

喀什 2025 年老旧小区改造建设项目 执行商定程序的财务评估报告

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所

二〇二六年四月十三日



喀什 2025 年老旧小区改造建设项目

执行商定程序的财务评估报告

喀什市住房和城乡建设局：

我们接受委托，执行了“喀什 2025 年老旧小区改造建设项目”（以下简称“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喀什市住房和城乡建设局负责。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喀什 2025 年老旧小区改造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《喀什 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告》《喀什 2025 年老旧小区改造建设项目专项债券收益与融资平衡方案》及相关资料列示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、项目专项债券收益与融资平衡方案等文件，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《喀什 2025 年老旧小区改造建设项目专项债券收益与融资平衡方案》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。

本报告仅供喀什市住房和城乡建设局用于前述目的，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。

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所

二〇二六年四月十二日



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》”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，财预[2018]34号文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。根据财预[2018]34号文要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）实施单位

喀什市住房和城乡建设局。

（二）项目概况

1.项目建设背景

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作，将其作为重大民生工程和发展工程。国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），明确提出到“十

四五”期末基本完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的目标。住房和城乡建设部等部门持续出台配套政策，要求扎实推进“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，消除安全隐患，推进建筑节能改造，加快充电设施建设。国家发展改革委在《“十四五”新型城镇化实施方案》中强调推进管网更新改造和地下管廊建设。新疆维吾尔自治区在住房和城乡建设事业“十四五”规划中明确提出因地制宜推进老旧小区改造，重点改造完善小区配套和市政基础设施。喀什地区在《推进新型城镇化行动方案（2024-2025年）》中要求加快实施城镇老旧小区改造，补齐市政基础设施和公共服务设施短板。本项目正是贯彻落实国家和自治区关于全面推进城镇老旧小区改造决策部署，推动喀什市城市更新、改善居民居住条件的重要举措。

喀什市作为南疆城市群区域中心，城镇化进程不断加快，但辖区内存量老旧小区数量多、分布广。本次改造涉及塔县干休所、华鑫南小区、三运司一号小区等86个老旧小区、13222户居民，房屋多建于20世纪80年代至21世纪初，建设标准低，长期缺乏维护，基础设施老化破损严重。经排查，小区普遍存在给排水管网跑冒滴漏、供热管网老化、燃气管网锈蚀、供电线路陈旧、通信线路杂乱等问题，部分建筑外墙无保温层、屋面渗漏严重，公共服务设施缺失，充电桩、停车位、安防系统等配套严重不足，居民改造意愿十分强烈。为切实解决老旧小区在安全设施、市政配套、环境治理等方面存在的突出问题，消除各类安全隐患，提升小区居住品质和功能配套，增强群众的获得感、幸福感和安全感，喀什市住房和城乡建设局提出实施喀什2025

年老旧小区改造建设项目，对86个小区的水、电、气、暖、通信网络、建筑节能进行系统改造，同步完善充电桩、车辆管理系统等功能性设施。

2.项目名称：喀什 2025 年老旧小区改造建设项目。

3.建设性质：改造。

4.建设地点：喀什市。

5.建设期限：2025 年 5 月—2026 年 9 月。

6.项目建设规模及建设内容：

该项目建设内容：改造 86 个小区 13222 户，对水、电、气、暖、通信网络、建筑节能进行改造及完善功能性设施。其中给水管网改造 56.603 千米、排水管网改造 48.277 千米、电路通信改造 161.245 千米、供热管网改造 43 千米、燃气管网改造 38.115 千米；建筑节能改造 560993 平方米、屋面改造 142787 平方米、外窗改造 6000 平方米；安装车辆进出口管理系统及设备 86 套、汽车充电桩 1210 座、电动车充电桩 1290 座等。

（三）项目总投资估算

项目计划总投资 51000.00 万元，其中工程费用为 46039.37 万元，工程建设其他费用为 2571.29 万元，预备费为 1458.34 万元，建设期利息 931.00 万元。

（四）项目资金筹措安排

项目建设和经营所需全部资金为 51000 万元，其资金筹措计划为：

1. 计划申请发行政府专项债券 35000 万元（其中：2025 年已发行政府专项债券 23000 万元，发行期限 15 年，发债利率 2.06%）；

2026 年申请地方专项债券资金 12000 万元。本次拟申请地方政府专项债 4000 万元，期限 15 年，利率暂按 3.2% 测算。

2. 2026 年计划申请财政配套资金 16000 万元。

（五）项目收入与支出预测评价

该项目在债券存续期内产生的主要收入来源为停车收入、充电桩收入、物业费收入、广告收入。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《喀什 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告》以及委托方提供的项目资金平衡方案，根据该方案，进行分析评价。

