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。

本项目是年山南市市直公租房计划中调剂分配出的 270 套建设在乃东区原乃东棚户区周边的棚改配套公租房建设项目。每套 10 万元的国家补助资金，以政府投资补助方式拨付于山南市乃东区泽当街道乃东社区，其余资金由乃东社区自行承担，由乃东社区旗下的企业西藏帕竹商务服务有限公司担任本建设项目的业主单位及运营单位。

（2）该项目符合山南市乃东区发展目标

①本项目的建设是山南市乃东区增加城镇保障性住房供应，解决山南市住房困难群体基本居住需求的需要。

住房是基本的生活需求，住有所居是人民生活稳定的根本。随着我国城镇化快速发展，大量外来流动人口进入中小城镇以及大城市生活工作，住房成为必须解决的首要问题。党中央、国务院历来就高度重视解

决中低收入住房困难户的住房问题，始终把改善中低收入住房困难户的居住条件作为住房制度改革和房地产业发展的根本目的，把保障基本住房、稳定房价和加强市场监管纳入各地经济社会发展的工作目标。实现党的十九大提出的“住有所居”的目标，是改善民生、构建和谐社会的重要内容，也是山南市委、市政府义不容辞的重要职责。

随着山南市城镇化进程的加快，新就业人员、外来务工人员越来越多，由于收入较低，他们中的多数租住在棚户区。随着棚户区的拆迁改造，他们的居住需求遇到了新的困难。本项目正是棚户区改造项目的配套建设项目，项目建设于泽当街道乃东棚改项目的周边，项目建成后将提供 270 套公租房，以远低于市场价格的租金提供给原来租住于乃东棚户区的新就业人员、外来务工人员租住使用。项目的建成将加大增加乃东区的公租房供应，解决新就业人员、外来务工人员的基本居住需求。

②本项目建设是进一步完善山南市城镇住房保障体系、维护社会公平、和谐的需要。

商品房、限价房或者经济适用房、廉租和公租房，这三个层次共同构成了相对完整的房地产供应体系。保障性住房的建设对完善多层次的城镇住房供应体系和健全社会保障制度具有重要意义。公共租赁住房的保障对象是城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。保障这一社会群体居有定所是全面建设小康社会的一项重要工作内容。“安居”才能“乐业”，这一群体的住房问题得不到解决，全面建设小康社会的战略目标就不能实现。因此，大力发展公租房，是建立和完善多层次、多渠道、全覆盖的保障性的住房制度的需要，让中低收入住房困难户实现安居的梦想，享受到改革开放经济成果是政府的重要责任，也是建立和谐社会之根本。

本项目是乃东棚改项目配套的公共租赁住房建设，该项目建设完成

后将在一定程度解决原租住于棚户区的新就业人员、外来务工人员的居住需求，进一步完善山南市的城镇住房保障体系、维护社会公平、和谐。

③本项目的建设是稳定房价，稳定房地产市场心理预期，实现山南市房地产市场平稳健康发展的需要。

公租房建设将城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员纳入住房保障范围，这一部分群众的基本住房需求，是落实党的十九大报告提出的“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，让全体人民住有所居。”的具体举措。通过公租房的建设可有效减少一部分房地产市场的需求，有利于稳定房价，稳定房地产市场心理预期，实现山南市房地产市场平稳健康发展。

④本项目的建设是山南市提高城镇化率，推进以人为中心的新型城镇化建设的迫切需要。

当前西藏及山南市的城镇化进程还处于稳定上升期，城镇化还尚未实现。2019 年年底，山南常住人口城镇化率为 22%，城镇化水平低于全国平均水平近 40 个百分点，2020 年西藏城镇化率要达到 35.8%，山南 2020 年的城镇人口要由 2019 年的 8.48 万人增加到 13.4 万人，提供城镇化率，推进以人为中心的新型城镇化是西藏及山南城市建设的重要内容。

在城镇化进中，新型城镇化是我国未来经济发展的一项重要举措和新的经济增长点。新型城镇化将以人为本，量力而行，扎实推进，注重城镇化质量，关注城镇居民基本保障。在城镇化快速推进的过程中，在城镇常住人口中外来及流动人口所占比例不断加大，其中以外来务工人员 and 大学毕业生为主。大量农民工和大学毕业生等外来及流动人口涌进城镇，对保障性住房形成极大挑战。只有将稳定就业的外来务工人员和新就业的大学毕业生纳入住房保障的基本体系，让其留得下稳得住，新

