

收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等
存量房用于保障性住房项目
执行商定程序的财务评估报告

永诚会专审字（2026）326 号

新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司

二〇二六年六月十一日



目录

收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房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	6
（三）资金筹措计划	6
（四）项目收入、财务费用、成本及相关税费假设	6
1. 数据预测的前提假设及评价	6
2. 运营收入	7
3. 财务费用	7
4. 项目运营成本	8
5. 相关税费	9
二、评价要素	9
（一）评价依据	11
（二）评价内容	12
1. 资金充足性	12
2. 资金稳定性	13
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	21
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	22
三、总体评价结论	24
特别声明	25
事务所资质附件	26

收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性 住房项目

执行商定程序的总体评价报告

永诚会专审字（2026）326 号

我们接受委托，执行了收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房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乌鲁木齐嘉合乐居置业有限责任公司负责。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收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房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。

本报告仅供乌鲁木齐嘉合乐居置业有限责任公司用于前述目的，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。

新疆永诚志业会计师事务所



中国·新疆

中国注册会计师：苏庭铎



中国注册会计师：狄勤孝



2026 年 6 月 11 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

为持续完善我国住房保障体系、推动房地产市场平稳健康发展，党中央、国务院明确提出加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多措并举化解房地产行业风险、补齐民生住房保障短板。2023 年，国务院办公厅印发《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国办发〔2023〕14 号），明确鼓励各地通过收购、改建等方式盘活存量商品房，拓宽保障性住房筹集渠道。同时，财政部、国家发改委等部委配套出台支持政策，明确地方政府专项债券优先保障保障性安居工程建设，推动房地产风险化解与民生住房保障工作协同推进、落地见效，为各地盘活存量房源、扩容保障性住房供给提供了坚实政策支撑。

当前，房地产行业处于深度转型调整期，部分房企受流动性危机影响，出现项目停工、延期交付、房源滞销等问题，存量商品房库存积压、“烂尾楼”风险隐患凸显，不仅制约房地产市场良性循环，也对社会大局稳定造成一定影响。与此同时，我国城市住房供需结构性矛盾依然突出，尤其

是各大城市新市民、青年人等群体住房困难问题尚未得到充分解决，保障性住房有效供给缺口较大，传统新建模式存在建设周期长、投入成本高、落地效率低等短板，亟需通过存量盘活的市场化、法治化方式破解双重难题。

新疆维吾尔自治区坚决贯彻落实国家住房保障与房地产风险防控各项决策部署，坚守“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，聚焦住房民生保障核心需求，持续健全本地住房保障体系。自治区先后出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号），从供需适配、多方参与、政策赋能等维度发力，持续扩大保障性租赁住房供给。2024年自治区政府第136次常务会议进一步明确，发展保障性租赁住房是推进以人为核心的新型城镇化、实现各族群众住有所居的关键举措。在此基础上，《2025年度乌鲁木齐市住房发展计划》确立“存量盘活+精准供给”的住房保障发展核心思路，放宽新市民、青年人住房保障准入条件，取消收入线限制，全力构建多层次、全覆盖的住房保障体系，为本市收购存量商品房转化为保障性住房提供了明确的地方政策依据。

乌鲁木齐市立足本地房地产市场实际与民生安居需求，严格落实《乌鲁木齐市房地产行业风险防控工作方案》要求，坚持市场化、法治化原则化解房地产企业风险。本次实施存量商品房收购改造项目，是落实国家、自治区、市三级住房保障政策的具体实践，一方面可有效帮助本地房企盘活存量资产、回笼流动资金、缓解债务压力，有效防范化解楼盘滞销、项目烂尾等风险，优化本地商品房库存结构，助力房地产市场企稳回暖、良性发展；另一方面能够快速、高效增加保障性住房优质房源供给，精准对