2. 收入预测评价

根据《喀什 2025 年老旧小区改造建设项目可行性研究报告》，其收入主要包括停车收入、充电桩收入、物业费收入、广告收入。具体情况如下：

1、停车收入：停车收费参考《关于修订完善喀什市普通住宅小区物业服务收费标准的通知（喀市发改字〔2022〕353 号）》相关规定。小区按 1:1 的比例配置停车位，本项目共计停车位 13222 个，其中：车位 40%为月租车位，单价 30 元/车/月；车位 60%为临时停车，每月每车位收费约 240 元（每小时停车按 2 元计算）。停车位出租或使用比例按照 80%计算。年停车收入 1980.13 万元。

2、充电桩服务费收入：该项目涉及小区车辆，预计每个小区设置 14 个充电桩，共计充电桩 1210 个，汽车充电桩服务单价 75 元/天/桩（服务费 1.5 元/度*20 度/车*2.5 次周转）。86 小区预计设置电动车充电桩 1290 个，电动车充电桩服务单价 24 元/天/桩（服务费 1.5 元/度*4 度/车*4 次周转）；充电桩使用率按 70%测算，全年按 365 天测算。年充电服务费 3109.69 万元。

3、物业费收入：物业费收费面积共 793639 平方米，物业费收费参考《关于修订完善喀什市普通住宅小区物业服务收费标准的通知（喀市发改字〔2022〕353 号）》相关规定，单价 0.50 元/平方米/月，物业费可用于偿还债券比例按 70%测算。年物业收入 333.33 万元。

4、广告收入：项目涉及 86 个小区，每个小区收取广告牌收入 8 万元/年。年广告费收入 688.00 万元。

综上，运营期内总收入为 85556.10 万元。

收入测算表(单位：万元)

序号	项目	合计	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	年度		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入	85,556.10			6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15
1.1	物业费	4,666.62			333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33	333.33
	面积（平方米）				793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639	793639
	单价（元/㎡.年）				6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	空置率				30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.2	停车收入	27,721.82			1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13	1,980.13
	辆				13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222	13222
	月租单价（元/车/月）				30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	临时单价（元/车/月）				240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	空置率				80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	充电桩收入	43,535.66			3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69	3,109.69
	汽车充电桩数量（座）				1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210	1210
	服务单价（元/天/桩）				30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	周转次数（次）				2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	电瓶车充电桩数量（座）				1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00
	服务单价（元/天/桩）				6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	周转次数（次）				4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	空置率				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.4	广告费	9,632.00			688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688
	小区数量（个）				86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86

序号	项目	合计	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	年度		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	单价（元/小区.年）				80000	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
2	增值税附加	4,643.37			0	0	0	0	0	0	0	632.07	668.55	668.55	668.55	668.55	668.55	668.55
2.1	增值税	4,145.87										564.35	596.92	596.92	596.92	596.92	596.92	596.92
2.2	城市维护建设税	290.18										39.5	41.78	41.78	41.78	41.78	41.78	41.78
2.3	教育费附加	124.39										16.93	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91
2.4	地方教育费	82.93										11.29	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94

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、项目专项债券收益与融资平衡方案等文件，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

根据国家税收政策，该项目增值税税率按照 9%计取；城市维护建设税 7%；教育费附加 3%；地方教育费附加 2%；企业所得税 25%。
财务费用

该项目拟申请地方政府专项债券资金35,000万元，期限15年。2025年已成功申请地方政府专项债券资金23,000万元，期限15年，年利率2.06%。2026年申请地方政府专项债券资金12,000万元，本批次申请地方政府专项债4,000.00万元，利率按3.2%估算，15年期，本次发行金额到年底执行率为100%，应计利息12867.00万元。

