

阿克苏地区温宿县公租房小区
维修改造建设项目
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）

二〇二六年五月九日

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



阿克苏地区温宿县公租房小区 维修改造建设项目 收益与融资自求平衡 实施方案总体评价报告

明境评审字【2026】第 00001 号

我们接受委托，对阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造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，本次评价的阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目，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。

新疆明境会计师事务所
报告专用章

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 新疆

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年5月9日

中国注册会计师
岳爱民
650400400005

中国注册会计师
韩志民
650101220002

评价说明

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

温宿县住房和城乡建设局

（二）项目概况

1. 项目建设背景

温宿县城区及园区公租房作为保障性住房核心组成部分，建成运营已超多年，主要服务中低收入家庭、新就业职工、外来务工人员等住房困难群体。随着使用年限增长，小区基础设施逐渐进入老化衰退

期，各类问题集中显现：供电系统中 10KV 及 0.4KV 电缆绝缘层老化、线路损耗严重，频繁出现跳闸、电压不稳等情况，影响居民日常用电及家电设备安全；给水管网锈蚀渗漏、排水管网堵塞破损，导致部分区域供水压力不足、水质受到影响，雨天积水内涝问题突出，给居民洗漱、做饭等基本生活带来极大不便；小区地面多处开裂、沉降，楼梯踏步破损脱落且缺乏有效防滑措施，对老人、儿童等群体出行安全构成威胁；楼道墙面污损、剥落严重，既影响居住视觉体验，也存在卫生死角；安防监控系统覆盖率低、设备陈旧，无法实现公共区域全时段监管，小区治安防控能力薄弱，居民安全感不足。这些问题已成为制约居民生活质量提升的关键瓶颈，群众对设施维修改造的诉求日益强烈。

2. 项目名称：阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目。

3. 建设性质：新建。

4. 建设地点：温宿县。

5. 项目实施单位：温宿县住房和城乡建设局。

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：

对城区及园区公租房小区老旧设施进行维修改造，其中地面硬化约 17000 平方米，改造 10KV 电缆 3000 米，改造 0.4kV 电缆 6000 米，给水管网约 6000 米，排水管网约 6000 米，楼道粉刷约 566000 平方米，楼梯踏步约 40000 平方米，加装监控 1314 套及其他配套设施建设。

（三）项目总投资估算

本项目总投资为 15,000.00 万元，其中：建安工程费用 9,153.00 万元，占项目总投资的 61.02%；设备购置费 3,045.20 万元，占项目总投资的 20.30%；工程建设其它费用 1,204.31 万元，占项目总投资的 8.03%；预备费 1,177.49 万元，占项目总投资的 7.85%；建设期利息 420.00 万元，占项目总投资的 2.80%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 15,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 12,000.00 万元，其中：4 月到位 2026 年自治区第四批地方政府专项债券 5000 万元，利率 1.86%，6 月申请 7000 万元，债券发行期 10 年；财政配套资金 3,000.00 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公租房租金收入、物业费收入、充电桩收费。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《阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目可行性研究报告》（编制单位：辽宁省市政工程设计研究院有限责任公司）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

项目收入来源为公租房租金收入、物业费收入、充电桩收费。

（1）公租房租金收入：本项目可出租公租房共计 5500 户，每户面积为 50m²，运营期预计可出租面积为275000m²。参考同类项目价格，公租房出租单价为 5.5 元/m²/月。考虑到物价上涨等因素，自 2031年起，公租房单价按 8 元/m²/月考虑。租金整体收缴率按照98%估算，则项目年均公租房租金为 2,284.01 万元。

（2）物业费收入：本项目可出租公租房面积为 275000 m²。考虑到项目的惠民属性，物业费单价按 1.2 元/m²/月。考虑到物价上涨等因素，自 2031 年起，物业费单价按 1.5 元/m²/月考虑。物业费整体收缴率按照 98%估算，则项目年均物业费收入为448.72万元。

（3）充电桩收入：本项目可使用充电桩个数为 300 个。充电桩收费为 1 元/度（含 0.6 元/度电费+0.4 元/度服务费）。运营期内单桩年用电量为 3000 度，充电桩使用率按照 80%考虑，则年均充电桩收入为 87.6 万元。

综上，本项目年平均收入为 2,820.33 万元，债券存续期总收入为 22,562.64 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 | |
| 收缴率 | | | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | |
| 公租房租金收入 | | | 1,778.70 | 1,778.70 | 1,778.70 | 2,587.20 | 2,587.20 | 2,587.20 | 2,587.20 | 2,587.20 | 18,272.1 |
| 租赁面积（m ² ） | | | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | |
| 单价（元/m ² /月） | | | 5.50 | 5.50 | 5.50 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | |
| 物业费收入 | | | 388.08 | 388.08 | 388.08 | 485.10 | 485.10 | 485.10 | 485.10 | 485.10 | 3,589.74 |
| 租赁面积（m ² ） | | | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | 275,000.00 | |
| 单价（元/m ² /月） | | | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | |
| 充电桩收入 | | | 87.60 | 87.60 | 87.60 | 87.60 | 87.60 | 87.60 | 87.60 | 87.60 | 700.8 |
| 充电桩数量（个） | | | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 18,272.1 |
| 单价（元/度） | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 总计 | | | 2,254.38 | 2,254.38 | 2,254.38 | 3,159.90 | 3,159.90 | 3,159.90 | 3,159.90 | 3,159.90 | 22,562.64 |

