

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目 执行商定程序的财务评估报告

永诚会专审字（2026）070 号

新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司

二〇二六年四月十八日



目录

哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目执行商定程序的总体评价报告	1
评价说明	3
一、评价内容	3
（一）项目概况	3
（二）项目总投资估算	5
（三）资金筹措计划	5
（四）项目收入、财务费用、成本及相关税费假设	5
1. 数据预测的前提假设及评价	5
2. 运营收入	6
3. 财务费用	9
4. 项目运营成本	9
5. 相关税费	9
二、评价要素	10
（一）评价依据	12
（二）评价内容	13
1. 资金充足性	14
2. 资金稳定性	14
3. 压力测试	20
（三）风险分析	20
1. 债务资本市场利率波动风险	20
2. 项目建设期可能存在的财务风险	21
3. 项目运营期可能存在经营风险	21
三、总体评价结论	25
特别声明	26
事务所资质附件	28

哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目 执行商定程序的总体评价报告

永诚会专审字（2026）070号

伊吾县城市建设投资管理有限公司：

我们接受委托，执行了哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目融资与自求平衡收益情况总体评价的商定程序，这些程序的充分性和适当性由伊吾县城市建设投资管理有限公司负责。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哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目专项债券预期收益与融资平衡方案提供专项评价。

本报告执行商定程序测算，以委托单位提供的可行性研究报告、实施方案及相关资料列示的收入作为还本付息的基础。通过分析、询问和查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，摘取项目投资总额、发行债券额度、发行期限等相关数据和内容，分析项目发债评价要素，对项目债券发行期间现金流状况进行模拟分析，总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价，并在此基础上形成评价报告。

本报告已按照《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了商定程序，根据相关资料列示的项目规模及委托单位对项目稳定收益来源的市场预测，未发现该项目现金流入的依据存在明显不合理之处；未发现现金流入的数据存在明显偏差。由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，

不确定因素很高，实际结果可能与财务测算信息存在差异。我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。

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。报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

本报告仅供伊吾县城市建设投资管理有限公司用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。在适用的情况下，本报告仅与执行商定程序的特定财务数据相关，不得扩展到财务报表整体。



中国·新疆

中国注册会计师:
中国注册会计师:

中国注册会计师:
中国注册会计师:

2026 年 4 月 18 日

评价说明

一、评价内容

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《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目概况

哈密市伊吾县算力产业园地理交通条件优越，吸引了多地区企业入驻。随着园区企业入驻数量持续增加，产业工人及管理人員的居住需求日益凸显，现有配套保障性住房资源不足的矛盾逐渐显现，成为制约园区服务能力提升与可持续发展的短板。在此背景下，500 套保障性住房建设项目作为算力产业园基础居住配套的核心组成部分应运而生。该项目的实施，能有效缓解园区住房供需矛盾，完善“15 分钟生活圈”配套，增强人才归属感与企业凝聚力，还能进一步提升园区竞争力与吸引力，吸引更多投资与人才流入，拉动当地建筑业、建材业等相关产业发展，对推动伊吾县区域经济社会繁荣、助力共同富裕与乡村振兴政策落地具有重要的战略意义与现实价值。

1. 项目名称：哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目。
2. 项目参与主体：申报单位为伊吾县城市建设投资管理有限公司。
3. 项目投向领域：保障性安居工程。

4. 项目建设地点：伊吾县吐葫芦乡。

5. 项目建设内容：新建 500 套保障性住房及基础配套设施，总建筑面积 33747.69 平方米，其中地上建筑面积 31293.69 平方米，地下建筑面积 2454 平方米。

6. 建设期限及运营期：项目建设期 1 年，2025 年办理前期手续；2025 年 10 月开工，2026 年 10 月完工。项目运营期 14 年，2027 年—2040 年。

7. 项目性质：新建项目。

8. 项目前期有关情况：

(1) 伊吾县发展和改革委员会文件出具《关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》（伊发改投资（2025）225 号），项目代码：2509-650522-17-01-603691。

(2) 哈密市生态环境局伊吾县分局出具《关于询证哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目选址意见建议函的复函》。