债券发行费率1%，发行费用35.00万元。

债券登记托管费率0.08%，债券登记托管费用2.80万元。

债券兑付服务费率0.05%，债券兑付服务费用2.35万元。

4. 成本预测评价

根据可研报告，该项目经营成本主要包括管理费用、维修费、充电桩电费成本、折旧摊销费等，运营期经营成本合计13,551.66万元。

（1）管理费用：包括办公经费、保险费、差旅费、其他费用等。
管理费用按收入的5%测算，年平均管理费用估算为183.33万元。

（2）维修费：每年修理费按占折旧费的8%计算，平均年修理费为193.80万元/年。

（3）充电桩电费成本：充电桩用电成本按占充电桩收入的19%估算，年均充电电费成本为590.84万元。

（4）折旧摊销费：固定资产折旧费采用平均年限法计算，残值按5%。各类固定资产的折旧年限，参照有关规定，按以下数据计算：

1）建筑安装工程：20年；

2）设备：15年。

固定资产折旧费估算年均为2,422.50万元/年。

具体明细如下表所示：

成本预测表（金额单位：万元）

序号	项目	合计																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	年度		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	管理费用	2,566.68			183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33
2	维修费	2,713.20			193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8	193.8
3	充电桩电费成本	8,271.78			590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84	590.84
4	摊销费																	
5	折旧费	33,915.00			2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50
6	债券利息及发行等费用支出	11,535.94			857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	857.84	384.02
7	总成本费用	59,002.60			4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	4248.3156	3774.4956
8	其中：经营成本	13,551.66			967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98

提供的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专项债券收益与融资平衡方案，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

6. 项目收益与融资平衡性评价

（1）资金平衡表

该项目在债券存续期内项目收入总额85,556.10万元，扣除项目运行成本13,551.66万元、税金10,120.91万元，项目可偿债收益61,883.53万元，该项目专项债券本息合计47,867.00万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为1.29倍。

资金平衡表（单位：万元）

序号	项 目	计算期																
		合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	项目收入合计	85,556.10			6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15	6,111.15
2	项目成本合计	23,672.57			1,433.69	1,433.69	1,433.69	1,433.69	1,433.69	1,433.69	1,433.69	1,907.74	1,935.10	1,935.10	1,935.10	1,935.10	1,935.10	2,053.56
2.1	运营成本	13,551.66			967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98	967.98
2.2	税金	10,120.91			465.71	465.71	465.71	465.71	465.71	465.71	465.71	939.76	967.12	967.12	967.12	967.12	967.12	1,085.58
3	可用于还款的项目收益	61,883.53			4,677.46	4,677.46	4,677.46	4,677.46	4,677.46	4,677.46	4,677.46	4,203.41	4,176.05	4,176.05	4,176.05	4,176.05	4,176.05	4,057.65
4	本年应还本金合计	35,000.00															23,000.00	12,000.00
4.1	专项债本金	35,000.00															23,000.00	12,000.00
5	本年应还利息合计	12,867.00	473.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	384
5.1	专项债利息	12,867.00	473.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	384
6	当年应还本息合计	47,867.00	473.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	857.8	23,857.80	12,857.80	857.8	857.8	857.8	857.8	384
7	发债等相关费用	40.15	26.01	13.6	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.02
	可偿债备付率	1.29																

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平衡，稳定性得到充分保障。

（2）压力测试分析

该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）	49,506.83	52,601.00	55,695.18	58,789.36	61,883.53	64,977.71	68,071.88	71,166.06	74,260.24
债券本息金额（万元）	47,867.00	47,867.00	47,867.00	47,867.00	47,867.00	47,867.00	47,867.00	47,867.00	47,867.00
债券本息覆盖倍数	1.03	1.10	1.16	1.23	1.29	1.36	1.42	1.49	1.55


根据项目资金平衡分析结果，可偿债收益下降 20%，项目偿债备付率达到 1.03。结果显示，项目收益能够满足覆盖债券的本息，项目的抗风险能力较强。

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平衡专项债券的资金筹措方案。





会计师事务所 执业证书

名 称：新疆宏昌天圆有限责任公司会计师事务所

首席合伙人：汪生霞

主任会计师：汪生霞

经 营 场 所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13楼A2-A5

组 织 形 式：有限责任

执业证书编号：65010015

批准执业文号：新财会[2010]5号

批准执业日期：2010年2月10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。

《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。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

2024年03月29日

中华人民共和国财政部制



18

<p>注册</p> 	<p>姓名: 汪生霞</p> <p>性别: 女</p> <p>出生日期: 1969-01-16</p> <p>工作单位: 新疆宏昌天圆有账务任会计</p> <p>身份证号: 654125198901160081</p> 
<p>证书编号: 650100150033</p> <p>批准注册协会: 新疆注册会计师协会</p> <p>发证日期: 2018 年 12 月 21 日</p>	<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。</p> <p>This certificate is valid for another year after this renewal.</p>  

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.



8

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.



9

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.



10

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.



11