

新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园  
区保障性租赁住房建设项目  
收益与融资自求平衡  
实施方案总体评价报告

新疆明境会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十二日



## 目录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 营业执照复印件
2. 执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

# 新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园 区保障性租赁住房建设项目 收益与融资自求平衡 实施方案总体评价报告

明境评审字[2025]第 00148 号

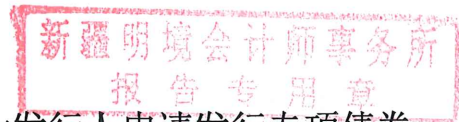
我们接受委托，对温宿产业园区保障性租赁住房建设项目专项债券预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《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》。相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案中披露。

编制财务评价报告的目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然有可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。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前提下，本次评价的温宿产业园区保障性租赁住房建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

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。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

新疆明境会计师事务所（普通合伙）中国注册会计师：



中国新疆中国注册会计师：



2025年10月22日



## 一、评价内容

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号，以下简称“财预[2015]225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号，以下简称“财库[2020]43号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，《通知》提出申报的专项债券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（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

### （一）实施单位

温宿县产业园区管理委员会

### （二）项目概况

#### 1. 项目建设背景

《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设事业高质量发展“十四五”规划》提出：加大住房保障力度。积极稳妥实施棚户区改造，坚持“尽力而为、量力而行”的原则，严格把握棚户区改造范围和标准，坚持

居民愿意改与需要改相结合，合理确定改造方式。有效增加保障性租赁住房供给，逐步完善以公租房为主体、保障性租赁住房为重点、棚户区改造等为补充的城镇住房保障体系，多渠道、多主体满足住房困难群众的住房需求。结合城市更新、产业转型升级布局安置房源，推动城市功能布局优化。因地制宜确定保障方式，实行公租房实物保障和货币补贴并举，有序扩大住房保障覆盖面。建立租赁补贴标准动态调整机制，引导保障对象通过市场租赁解决居住问题。完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，支持产业园区配套建设和“商改租”“工改租”等非住宅改建，完善长租房政策，培育长租企业，逐步扩大保障性租赁住房供给。加快推进住房保障数字化，逐步完善全区住房保障统一管理系统，实现城镇住房保障业务信息化、精细化管理。

2. 项目名称：温宿产业园区保障性租赁住房建设项目。

3. 建设性质：新建。

4. 建设地点：阿克苏地区温宿县。

5. 项目实施单位：温宿县产业园区管理委员会。

6. 建设期限：2 年。

7. 运营期限：8 年。

8. 项目建设规模及建设内容：

新建保障性租赁住房 1145 套，项目总建筑面积 78580 平方米（其中规划住宅 68700 平方米，公建用房 380 平方米，地下车库 3100 平方米，商业 5520 平方米，消防水池及配电室 750 平方米、附属用房 130 平方米），配套相关附属设施。

### （三）项目总投资估算

本项目建设总投资为 27,500.00 万元。其中工程直接费 23,369.64 万元，占总投资的 84.98%；工程建设其他费 1,479.88 万元，占总投资的 5.38%；预备费 1,242.48 万元，占总投资的 4.52%；建设期利息 1,408.00 万元，占总投资的 5.12%。

#### （四）项目资金筹措安排

本项目总投资 27,500.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券 22,000.00 万元（其中已到位 12,000.00 万元，本次申请 10,000.00 万元），债券发行期 10 年；财政配套 3,783.00 万元；保障性安居工程补助资金 1,717.00 万元。

#### （五）项目收入与支出预测评价

本项目的运营收入主要为保障房租赁收入、物业服务收入、地下车位租赁及销售收入、商业租赁及销售收入、广告收入、快递柜、饮水机位使用费。关于收入、支出预测数据及评价如下：

##### 1. 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；

（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）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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，经营活动现金净流入测算来自《温宿产业园区保障性租赁住房建设项目可行性研究报告》（编制单位：京延工程咨询有限公司）以及委托方提供的项目资金平衡方案，根据实施方案，进行分析评价。

## 2. 收入预测评价

项目收入来源为保障房租赁收入、物业服务收入、地下车位租赁及销售收入、商业租赁及销售收入、广告收入、快递柜、饮水机位使用费。

### （1）保障性住房租赁及销售收入

项目建设完成后可租赁住房面积6.87 万 $\text{m}^2$ ，出租率方面，预计投产当年（2027 年）出租率为 80%，后续每年增长 10%达到 100%后停止增长。租金方面，根据温宿县规定保障性租赁住房租金情况年租金为 100.00 元/ $\text{m}^2$ /年，租金测算期保持不变，债券存续期最后一年对外销售保障房，销售单位为 3,700.00 元/ $\text{m}^2$ 。经测算，债券存续期内累计取得租赁及销售收入 30,021.90 万元。

### （2）物业服务收入

项目建设完成后可租赁住房面积6.87 万 $\text{m}^2$ ，出租率方面，预计投产当年（2027 年）出租率为 80%，后续每年增长 10%达到 100%后停止增长。租金方面，根据温宿县物业服务费为 16.80 元/ $\text{m}^2$ /年（1.4 元每月），物业费测算期保持不变。经测算，债券存续期内累计取得物业费收入 888.70 万元。