(3) 新疆维吾尔自治区自然资源厅出具《关于伊吾县实施城镇规划 2025 年第七批建设用地的批复》（新自然资用地（2025）1120 号）。

9. 特别说明：报告使用者必须明确知悉，根据伊吾县发展改革委《伊发改投资（2025）225 号》批复，本项目已明确为“保障性住房”项目。然而，截至本报告出具日，关于本项目作为保障性住房的具体运营管理实施细则尚未明确，包括但不限于：具体的租赁管理方案、是否允许销售及销售的比例与条件、租金与销售价格的最终核定程序与标准等。为完成本次债券发行的收益与融资平衡测算，本报告在操作层面假设性地参考了《哈密市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》的相关条款，设定

了房屋销售价格（成本加成 5%）、销售计划（运营期第 12 年起出售 90%）及部分税费处理方式。该等假设仅为完成本次测算的技术性安排，不代表项目最终必然采用“配售型”模式或适用该征求意见稿的全部条款。

（二）项目总投资估算

根据可行性研究报告及可行性研究报告的批复，该项目总投资为 14,131.00 万元，其中：工程费用 11,592.96 万元，占总投资的 82.04%；工程建设其他费用 1,187.11 万元，占总投资的 8.40%；预备费用 1,020.94 万元，占总投资的 7.22%，建设期利息 329.99 万元，占总投资的 2.34%。

（三）资金筹措计划

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目估算总投资为 14,131.00 万元，企业自筹资金 3,831.00 万元，通过发行专项债融资总额 10,300.00 万元。其中：2026 年第一期发行 2,100.00 万，发行期限 15 年，截止报告出具日，第一期债券发行进入发行前公告阶段，利率尚未确认，故本方案仍以 3.20%进行测算；第二期申请 2,100.00 万（本次），期债券发行期限为 15 年，利率暂按 3.20%计算，剩余债券额度将根据项目进度资金支付节点及财政部门审批额度申请发行。本项目每半年支付一次利息，自债券发行成功之日起开始计息。为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，最后一年 2040 年支付末年利息及本金。

（四）项目收入、财务费用、成本及相关税费假设

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据依据国家及地方现行的法律法规、监管政策、财政状况、经济状况或国家宏观调控；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(4) 与项目直接相关的假设: ①预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行, 项目能够如期完工并交付使用; ②预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行; ③预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响;

(5) 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;

(6) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(7) 本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的, 在上述预测假设变化时, 本报告评估结论无效。

(8) 本项目建设期 1 年, 2025 年办理前期手续; 2025 年 10 月开始, 2026 年 10 月结束。项目的运营期自 2027 年开始, 2040 年结束。

2. 运营收入

本项目收益来源主要为房屋出租收入、房屋出售收入、车位出租收入、车位出售收入、物业费收入、广告收入、其他广告收入、充电桩收入等。

(1) 房屋出租收入

数量依据: 根据可行性研究报告, 本项目可租赁建筑面积 31,293.69 平方米(地上总建筑面积), 项目运营期负荷率前 11 年为 100%, 运营期最后 3 年随出售计划降低为 70%、40%、10%。

价格依据：根据伊吾县发展改革委《关于公开征求〈关于制定伊吾县保障性租赁住房租金标准及相关事宜的通知（征求意见稿）〉意见》中的收费标准，本项目按 13.50 元/平方米/月计算。

（2）房屋出售收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目住宅套数为 500 套，运营期第 12 年开始出售，每年出售 30%，留下 10%的房源继续出租。

价格依据：伊吾县无配套的保障性住房管理文件，参考《哈密市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》第十五条，新建配售型保障性住房配售价格主要由土地价格、建安成本、不超过 5%的利润以及需据实核算的相关成本组成。故本项目单价按照成本加成 5%的方式确认销售价格为 29.68 万元/套（ $14,131.00 \text{ 万元} \div 500 \text{ 套} \times (1+5\%) = 29.68 \text{ 万/套}$ ）。

（3）车位出租收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目设置停车位 202 个，随着车位出售，运营期第 13 可租赁车位为 121 个，第 14 年可租赁车位为 40 个，车位周转率为 60%。

价格依据：伊吾县无公开的停车费收费标准，参考 2025 年哈密市政府定价的经营服务性收费目录清单，政府公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费每小时 2.00-3.00 元/车·小时。结合项目当地实际情况，本项目预计每天停车收入约为 12.00 元/车位（2.00 元/小时*6 小时/天），按一个月 30 天计算。

（4）车位出售收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目设置停车位 202 个，运营期第 13 年及第 14 年每年出售 81 个车位。

