

# 伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设 项目（二期）专项债券实施方案

## 专项评价报告

千寻所咨字[ 2025]第 24 号

伊宁市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）专项债券（以下简称“本期债券”）实施方案进行评价并出具实施方案专项评价报告。

我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。

债券发行人对该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的证据的审核，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。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

我们提请报告使用者注意：伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）专项债券实施方案专项评价是基于一定的假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，使用者进行决策时应谨慎使用。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

中国 · 新疆 · 伊犁

2025 年 9 月 20 日

## 评价说明

### 一、项目基本情况：

伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）项目，地址在伊宁市，建设内容为项目占地面积 65 亩。1、新建保障性住房 1148 套，总建筑面积 107415.82 平米；2、新建 DN300-800 给排水管线 2 公里；3、新建供电管线 1.4 公里；4、新建供热管线 1.5 公里；5、新建天然气管线 1.2 公里；6、新建通讯管线 1.2 公里；7、新建道路及硬化 1.08 万平方米、围墙 1.1 公里、大门 2 座、安装 250 盏灯等建设相关配套附属设施。

本项目总投资 40000 万元。

其中：建设工程直接费用 36172.7 万元（建筑工程费 31693.8 万元，安装工程 4478.9 万元）；工程建设其他费用 883.5 万元；预备费 2624 万元；建设期利息 320 万元。

其中：建设期债券利息及发行费用 2,090.30 万元，占总投资的 5.23%。建设期 3 年，申请地方政府专项债券 32000 万元，债券发行期限 10 年，每半年还息一次，第 1—9 年只还息不还本，第 10 年一次性还本和支付当年利息。

2024 年第一期地方政府专项债券已发行 5,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.17%，每半年付息一次。

2024 年第二期地方政府专项债券已发行 22,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.32%，每半年付息一次。

本次计划申请 2025 年地方政府专项债券资金 4,500 万元，债券

存续期 10 年（2026-2035 年），年利率按照相关规定暂按 3.2%估算，每半年付息一次。

资金筹措：其中：申请专项债券资金共计 32,000 万元，其中申请 2024 年债券资金已到位 27,000 万元，本次项目申请 2025 年地方政府专项债券资金 4,500 万元，2026 年申请 500 万元。剩余 8,000 万元资金为地方配套资金。

## 二、债券基本情况：

1. 债券资金需求：项目总投资 40,000.00 万元，其中拟申请地方政府专项债券 32,000.00 万元，占比 80%，债券期限 10 年；本级财政预算性资金 8,000.00 万元，占比 20%。

2. 债券发行计划：债券发行计划为三期，债券存续期均为 10 年期，其中 2024 年第一期已发行 5,000.00 万元，利率 2.17%；2024 年第二期已发行 22,000.00 万元，利率 2.32%；本次计划申请 2025 年地方政府专项债券资金 4,500 万元，利率按照 3.2%估算。

3. 建设期资金平衡方案：项目总投资 40,000.00 万元。其中申请地方政府专项债券 32,000.00 万元。债券发行期限 10 年，第 1—9 年只还息不还本，第 10 年一次性还本和支付当年利息。计划如下：

2024 年第一期地方政府专项债券已发行 5,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.17%，每半年付息一次。

2024 年第二期地方政府专项债券已发行 22,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.32%，每半年付息一次。

本次计划申请 2025 年地方政府专项债券资金 4,500 万元，债券存续期 10 年（2026-2035 年），年利率按照相关规定暂按 3.2%估算，每半年付息一次。

根据测算，项目 12 年债券存续期内累计取得经营性收入 99,162.51 万元（含销项税），扣除经营成本 4,843.77 万元（含进项税）及税金成本 27,942.35 万元，项目可用于偿还地方政府专项债券本金的收益为 66,376.39 万元，需归还专项债券本息为 39,862.60 万元，项目预期收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数为 1.50，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

### 三、项目收益与成本预测

#### （一）数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的保障性租赁住房租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车费收入、充电桩收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

#### （二）项目收益预测

项目计算期 10 年，建设期 3 年（按照整年计息），达产期 7 年。



本项目主要收入包括项目新建保障性租赁住房的租赁收入、附属用房租赁收入、物业费收入、停车费收入、充电桩等收入、广告费收入、已建成的保障性租赁住房租赁收入。运营期年均收入 9314.88 万元，运营期累计收入总额 65204.13 万元，具体测算情况如下：

7.4.1 保障性租赁住房租赁收入，本项目新建保障性租赁住房 75687.65 平米，租赁价格参考项目周边市场化租赁价格 15 元/平米/月进行测算，按市场价每年递增 17%；则年均租赁收入为 2291.13 万元，运营期 7 年累计租赁收入为 16037.92 万元。