型城镇化才能切实推进。

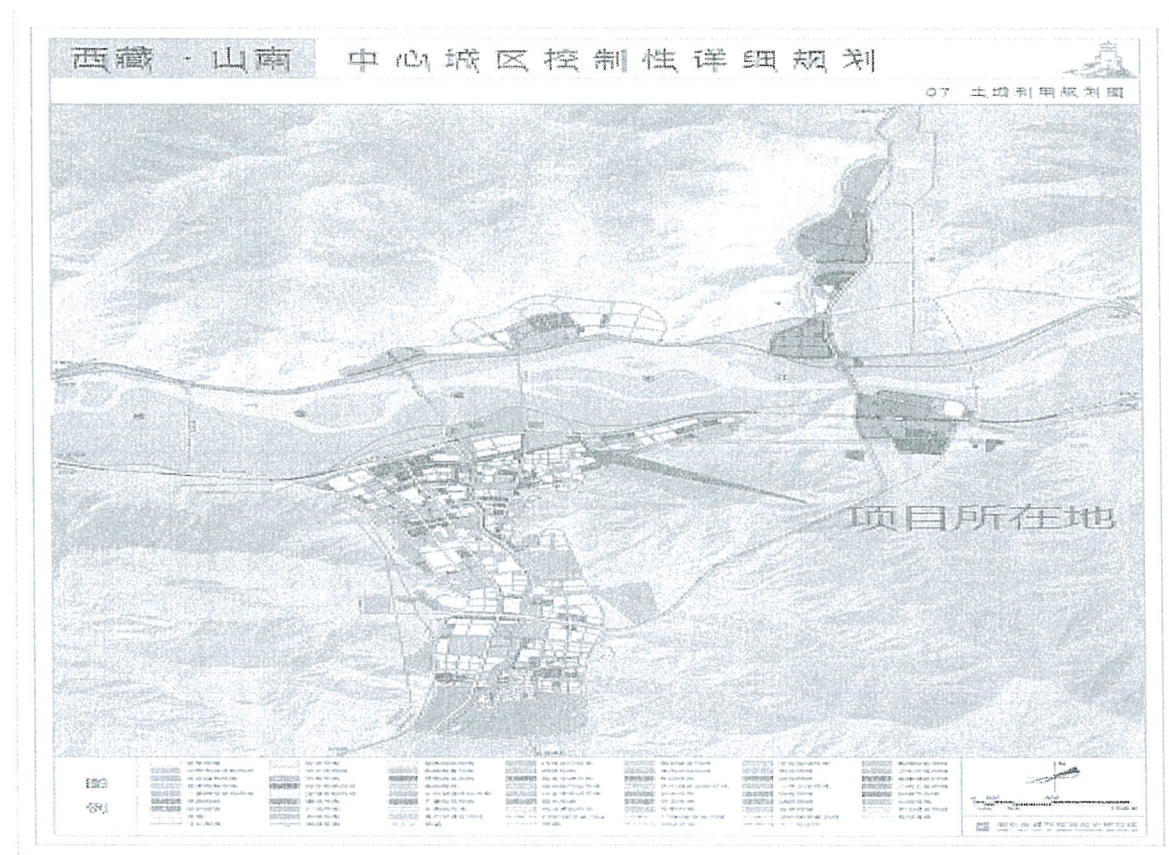
山南市政府在城镇化发展进程中坚持统筹兼顾，协调发展，突出重点、分步实施原则，符合城市发展规划的基础上，结合山南市经济社会发展水平和城市化进程，坚持以解决外来务工人员、新就业人员住房困难为重点，逐步改善外来务工人员、新就业职工等阶段性住房困难群体居住条件，让城乡居民共享城市发展成果。

本项目作为山南市市为中低收入务工人员等提供的“安居”渠道，是解决山南城镇化进程中大量外来稳定务工人员基本住房需求的重要举措，是推进以人为中心的新型城镇化建设的迫切需要。

综上所述，本项目的建设是山南市乃东区增加城镇保障性住房供应，解决山南市住房困难群体基本居住需求的需要；是进一步完善山南市城镇住房保障体系、维护社会公平、和谐的需要；是稳定房价，稳定房地产市场心理预期，实现山南市房地产市场平稳健康发展的需要；是山南市提高城镇化率，推进以人为中心的新型城镇化建设的需要，本项目的建设不仅是必须的，也是亟待实施的。