价格依据：本项目为公开的出售收费标准，参考停车位的市场出售价格，暂定车位出售单价为 6.00 万元/个计算。

（5）物业费收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目可租赁住房面积为 31,293.69 平方米。

价格依据：根据伊吾县人民政府颁布的《伊吾县政府定价经营服务性收费目录清单》，多层住宅楼 0.36 元/月/平方米，此次按照 0.36 元/平方米/月进行测算。

（6）广告收入

数量依据：广告收入为电梯间广告收入，本项目共计 26 部电梯，每部电梯设置 4 处电梯广告。

价格依据：本项目无政府指导收费标准，参考其他小区广告收费标准因广告形式、城市等级、小区档次、投放时长等因素，暂定 1,000.00 元/处/月。

（7）其他广告收入

数量依据：其他广告主要为停车场广告，共 4 处。

价格依据：本项目无政府指导收费标准，参考其他小区广告收费标准，暂定 1,500.00 元/处/月。

（8）充电桩收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目充电桩39个，预计每个充电桩每天充电量为24度，年充电量为35万度。

价格依据：根据新疆维吾尔自治区发展和改革委员会《关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985号），电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为1.20元/千瓦时。充电服务费实行政府指导价管理，经营单位可在不超过上限价格水平的前提下进行下浮，确定具体收费标准。由于充电过程中收取的电费需要直接缴纳给国家电网，运营单位属于代收代缴，故本次测算不考虑充电桩充电形成的电费收入及电费成本。本项目暂定服务费为0.90元/度。

3. 财务费用

本项目财务费用主要包括还本付息及兑付费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率为每期发行债券额度的1%、登记托管费为每期发行债券额度的0.08%，发行费及登记托管费在债券发行时一次性收取。

本项目在债券存续期内可产生财务费用4,955.88万元，其中：债券利息4,944.00万元，债券发行费10.30万元，登记托管费0.82万元，债券还本付息兑付服务费0.76万元。

4. 项目运营成本

运营成本是指项目总成本费用扣除固定资产折旧费、无形资产及其他摊销费和利息支出后的全部费用。根据计划实施的经营方案和经营模式分析，本项目运营成本构成主要包括燃料及动力费用、管理人员工资及福利费、保洁及其他人员工资及福利费、其他费用。

（1）燃料及动力费用

本项目仅提供房屋租赁和物业服务，主要为公共区域水电费，因此按照 3.00 万元估算。

（2）管理人员工资及福利费

该项目管理人员 1 人，工资 5,000.00 元/月，福利及社保费用占年薪的 30%。

（3）保洁及其他人员工资及福利费

该项目保洁人员及其他人员共 4 人，工资 3,000.00 元/月，福利及社保费用占年薪的 30%。

（4）其他费用

其他费用为不可预见的管理费，如交通费、办公费等，按上述费用之和（燃料及动力费、管理人员工资及福利费、保洁及其他人员工资及福利费之和）的 15% 计算。

（5）折旧费（不计入经营成本）

本项目折旧费按不含税投资额为固定资产原值，5% 的残值率，按 20 年进行折旧，采用平均年限法计算。 $(14,131.00 \div 1.09 \times 95\% \div 20 = 615.80$ 万元)

5. 相关税费

本项目的相关税费分别为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。

（1）增值税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），充电桩收入，适用 13% 增值税税率；物业费收入，适用 6% 增值税税率；停车费收入、广告收入，适

用 9%增值税税率。根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部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 2021 年第 24 号公告）第一条，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，本项目采用适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；出售保障性住房和停车位的收入，按不含税出售收入的 9%计算增值税。增值税进项税方面，建设期进项税按不含税投资额的 9%进行计算，运营期燃料及动力费按不含税成本的 13%计算进项税，其他费用按不含税成本的 6%计算进项税。

（2）增值税附加税：本项目的增值税附加税由城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加构成，税率分别为 5%，3%，2%。

（3）企业所得税，由含税收入扣除项目成本、增值税、税金及附加、折旧及摊销、财务费用后的利润按 25%提取所得税费用，企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

（4）房产税：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，利用非居住存量土地或非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用本公告第二条规定的税收政策，具体为：企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，减按 4% 的税率征收房产税。

(5) 土地使用税、印花税：根据财政部 税务总局 住房城乡建设部《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023年第70号公告），对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

