

新疆生产建设兵团
第二师 223 团公共租赁住房建设项目
专项债券收益与融资平衡方案

项目单位：第二师二二三团城镇管理中心

主管部门：第二师住房和城乡建设局

财政部门：第二师财政局

2025 年 8 月



扫描全能王 创建

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目主管部门	2
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
(六) 项目运营期限	2
(七) 项目审批情况	2
二、经济社会效益分析	3
(一) 经济效益分析	3
(二) 社会效益分析	4
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	5
(一) 事前绩效评估	5
(二) 绩效目标设置	7
(三) 绩效监控和评价	8
四、项目投资估算与资金筹措计划	8
(一) 编制依据	8
(二) 估算范围	9
(三) 项目总投资估算	9
(四) 资金筹措计划	15
(五) 建设期资金平衡情况	15
(六) 投资者保护措施	15
五、项目收益与融资自求平衡方案	17
(一) 项目运营模式	17
(二) 项目运营收入	17
(三) 财务费用	20
(四) 项目运营成本	20
(五) 相关税费	23
(六) 资金平衡测算情况	23
(七) 会计报表	27
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	31
六、项目压力测试与评价	31
(一) 压力测试	31
(二) 总体评价	32
七、项目风险提示	32
(一) 影响项目风险因素	32
(二) 风险防控措施	32
八、其他需要说明的事项	34

新疆生产建设兵团

第二师 223 团公共租赁住房建设项目

专项债券收益与融资平衡方案

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，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，以及新疆生产建设兵团（以下简称“兵团”）发展改革委、财政局关于新增专项债券发行使用相关工作安排，充分结合第二师223团公共租赁住房建设项目实施情况，特制定本项目收益与融资平衡方案。

一、项目基本情况

（一）项目名称

第二师223团公共租赁住房建设项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

（二）项目单位

1.第二师二二三团城镇管理中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

2.单位地址：新疆巴音郭楞蒙古自治州和静县二二三团。

(三) 项目主管部门

1.本项目主管部门为第二师住房和城乡建设局。

2.单位地址:新疆维吾尔自治区铁门关市孔雀西路市民中心432室。

3.主要职责包括:配合做好专项债券项目收益与融资平衡方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作;负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下,指导督促项目单位加快专项债券支出进度,尽早形成实物工作量;严格履行项目建设、运营和维护责任,确保项目如期建设、如期投入运营,早日实现持续稳定的收益;监督指导建设、运营主体规范使用专项债券资金,对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究;负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库,保障专项债券本息偿付;配合做好专项债券对应项目形成资产的登记管理工作,做好日常统计和动态监控,确保项目资产独立性和确认资产权益归属,严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押,不得擅自将项目资产进行转移和划转企业;配合做好项目跟踪评级工作,依法依规做好项目信息公开等工作。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于第二师223团。主要建设内容是新建公租房72套,总建筑面积4953.60平方米,及配套相关附属设施。

(五) 项目建设期限

本项目预计于2025年8月15日开工,预计于2026年12月完工。

(六) 项目运营期限

本项目运营期限为2027年1月至2034年12月。

(七) 项目审批情况

1.立项审批。2025年5月30日，第二师发展和改革委员会下发《关于对第二师223团公共租赁住房建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（师发改投资发〔2024〕35号），项目代码2402-660200-04-01-834581。原则上同意该建设项目。

2.选址意见书。2025年4月14日，第二师自然资源和规划局下发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字地6692172025XS0001535），项目名称第二师223团公共租赁住房建设项目，建设单位：第二师二二三团城镇管理中心，拟用地面积：0.2865公顷，拟建设规模：新建公租房72套，总建筑面积4953.60m²，及配套相关附属设施。

综上，第二师223团公共租赁住房建设项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施，根据本项目功能设计，其主要产生的收入为房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务费分成收入。本项目建成第一年年度经营收入277.08万元，每3年递增5%，建成第一年具体收入明细如下：

