

新疆生产建设兵团
第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目
(一期)
专项债券方案总体评价



中兴财华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

二〇二五年八月

目 录

一、项目概述	2
二、评估分析	3
(一) 资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措	9
1.3 资金备付率	9
1.4 小结	13
(二) 资金稳定性	13
三、评估结论	13
四、免责声明	13

新疆生产建设兵团
第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）
专项债券方案总体评价

新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心：

我们对第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）（“本项目”）提供专项债券方案总体评价咨询服务，在此向您提交本报告，供贵方参考。

本报告仅供新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

新疆分所

中国注册会计师：

2025 年 8 月 15 日

附件：第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）专项债券总体评价

新疆生产建设兵团
第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）
专项债券方案总体评价

一、项目概述

1.项目名称：

第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）。

2.建设地点：

建设地点位于第一师九团。

3.建设内容：

新建公共租赁住房共 242 套总建筑面积 16465.5 平方米，其中：一片区在八连连队办公室以南，共计 80 套，地上二层，每套面积约 44 平方米，总建筑面积为 3505.5 平方米；二片区为八连西侧，共计 162 套，地上一层：每套面积约 80 平方米，总建筑面积 12960 平方米。

4.建设期限：2022 年 9 月 28 日至 2025 年 12 月

5.运营周期：2026 年至 2034 年。

6.项目性质：新建。

7.建设期总投资：本项目总投资 5,808 万元，其中：工程费用 4,939.65 万元，占总投资的 85.05%；土地使用费工程 3.29 万元，占总投资的 0.06%；工程建设其他费用 384.63 万元，占总投资的 6.62%；预备费用及财务费用 480.43 万元，占总投资的 8.27%。

8.资金来源

资金来源主要为：本项目总投资 5,808 万元，其资金筹

措计划为：

1).计划申请发行专项债券资金 1,800 万元，拟发行期限为 10 年，拟发行利率 2%；

2).计划单位自筹资金 398.68 万元；

3).该项目 2022 年到位中央财政补助资金 651.79 万元；2023 年到位增减挂钩资金 1,500 万元；2024 年已到位增减挂钩资金 1257.53 万元及单位自筹资金 200 万元，共计 1457.53 万元。

为保障重点领域合理融资需求，按照《预算法》（2018 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，结合第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期），决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）的融资需求。

二、评估分析

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

1.1 投资估算

1、收入构成：

本项目的实施，根据本项目功能设计，其主要产生的收入为租金收入、物业费收入、停车位收入和广告收入及充电桩收入。

租金收入：公共租赁住房总建筑面积16465.5m²，出租率第1年70%，第2年85%，第3年达到100%。公共租赁住房达到100%时，租金为10元/m/月，运营期租金收入为1,689.39万元；

广告收入：广告收入单价3元/m²/天，面积按3000m²测算。出租率第1年70%，第2年85%，第3年达到100%。运营期广告收入为2,808.68万元；

物业费收入：物业费单价0.6元/m²/月，面积为16465.5m²，出租率第1年70%，第2年85%，第3年达到100%。运营期物业费收入为101.40万元；

停车场收入：车位数量300个，每辆车租赁单价60元/月，出租率第1年70%，第2年85%，第3年达到100%。运营期车位租赁收入为184.68万元；

充电桩收入：充电桩5台，单价0.6元/小时，平均每天按10小时估算，运营期充电桩收入为9.90万元。

年均运营收入532.67万元，运营期总收入为4,794.05万元。

营业收入及税费附加估算表（单位万元）

营业收入及税费估算表																	单位：万元			
序号	项 目	单 位			建设期				运营期											
					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			
	出租率			合计					70%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			
	营业收入	万元		4,794.05					392.78	476.72	560.65	560.65	560.65	560.65	560.65	560.65	560.65			
1.1	建筑面积	m²							16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50			
1.2	租金单价	元/m²/月							10	10	10	10	10	10	10	10	10			
1.3	房屋租金	万元		1,689.39					138.31	167.95	197.59	197.59	197.59	197.59	197.59	197.59	197.59			
2.1	面积	m²							3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00			
2.2	单价	元/m²/天							3	3	3	3	3	3	3	3	3			
2.3	广告费收入	万元		2,808.68					229.95	279.23	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50			
3.1	建筑面积	m²							16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50	16,465.50			
3.2	单价	元/m²/天							0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6			
3.3	物业费收入	万元		101.40					8.30	10.08	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86			
4.1	车位数								300	300	300	300	300	300	300	300	300			
4.2	单价	元/月							60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00			
4.4	车位租赁收入	万元		184.68					15.12	18.36	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60			

[illegible]

2、成本构成：

项目运营总成本包括外购燃料动力费、修理费、职工薪酬、其他费用、固定资产基本折旧费。年均运营成本约73.02万元(总成本费用扣除折旧及财务费用后)，年均总成本费用399.43万元；运营期总成本费用3,594.91万元，总运营成本（总成本费用扣除折旧费及财务费用）为657.20万元。具体情况是：

1.工资福利费：本项目建成后需员工4人，每人年工资福利费4.2万元，共计工资福利费16.8万元。

2.折旧费:本项目固定资产折旧年限按照20年考虑。采用直线折旧法计算，年折旧额为290.4万元。

3.维修及养护费:修理费按折旧费的10%计算。

4.外购燃料动力费:燃料费包含水、电、煤等费用，根据热负荷等相关参数，经计算运营期内年均燃料费用为0.55万元。

5.管理费及其他费用:暂按年营业收入的5%进行估算。

成本费用估算表			单位：万元								
序号	项 目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	折旧费	2,613.60	290.4	290.4	290.4	290.4	290.4	290.4	290.4	290.4	290.4
2	维修及养护费	261.36	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04
3	外购燃料动力费	4.95	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
4	管理费及其他费用	239.69	19.64	23.84	28.03	28.03	28.03	28.03	28.03	28.03	28.03
5	工资福利费	151.20	16.8	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
7	财务费用(利息支出)	324.11	36.0018	36.0018	36.0018	36.0018	36.0018	36.0018	36.0018	36.0018	36.0918
9	总成本	3,594.91	392.4318	396.6318	400.8218	400.8218	400.8218	400.8218	400.8218	400.8218	400.9118