2、项目位置及规划面积

本项目已列入山南市乃东区的控制性详细规划中，具体如后图：



3、投资估算、资金使用计划与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目在建设期内将完成总投资 7,965.13 万元，其中：建筑安装工程费为 7,030.93 万元，占总投资的 88.27%；设备购置费 120.00 万元，占总投资的 1.51%；工程建设其他费用为 582.21 万元，占总投资的 7.30%；工程预备费为 231.99 万元，占总投资的 2.91%。

(2) 建设期资金使用计划

本项目建设期内各年的资金使用计划如下表（单位：万元）：

建设期各年资金使用计划

单位：万元

建设期	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1、总投资	1,500.00	1,265.13	5,200.00	7,965.13
2、筹资总额	1,500.00	1,265.13	5,200.00	7,965.13
2.1 资本金	1,500.00	1,265.13		2,765.13

2.2 债券资金			5,200.00	5,200.00
3、支出总额	1,500.00	1,265.13	5,200.00	7,965.13
3.1 建设投资支出	1,500.00	1,265.13	5,200.00	7,965.13
3.2 债券利息支出	-	-	-	-

（3）资金筹措方式

项目资金筹措方式为：自筹资本金和发行地方政府专项债券，其中项目资本金为财政配套资金，金额为 2,765.13 万元，占投资总额的 34.72%；计划发行地方政府专项债券为 5,200.00 万元，占总投资额的 65.28%。

4、债券发行计划

本项目总投资 7,965.13 万元，其中，总投资的 34.72%即 2,765.13 万元为项目资本金，由业主申请自筹，已到位。其余 65.28%的资金需求由发行专项债券来满足，规模共计 5,200.00 万元。全部专项债券计划在建设期内发行完毕，债券期限为 10 年，债券票面利率暂按 4.00%，最终票面利率按最高中标利率执行。

债券发行计划如下表所示：

拟发行时间	拟发行额度（万元）	拟发行期限
2023 年	5,200.00	10 年期
合计	5,200.00	

五、运营期项目现金流量预测编制说明

（一）项目现金流量预测的主要依据

本次预测以乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）对应的经营性收入为基础，包括商铺出租收入、公租房出租收入、停车位出租收入、物业服务收入及政府补助收入。结合公租房项目运营情况以及近几年乃东区及周边类似资产租赁情况，编制乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）各项收益预测表。收费价格均按照山南市

乃东区市场调节价。

本项目预计在 2023 年年底完工，2024 年 1 月正式投产运行，最后一笔债券本金的还款时间预计为 2033 年底，因此项目的预期收益期间为 2024 年-2033 年。

（二）运营期项目收入产生的现金流入预测

1、项目收入可行性

乃东区 2019 年公共租赁住房建设项目（乃东社区地块）可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片安置区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度显化土地价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用。

本项目收入来源包括商铺出租收入、公租房出租收入、停车位出租收入、物业服务收入及政府补助收入。收费价格均按西藏自治区乃东区市场调节价。

本项目区域为乃东区的繁华地段，周边群众生活需求多，虽然现在电商行业的崛起对实体行业的冲击很大，相应的对商铺的需求也越来越小，但是随着消费者思想的转变，如今消费者已不再是单单购买产品，而是购买一种生活方式，实体店更多的是要带给消费者心理+物质上的双重感受，而视觉感受+心理刺激都是电商所无法给予的，所以实体店的核心优势依旧存在，商铺的出租率一样可以达到很高。

本项目区域内租房人群中的主力流动人口规模大且总量稳定，且数量在持续增长。同时，由于房价高企、户型需求、政策维护承租人利益等方面原因，人们的租房意愿将上升，即租房比例将上升。住房租赁市场发展潜力巨大。

本项目区域内的停车刚需巨大，停车难的问题已存在多年，由于之前建设的小区建设时没有考虑到私家车的发展如此迅速，没有设计足够的停车位。本项目建成后停车业务将有充分的保障，并使该区域停车难