（1）房租及物业费收入

①公租房收入

总建筑面积4953.6m²，72套，单套面积≈68.8m²；

租金单价：假设为15元/m².月，年均89.16万元；

空置率：假设年均100%。

出租率：假设年均100%。

②物业费收入

总建筑面积4953.6m²，租金单价：假设为1.9元/m².月，年均11.29万元。

(2) 其他收入

①停车费广告：100个停车位，每个停车位200元/月，年均24万元。

②广告位租赁：20个广告位，每个广告位200元/月，年均4.8万元。

③充电桩服务分成收入：30个充电桩，平均每天冲15次，每次用电电量30度，每度收取服务费分成0.3元/度，年均147.83万元。

以上收入合计277.08万元，详见下表：

序号	项目	数量	单位	单价	单位	总额（万元/年）
1	租金收入	4,953.6	平方米	11	元/月	65.39
2	物业费收入	4,953.6	平方米	1.9	元/平方米·月	11.29
3	停车位租赁	100	个	200	元/月	24
4	广告位租赁	20	个	200	元/月	4.8
5	充电桩服务分成	14个*30度/天		0.3		137.97
合计						277.08

本项目运营期内总收入2,315.01万元。

经营成本主要为职工薪酬，修理费及管理费用。年平均正常运行成本约32.87万元，年平均总成本费用134.19万元（含折旧及借款利息），每年净收益约207.75万元，促进当地的经济发展。

(二) 社会效益分析

一个地区的发展往往取决于良好的环境，环境出形象、出

效益、出生产力已成为人们的共识。第二师223团近几年的快速发展，无不得益于当地基础设施的改善、环境形象的提升。通过建设本项目，使第二师223团可向当地提供72套住房，保障当地人群安居乐业，有助于维护社会安定团结。本项目的建设是满足当地人民群众的生存需要，发展需要和享受需要，更好的居住环境和人的自身发展相得益彰，相互促进。人居环境始终是人民群众关注的焦点，第二师223团在社会发展的进程中始终抓住利好政策带来的发展机遇，不断完善配套设施，优化人居环境，通过本项目的实施，可以使第二师223团的魅力度大大提高。本项目建成后，既可以满足当地的住房需求，又能大力促进人居环境的进一步改善，将很好地改善第二师223团人居环境落后的局面，有效地提升群众的居住环境，营造宜居的生活空间，促使群众能够安居乐业。因此，该项目的建设，其社会效益十分显著。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

按照《兵团党委兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件规定，项目单位或项目主管部门对本项目开展事前绩效评估，评估内容涵盖项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等方面，

评估结论为“予以支持”。（详见附表1）

附表1 项目事前绩效评估指标体系及评分表

一级指标	二级指标	评估要点	分值设定	得分情况
项目实施的必要性、公益性、收益性 (12分)	必要性	项目是否与国家、兵团以及相关行业宏观政策相关；项目是否具有现实需求，需求是否迫切	4	4
	公益性	项目是否属于公益性项目	4	4
	收益性	项目是否具有投资收益	4	4
项目建设投资合规性与项目成熟度 (8分)	项目建设投资合规性	项目建设投资审批是否合规	4	4
	项目成熟度	项目的实施进展是否按照建设周期进行	4	4
项目资金来源和到位可行性 (10分)	资金来源	项目资金来源渠道是否符合相关规定	5	5
	资金到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实	5	4
项目收入、成本、收益预测合理性 (30分)	收入合理性	项目收入估算是否合理，估算依据是否充分	10	8
	成本合理性	项目成本估算是否合理，估算依据是否充分	10	8
	收益合理性	项目收益估算是否合理，估算依据是否充分	10	8
债券资金需求合理性 (10分)	债券资金比例	项目对债券资金的需求是否合理	5	4
	本息覆盖倍数	本息覆盖倍数是否满足发债要求，是否存在过高过低的情况	5	5
项目偿债计划可行性和偿债风险点 (20分)	偿债计划的可行性	项目偿债计划是否完整、切实可行	10	10
	偿债风险点	对偿债风险认识是否全面；是否针对预期风险设定应对措施；应对措施是否可行有效	10	10
绩效目标合理性 (10分)	目标合理性	项目是否设定绩效目标；绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否相匹配；绩效目标是否与实际工作内容相关；依据绩效目标设定的绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	10	8
合计			100	90