接新市民、青年人等重点群体的安居需求，补齐城市住房保障短板，提升民生保障质效。

本项目由乌鲁木齐嘉合乐居置业有限责任公司牵头管理，采用“购置+改造”模式实施，通过收购本市优质存量商品房并进行标准化改造，转化为保障性住房投入使用。

1. 项目名称：收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目。

2. 项目参与主体：申报单位为乌鲁木齐市住房和城乡建设局。

3. 项目投向领域：保障性安居工程-保障性租赁住房。

4. 项目建设地点：该项目位于乌鲁木齐市。

5. 项目建设内容：本项目为收购存量商品房用作保障性住房，拟收购乌鲁木齐市存量商品房 7.1914 万平方米，包括商品房收购成本、改造成本、相关税费，本项目收购成本合计为 45812.36 万元（平均单价约 6370 元/m²，708 套）。

其中，养生谷 255 套，收购面积 26579.75 平方米；梦幻城 89 套，收购面积 7485.29 平方米；欢智谷 192 套，收购面积 18938.45 平方米；都市果岭 46 套，收购面积 4883.72 平方米；银湖城 105 套，收购面积 11889.74 平方米；御湖郡 21 套，收购面积 2137.25 平方米。

6. 建设期限及运营期：项目建设期跨度 1 年。项目运营期 30 年，2027 年—2056 年。

7. 项目性质：改造项目。

（二）项目总投资估算

项目总投资为 45,812.36 万元。对应存量房面积 7.1914 万平方米，共 708 套房屋。

（三）资金筹措计划

该项目估算总投资为 45,812.36 万元，其中自筹资金 112.36 万元，通过发行专项债融资总额 45,700.00 万元。其中：2026 年申请发行专项债券 45,700.00 万元，期限 30 年，利率暂按 3.20% 计算，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，为简便计算并结合收付实现制原则，本方案 2026 年开始全年计息，2056 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）预测数据按照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；

（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) 本项目建设期为 2026 年。项目的运营期自 2027 年开始, 2056 年结束。

2. 运营收入

本项目收益来源主要为丝路之心出租收入、都市果岭小区出租收入、白鸟湖银湖城及御湖郡小区出租收入、房屋出售收入、调剂收入。

(1) 丝路之心出租收入

数量依据: 根据可研报告, 丝路之心(养生谷、梦幻城、欢智谷)小区共计 536 套房屋, 共计 5.3 万 m^2 , 出租率 90%。

价格依据: 根据可研报告, 丝路之心(养生谷、梦幻城、欢智谷)起始租金按照 18 元/ m^2 /月, 按照每五年涨幅 20.00%计算。

(2) 都市果岭小区出租收入

数量依据: 根据可研报告, 都市果岭小区收购 46 套房屋, 共计 0.488 万 m^2 , 出租率 90%。

价格依据: 根据可研报告, 都市果岭小区起始租金 25 元/ m^2 /月, 按照每五年涨幅 20.00%计算。

(3) 白鸟湖银湖城及御湖郡小区出租收入

数量依据: 项目可行性研究报告, 白鸟湖银湖城及御湖郡小区共计收购 126 套房屋, 共计 1.403 万 m^2 , 出租率 90%。

收费标准：参照可研报告，银湖城小区起始租金 18 元/m²/月，每五年涨幅 20%测算。御湖郡小区起始租金 18 元/m²/月，按照每五年涨幅 2% 计算。

（4）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 708 套，共计 7.19 万m²，运营期第 30 年开始全部出售。

价格依据：在运营至第 30 年将出租的所有房源均进行销售处置，考虑到折旧、房地产行情及时间价值等原因，通胀率按 1.2%预测，预计处置单价为 $6370 * (1 + 1.2\%)^{30} = 9111$ 元/m²。

（5）调剂收入

项目存量保障性住房产生的运营收入，可纳入补足性收入范畴，收入明细及使用调配由项目单位自行负责。预计每年调剂收入 168.72 万元。

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 43,925.84 万元，其中，债券利息 43,872.00 万元，债券发行费 45.70 万元，登记托管费 3.66 万元，债券还本付息兑付服务费 4.48 万元。

4. 项目运营成本

运营成本（付现成本）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以及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人员及福利费、维修改造费用、物业费。

（1）人员及福利费

该项目人员共 3 人，工资 5,000.00 元/月，福利及社保费用占年薪的 30%。

（2）维修改造费用

该项目前期维修费较少，随着时间的推移，维修成本也随之增加，预计年平均成本 20 万元。

（3）物业费

根据可行性研究报告，空置房屋 7191.42 m²，将按 2.00 元/m²/月进行计算。

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，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。