10	运营支出	657.20	66.03	70.23	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42
----	------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

3、相关税费

1.租金收入增值税税率9%；广告费收入增值税税率6%；
物业费收入增值税税率6%；运营期进项税额大于销项税额，
不需缴纳增值税。

2.城建维护税税率5%，教育税税率3%，教育税附加税率
2%；

3.所得税税率按25%计算；运营期企业所得税299.81万
元。

单位(万元)

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	税金及附加											
1	增值税											
1.1	销项税	320.25		26.25	31.85	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45
1.2	进项税	702.83	668.18	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85
2	城市维护建设税											
3	教育费附加											
二	企业所得税额	299.81		0.09	20.02	39.96	39.96	39.96	39.96	39.96	39.96	39.94

4、分年度还本付息情况

根据专项债券发行计划，拟发行专项债券1,800.00万元，
按年利率为2%，期限10年，每年应还利息36万元，10年共计
利息360.00 万元。到期还本1,800.00万元，本息共计2,160.00
万元。

单位：万元

序号	项目	建设期	还款期									合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一	借款偿还											

1	期初借款余额		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	
1.1	专项债	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	
2	当年应计利息费用	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	360.00
2.1	计入投资(建设期利息)	36.00										36.00
2.2	计入财务费用		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	324.00
3	当年还本付息	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	1,836.00	2,160.00
3.1	当年还本										1,800.00	1,800.00
3.2	当年付息	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	360.00
5	期末借款余额	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	-	

1.2 资金筹措

本项目总投资5,808万元，其资金筹措计划为：

- 1.计划申请发行专项债券资金1,800万元，拟发行期限为10年，拟发行利率2%；
- 2.计划单位自筹资金398.68万元；
- 3.该项目2022年到位中央财政补助资金651.79万元；2023年到位增减挂钩资金1,500万元；2024年已到位增减挂钩资金1257.53万元及单位自筹资金200万元，共计1457.53万元。

1.3 资金备付率

经过测算，在新疆生产建设兵团第一师九团城镇和生态保护中心提供的实际收入数据以及可行性研究报告调研数据测算本项目的整体收入，收入计算为 4,794.05 万元。结合现阶段调研的综合收入可得现有运营成本 657.20 万元。

本项目总投资为 5,808 万，发行 1800.00 万元地方专项债券，年利率依据相关政策要求及规定按 2%执行，发行期 10

年，每半年偿还利息，债券期年末偿还本金。本项目在债券存续期内可产生财务费用 363.02 万元，其中：债券利息 360.00 万元（暂按 2% 计算），债券发行费 1.8 万元（按 1% 计算），登记服务费 0.1152 万元（按 0.064% 计算），债券还本付息兑付服务费 0.1080 万元（按 0.05% 计算）。到期还本 1,800.00 万元，本息共计 2,160.00 万元。

在项目存续期内项目可偿债收益 3,837.04 万元、收入 4,794.05 万元、运营成本 657.20 万元、相关税费 299.81 万元，项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-的相关税费=3,837.04 万元。专项债本息合计为 2,160.00 万元；本息覆盖倍数为 1.78 倍。完全能覆盖债券还本付息。说明本项目的偿债能力较好。

债券存续期项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项 目	资金成本/年	专项债券存续期												合计
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
一	现金流入		651.79	1,500.00	1,457.53	2,198.68	392.78	476.72	560.65	560.65	560.65	560.65	560.65	560.65	10,602.05
1	财政配套资金		651.79	1,500.00	1,457.53	398.68									4,008.00
2	一期专项债资金	2.00%				1,800.00									1,800.00
4	运营收入						392.78	476.72	560.65	560.65	560.65	560.65	560.65	560.65	4,794.05
二	现金流出		651.79	1,500.00	1,457.53	2,198.68	102.12	126.25	150.38	150.38	150.38	150.38	150.38	1,950.45	8,889.10
1.1	专项债券融资费用		-	-	-	1.9170	0.0018	0.0018	0.0018	0.0018	0.0018	0.0018	0.0018	0.0918	2.02
1.2	一期专项债本金									-				1,800.00	1,800.00
1.3	一期专项债利息		-	-	-	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	360.00
3.1	运营支出：经营成本						66.03	70.23	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	657.20
3.2	运营支出：税费及附加						0.09	20.02	39.96	39.96	39.96	39.96	39.96	39.94	299.81
4	静态建设资金		651.79	1,500.00	1,457.53	2,160.76									5,770.08
三	现金净流入		-	-	-	-	290.66	350.47	410.27	410.27	410.27	410.27	410.27	-1,389.80	1,712.95

1.4 小结

本项目偿债备付率 1.78 倍，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

本项目专项债券以还本付息形式偿还贷款，本项目实施后主要产生的直接经济效益：租金收入、物业费收入和广告收入、停车位收入及充电桩收入。

经测算，本项目债券存续周期总收入 4,794.05 万元，可覆盖债券各年利息及到期偿还本金。

三、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足第一师九团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

四、免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无

论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

A.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

B.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

C.贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

D.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

E.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

F.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用。

（以下无正文）