（二）绩效目标设置

根据《兵团党委兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，科学合理地设定本项目绩效目标，设定二级指标9个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度等指标；设定三级指标13，其中量化指标10个，量化指标占三级指标量的76.92%（≥70%）。（详见附表2）

附表2 债券资金项目支出绩效目标申报表

债券资金项目支出绩效目标申报表				
(2025 年度)				
项目名称		第二师 223 团公共租赁住房建设项目		
预算单位		新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心		
项目资金 (万元)		年度资金总额：1,190 万元		
		其中：债券资金：1,100 万元		
		自筹资金：90 万元		
总体目标	年度目标			
	新建公租房 72 套，总建筑面积 4953.60 平方米，及配套相关附属设施。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值(包含数字及文字描述)
	产出指标	数量指标	保障性租赁住房主体	72 套
		质量指标	项目设计变更率 (%)	≤10%
			竣工验收合格率 (%)	=100%
		时效指标	工程按期完成率 (%)	=100%
			工程完工率 (%)	=100%
			债券资金拨付及时率 (%)	=100%
		成本指标	项目预算控制率 (%)	≤100%

			债券资金成本（万元）	=1100 万元
	效益指标	经济效益指标	期末项目累计现金结存额	≥300 万元
		社会效益指标	加速基础设施的完善，并提升服务业的整体服务质量。	有效提升
		生态效益指标	有助于推进房地产市场走上理性的发展道路，进入良性发展的轨道。	有效改善
		可持续影响指标	保持住房供求总量的基本平衡、结构的基本合理、价格的基本稳定，促进了住房建设和房地产业发展与经济社会协调发展。	长期促进
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益群体满意度	≥95%

（三）绩效监控和评价

根据《兵团党委兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题后及时纠正，并报送同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

按照财政部门工作要求，年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，于每年2月底前将自评结果报送主管部门和同级财政部门，积极配合财政部门开展评价工作，加强评价结果应用。

四、项目投资估算与资金筹措计划

（一）编制依据

1. 建设单位编制可行性研究报告委托书；
2. 《第二师223团国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
3. 中共中央、国务院下发的《关于深化文化体制改革的若干意见》（中发【2005】14号）；

4. 《中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》（2011年10月18日中国共产党第十七届中央委员会第六次全体会议通过）；

5. 国家发展计划委员会颁布的《投资项目可行性研究报告》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

6. 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；

7. 《建筑设计防火规范》GB50016—2014（2018年版）；

8. 《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003（2009年版）；

9. 其他相关设计标准和规范；

10. 建设单位提供的相关数据和资料。

（二）估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。

（三）项目总投资估算

本项目总投资1,670万元，其中：工程直接费1,449.49万元，占总投资的86.80%；其他费用141.18万元，占总投资的8.45%；预备费79.33万元，占总投资的4.75%。（详见附表3）

附表3 项目投资估算汇总表

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）				总值（万元）	技术经济指标（元）			占比%
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用		数量	单位	单位价值	
	第一部分工程费用									
一	建筑工程									
1	公共租赁住房	1,387.01				1,387.01	4953.6	m2	2800	
	值班室	1.62				1.62	9.	m2	1800	
	车棚	10				10	100	m2	1000	
	停车位	25.9				25.9	74	个	3500	
2	绿化	24.96				24.96	3840	m2	65	
	小计	1,449.49				1,449.49				86.8
	第一部分工程费用	1,449.49				1,449.49				
二	第二部分：其他工程费用									
1	项目前期咨询费				14.49	14.49	%	1	按设计收费标准	
2	建设单位管理费				14.49	14.49	%	1	按收费标准	
3	勘察费				13.05	13.05	%	0.9	按收费标准	
4	设计费				43.48	43.48	%	3	按设计收费标准	
5	预算费				2.9	2.9	%	0.2	设计费	
6	竣工图编制费				3.48	3.48	%	8	设计费	