（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 7%，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，暂不考虑前期亏损引起的所得税弥补亏损。

（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。

(6) 契税：本项目出售房屋按不含税收入的1%计算。（出售收入/1.05*1%）

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，收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目专项债券，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

该项目以丝路之心出租收入、都市果岭小区出租收入、白鸟湖银湖城及御湖郡小区出租收入、房屋出售收入、调剂收入作为还本付息的基础。根据项目批复、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 138,078.19 万元，经营成本 1,819.80 万元，各类税金 24,265.24 万元，可用于归还专项债券的资金为 111,993.15 万元。债券本金总额 45,700.00 万元，利息总额 43,872.00 万元，债券本息合计 89,572.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.25 倍。满足项目资金充足性要求。

2. 资金稳定性

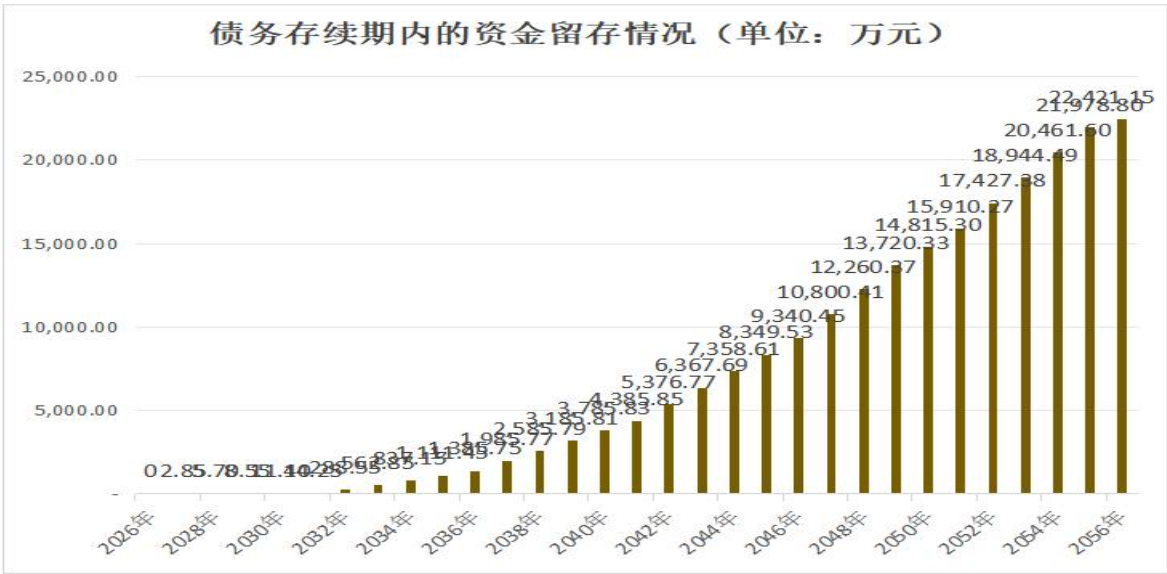
(1) 建设期资金来源稳定性

本项目估算总投资为 45,812.36 万元，其中申请发行专项债券 45,700.00 万元，自筹资金 112.36 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~2056 年，专项债券以先息后本的形式偿还。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、专项债券还本付息支出等。（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	运营期	运营期
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	建设期资金流入	45,812.36	45,812.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	地方政府专项债券资金	45,700.00	45,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	单位自筹资金	112.36	112.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营期收入合计（含税）	138,078.19	-	1,603.54	1,603.54	1,603.54	1,603.54	1,603.54	1,890.50	1,890.50	1,890.50	1,890.50
	丝路之心出租收入	48,591.18	-	1,030.32	1,030.32	1,030.32	1,030.32	1,030.32	1,236.38	1,236.38	1,236.38	1,236.38
	都市果岭小区出租收入	6,213.94	-	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	158.11	158.11	158.11	158.11
	白鸟湖银湖城及御湖郡小区出租收入	12,862.88	-	272.74	272.74	272.74	272.74	272.74	327.29	327.29	327.29	327.29
	房屋出售收入	65,517.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	调剂收入	4,892.99	-	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	45,812.36	45,812.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	45,812.36	45,812.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	运营期经营成本合计	1,819.80	-	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66
	工资及福利费	702.00	-	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40
	维修改造	600.00	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	物业费	517.80	-	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26