二、评价要素

（一）评价依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）。
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不得通过发行专项债券偿还。专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡，不同政府性基金科目之间不得调剂。执行中专项债务对应的政府性基金收入不足以偿还本金和利息的，可以从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补。
3. 《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。

4. 《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）要求合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照《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。

5. 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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），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。

6. 项目相关批复。

7. 项目可行性研究报告。

8. 其他与项目相关的依据。

（二）评价内容

根据以上文件要求，对于本项目申请的专项债券，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充足性和稳定性。

1. 资金充足性

该项目以房屋出租收入、房屋出售收入、车位出租收入、车位出售收入、物业费收入、广告收入、其他广告收入、充电桩收入作为还本付息的基础。根据项目批复及实施方案运营数据及假设，对债券存续期间的资金收支数据进行现金流量模拟测算，项目专项债券发行期间，本项目在债券存续期内运营收入 23,650.74 万元，经营成本 475.30 万元，各类税金 3,685.65 万元，可用于归还专项债券的资金为 19,489.79 万元。债券本金总额 10,300.00 万元，利息总额 4,944.00 万元，债券本息合计 15,244.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.28 倍。满足项目资金充足性要求。

2. 资金稳定性

(1) 建设期资金来源稳定性

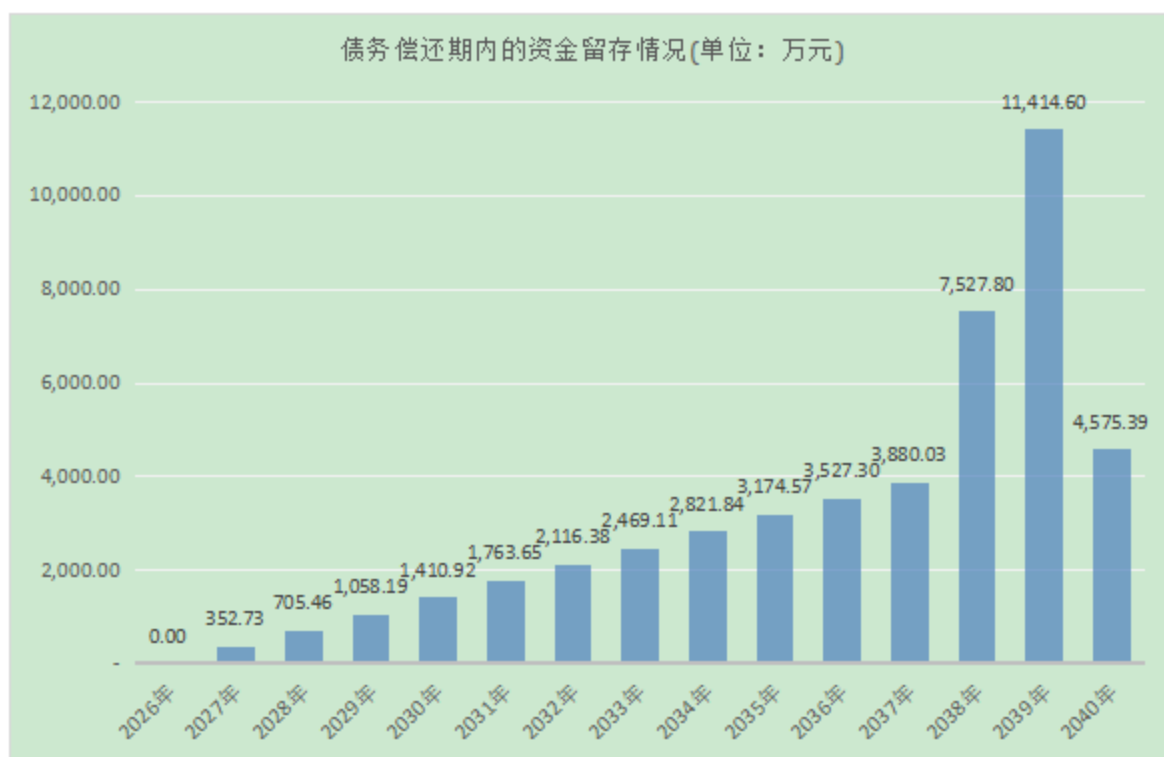
本项目估算总投资为 14,131.00 万元，其中申请发行专项债 10,300.00 万元，企业自筹资金 3,831.00 万元，资金来源稳定。