的问题得到一定改善。

该项目为乃东区基础设施建设项目，项目参照一些同类城市相关业态的经济指标数据进行经济费用效益分析预测，主要就项目的直接效益、直接费用、间接效益和间接费用进行分析。

本项目根据国家发展改革委、住房和城乡建设部（原建设部）发改投资〔2006〕1325 号文发布的《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）的有关规定和国家财税制度，并针对本项目特点对项目各项经济费用效益指标进行测算分析，以评价其项目的经济合理性。

综上所述，认为项目收入的实现具有可行性。

2、项目收入的分类

本项目收入属于经营性收入，收入分为商铺出租收入、公租房出租收入、停车位出租收入、物业服务收入及政府补助收入。

3、项目各收入的价格预测

本项目所有收费价格均按西藏自治区乃东区市场调节价执行。

4、项目的收入预测

根据本项目的具体情况，项目的全部收入预测如下：

1) 商铺租金收入：

本项目商铺出租面积共计 6,741.06 平方米。

我们了解到目前乃东区商铺出租费用普遍在 60-80 元/平方米/月，根据目前已签订的租赁意向合同显示，该项目租金单价可达 60 元或 100 元/平方米/月。

我们按谨慎性原则，运营期第 1 年租金按 70 元/平方米/月预计，考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期 10 年内每三年租金按 5%比例上涨。预计运营期第一年出租率按 85%预计，第二年出租率按 90%预计，

第三年及以后出租率按 95% 预计。运营期 10 年内预计商铺出租累计收入 5,625.47 万元。

2) 公租房租金收入：

本项目共建设 5 栋建筑，建筑总面积为 15,912.66 平方米，共建设 270 套公租房。公租房出租面积共计 15,912.66 平方米。

本项目土地为出让用地，公租房租金按照市价定价但低于市场价，我们经过实地调查了解到目前乃东区泽当社区、结莎社区已经运营的公租房租金为 15-18 元/平方米/月，我们按谨慎性原则，同时遵循差异化租金收取原则，运营期第一年租金按 13 元/平方米/月测算，考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期第二年至第七年每年租金按 1 元/平方米/月上涨，运营期第八年及以后租金按 20 元/平方米/月测算。预计运营期第一年出租率按 85% 预计，第二年出租率按 90% 预计，运营期第三年及以后出租率按 95% 预计。运营期 10 年内预计公租房出租累计收入 3,081.98 万元。

3) 停车位租金收入：

根据项目可行性研究报告，本项目预计停车位 300 个，根据 2018 年 1 月 11 日“乃东区发展和改革局关于县城区永安大道停车场机动车停放服务收费标准的公告”中，第二条：“（一）小型车。.....2.包月停车收费标准：每车每月 300 元”的收费标准。我们按谨慎性原则，运营期第 1 年租金按 300 元/月预计（即 3600 元/年），考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期 10 年内每三年租金按 5% 比例上涨。预计运营期第一年出租率按 85% 预计，第二年出租率按 90% 预计，第三年及以后出租率按 95% 预计。运营期 10 年内预计停车位租金累计收入 1,072.92 万元。

4) 物业服务收入

我们经过实地调查了解到，目前乃东区商铺物业服务费用普遍在

4-4.5 元/平方米/月，普通住宅物业服务费用普遍在 1.6-1.8 元/平方米/月，调查结果显示周边物业服务费用情况如下：

地段	小区名称	住宅物业单价 (元/月/平方米)	商铺物业单价 (元/月/平方米)
泽当大道	雅砻阳光小区	1.8	4.5
格桑路	平安小区	1.6	4.2
格桑路	泽当花园	1.8	4

我们按谨慎性原则，同时遵循差异化租金收取原则，运营期第 1 年商铺物业服务收入按 4 元/平方米/月测算，公租房和商品房物业服务收入按 1.6 元/平方米/月测算。考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期 10 年内每三年物业服务费按 5% 比例上涨，物业服务费收取依据为当年实际出租房屋面积。运营期 10 年内预计物业服务累计收入 624.73 万元。

5) 政府补贴收入

根据乃东区财政承受能力论证及财政承诺补贴情况的了解，项目预计每年按照 5 元/平米/月的标准收到政府补贴。财政承受能力论证过程如下：

① 乃东区地方公共财政收支情况

乃东区财政局提供数据，2017-2021 年乃东区地方公共财政收支情况见下表（单位：万元）：

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
区级财政收入	6,525.00	12,780.00	15,633.00	17,987.00	33,966.00	34,426.00
环比增长			22.32%	15.06%	88.84%	1.35%
区级财政支出	85,238.00	84,095.00	108,483.00	132,071.00	133,286.00	177,959.00
环比增长		-1.34%	29.00%	21.74%	0.92%	33.52%