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	运营期	运营期
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	税金合计	24,265.24	-	77.63	77.63	77.63	77.63	77.63	93.14	93.14	93.14	93.14
	增值税	2,593.70	-	20.50	20.50	20.50	20.50	20.50	24.60	24.60	24.60	24.60
	增值税附加	311.37	-	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.95	2.95	2.95	2.95
	房产税	2,577.79	-	54.66	54.66	54.66	54.66	54.66	65.59	65.59	65.59	65.59
	印花税	623.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	企业所得税	18,158.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	53.82	49.36	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
	发行费用	45.70	45.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	登记托管费	3.66	3.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	4.46	-	0.0731	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
7	支出合计	26,085.04	-	138.29	138.29	138.29	138.29	138.29	153.80	153.80	153.80	153.80
8	可用于还款的项目收益	111,993.15	-	1,465.25	1,465.25	1,465.25	1,465.25	1,465.25	1,736.70	1,736.70	1,736.70	1,736.70
10	本年应还专项债本金合计	45,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2026 年-第一期	45,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	本年应还专项债利息合计	43,872.00	-	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
	2026 年-第一期	43,872.00	-	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
12	当年应还专项债本息合计	89,572.00	-	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
13	净现金流量	22,421.15	-	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	274.30	274.30	274.30	274.30
14	累计净现金流量		-	2.85	5.70	8.55	11.40	14.25	288.55	562.85	837.15	1,111.45

续表 1:

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	运营期	运营期	运营期
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	建设期资金流入	45,812.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	地方政府专项债券资金	45,700.00										
	单位自筹资金	112.36										
2	运营期收入合计（含税）	138,078.19	1,890.50	2,234.86	2,234.86	2,234.86	2,234.86	2,234.86	2,648.09	2,648.09	2,648.09	2,648.09
	丝路之心出租收入	48,591.18	1,236.38	1,483.66	1,483.66	1,483.66	1,483.66	1,483.66	1,780.39	1,780.39	1,780.39	1,780.39
	都市果岭小区出租收入	6,213.94	158.11	189.73	189.73	189.73	189.73	189.73	227.68	227.68	227.68	227.68
	白鸟湖银湖城及御湖郡小区出租收入	12,862.88	327.29	392.75	392.75	392.75	392.75	392.75	471.30	471.30	471.30	471.30
	房屋出售收入	65,517.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	调剂收入	4,892.99	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	45,812.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	45,812.36										
4	运营期经营成本合计	1,819.80	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66
	工资及福利费	702.00	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40
	维修改造	600.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	物业费	517.80	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26
5	税金合计	24,265.24	93.14	111.78	111.78	111.78	111.78	111.78	134.11	134.11	134.11	134.11
	增值税	2,593.70	24.60	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	35.41	35.41	35.41	35.41
	增值税附加	311.37	2.95	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	4.25	4.25	4.25	4.25
	房产税	2,577.79	65.59	78.71	78.71	78.71	78.71	78.71	94.45	94.45	94.45	94.45
	印花税	623.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	企业所得税	18,158.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	53.82	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
	发行费用	45.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	登记托管费	3.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	4.46	0.0731	0.0731	0.0731	0.0731	0.0731	0.0731	0.0731	0.0731	0.0731	0.0731

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	运营期	运营期	运营期
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
7	支出合计	26,085.04	153.80	172.44	172.44	172.44	172.44	172.44	194.77	194.77	194.77	194.77
8	可用于还款的项目收益	111,993.15	1,736.70	2,062.42	2,062.42	2,062.42	2,062.42	2,062.42	2,453.32	2,453.32	2,453.32	2,453.32
10	本年应还专项债本金合计	45,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2026 年-第一期	45,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	本年应还专项债利息合计	43,872.00	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
	2026 年-第一期	43,872.00	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
12	当年应还专项债本息合计	89,572.00	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
13	净现金流量	22,421.15	274.30	600.02	600.02	600.02	600.02	600.02	990.92	990.92	990.92	990.92
14	累计净现金流量		1,385.75	1,985.77	2,585.79	3,185.81	3,785.83	4,385.85	5,376.77	6,367.69	7,358.61	8,349.53