(2) 运营期资金稳定性

本项目运营期自 2027 年—2040 年，专项债券以先息后本形式偿还。本项目实施后主要产生的直接收入包括房屋出租收入、房屋出售收入、车位出租收入、车位出售收入、物业费收入、广告收入、其他广告收入、充电桩收入；成本主要为燃料及动力费、管理人员工资及福利费、保洁及其他工作人员工资及福利费、其他费用。

根据相关测算，该项目资金稳定性总体上可以得到保证。

①该项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



②资金平衡分析表

资金测算平衡情况，全面反映项目债券存续期内现金流入、现金流出和现金净流量情况。（1）现金流入主要包括在建设期、运营期内各项收益流入。（2）现金流出主要包括项目建设成本支出、运营成本支出、相关税费、专项债券还本付息付费等。（3）分年列示现金净流量。依据相关文件的收费标准、可研报告、实施方案中确定的项目预计收益情况重新进行测算的平衡分析表结果如下：

平衡分析表（单位：万元）

序号	项目	金额合计	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	建设期资金流入	14,131.00	14,131.00	-	-	-	-	-	-	-
	企业自筹资金	3,831.00	3,831.00	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券资金	10,300.00	10,300.00	-	-	-	-	-	-	-
2	运营期收入合计（含税）	23,650.74	-	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59
	房屋出租收入	6,184.91	-	506.96	506.96	506.96	506.96	506.96	506.96	506.96
	房屋出售收入	13,356.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	车位出租收入	670.05	-	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36
	车位出售收入	972.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	物业费收入	189.28	-	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52
	广告收入	1,747.20	-	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
	其他广告收入	100.80	-	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
	充电桩收入	430.50	-	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	13,801.40	13,801.40	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	13,801.40	13,801.40	-	-	-	-	-	-	-
4	运营期经营成本合计	475.30	-	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95

序号	项目	金额合计	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
			1	2	3	4	5	6	7	8
	燃料及动力费	42.00	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	管理人员工资及福利费	109.20	-	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80
	保洁及其他工作人员工资及福利费	262.08	-	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	其他费用	62.02	-	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
5	税金合计	3,685.65	-	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31
	增值税	364.30	-	-	-	-	-	-	-	-
	增值税附加	36.44	-	-	-	-	-	-	-	-
	房产税	235.58	-	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31
	企业所得税	3,049.33	-	-	-	-	-	-	-	-
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	11.89	11.14	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
	发行费用	10.30	10.30	-	-	-	-	-	-	-
	登记托管费	0.82	0.82	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	0.77	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
7	支出合计	4,160.95	-	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26
8	可用于还款的项目收益	19,489.79	-	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33
9	自有资金归还建设期利息	329.60	329.60	-	-	-	-	-	-	-
10	本年应还专项债本金合计	10,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债本金-2026 年	10,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-
11	本年应还专项债利息合计	4,944.00	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
	专项债利息-2026 年	4,944.00	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
12	当年应还专项债券本息合计	15,244.00	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
13	净现金流量	4,575.39	0.00	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73
14	累计净现金流量		0.00	352.73	705.46	1,058.19	1,410.92	1,763.65	2,116.38	2,469.11