根据上表中乃东区近五年区级财政的支出情况，财政支出的年均增长率为 16.77%。

② 项目占财政支出测算

遵循谨慎性原则，本论证以 6% 增长率（环比）估算，预测乃东区 2021-2033 年区级财政公共预算支出情况及本项目占财政支出比例，具体见下表（单位：万元）：

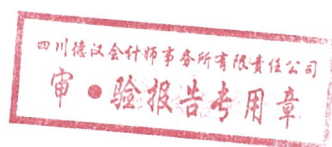
年度	投资支出	财政补助支出	支出小计	区级财政支出	占比
2021	1,500.00		1,500.00	177,959.00	0.84%
2022	1,265.13		1,265.13	188,636.54	0.67%
2023		-	-	199,954.73	0.00%
2024		81.15	81.15	211,952.01	0.04%
2025		85.93	85.93	224,669.13	0.04%
2026		90.7	90.70	238,149.28	0.04%
2027		90.7	90.70	252,438.24	0.04%
2028		90.7	90.70	267,584.53	0.03%
2029		90.7	90.70	283,639.60	0.03%
2030		90.7	90.70	300,657.98	0.03%
2031		90.7	90.70	318,697.46	0.03%
2032		90.7	90.70	337,819.31	0.03%
2033		90.7	90.70	358,088.47	0.03%
合计	2,765.13	892.68	3,657.81		

从上表可以看出，整个项目周期内，本项目财政支出占当年财政支出比例较低，在 2021 年建设期以项目资本金投资 1,500.00 万元仅占比 0.84%，在 2022 年建设期以项目资本金投资 1,265.13 万元仅占比 0.67%；经营期 10 年财政补助支出 892.68 万元各年占比均 0.03% 左右，当年公共财政支出比例极小，对财政支出影响甚微，本项目财政支出在乃东区财政支出能力范围内。

根据国家对保障性住房补贴政策、上述乃东区财政承受能力论证结果及财政承诺补贴情况，运营期内每年按照 5 元/平米/月的标准接受财政补贴，运营期预计政府补贴收入 892.68 万元。

5、各项目收入汇总

经测算，本项目涉及的商铺出租收入、公租房出租收入、停车位出租收入、物业服务收入及政府补贴收入共计 11,297.78 万元。各年各项目收入情况如下：



各年各项目收入情况表

单位：万元

项目	运营期										合计
	2024 年 第 1 年	2025 年 第 2 年	2026 年 第 3 年	2027 年 第 4 年	2028 年 第 5 年	2029 年 第 6 年	2030 年 第 7 年	2031 年 第 8 年	2032 年 第 9 年	2033 年 第 10 年	
1、商铺出租收入											
商铺总面积（平方米）	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	6,741.06	
出租率	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
实际出租面积（平方米）	5,729.90	6,066.95	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	
出租单价（元/平方米/月）	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	81.04	
商铺出租收入（万元）	481.31	509.62	537.94	564.83	564.83	564.83	593.11	593.11	593.11	622.78	5,625.47
2、公租房出租收入											
公租房总面积（平方米）	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	15,912.66	
出租率	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
实际出租面积（平方米）	13,525.76	14,321.39	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	
出租单价（元/平方米/月）	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	20.00	20.00	
公租房出租收入（万元）	211.00	240.60	272.11	290.25	308.39	326.53	344.67	362.81	362.81	362.81	3,081.98
3、停车位出租收入											
停车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
出租率	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	
停车场出租收入（万元）	91.80	97.20	102.60	107.73	107.73	107.73	113.12	113.12	113.12	118.77	1,072.92