续表 2:

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	运营期	运营期	运营期	运营期
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	建设期资金流入	45,812.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	地方政府专项债券资金	45,700.00											
	单位自筹资金	112.36											
2	运营期收入合计（含税）	138,078.19	2,648.09	3,143.97	3,143.97	3,143.97	3,143.97	3,143.97	3,739.02	3,739.02	3,739.02	3,739.13	65,517.20
	丝路之心出租收入	48,591.18	1,780.39	2,136.47	2,136.47	2,136.47	2,136.47	2,136.47	2,563.77	2,563.77	2,563.77	2,563.77	-
	都市果岭小区出租收入	6,213.94	227.68	273.22	273.22	273.22	273.22	273.22	327.86	327.86	327.86	327.86	-
	白鸟湖银湖城及御湖郡小区出租收入	12,862.88	471.30	565.56	565.56	565.56	565.56	565.56	678.67	678.67	678.67	678.67	-
	房屋出售收入	65,517.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,517.20
	调剂收入	4,892.99	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.72	168.83	-
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	45,812.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	45,812.36											
4	运营期经营成本合计	1,819.80	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66	60.66
	工资及福利费	702.00	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40
	维修改造	600.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	物业费	517.80	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26
5	税金合计	24,265.24	134.11	160.95	160.95	160.95	525.94	525.94	698.85	698.85	698.85	698.87	17,851.79
	增值税	2,593.70	35.41	42.50	42.50	42.50	42.50	42.50	51.01	51.01	51.01	51.01	1,627.01
	增值税附加	311.37	4.25	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	6.12	6.12	6.12	6.12	195.24
	房产税	2,577.79	94.45	113.34	113.34	113.34	113.34	113.34	136.01	136.01	136.01	136.01	-
	印花税	623.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	623.97
	企业所得税	18,158.41	-	-	-	-	364.99	364.99	505.71	505.71	505.71	505.73	15,405.57
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	53.82	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	2.36
	发行费用	45.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	运营期	运营期	运营期	运营期
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	登记托管费	3.66	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	兑付服务费	4.46	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	2.36
7	支出合计	26,085.04	194.77	221.61	221.61	221.61	586.60	586.60	759.51	759.51	759.51	759.53	17,912.45
8	可用于还款的项目收益	111,993.15	2,453.32	2,922.36	2,922.36	2,922.36	2,557.37	2,557.37	2,979.51	2,979.51	2,979.51	2,979.60	47,604.75
10	本年应还专项债本金合计	45,700.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,700.00
	2026 年-第一期	45,700.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,700.00
11	本年应还专项债利息合计	43,872.00	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
	2026 年-第一期	43,872.00	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40
12	当年应还专项债券本息合计	89,572.00	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	1,462.40	47,162.40
13	净现金流量	22,421.15	990.92	1,459.96	1,459.96	1,459.96	1,094.97	1,094.97	1,517.11	1,517.11	1,517.11	1,517.20	442.35
14	累计净现金流量		9,340.45	10,800.41	12,260.37	13,720.33	14,815.30	15,910.27	17,427.38	18,944.49	20,461.60	21,978.80	22,421.15

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：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%	89,594.52	89,572.00	1.00
	-15%	95,194.18	89,572.00	1.06
	-10%	100,793.84	89,572.00	1.13
	-5%	106,393.49	89,572.00	1.19
	0%	111,993.15	89,572.00	1.25
	5%	117,592.81	89,572.00	1.31
	10%	123,192.47	89,572.00	1.38
	15%	128,792.12	89,572.00	1.44
	20%	134,391.78	89,572.00	1.50

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，偿债覆盖倍数为 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 45,812.34 万元（本期申请 45,700.00 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中相关财务风险，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。