续表：

序号	项目	金额合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
			9	10	11	12	13	14	15
1	建设期资金流入	14,131.00	-	-	-	-	-	-	-
	企业自筹资金	3,831.00	-	-					
	专项债券资金	10,300.00	-	-					
2	运营期收入合计（含税）	23,650.74	735.59	735.59	735.59	735.59	5,035.50	5,348.41	5,175.34
	房屋出租收入	6,184.91	506.96	506.96	506.96	506.96	354.87	202.78	50.70
	房屋出售收入	13,356.00	-	-	-	-	4,452.00	4,452.00	4,452.00
	车位出租收入	670.05	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	31.36	10.37
	车位出售收入	972.00	-	-	-	-	-	486.00	486.00
	物业费收入	189.28	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52
	广告收入	1,747.20	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
	其他广告收入	100.80	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
	充电桩收入	430.50	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	13,801.40	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	13,801.40	-	-					
4	运营期经营成本合计	475.30	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95
	燃料及动力费	42.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	管理人员工资及福利费	109.20	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80
	保洁及其他工作人员工资及福利费	262.08	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	其他费用	62.02	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
5	税金合计	3,685.65	19.31	19.31	19.31	19.31	1,024.18	1,098.06	1,351.00
	增值税	364.30	-	-	-	-	-	-	364.30
	增值税附加	36.44	-	-	-	-	-	-	36.44
	房产税	235.58	19.31	19.31	19.31	19.31	13.52	7.72	1.93
	企业所得税	3,049.33	-	-	-	-	1,010.66	1,090.34	948.33
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	11.89	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.53
	发行费用	10.30	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	金额合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
			9	10	11	12	13	14	15
	登记托管费	0.82	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	0.77	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.53
7	支出合计	4,160.95	53.26	53.26	53.26	53.26	1,058.13	1,132.01	1,384.95
8	可用于还款的项目收益	19,489.79	682.33	682.33	682.33	682.33	3,977.37	4,216.40	3,790.39
9	自有资金归还建设期利息	329.60	-						
10	本年应还专项债本金合计	10,300.00	-	-	-	-	-	-	10,300.00
	专项债本金-2026 年	10,300.00	-	-	-	-	-	-	10,300.00
11	本年应还专项债利息合计	4,944.00	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
	专项债利息-2026 年	4,944.00	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
12	当年应还专项债券本息合计	15,244.00	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	10,629.60
13	净现金流量	4,575.39	352.73	352.73	352.73	352.73	3,647.77	3,886.80	-6,839.21
14	累计净现金流量		2,821.84	3,174.57	3,527.30	3,880.03	7,527.80	11,414.60	4,575.39

3. 压力测试

影响本项目效益的因素较多，考虑到收入与成本的关联性较强，本项目按照可偿债收益变动情况，选取正负 20% 区间分九个节点进行压力测试。

压力测试表一可偿债收益变动

项目		可偿债收益（万元）	债券本息和	本息覆盖倍数
因素变动比例	-20%	15,591.83	15,244.00	1.02
	-15%	16,566.32	15,244.00	1.09
	-10%	17,540.81	15,244.00	1.15
	-5%	18,515.30	15,244.00	1.21
	0%	19,489.79	15,244.00	1.28
	5%	20,464.28	15,244.00	1.34
	10%	21,438.77	15,244.00	1.41
	15%	22,413.26	15,244.00	1.47
	20%	23,387.75	15,244.00	1.53

基于上表，本项目在债券存续期内收入、成本下浮 5%、10%、15%、20% 及上浮 5%、10%、15%、20% 的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在下浮 20% 的情况下，偿债覆盖倍数超过 1.00 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 10,300.00 万元，符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡。

（三）风险分析

我们注意到，该项目专项债券预期收益与融资平衡方案中制定了针对以下风险的应对措施：

1. 债务资本市场利率波动风险

本项目申请的专项债券年利率按照 3.20% 测算。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券资

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。

项目单位应密切关注宏观经济市场，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；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。

2. 项目建设期可能存在的财务风险

如果在项目建设过程中，因受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨导致项目建设成本增加，影响了项目建设期内专项债券的利息兑付，应在项目可行性研究阶段，在测算项目总投资时考虑相关风险；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。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。本项目主管部门应统筹协调项目相关财务风险，必要时应当通过增加自有或自筹资金投入，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

3. 项目运营期可能存在经营风险

(1) 预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

(2) 收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。

收入变动风险主要源于项目未来运营所面临的内外环境不确定性。外部市场层面，区域经济发展节奏、算力产业园的企业入驻进度与员工规模，将直接决定保障性住房的实际需求。若区域产业发展不及预期，将导致租赁需求疲软，房屋空置率上升，核心租金收入无法达到预测水平。同时，租赁市场的整体景气度也会影响项目的租金定价能力和续租率。政策环境层面，本项目作为保障性住房，其具体的租金管理政策、销售资格与价格核定办法尚未最终明确，存在因政策细化调整而导致实际执行标准与当前测算假设出现偏离的可能性。内部运营层面，项目建成后的管理服务水平、社区环境品质以及配套设施的运营效果，将直接影响租户（或未来购户）的满意度和留存意愿。若运营管理不善，导致口碑下滑，不仅会影响当期收入，更会损害项目的长期收益能力与资产价值。此外，广告、充电桩等非居住收入也高度依赖于社区活跃度与商业招商能力，存在不达预期的风险。