项目	运营期										合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	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	
4、物业费收入											
商铺物业费计价面积（平方米）	5,729.90	6,066.95	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	6,404.01	-
商铺物业费收费单价（元/平方米/月）	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	
商铺物业费收入小计（万元）	27.50	29.12	30.74	32.28	32.28	32.28	33.89	33.89	33.89	35.58	321.45
公租房物业费计价面积（平方米）	13,525.76	14,321.39	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	15,117.03	-
公租房物业费收费单价（元/平方米/月）	1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76	1.76	1.76	1.85	
公租房物业费收入小计（万元）	25.97	27.50	29.02	30.48	30.48	30.48	31.93	31.93	31.93	33.56	303.28
物业费收入总计	53.47	56.62	59.76	62.76	62.76	62.76	65.82	65.82	65.82	69.14	624.73
5、政府补贴收入											
政府补贴收入	81.15	85.93	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	90.70	892.68
收入合计	918.73	989.97	1,063.11	1,116.27	1,134.41	1,152.55	1,207.42	1,225.56	1,225.56	1,264.20	11,297.78

（三）运营期项目支出产生的现金流出预测

项目运营期不含债券本息支出的现金流出包括：项目运营成本、管理费用、财务费用及项目税费。

（1）项目运营成本

本项目运营成本主要包括工人成本及设备设施运维费。

人工成本：本项目雇员预计需要 10 人，职工工资及福利以 6000 元/人/月测算，考虑通货膨胀和物价水平变动因素，运营期 10 年内每三年租金按 5%比例上涨。

设备设施运维费：该项目设备设施运维费主要为维持营运产生的运营、维修费、水电费、取暖费等，按照同行业相关成本数据分析预计，设备设施运维费成本占收入的 0.5%-1%，因此该项目设备设施运维费按照收入的 0.75%预计。

（2）管理费用

项目预测的管理费用包括办公费、交通费、咨询费及其他。按照收入的 1.5%估算。

（3）项目税费

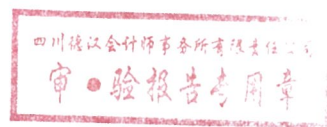
项目收入属于租赁行业，根据《税法》中的相关规定，本项目建成投入营运后相关收入涉及增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、房产税等税费。

其中：商铺、公租房及停车场出租收入增值税税率按不动产租赁行业 5%简易征收，物业服务收入增值税税率按现代服务行业 3%简易征收；财政补助收入为增值税免税收入；城市维护建设税税率为 5%；教育费附加税率为 3%；地方教育费附加税率为 2%；房产税按商铺租金收入的 12%缴纳；所得税按照 5%征收。

（4）项目产生的现金流出汇总

根据上述运营期各成本、费用、税费的现金流出预测，我们预计项

目运营期不含债券利息、不含折旧费用的各成本、费用、税费的现金流出共计 2,404.67 万元，各年各项目现金流出情况如下（单位：万元）（详细预测分析见附件《项目现金流量测算说明》）：



各年各项目现金流出情况表

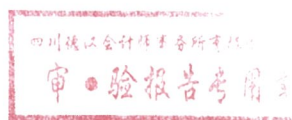
单位：万元

项目	运营期										合计
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
	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	
运营成本	78.89	79.42	79.97	83.97	84.11	84.24	88.44	88.57	88.57	92.83	849.01
管理费用	13.78	14.85	15.95	16.74	17.02	17.29	18.11	18.38	18.38	18.96	169.46
税费	109.76	119.46	129.37	137.45	139.23	141.02	149.41	151.19	151.19	158.12	1,386.20
成本合计（不含债券利息、折旧摊销）	202.43	213.73	225.29	238.16	240.36	242.55	255.96	258.14	258.14	269.91	2,404.67

四川德江会计师事务所有限责任公司
审计报告专用章

（四）项目产生的净现金流入

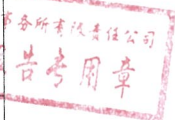
根据前述对本项目运营期现金收入和现金支出的预测，预计本项目运营期产生的经营现金流入为 11,297.78 万元，运营期不含债券本息支出的经营现金流出为 2,404.67 万元，项目运营产生的净现金流入为 8,893.11 万元。各年现金净流入情况见下表（单位：万元）：



年现金净流入情况表

单位：万元

项目	运营期										合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	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	
各项现金收入	918.73	989.97	1,063.11	1,116.27	1,134.41	1,152.55	1,207.42	1,225.56	1,225.56	1,264.20	11,297.78
各项运营成本支出	202.43	213.73	225.29	238.16	240.36	242.55	255.96	258.14	258.14	269.91	2,404.67
项目现金净流入	716.30	776.24	837.82	878.11	894.05	910.00	951.46	967.42	967.42	994.29	8,893.11