7.4.2 附属用房租赁收入，项目新增附属用房 5354.24 m<sup>2</sup>，其中可租赁附属用房面积 3139 m<sup>2</sup>，本项目按平均 150 元/m<sup>2</sup>/月取费，按市场价每年递增 17%；则年均附属用房租赁收入 950.2 万元/年，运营期 7 年累计租赁收入为 6651.42 万元。

7.4.3 停车费收入，本项目设计停车位 721 个，根据《新疆维吾尔自治区机动车停放服务收费管理办法》（试行），全天最高收费不得超过 10 元，本项目按年均车位收费 1000 元/个，按市场价每年递增 17%；则年均停车费收入 121.25 万元，运营期 7 年累计停车费收入为 848.78 万元。

7.4.4 充电桩收入，本项目停车场配建充电桩 75 个。充电桩按照国家充电桩标准 GB18487-2015 为快速充电设施，充电功率为 60 千瓦，根据目前伊宁市新能源汽车保有量，本项目按照 70%综合使用率，充电时间保守按 5 小时，即年运营收入=72 个×综合使用率 70%×5 小时×充电桩充电功率（60kw）×365 天×服务费（0.8 元/千瓦时），经计算，按市场价每年递增 17%；运营期年均收入 773.42 万元，运营期 7 年累计充电桩收入 5413.95 万元。

7.4.5 广告费收入，本项目参考类比同类小区项目，电梯广告、多个宣传栏广告、道闸广告和一些灯箱广告等，按市场价每年递增 17%；运营期年收入广告费约 42.04 万元，运营期 7 年累计充电桩收入 390.18 万元。

7.4.6 已建成的保障性租赁住房租赁收入，经综合计算分析本次项目收入偏低且不能满足项目的偿债能力。故本项目依托 2024 年伊宁市已建成现有公租房约 14059 套，计划拿出 460000 m<sup>2</sup>公租房租赁收入作为此项目还款来源的一部分。租赁单价参照 2019 年 9 月 23 日，伊宁市人民政府办公室《关于同意制定公租房市场租金定价标准的批复》（伊市政办(2019)354 号），同意制定公租房市场租金定价标准，配建保障性住房房源租金按 9 元/平方米收取自建保障性住房房源租金按 7/平方米收取，故存量公租房租赁单价按照 7 元/m 进行测算，每两年上涨 17%，则债券存续期内累计取得存量公租房租赁收入为 35861.88 万元，年均租赁收入 4326.35 万元。经计算，项目年均销售收入 10,331.69 万元，年均税金及附加 836.59 万元，年均增值税 656.85 万元。

通过上述测算，债券存续期内预期可实现经营收入 65204.13 万元。通过查阅可行性研究报告及实施方案数据，并依据可行性研究报告数据重新进行测算，未发现预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

### （三）项目成本预测

#### 1、经营成本

##### ①燃料动力费

参考同类项目，本项目主要燃料动力为停车场电费和充电桩运行

电费，年均燃料动力费用按照 6 万元估算，运营期累计外购燃料动力费 54 万元。

## ②职工薪酬

本项目劳动定额 10 人，根据当地人员工资水平结构，按照 8 万元/年支付员工工资。则本项目年均人员工资发放额为 80 万元，运营期累计发放工资及福利费 720 万元。

## ③修理费

主要为项目区建筑物、设施设备的养护维护成本，每年修理费用按照建筑安装成本的 1%估算，则年均修理费用 319.36 万元，运营期累计修理费 2,874.24 万元。

## ④其他费用

主要包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费、培训费等各项办公开支，按照项目年营业收入的 1%进行计算，则年均其他费用 103.32 万元，运营期累计产生其他费用 929.85 万元。

通过上述测算，项目债券存续期内累计产生经营成本 3,410.35 万元。

## 2、税费成本

（1）根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），项目保障性租赁住房租赁收入增值税按 1.5%计，房产税按 4%计；

（2）根据中华人民共和国增值税暂行条例及实施细则，项目配套服务用房租赁收入增值税按 9%计，房产税按 12%计；项目停车费（长期出租为主）收入增值税按 9%计，充电桩收入按 6%计；

（3）根据中华人民共和国增值税暂行条例及实施细则，项目城



市维护建设附加税 7%，教育附加税 3%、地方教育附加税 2%。

（4）进项税方面，外购电力 13%，修理费 9%。

（5）所得税方面，中华人民共和国企业所得税暂行条例及实施细则，项目所得税按利润总额的 25% 计算。

通过上述测算，项目债券存续期内累计产生税费成本为 27,942.35 万元，其中增值税 5,911.61 万元，房产税 6,819.93 万元，附加税 709.42 万元，所得税 14,501.39 万元。