为应对上述风险，管理方需构建前瞻、动态且精细化的风险缓冲体系。应持续深化市场研究，紧密跟踪区域产业规划与企业落地动态，提前预判需求变化，灵活调整租赁策略与营销方案。必须积极主动地与住房保障、发改等主管部门保持沟通，及时获取政策信息，力求在合规框架下争取有利的执行条件。在内部运营上，应致力于打造专业化、标准化的物业管理服务体系，通过提升居住品质与社区凝聚力来稳固基本盘，保障核心居住

收入的实现。同时，需积极探索收入来源的多元化，审慎培育广告、充电服务等衍生业务，降低对单一收入类型的过度依赖，增强整体收益结构的韧性与稳定性。

同时，按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，如在债券存续期内项目实际运营收入未能达到预测值，且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，可通过调入债务单位其他经营收入、调整部门预算支出结构等方式筹集资金偿还债券本息，或按照《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）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。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。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能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，项目收入实现后予以归还。也可参考《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）的规定，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

(3) 支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。

支出变动风险的核心在于项目全生命周期成本控制的多重不确定性。在建设期，尽管投资总额已核定，但建材、人工等市场价格波动仍可能给成本控制带来压力。进入运营期后，支出风险更为复杂多元。能源消耗方面，水、电等公共能源价格受国家政策与市场供需影响，可能存在上调压力，直接推高物业运营的隐性成本。人力成本方面，伴随社会平均工资增长与社保政策调整，人员薪酬福利支出存在自然增长趋势，若管理岗位配置或薪资水平超出初期预算，将进一步增加运营负担。维修维护费用则具有较大不可预见性，设施设备的老化损耗、突发故障的应急维修等均可能产生计划外的资本性支出或大额维修费用。此外，为提升服务或满足监管要求而新增的投入、管理费用中的办公耗材及行政开支等，也可能因内部管理效率或外部价格因素而超支。

针对支出风险，管理方需实施贯穿项目全过程的主动成本管控策略。首要任务是建立精细化的预算管理与成本监测机制，对各项支出进行动态跟踪与偏差分析，确保早期发现成本异常。在运营管理中，应通过优化管理流程、引入节能技术与设备、合理配置人员等手段，着力提升资源利用效率，从源头抑制浪费。对于关键的能源、外包服务等采购项目，可与信誉良好的供应商建立长期战略合作，探索通过集中采购、签订长期协议等方式锁定成本、增强预见性。同时，需建立完善的设施设备预防性维护计划与应急维修基金，以系统化维护减少突发大修概率，并以专项储备应对不可避免的意外支出，从而将运营成本控制在可持续的合理区间内。

三、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目专项债券可以以较为合理的融资成本完成资金筹措。同时，在报告所设定的假设前提下，项目收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足专项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自求平衡的专项债券的方式满足部分哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

特别声明

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2. 本评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

3. 项目申报单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目现金流入、流出及其所依据的各项假设。

4. 我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行商定的财务评估基本程序和方法后，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的基础。我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

5. 由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

6. 项目单位虽已提供官方批复明确项目为“保障性住房”，但关于项目运营期具体的租赁、销售（如有）等核心经营政策的实施细则尚未出台。报告中所作的租售价格、销售计划等关键财务预测均基于在无明确细则情

况下的参考性假设，该等假设存在重大不确定性。报告结论高度依赖于此套假设体系。

事务所资质附件

统一社会信用代码
91652900457927930A

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。

تجارهت كىشكىسى

营业执照

(副本)
(1-1)

名称
新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司

类型
有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人
苏晓峰

经营范围
会计报表、审计、经济专项审计、验证企业注册资本、会计业务咨询、税务服务、帐册销售。(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)

注册资本
叁拾万元整

成立日期
2000年05月30日

住所
新疆乌鲁木齐高新区(新市区)银川路街道西八家户路1号新里底商高层住宅1栋14层F1402

登记机关

2024年12月26日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：新疆永诚志业会计师事务所有限公司

首席合伙人：苏庭铎

主任会计师：苏庭铎

经营场所：新疆乌鲁木齐高新区（新市区）银川路街道西八家户路1号新星底商
高层住宅1栋14层F1402

组织形式：有限责任

执业证书编号：65130072

批准执业文号：新财协字[2000]36号

批准执业日期：2000年3月6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		苏庭辉
		Full name		
		性别	男	
		Sex		
		出生日期	1953-07-08	
		Date of birth		
		工作单位	新疆永诚志业会计师事务所	
		Working unit		
		身份证号码	650103195307080630	
		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: 650100280007
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 03 28
Date of Issuance

2013年12月13日换证



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.