六、预期项目收入偿还融资本金和利息情况，即项目的本息覆盖倍数情况

6.1 项目收益与融资平衡情况

6.1.1 方案简述

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期 10 年内累计收入约 11,297.78 万元，项目运营成本支出（含税费）约 2,404.67 万元，可用于偿还债券本息的资金为 8,893.11 万元，以 2023 年一次性发行 10 年期专项债券 5,200.00 万元的发行计划（债券期限 10 年、债券利率为 4.0%，利息每半年支付、本金到期一次性偿还）为基础的累计债券本息金额为 7,280.00 万元，本项目预计可达到的资金覆盖倍数约 1.22 倍。截止本项目发行的 10 年期专项债券本息全部归还完毕，期末累计现金结余约为 1,613.11 万元，期间不存在任何资金缺口。

6.1.2 资金测算平衡情况

本项目专项债券的融资平衡测算及覆盖倍数测算见下表：

专项债券融资平衡测算表

单位：万元

序号	项目	运营期										合计
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
		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	
一	项目收入	918.73	989.97	1,063.11	1,116.27	1,134.41	1,152.55	1,207.42	1,225.56	1,225.56	1,264.20	11,297.78
二	项目运营成本支出	202.43	213.73	225.29	238.16	240.36	242.55	255.96	258.14	258.14	269.91	2,404.67
三	项目可用于归还债券本息的资金累计	716.30	1,492.54	2,330.36	3,208.47	4,102.52	5,012.52	5,963.98	6,931.40	7,898.82	8,893.11	
(一)	项目当年可用于归还债券本息的资金	716.30	776.24	837.82	878.11	894.05	910.00	951.46	967.42	967.42	994.29	8,893.11
四	融资平衡计算											
(一)	债券期初借款余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	
(二)	当期还本付息	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	5,408.00	7,280.00
1	其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200.00	5,200.00
2	付息（4.0%）	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	2,080.00
(三)	债券期末借款余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	-	
五	归还债券本息后剩余资金累计	508.30	1,076.54	1,706.36	2,376.47	3,062.52	3,764.52	4,507.98	5,267.40	6,026.82	1,613.11	
(一)	归还债券本息后剩余资金	508.30	568.24	629.82	670.11	686.05	702.00	743.46	759.42	759.42	-4,413.71	1,613.11

项目还本付息及本息覆盖倍数测算表

单位：万元

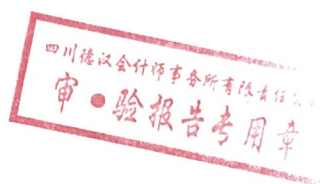
项目	运营期										合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
债券期初余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	
债券本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券本期减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200.00
债券期末余额	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	
债券融资利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
应付债券利息	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	2,080.00
债券本息合计	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	5,408.00	7,280.00
现金净流入	716.30	776.24	837.82	878.11	894.05	910.00	951.46	967.42	967.42	994.29	8,893.11
归还债券本息后 累计剩余金额	508.30	1,076.54	1,706.36	2,376.47	3,062.52	3,764.52	4,507.98	5,267.40	6,026.82	1,613.11	
债券本息覆盖倍数（不考虑建设期利息）											1.22

备注：本项目建设期为 2021-2023 年，2023 年一次性发行 10 年期专项债券 5,200.00 万元，利率暂按 4%，债券利息预计共计 2,080.00 万元，均为债券运营期利息；债券运营期利息 2,080.00 万元由本项目营运收入偿还。

由上表可以看出，预计可用于偿还债券本息的资金合计 8,893.11 万元，是项目运营期所需还款本息资金总额 7,280.00 万元的 1.22 倍。本项目期末结余资金 1,613.11 万元，因此项目完全能达到资金自平衡。

6.2 项目现金流量表

本项目建设期为 2021-2023 年，运营期为 2024-2033 年，截止最后一期专项债券还本付息后，尚结余现金 1,613.11 万元。本项目建设期、运营期各年的现金流量如下：