7	场地及临时设施准备费				2.9	2.9	%	0.2	第一部分费用	
8	工程监理费				13.05	13.05	%	1	按设计收费标准	
9	招投标服务费				21.74	21.74	%	1.5	按收费标准	
10	施工图审查费				2.9	2.9	%	0.2	按收费标准	
11	工程保险费				2.9	2.9	%	0.2	第一部分费用	
12	环评费				2.9	2.9	%	0.2	按收费标准	
13	劳动卫生安全评审费				2.9	2.9	%	0.2	第一部分费用	
	第二部分工程费用				141.18	141.18				8.45
	第一、二部分费用合计	1,449.49			141.18	1,590.67				
三	基本预备费				19.33	79.33	%	5		4.75
	建设投资	1,449.49			220.51	1,670				100

（四）资金筹措计划

本项目总投资1,670万元，其资金筹措计划为：

1.计划申请发行政府专项债券1,100万元（2025年拟申请发行政府专项债券资金1,100万元，拟发行期限为10年，拟发行利率2%）；

2.计划申请中央配套资金90万元，自筹资金480万元（其中：2025年中央配套资金90万元，2026年自筹资金480万元）。

（五）建设期资金平衡情况

本项目建设期2年，项目建设实施过程中，资金按照工程进度分批次拨付，项目前期费用可用财政资金支付，专项债券资金到位后支付相应工程费用。建设期资金平衡情况见附表4。

附表4 建设期资金平衡表

资金筹措和资金使用情况	建设期限		合计	平衡情况
	2025 年	2026 年		
资金筹措（收入）	1,190	480	1,670	收支相抵、 收支平衡
地方政府专项债券资金	1,100		1,100	
财政资金	90		90	
银行贷款				
自筹资金		480	480	
资金使用（支出）	1,190	480	1,670	
资金余额 （资金筹措－资金使用）				

（六）投资者保护措施

1.严格执行债券资金专款专用。按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常

性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

2.项目还款责任与保障。按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向兵团财政缴纳本级应当承担的专项债券还本付息资金，由兵团财政局按照合同约定统一进行偿还。如偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向兵团财政缴纳专项债券还本付息资金的，兵团财政局采取适当方式扣回。

3.建立风险防控和应急处置预案。兵团高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

4.加强政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道筹集资金偿还到期债务。根据财政部相关要求和工作部署，依据政府债务分类实际，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

5.加强项目资产登记管理。项目资产权属较为清晰，不存在任何抵押或担保。专项债券存续期内，专项债券资金形成的

资产为国有资产，权益登记在第二师二二三团城镇管理中心名下。项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报兵团财政局审核，不得将对应资产进行处置。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运营模式

1.项目运营主体：第二师二二三团城镇管理中心。

2.项目运营模式：由第二师二二三团城镇管理中心负责监督管理运营本项目。

3.项目管理模式：由第二师二二三团城镇管理中心负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督运营管理本项目。

4.项目资金筹措计划：本项目总投资1,670万元，其资金筹措计划为：

（1）计划申请发行政府专项债券1,100万元（2025年拟申请发行政府专项债券资金1,100万元，拟发行期限为10年，拟发行利率2%）；

（2）计划申请中央配套资金90万元，自筹资金480万元（其中：2025年中央配套资金90万元，2026年自筹资金480万元）。

5.项目保障措施：依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）项目运营收入

本项目运营收入为房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务费分成收入，本项目建成第一年年度经营收入277.08万元，每3年递增5%，建成第一年具体收入明细如下：