### （3）商业租赁及销售收入

项目建设完成后可租赁住房面积 5520  $\text{m}^2$ ，出租率方面，预计投

产当年（2027 年）出租率为 80%，后续每年增长 10%达到 100%后停止增长。租金方面，根据温宿县市场商业用房租金情况年租金为400.00 元/m<sup>2</sup>/年，租金测算期保持不变。债券存续期最后一年对外销售商业用房，销售单位为 10,000.00 元/m<sup>2</sup>；经测算，债券存续期内累计取得租赁收入 6,999.36 万元。

#### （4）车位租赁收入

项目建设完成后可租赁住车位为 687 万个，出租率方面，预计投产当年（2027 年）出租率为 80%，后续每年增长 10%达到 100%后停止增长。租金方面，根据温宿县物停车位年租金为 2000 个/年，租金测算期保持不变。经测算，债券存续期内累计取得车位租金收入 1,057.98 万元。

#### （5）广告收入

项目建设完成后小区设置路灯 300 个，可设置广告位，出租率方面，预计投产当年（2027 年）出租率为 70%，后续每年增长 10%达到 100%后停止增长。租金方面，根据温宿县广告位租金为 2400 个/年，租金测算期保持不变。经测算，债券存续期内累计取得广告收入 554.40 万元。

#### （6）快递柜、饮水机位使用费收入

项目建设完成后小区设置快递柜、饮水机位 20 个，出租率方面，预计投产当年（2027 年）出租率为 80%，后续每年增长 10%达到 100%后停止增长。租金方面，根据温宿县快递柜、饮水机位租金为 10000 个/年，租金测算期保持不变。经测算，债券存续期内累计取得快递柜、饮水机位收入 154.00 万元。

综上，本项目年平均收入为4,959.54 万元，债券存续期总收入





为 39,676.34 万元。具体如下表:

项目收入估算表 (单位: 万元)

收入类别	建设期		运营期								合计
	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	
保障房租赁收入			549.60	618.30	687.00	687.00	687.00	687.00	687.00		4,602.90
保障房销售收入										25,419.00	25,419.00
物业费收入			92.33	103.87	115.42	115.42	115.42	115.42	115.42		888.70
商业租赁收入			176.64	198.72	220.80	220.80	220.80	220.80	220.80		1,479.36
商业销售收入										5,520.00	5,520.00
车位租赁收入			109.92	123.66	137.40	137.40	137.40	137.40	137.40		1,057.98
广告费收入			57.60	64.80	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00		554.40
快递柜、饮水机位使用费收入			16.00	18.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00		154.00
总计			1,002.09	1,127.35	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	31,283.82	39,676.34

根据项目的业务性质, 收入相对稳定, 故在项目运营期内不考虑项目收入的向下波动。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件, 并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定项目预计收益情况重新进行测算, 未发现该项目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。

### 3. 相关税费表

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加; 所得税。根据《中华人民共和国

国增值税暂行条例》等规定，本项目保障房租赁收入、物业服务收入、地下车位租赁及销售收入、商业租赁及销售收入、广告收入、快递柜、饮水机位使用费。增值税税率为9%，进项税修理费税率为9%；城建税税率7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%；所得税税率为25%。预计在债券存续期内可产生相关税费约为796.18万元。具体如下表：

相关税费估算表（单位：万元）

税费类别	建设期		运营期								合计
	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	
增值税			26.58	31.25	35.92	35.92	35.92	35.92	35.92	473.47	710.87
城市维护建设税			1.86	2.19	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	33.14	49.76
教育费附加			0.80	0.94	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	14.20	21.33
地方教育费附加			0.53	0.62	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	9.47	14.22
企业所得税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总计			29.77	35.00	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	530.28	796.18

4. 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用7,065.212万元，其中：债券利息7,040.00万元，债券发行费22.00万元，登记托管费1.76万元，债券还本付息兑付服务费1.452万元。



## 5. 成本费用

本项目经营成本费用主要包括本项目的运营成本主要由工资和福利费、修理费用和其他费用。。

### (1) 工资福利费

项目新增职物业工人数为 20 人，人均工资福利为 5.50 万元，项目运营期内工资福利费用为880.00 万元。

### (2) 折旧费

房屋及建筑物折旧年限20年，设备折旧年限20年，净残值率按5%计算，则项目，运营期内折旧费合计 10,450.00 万元。

### (3) 修理费

因修理费实际发生不平衡，按当年折旧费的 1%计提，项目运营期内修理费合计 1,045.00 万元。

### (4) 管理费用

管理费用按年收入的 10%计算，项目运营期管理费合计964.51 万元。

本项目每年运营成本费用为 361.19 万元，债券存续期内总运营成本为2,889.51 万元。具体如下表：

成本预测表（单位：万元）



成本类别	建设期		运营期								合计
	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	
工资及福利费			110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	880.00
修理费			130.63	130.63	130.63	130.63	130.63	130.63	130.63	130.63	1,045.00
其他费用			100.21	112.74	125.26	125.26	125.26	125.26	125.26	125.26	964.51
经营成本合计			340.83	353.36	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89	2,889.51
折旧费			1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	1,306.25	10,450.00
财务费用			704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	705.14	5,633.38
债券利息			704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	705.14	5,633.38
总成本费用合计			2,351.12	2,363.65	2,376.17	2,376.17	2,376.17	2,376.17	2,376.17	2,377.27	18,972.90