#### 四、项目收益与融资自求平衡性评价

##### （一）项目平衡性预测

申请地方政府专项债券、超长期国债 32,000.00 万元，发行期 1-9 年只还息不还本，第 10 年还本付息，计划如下：

2024 年第一期地方政府专项债券已发行 5,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.17%，每半年付息一次。

2024 年第二期地方政府专项债券已发行 22,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.32%，每半年付息一次。

本次计划申请 2025 年地方政府专项债券资金 4,500 万元，债券存续期 10 年（2026-2035 年），年利率按照相关规定暂按 3.2% 估算，每半年付息一次。

综上，全部债券存续期内产生债券利息 7,862.60 万元（含发行费用），本息合计 39,862.60 万元。

根据测算，项目 10 年债券存续期内累计取得经营性收入 99,162.51 万元（含销项税），扣除经营成本 4,843.77 万元（含进项税）及税金成本 27,942.35 万元，项目可用于偿还地方政府专项债

新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）联系电话：（0999）8227710 9

券本金的收益为 59,778.96 万元，需归还专项债券本息为 39,862.60 万元，项目预期收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数为 1.50，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

现金流量模拟测算表如下：

## 现金流量模拟测算表（金额单位：万元）

序号	名称	建设期	建设期	建设期	运营期							合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>1</b>	<b>经营活动</b>											
1.1	销售商品、提供劳务收到的现金				6,564.66	7,668.91	8,158.10	9,507.33	10,176.96	11,869.42	12,786.07	66,731.45
1.2	购买商品、接受劳务支付的现金				280.14	286.44	286.44	286.44	286.44	286.44	286.44	1,998.78
1.3	支付给职工及为职工支付的现金				208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	1,461.60
1.4	支付的各项税费				215.81	253.40	375.70	713.01	880.41	1,303.53	1,532.69	5,274.55
	<b>经营活动现金流量净额</b>				<b>5,859.91</b>	<b>6,920.27</b>	<b>7,287.16</b>	<b>8,299.08</b>	<b>8,801.31</b>	<b>10,070.65</b>	<b>10,758.14</b>	<b>57,996.52</b>
<b>2</b>	<b>投资活动</b>											
2.1	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,333.33	13,333.33	3,333.33								30,000.00
	<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>-13,333.33</b>	<b>-13,333.33</b>	<b>-3,333.33</b>								<b>-30,000.00</b>
<b>3</b>	<b>筹资活动</b>											
3.1	吸收投资收到的现金	8,000.00	0.00	0.00								8,000.00
3.2	取得借款收到的现金	22,000.00	4,500.00	500.00								27,000.00
3.3	分配股利、利润或偿付利息支付的现金				4,169.60	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	10,313.60
3.4	偿还债务支付的现金										27,000.00	27,000.00
	<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>30,000.00</b>	<b>4,500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>-4,169.60</b>	<b>-1,024.00</b>	<b>-1,024.00</b>	<b>-1,024.00</b>	<b>-1,024.00</b>	<b>-1,024.00</b>	<b>-28,024.00</b>	<b>-2,313.60</b>
	<b>现金净流量</b>	<b>16,666.67</b>	<b>-8,833.33</b>	<b>-2,833.33</b>	<b>1,690.31</b>	<b>5,896.27</b>	<b>6,263.16</b>	<b>7,275.08</b>	<b>7,777.31</b>	<b>9,046.65</b>	<b>-17,265.86</b>	<b>25,682.92</b>

## 2. 评价要素

2017年6月，财政部发布《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，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018年2月，财政部印发的《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《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）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

中共中央办公厅国务院办公厅《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》明确，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。具体由原有4个领域项目进一步扩大为10个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。鼓励地方在符合政策规定和防控风险的基础上，尽量多安排专项债券用于项目资本金。以省份为单位，专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例一般控制在20%左右。根据以上文件要求，本次发行的专项债券，需要在满足政府专项债务限额



的前提下，充分考虑资金筹措的平衡性和充足性。

### （1）平衡性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，在债券存续期间，项目运营并达到生产设计能力后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

### （2）充足性

平均偿债覆盖率能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，及其保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 66376.39 万元，专项债券本息合计 39,862.60 万元，本息保障倍数为 1.50 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 五、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 20%，成本增加 20%时，相关测试数据如下：

单位：万元

项目	金额
预测期内可用于偿债的现金流合计	47,823.17
专项债券本息	39,862.60
平均偿债覆盖率	1.20

当项目收入下降 20%，成本增加 20%时，项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 47,823.17 万元，运营期内需偿还专项债券本息合计 39,862.60 万元，本息保障倍数为 1.20，项目预期收益仍可以覆盖债券本息，由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 六、总体评价结论

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，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 七、使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与评价机构及执业注册会计师无关。









CS Scanned with CamScanner