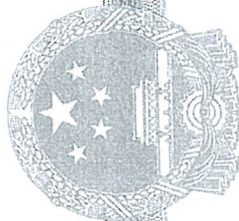
现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	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
1、	现金流入	19,262.91	1,500.00	1,265.13	5,200.00	918.73	989.97	1,063.11	1,116.27	1,134.41	1,152.55	1,207.42	1,225.56	1,225.56	1,264.20
1.1	收到项目资本金	2,765.13	1,500.00	1,265.13											
1.2	收到专项债券	5,200.00	-	-	5,200.00										
1.3	收到经营收入	11,297.78		-	-	918.73	989.97	1,063.11	1,116.27	1,134.41	1,152.55	1,207.42	1,225.56	1,225.56	1,264.20
1.4	收到专项基金收入	-													
2、	现金流出	17,649.80	1,500.00	1,265.13	5,200.00	410.43	421.73	433.29	446.16	448.36	450.55	463.96	466.14	466.14	5,677.91
2.1	建设投资	7,965.13	1,500.00	1,265.13	5,200.00										
2.2	运营成本	849.01		-	-	78.89	79.42	79.97	83.97	84.11	84.24	88.44	88.57	88.57	92.83
2.3	管理费用	169.46				13.78	14.85	15.95	16.74	17.02	17.29	18.11	18.38	18.38	18.96
2.4	税费（含所得税）	1,386.20				109.76	119.46	129.37	137.45	139.23	141.02	149.41	151.19	151.19	158.12
2.5	支付债券利息	2,080.00		-	-	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00
2.6	支付债券本金	5,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200.00
3、	净现金流量 (3=1-2)	1,613.11	-	-	-	508.30	568.24	629.82	670.11	686.05	702.00	743.46	759.42	759.42	-4,413.71
4、	累计盈余现金	1,613.11	-	-	-	508.30	1,076.54	1,706.36	2,376.47	3,062.52	3,764.52	4,507.98	5,267.40	6,026.82	1,613.11

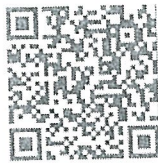
根据上表的测算,项目期末偿还所有债券本息后,尚结余 1,613.11 万元。项目建设期及运营期不存在资金缺口。





營業執照

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



碼代用信社一總

915103004509040155

名称 四川德汉会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

周智才

经营范围：企业会计报表审查；企业审计报告出具；验资报告出具；资本验证；验资取证；代理清算业务；企业合并、分立、清算年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

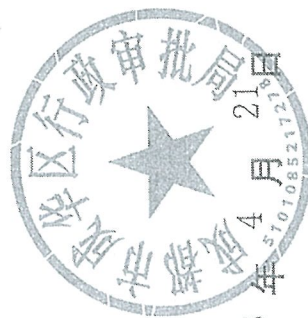
再次复印无效

注册资本 壹佰零壹万元整

成立日期 1999年08月31日

四川省成都市成华区建材路39号3栋24层
2418号

美 羽 豆 菜



2023 年 4 月 21 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：四川德汉会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：周智才
主任会计师：周智才
经营场所：成都武侯区建材路39号3栋24层418号
组织形式：有限责任
执业证书编号：51020130
批准执业文号：川财注【1999】137号
批准执业日期：1999年7月29日



再次复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



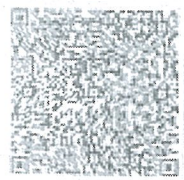
发证机关：四川省财政厅

2022年4月15日



中华人民共和国财政部制

2021.5.21
合格专用章
(四川)



姓名: 刘雪才
性别: 女
出生日期: 1988-04-22
工作单位: 四川德汉会计师事务所有限责任公司
身份证号: 5103013680422052
执业证书号: 5103013680422052



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019.4.9
合格专用章
(四川)

2020.4.25
合格专用章
(四川)

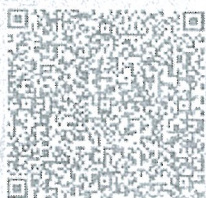
证书编号: 510201302836
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 01 月 21 日
Date of Issuance

2017.3.1
合格专用章
(四川)

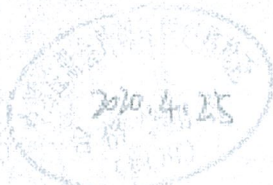
再次复印无效



姓 名 胡明才
Full name 胡
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1983-05-02
Date of birth 四川德汉会计师事务所有限责任公司
工 作 单 位 四川德汉会计师事务所有限责任公司
Working unit
身 份 证 号 510303198305022036
Identity card No.



本证书有效期一年，
The certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 510201382847
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Association of CPAs

发证日期: 2016 年 11 月 24日
Date of Issuance



再次复印无效