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《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目公租房租金免税，物业费收入增值税税率为6%、充电桩收费增值税税率为 13%，进项税修理费税率为9%；城建税税率5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。预计在债券存续期内可产生相关税费约为 246.88 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 | | | 24.62 | 24.62 | 24.62 | 30.11 | 30.11 | 30.11 | 30.11 | 30.11 | 224.43 |
| 城市维护建设税 | | | 1.35 | 1.35 | 1.35 | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 11.22 |
| 教育费附加 | | | 0.74 | 0.74 | 0.74 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 6.73 |
| 地方教育费附加 | | | 0.49 | 0.49 | 0.49 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 4.49 |
| 总计 | | | 27.08 | 27.08 | 27.08 | 33.12 | 33.12 | 33.12 | 33.12 | 33.12 | 246.88 |

4. 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 3,853.75 万元，其中：债券利息 3,840.00 万元，债券发行费 12.00 万元，登记服务费0.96 万元，债券还本付息兑付服务费0.79万元。

5. 成本费用

本项目经营成本费用主要包括能耗及耗材费用，修理费，人工费以及其他费用。

（1）能耗及耗材费用：本项目充电桩购电费用按照充电桩收入的60%估算，年均能耗费用为 52.56 万元。

（2）人员工资费：本项目新增定员 5 人，参考当地事业单位辅助岗位薪酬，每人每年工资及福利费按照6 万元估算，年均人员工资费为 30 万元。

（3）修理费：本项目修理费按照折旧金额的 1%估算，折旧费用按照直线法计提，无残值。则年均折旧费为1666.67 万元，年均修理费为 16.67 万元。

（4）管理费用：取以上三项成本费用之和的 10%估算，年均管理费用为9.92 万元。

本项目每年运营成本费用为 109.15 万元，债券存续期内总运营成本为873.19万元。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 | |
| 能耗及耗材费用 | | | 52.56 | 52.56 | 52.56 | 52.56 | 52.56 | 52.56 | 52.56 | 52.56 | 420.48 |
| 人员工资费 | | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 240.00 |
| 修理费 | | | 16.67 | 16.67 | 16.67 | 16.67 | 16.67 | 16.67 | 16.67 | 16.67 | 133.33 |
| 管理费用 | | | 9.92 | 9.92 | 9.92 | 9.92 | 9.92 | 9.92 | 9.92 | 9.92 | 79.38 |
| 经营成本合计 | | | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 873.19 |
| 折旧费 | | | 1,666.67 | 1,666.67 | 1,666.67 | 1,666.67 | 1,666.67 | 1,666.67 | 1,666.67 | 1,666.67 | 13,333.36 |
| 财务费用 | | | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 3,072.00 |
| 债券利息 | | | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 3,072.00 |
| 总成本费用合计 | | | 2,159.82 | 2,159.82 | 2,159.82 | 2,159.82 | 2,159.82 | 2,159.82 | 2,159.82 | 2,159.82 | 17,278.55 |

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 | | | 2,254.38 | 2,254.38 | 2,254.38 | 3,159.90 | 3,159.90 | 3,159.90 | 3,159.90 | 3,159.90 | 22,562.64 |
| 运营成本小计 | | | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 109.15 | 873.19 |
| 相关税费小计 | | | 27.08 | 27.08 | 27.08 | 33.12 | 33.12 | 33.12 | 33.12 | 33.12 | 246.88 |
| 总收益小计 | | | 2,118.15 | 2,118.15 | 2,118.15 | 3,017.63 | 3,017.63 | 3,017.63 | 3,017.63 | 3,017.63 | 21,442.57 |
| 融资本息小计 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 12,384.00 | 15,840.00 |
| 其中：专项债券利息 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 3,840.00 |
| 专项债券本金 | | | | | | | | | | 12,000.00 | 12,000.00 |
| 当年现金净流入 | | | 1,734.15 | 1,734.15 | 1,734.15 | 2,633.63 | 2,633.63 | 2,633.63 | 2,633.63 | -9,366.37 | |
| 期末累积现金结存额 | | | 1,734.15 | 3,468.29 | 5,202.44 | 7,836.07 | 10,469.69 | 13,103.32 | 15,736.94 | 6,370.57 | |
| 政府专项债券本息保障倍数 | 1.35 | | | | | | | | | | |

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） | 17,154.06 | 18,226.18 | 19,298.31 | 20,370.44 | 21,442.57 | 22,514.70 | 23,586.83 | 24,658.95 | 25,731.08 |
| 债券本息金额（万元） | 15,840.00 | 15,840.00 | 15,840.00 | 15,840.00 | 15,840.00 | 15,840.00 | 15,840.00 | 15,840.00 | 15,840.00 |
| 债券本息覆盖倍数 | 1.08 | 1.15 | 1.22 | 1.29 | 1.35 | 1.42 | 1.49 | 1.56 | 1.62 |

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。



تجارت كىنىشكىسى

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、

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02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

二〇一九年四月十六日

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71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



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


姓名: 岳建民

性别: 男

出生日期: 1968-09-16

工作单位: 新疆明境会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 654224196809160417



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.



2014年9月13日

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.



2014年10月22日



韩志民

男

1962-01-23

新疆明境会计师事务所

(普通合伙)

652828196201230014

姓 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.

650101220002

证书编号:
No. of Certificate

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