（1）房租及物业费收入

①公租房收入

总建筑面积4953.6m²，72套，单套面积≈68.8m²；

租金单价：假设为15元/m².月，年均89.16万元；

空置率：假设年均100%。

出租率：假设年均100%。

②物业费收入

总建筑面积4953.6m²，租金单价：假设为1.9元/m².月，年均11.29万元。

（2）其他收入

①停车费广告：100个停车位，每个停车位200元/月，年均24万元。

②广告位租赁：20个广告位，每个广告位200元/月，年均4.8万元。

③充电桩服务分成收入：30个充电桩，平均每天充15次，每次用电电量30度，每度收取服务费分成0.3元/度，年均147.83万元。

以上收入合计277.08万元，详见下表：

序号	项目	数量	单位	单价	单位	总额（万元/年）
1	租金收入	4,953.6	平方米	11	元/月	65.39
2	物业费收入	4,953.6	平方米	1.9	元/平方米·月	11.29

3	停车位租赁	100	个	200	元/月	24
4	广告位租赁	20	个	200	元/月	4.8
5	充电桩服务分成	14 个*30 度/天		0.3		137.97
合计						277.08

本项目运营期内总收入2,315.01万元。具体明细如下：

第二师223团公共租赁住房建设项目运营期内收入明细表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1	租金收入	89.16	89.16	89.16	93.62	93.62	93.62	98.3	98.3	744.97
2	物业费收入	11.29	11.29	11.29	11.86	11.86	11.86	12.45	12.45	94.36
3	停车位租赁	24	24	24	25.2	25.2	25.2	26.46	26.46	200.52
4	广告位租赁	4.8	4.8	4.8	5.04	5.04	5.04	5.29	5.29	40.1
5	充电桩服务分成	147.83	147.83	147.83	155.22	155.22	155.22	162.98	162.98	1,235.08
合计		277.08	277.08	277.08	290.94	290.94	290.94	305.49	305.49	2,315.01

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用221.24万元，其中：债券利息220万元（债券期限10年，利率暂按2%计算）；债券发行费1.1万元（按1‰计算），登记服务费0.07万元（按0.064‰计算），债券还本付息兑付服务费0.07万元（按0.05‰计算）。（详见附表5）

附表5 项目财务费用明细表

费用类型	本期借入专项债券资金	费率	应付费用金额	备注
发行费用	1,100	1‰	1.1	
兑付费用	1,100	0.05‰	0.07	
登记服务费	1,100	0.064‰	0.07	
合计	1,100	1.114‰	1.24	

（四）项目运营成本

本项目运营成本包括工资及福利、折旧费、修理费、其他费用和管理费用。具体情况是：

1.工资及福利费：项目建成后由第二师223团城镇管理自行管理运行，实行居民自治与社区管理，因此需要配备2名物业管理人员，每人每年收入5.6万元，年人员工资总成本为11.2万元。

2.折旧费：固定资产投资中的工程费用形成固定资产1,670万，折旧年限为10年，残值率5%进行估算，年折旧额为79.32万元。

3.修理费：按年折旧额的10%计，年修理费为7.93万元。

4.管理费用：暂按每年8.4万元。

5.其他费用：按人员工资及福利费、修理费、管理费用及折旧额的总和5%计提，年其他费用为5.34万元。（详见附表6）

附表6 总成本费用估算表

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	运营期								小计
		3	4	5	6	7	8	9	10	
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	职工薪酬	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	89.6
2	管理费用	8.4	8.4	8.4	8.4	8.4	8.4	8.4	8.4	67.2
3	维修费	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	63.44
4	其它费用	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	42.72
5	经营成本（1+2+3+4）	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	262.96
6	折旧费	79.32	79.32	79.32	79.32	79.32	79.32	79.32	79.32	634.56
7	财务费用(贷款利息)	22	22	22	22	22	22	22	22	176
8	总成本费用（5+6+7+8）	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	1,073.52
8-1	其中：固定成本（2+3+4+6+7+8）	122.99	122.99	122.99	122.99	122.99	122.99	122.99	122.99	983.92
8-2	可变成本（1）	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	11.2	89.6

