

第二师 223 团公共租赁住房建设项目 专项债券方案总体评价

新诚会咨字（2025）第 112-112 号

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

2025 年 08 月



新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心
执行商定程序的报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页码
执行商定程序的报告	1
第二师 223 团公共租赁住房建设项目专项债券方案总体评价	2-11



执行商定程序的报告

新诚会咨字（2025）第 112-112 号

新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心：

我们接受委托，执行了与新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心商定的程序，这些程序的充分性和适当性由新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》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。本业务的目的仅是为申请第二师 223 团公共租赁住房建设项目专项债券方案提供总体评价。

第二师 223 团公共租赁住房建设项目建设内容为：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。本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《第二师 223 团公共租赁住房建设项目可行性研究报告》《第二师 223 团公共租赁住房建设项目建设方案》及相关资料列示的第二师 223 团公共租赁住房建设项目项目开发后房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务分成收入营业收益测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

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。

本报告仅供新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

中国·新疆·奎屯

中国注册会计师：

中国注册会计师：



2025 年 8 月 13 日



第二师 223 团公共租赁住房建设项目专项债券方案总体评价

一、项目概述

（一）项目背景

近年来，随着经济适用房、公共租赁住房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城镇低收入家庭的住房条件得到较大改进，而进城务工人员由于是一个非正式、非固定、收入低廉、无城镇户口、无城镇居民待遇和社会保障的群体，她们的住房需求一直处于被漠视的状态。城镇中高涨的商品房价格远远超出了她们的承受能力，而国家的公共租赁住房、经济适用房等优惠政策又只针对城镇居民，这些进城务工人员被排除在住房改革制度之外，即没能在城镇住房分配制度的改革中获益，也很难有机会获得经济适用房和住房公积金。只能选择住在环境比较差的企业集体宿舍或租住民房。随着一些员工逐步进入婚恋、安家、生育子女的人生阶段，各种社会矛盾更是层出不穷。

住房问题是重要的民生问题，据国家统计局城镇农民工生活质量调查显示，改进住房条件是当前在外务工经商的农民工最迫切的愿望。安居才能乐业，居住问题不解决，其它问题如子女教育、社会保障、业余精神文化生活等都无从谈起。住房是城镇归属感的主要来源之一，进城务工人员住房问题在很大程度上影响农民工的留城意愿。在城镇拥有或租用比较固定并能够满足一定生活标准的住房，农民工才有可能摆脱“过客”心态、产生在城镇长期生活的预期，进而更努力工作，从长计议生活其它方面如带眷属迁移、子女教育等，并不断学习城镇文明和行为方式，最终真正融入城镇。因此，能够说住房问题是城镇流动人口在城镇生活遇到的最基本、最严峻的问题之一。

（二）项目建设内容及规模

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。

该项目已取得新疆生产建设兵团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）文件。批复内容：项目总投资 1,670.00 万元，批复资金来源为拟申请



国家资金、债券资金和自筹资金，项目建设期 2024 年-2025 年，项目建设单位为新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心。

（三）项目融资计划

本次项目拟通过发行项目收益与融资平衡的专项债券及自筹资金方式完成项目筹资，项目总投资 1,670.00 万元，拟申请专项债券资金 1,100.00 万元，中央配套资金 90.00 万元，自筹资金 480.00 万元。

二．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，且现金流收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，地方政府发行专项债券，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稳定性和充足性。

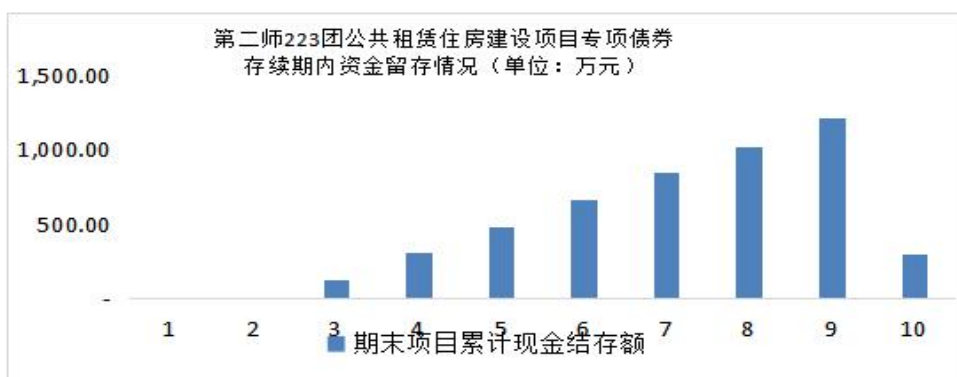
（1）资金充足性

本项目建成后，由房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务分成收入对项目发债本息进行偿还，收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入。通过对委托方提供的《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，第二师 223 团公共租赁住房建设项目项目专项债券在发行期间，项目可偿债收益为 1,661.97 万元，债券本息合计为 1,320.00 万元，本项目的资金覆盖倍数可达到 1.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流预测分析。