公司相关资料中已对项目运营成本进行充分估计，故在项目运营期内不考虑运营成本的向上波动。经检查项目可行性研究报告和项目实施方案，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

6. 项目收益与融资自求平衡性评价

(1) 资金平衡表

资金平衡表（金额单位：万元）

项目类别	建设期		运营期								合计
	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	



收入小计			1,002.09	1,127.35	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	1,252.62	31,283.82	39,676.34
运营成本小计			340.83	353.36	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89	365.89	2,889.51
相关税费小计			29.77	35.00	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	530.28	796.18
总收益小计			631.49	739.00	846.50	846.50	846.50	846.50	846.50	846.50	30,387.65	35,990.65
融资本息小计	727.80	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	22,705.14	29,065.21
其中：专项债券利息	727.80	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	704.04	705.14	7,065.21
专项债券本金											22,000.00	22,000.00
当年现金净流入			-72.54	34.96	142.47	142.47	142.47	142.47	142.47	142.47	7,682.51	
期末累积现金结存额			-72.54	-37.58	104.89	247.36	389.82	532.29	674.76	8,357.27		
政府专项债券本息保障倍数												

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后收益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，稳定性得到充分保障。

(2) 压力测试分析

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负20%区间分九个节点进行压力测试，具体情况如下：

压力测试表（金额单位：万元）

项目	单因素变动比例
----	---------



	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益 (万元)	28,792.52	30,592.05	32,391.59	34,191.12	35,990.65	37,790.19	39,589.72	41,389.25	43,188.78
债券本息金额 (万元)	29,065.21	29,065.21	29,065.21	29,065.21	29,065.21	29,065.21	29,065.21	29,065.21	29,065.21
债券本息覆盖倍数	0.99	1.05	1.11	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42	1.49

## 二、总体评价结论

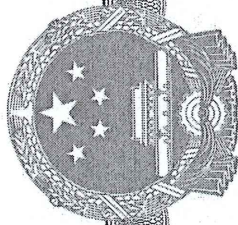
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，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。

## 三、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 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会计师事务所及注册会计师无关。





تجارهت كىشكىسى

# 营业执照

(副本)

(1-1)

统一社会信用代码

91650103MA786A4L4J

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、监  
备案、许可、监  
管信息。



名称 新疆明境会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 岳爱民

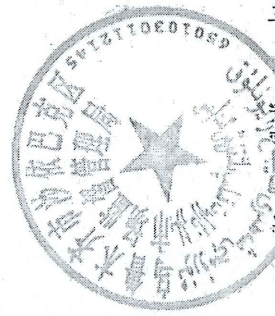
经营范围

审计，验资服务，基本建设年度财务决算审计，代理记账，税务  
咨询服务，资产评估，清算服务，企业管理咨询，社会经济咨  
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）

出资额 伍佰万元整

成立日期 2018年12月18日

主要经营场所 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区长江路76号01  
栋19层A单元06号



登记机关

2024年10月01日



证书序号: 0008949

## 说明

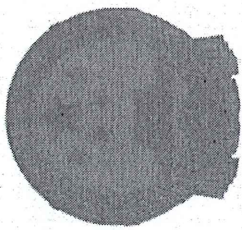
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一九年四月六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

## 执业证书

名称: 新疆明境会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 岳爱民

主任会计师:

经营场所: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区长江路76号01栋19层A单元06号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 65010122

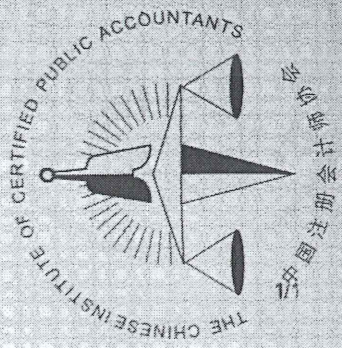
批准执业文号: 新财【2019】31号

批准执业日期: 2019年04月16日





新疆明境会计师事务所  
报告专用章



岳毅民 男  
1968-09-16  
新疆明境会计师事务所 (普通合伙)  
654224196809160417

姓名 Full name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 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.

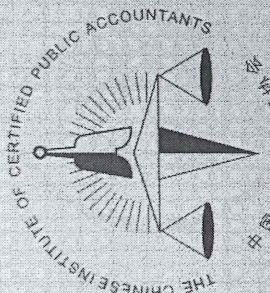



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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





	
姓名	韩志民
性别	男
出生日期	1962-01-23
工作单位	新疆明境会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	652828196201230014
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.	
证书编号: No. of Certificate	650101220002
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs	新疆注册会计师协会
发证日期: Date of Issuance	2023 12 28 年 月 日
	