（五）相关税费

1.公租房租赁免征增值税;停车位租赁及广告位租赁收入增值税税率9%,物业费及充电桩服务费分成收入增值税税率6%;。

2.城建维护税税率5%,教育税附加税率3%,地方教育费附加税率2%;

3.该项目所得税税率为25%。(详见附表7)

附表7 税费明细表

年份(运营期)	收入	项目总成本	增值税及附加税	营业利润	所得税
2027 年	277.08	134.19	12.52	130.37	32.59
2028 年	277.08	134.19	12.52	130.37	32.59
2029 年	277.08	134.19	12.52	130.37	32.59
2030 年	290.93	134.19	13.15	143.59	35.90
2031 年	290.93	134.19	13.15	143.59	35.90
2032 年	290.93	134.19	13.15	143.59	35.90
2033 年	305.48	134.19	13.81	157.48	39.37
2034 年	305.48	134.19	13.81	157.48	39.37
合计	2,315.01	1,073.52	104.63	1,136.86	284.21

（六）资金平衡测算情况

1.项目可偿债收益情况

综合以上项目营业收入、运营成本、各项税费情况,假设本项目在运营期内持续稳定地运营,估算本项目债券存续期内项目总收入2,315.01万元,扣除运营成本262.96万元和相关税费104.63万元企业所得税284.21万元、发行服务费等1.24万元后,剩余可偿债收益1,661.97万元。(详见附表8)

附表8 项目可偿债收益计算表

收支费用	金额
收入合计	2,315.01

收 支 费 用	金 额
成本合计	262.96
相关税费	104.63
企业所得税	284.21
发行服务费等	1.24
可用还款额	1,661.97
专项债券本息合计	1,320
保障倍数	1.26

2.分年度还本付息情况

根据专项债券发行计划，拟发行地方政府专项债券1,100万元，按年利率为2%，期限10年，每半年应还利息15.4万元，10年共计利息220万元。到期还本1,100万元，本息共计1,320万元。（详见附表9）

附表9 债券分年度还本付息情况表

年度	本期借入专项债券资金余额	本期专项债券还本	期末专项债券资金余额	融资利率	应付利息
第1年	1,100		1,100	2%	22
第2~19年			1,100	2%	176
第10年		1,100		2%	22
合计	1,100	1,100			220

3.偿债指标情况

本项目相关偿债指标情况见附表10:

附表10 偿债指标的计算情况表

单位：万元

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	1,661.97	1,670	1

2	总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）	1,661.97	1,320	1.26
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	1,661.97	1,100	1.51
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）	1,661.97	1,320	1.26
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）	1,661.97	1,100	1.51
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

4.资金测算平衡情况

根据相关数据显示，本债券对房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务费分成收入等预计从2027年开始，至2034年完成，根据本项目实际情况，本项目主要收入来源为房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务费分成收入确定的总收入为2,315.01万元。在债券存续期内，房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务费分成收入可有效覆盖债券对应成本支出。期末项目累计净现金结余341.97万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。（详见附表11）

附表11 建设期及运行期现金收益平衡

第二师 223 团公共租赁住房建设项目专项债券资金收益与融资平衡方案 2-1

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	小计
一	现金流入	1,190	480	277.08	277.08	277.08	290.93	290.93	290.93	305.48	305.48	3,985.01
1	自筹及其他资金流入	90	480									570
2	债券资金流入	1,100										1,100
3	营业收入			277.08	277.08	277.08	290.93	290.93	290.93	305.48	305.48	2,315.01
4	回收固定资产余值											-
二	现金流出	1,190	480	145.16	99.98	99.98	103.92	103.92	103.92	108.05	1,208.11	3,643.04
1	建设期资金流出	1,166.83	458	45.17								1,670
2	营业成本			32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	262.96
3	增值税及附加税			12.52	12.52	12.52	13.15	13.15	13.15	13.81	13.81	104.63
4	企业所得税			32.59	32.59	32.59	35.90	35.90	35.90	39.37	39.37	284.21
5	债券发行服务费	1.17										1.17
6	兑付服务费	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.056	0.07
7	债券还本付息	22	22	22	22	22	22	22	22	22	1,122	1,320
三	当年现金净流入	-	-	131.92	177.10	177.10	187.01	187.01	187.01	197.43	-902.62	341.97
四	期末项目累计现金结存额	-	-	131.92	309.02	486.12	673.13	860.15	1,047.16	1,244.59	341.97	
本息覆盖倍数		1.26										