本项目收入涵盖多片区住宅租赁收入、远期房源出售收入及保障性住房调剂补足收入，营收受房地产市场、片区人居供需、政策行情影响波动较大。租赁业务层面，片区住宅租赁房源供给增多、片区配套热度变化，会拉高房源空置率，无法达到既定出租管控标准，直接减少常态化租金收益；同时各小区租金涨幅依托市场行情设定，区域租房购买力下行、周边竞品降价出租，会导致既定租金调价方案无法落地，租金溢价不及预期。资产处置层面，项目远期集中批量处置存量住宅，届时片区楼市行情、购房需求、通胀波动、房地产调控政策，会直接影响房源成交价格与去化速度，存在资产处置收益缩水风险。调剂收入为自主性补足收入，收入规模具备不确定性，无法稳定兜底项目营收。应对措施：细分片区租客群体，签订中长期租约压降空置率；灵活适配市场行情调整租金定价；提前布局远期房源营销，研判楼市政策择机处置资产；规范调剂收入统筹管理，夯实项目营收兜底能力。

同时，结合债券发行期限与额度安排，在项目年度预算中专项编列债券还本准备金预算，按年足额提取还本资金，构建稳定偿债资金池，降低年度收入波动对债务按期偿还的影响，落实国办发〔2024〕52号关于建立专项债券偿债备付金制度的工作要求。项目偿债资金以对应政府性基金或专项收入为首要来源，若债券存续期内项目实际运营收入未达预期、相关收入实现滞后或暂时难以到位，可通过调入债务单位其他合规经营收入、优化调整部门预算支出结构等多渠道统筹筹集资金，保障债券本息按时足额偿还；确有必要的，可依据财预〔2017〕89号规定，在专项债务限额内发行对应专项债券周转偿还，待项目收入实现后及时归垫。若项目政府性基金收入或专项收入超出预期，可按照政策规定动态调整项目全生命周期融资收益平衡方案，依规实施提前还本，有效压降债务规模、减轻中长期偿债压力。项目主管部门与项目单位严格履行偿债主体责任，强化项目收入征管与资金统筹，牢牢守住专项债券项目收益与融资自求平衡底线。

（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。

本项目付现运营成本由人力福利、房屋维修改造、空置房源物业费三大板块组成，成本刚性较强，中长期上涨风险显著。人力成本方面，项目配置专属运营管理人员，属地最低工资标准、社保缴费政策逐年调整，叠加岗位福利优化，固定用工综合成本将被动上浮。房屋维保层面，项目存量住宅运营年限拉长后，楼栋配套、室内设施、水电管线老化损耗加剧，日常修缮、翻新改造频次增加，后期维修改造支出会逐年高于前期运维水

平，突发破损维修还会产生额外应急费用。物业成本方面，项目空置房源需常态化缴纳基础物业费，小区物业收费标准上调、园区物业服务提质涨价，会直接增加空置房固定物业开支。此外小区公共设施改造、业主协同运维杂费，也会额外增加隐性运营支出。应对措施：优化岗位工作流程，提升人员运维效率，严控人力冗余成本；建立房源分级维保机制，落实预防性养护，降低大额改造费用；对接小区物业协商空置房优惠缴费标准，精细化管控各项隐性运维支出，稳定整体运营成本。

本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，或因人力成本、维修成本等增加，导致项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

项目主管部门应密切关注相关费用市场定价情况，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；尽可能将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

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，认为收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目专项债券可以以较合理的融资成本完成资金筹措。同时，若项目能按假设完成运营，则项目收入可以为项目提供充足、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收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目资金需求，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。

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)
(فونچىچە نۇسخا) (1-1)

登记机关
2024 年 12 月 26 日

名称	新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司	注册资本	叁拾万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年05月30日
法定代表人	苏庭铎	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
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)		

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：

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》。



2024年10月27日



中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	苏庭峰
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有限公司
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 日
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.



		姓名	狄勤孝
		Full name	
性别	男	出生日期	1949-10-18
Sex		Date of birth	
工作单位	新疆永诚志业会计师事务所有限公司	身份证号码	652926194910180017
Working unit		Identity card No.	

证书编号: 651300720005 No. of Certificate	
批准注册协会: 新疆注册会计师协会 Authorized Institute of C	
发证日期: 2006 03 28 Date of Issuance	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.
2003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.