（2）资金稳定性

根据第二师 223 团公共租赁住房建设项目专项债券发行计划，本债券金额为 1,100.00 万元，本项目的债券期限为 10 年，债券利率 2.00%，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，第 1 年至第 10 年每年支付利息为 22.00 万元，第 10 年末偿还本金 1,100.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付本息 1,320.00 万元。

根据相关数据显示，本债券对应的房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务分成收入预计从 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分成收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务分成收入结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。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。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三、与项目相关的财务风险

我们对预期市场即项目运营产生的风险以及应对措施做出以下提示：

（一）市场风险及控制措施

市场风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

财务风险：如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目管理单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设。

（三）管理风险及控制措施



管理风险：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营情况，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。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，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。

四．总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，认为第二师 223 团公共租赁住房建设项目项目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，项目建成后的房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务分成收入提供了充足、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平衡的专项债券的方式满足第二师 223 团公共租赁住房建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2.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；
- 3.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做考虑。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；
- 4.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；
- 5.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
XINJIANG CHENGXIN ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

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	1,190.00	480.00	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	90.00	480.00									570.00
2	债券资金流入	1,100.00										1,100.00
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	1,190.00	480.00	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	458.00	45.17								1,670.00
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	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	1,122.00	1,320.00
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										

附录一：现金流分析根据新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心提供的《第二师223团公共租赁住房建设项目收益与融资平衡方案》中的资金投入及公租房租金收入及相关成本费用，债券利率暂按2%，债券利息每半年支付一次，到期一次偿还本金进行了现金流分析测算



注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

1.本项目经营活动现金流入为房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩服务分成收入，共计 2,315.01 万元，相关明细如下：

本项目的实施，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分成收入，项目建成后年收入 277.08 万元，每三年递增 5%，建成第一年具体收入明细如下：

序号	项目	数量	单位	单价	单位	总额（万元/年）
1	租金收入	4,953.60	平方米	15	元/月	89.16
2	物业费收入	4,953.60	平方米	1.9	元/平方米·月	11.29
3	停车位租赁	100	个	200	元/月	24.00
4	广告位租赁	20	个	200	元/月	4.80
5	充电桩服务分成	30 个*30 度/次*15 次		0.3		147.83
合计						277.08

运营期内项目总收入 2,315.01 万元。

2.项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 651.80 万元，相关明细如下：

（1）经营成本：经营成本主要为工资及福利费用、修理费、其他费用等，本项目年经营成本 32.87 万元，运营期内总经营成本 262.96 万元。明细如下：

①1.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 5.60 万元，年人员工资总成本为 11.20 万元。

②折旧费：固定资产投资中的工程费用形成固定资产 1,670.00 万，折旧年限为 20 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。

（2）增值税及附加：①公租房房租免征增值税；停车位租赁及广告位租赁收入增值税税率 9%，物业费、充电桩服务分成收入增值税税率 6%；②城建维护税税率 5%，该项教育税附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%。本项目经营期平均年增值税及附加 13.08 万元，总增值税及附加税共计 104.63 万元。

（3）企业所得税：所得税税率按 25%计算。本项目经营期平均年企业所得税 35.53 万元，总企业所得税共计 284.21 万元。



تجارەت كىشىسى

营业执照

统一社会信用代码
91654003MAD24DTH3H



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。

(副本) (2-1)

名称 新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 魏民

出资额 伍拾万元整
成立日期 2023年10月19日
主要经营场所 新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道金桥里-团结西街1幢60号



经营范围
许可项目：注册会计师业务。
一般项目：财务咨询；企业管理咨询；破产清算服务；税务服务；融资咨询服务；企业管理；价格鉴证评估；工程管理服务；招投标代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务。（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）



登记机关

国家市场监督管理总局监制

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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:



会计师事务所
执业证书



名称：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：魏民
主任会计师：
经营场所：新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道
金桥里-团结西街1幢60号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：65070051
批准执业文号：新财协字[2000]19号
批准执业日期：2023年10月19日

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名	魏民
Sex	男
出生日期	1975-07-18
工作单位	新疆诚信会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	654201197507180519
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/ /



姓名 史永江
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-01-08
Date of birth
工作单位 新疆诚信会计师事务所
Working unit
身份证号码 (普通合伙)
Identity card No. 610113196801080038



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Year Month Day