5.结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入2,315.01万元，扣除运营成本262.96万元、增值税及附加104.63万元、企业所得税284.21万元、发行服务费等1.24万元后，剩余可偿债收益1,661.97万元，偿还政府专项债券本息1,320万元后仍有盈余341.97万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.26倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

（七）会计报表

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

（详见附表12、13、14）

附表12 资产负债表

资产负债表

单位：万元

序号	项 目	建设期		生 产 经 营 期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	资产	1,166.83	1,624.83	1,722.60	1,820.38	1,918.16	2,025.85	2,133.55	2,241.24	2,359.35	1,377.41
1.1	流动资产总额	-	-	131.92	309.02	486.12	673.13	860.15	1,047.16	1,244.59	341.97
1.1.1	货币资金		-	131.92	309.02	486.12	673.13	860.15	1,047.16	1,244.59	341.97
1.2	在建工程	1,166.83	1,624.83								
1.3	固定资产净值			1,590.68	1,511.36	1,432.04	1,352.72	1,273.40	1,194.08	1,114.76	1,035.44
1.4	无形及其他资产净值	-	-	-	-	-	-				-
2	负债及所有者权益 (2.4+2.5)	1,166.83	1,624.83	1,722.60	1,820.38	1,918.16	2,025.85	2,133.55	2,241.24	2,359.35	1,377.41
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-	-				-
2.2	建设投资借款(含债券)	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	
2.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-				-
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	-
2.5	所有者权益	66.83	524.83	622.60	720.38	818.16	925.85	1,033.55	1,141.24	1,259.35	1,377.41
2.5.1	资本金	90.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
2.5.2	资本公积金	-	-	-	-	-	-				-
2.5.3	累计盈余公积金			4.89	9.78	14.67	20.05	25.44	30.82	36.73	42.63
2.5.4	累计未分配利润	-23.17	-45.17	47.72	140.60	233.49	335.80	438.11	540.42	652.62	764.77
3	资产负债率	94.27%	67.70%	63.86%	60.43%	57.35%	54.30%	51.56%	49.08%	46.62%	0.00%

附表13 利润表

利润及利润分配表

单位：万元

序号	项目	运营期								
		3	4	5	6	7	8	9	10	小计
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	营业收入	277.08	277.08	277.08	290.93	290.93	290.93	305.48	305.48	2,315.01
2	营业税金及附加	12.52	12.52	12.52	13.15	13.15	13.15	13.81	13.81	104.63
3	总成本费用	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	134.19	1,073.52
4	回收固定资产余值									-
5	利润总额（1-2-3+4）	130.37	130.37	130.37	143.59	143.59	143.59	157.48	157.48	1,136.86
6	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	应纳所得税额（5-6）	130.37	130.37	130.37	143.59	143.59	143.59	157.48	157.48	1,136.86
8	所得税	32.59	32.59	32.59	35.90	35.90	35.90	39.37	39.37	284.21
9	净利润（5-8）	97.78	97.78	97.78	107.70	107.70	107.70	118.11	118.11	852.64
10	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	可供分配的利润（9+10）	97.78	97.78	97.78	107.70	107.70	107.70	118.11	118.11	852.64
12	提取法定盈余公积金（5%）	4.89	4.89	4.89	5.38	5.38	5.38	5.91	5.91	42.63
13	息税前利润（利润总额+利息支出）	152.37	152.37	152.37	165.59	165.59	165.59	179.48	179.48	1,312.86
14	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	231.69	231.69	231.69	244.91	244.91	244.91	258.80	258.80	1,947.42

附表14 现金流量表

第二师 223 团公共租赁住房建设项目专项债券存续期现金流分析测算表 1-1

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	小计
一	现金流入	1,190	480	277.08	277.08	277.08	290.93	290.93	290.93	305.48	305.48	3,985.01
1	自筹及其他资金流入	90	480									570
2	债券资金流入	1,100										1,100
3	营业收入			277.08	277.08	277.08	290.93	290.93	290.93	305.48	305.48	2,315.01
4	回收固定资产余值											-
二	现金流出	1,190	480	145.16	99.98	99.98	103.92	103.92	103.92	108.05	1,208.11	3,643.04
1	建设期资金流出	1,166.83	458	45.17								1,670
2	营业成本			32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	32.87	262.96
3	增值税及附加税			12.52	12.52	12.52	13.15	13.15	13.15	13.81	13.81	104.63
4	企业所得税			32.59	32.59	32.59	35.90	35.90	35.90	39.37	39.37	284.21
5	债券发行服务费	1.17										1.17
6	兑付服务费	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.056	0.07
7	债券还本付息	22	22	22	22	22	22	22	22	22	1,122	1,320
三	当年现金净流入	-	-	131.92	177.10	177.10	187.01	187.01	187.01	197.43	-902.62	341.97
四	期末项目累计现金结存额	-	-	131.92	309.02	486.12	673.13	860.15	1,047.16	1,244.59	341.97	

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

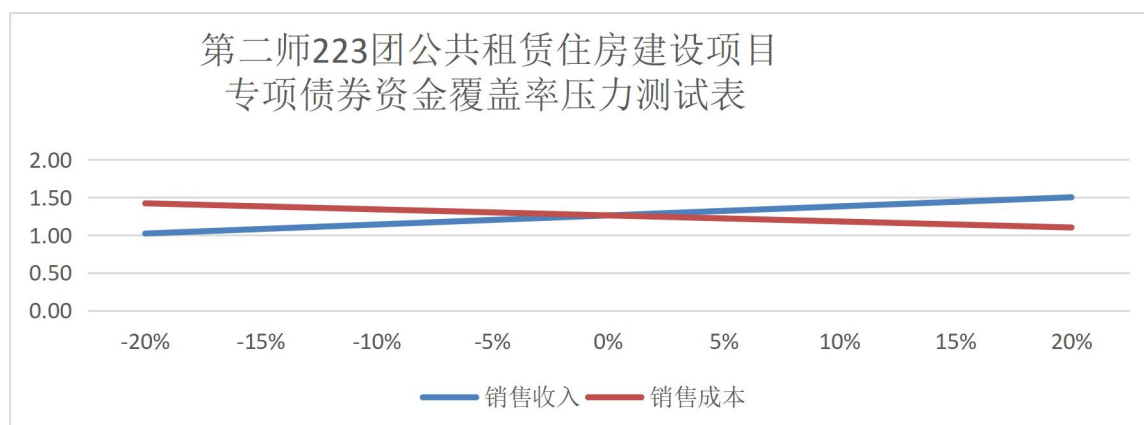
新疆诚信会计师事务所（普通合伙）出具的《第二师223团公共租赁住房建设项目专项财务评估报告》认为：在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估第二师223团公共租赁住房建设项目专项债券，预期收益对应的专项收入能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握偿债指标变动情况。详见附表15

附表 15 第二师 223 团公共租赁住房建设项目专项债券资金覆盖率压力测试表											
序号	变动因素	影响因数	变动率								
			-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	本息覆盖率	销售收入	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44	1.50
2	本息覆盖率	销售成本	1.42	1.38	1.34	1.30	1.26	1.22	1.18	1.14	1.10



（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均能够实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮20%的情况下，偿债覆盖倍数为1.02倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金1,100万元，完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1.项目建设实施方面：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.项目资金筹措方面：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

3.项目收益实现方面：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响。

（二）风险防控措施

1.项目建设实施方面：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部

门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.项目资金筹措方面：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.项目收益实现方面：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作

运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

八、其他需要说明的事项

无说明事项。