

喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房
建设项目
执行商定程序的财务评估报告

永诚会专审字（2026）043 号

新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司

二〇二六年四月二十九日



目录

喀什地区伽师县金水湾小区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	4
（三）资金筹措计划	4
（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	6
4. 项目运营成本	14
5. 相关税费	15
二、评价要素	15
（一）评价依据	16
（二）评价内容	17
1. 资金充足性	17
2. 资金稳定性	18
3. 压力测试	24
（三）风险分析	24
1. 债务资本市场利率波动风险	24
2. 项目建设期可能存在的财务风险	25
3. 项目运营期可能存在经营风险	25
三、总体评价结论	28
特别声明	30
事务所资质附件	31

喀什地区伽师县金水湾小区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）043 号

伽师县项目代建中心：

我们接受委托，执行了喀什地区伽师县金水湾小区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伽师县项目代建中心负责。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地区伽师县金水湾小区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。

本报告仅供伽师县项目代建中心用于前述目的，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：



2026 年 4 月 29 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

本项目的提出，立足于伽师县经济社会发展与新型城镇化进程的现实需求。随着县域产业集聚与人口流动加速，农业转移人口、新就业大中专毕业生、外来务工人员等群体规模持续扩大，其阶段性、过渡性住房困难问题日益凸显。当前，伽师县保障性住房供应总量仍显不足，房源结构有待优化，难以充分满足新市民、青年人“租得起、稳得住”的居住期盼，一定程度上影响了人才留存、产城融合与社会和谐稳定。

在此背景下，加快建设面向特定群体的保障性租赁住房，已成为补齐民生短板、优化人口结构、提升城市吸引力和竞争力的紧迫任务。金水湾小区项目的实施，旨在精准对接县域住房保障体系的薄弱环节，通过提供规模适度、租金可控、配套齐全的租赁住房，有效纾解重点群体的住房压力。项目不仅着眼于提供物理居住空间，更致力于构建一个促进社会交往、增强归属感的友好型社区，推动“职住平衡”，减少通勤负担，助力提升

本地劳动力市场的稳定性与活力。项目的建设，是伽师县积极回应人民群众“住有所居”美好向往的实质性举措，为县域深入推进以人为核心的新型城镇化提供有力支撑。

1. 项目名称：喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目。

2. 项目参与主体：申报单位为伽师县项目代建中心。

3. 项目投向领域：保障性安居工程-保障性住房。

4. 项目建设地点：该项目位于伽师县。

5. 项目建设内容：新建 1.7 万平方米保障性住房，室内外相关设备采购安装及配套附属设施等。

6. 建设期限及运营期：2026 年 6 月—2027 年 6 月。

7. 项目性质：新建项目。

8. 项目前期手续有关情况：

（1）新疆维吾尔自治区伽师县发展和改革委员会出具《关于喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目项目建议书的批复》（伽发改投资〔2026〕143号）；

（2）伽师县自然资源局出具《关于喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目用地的情况说明》；

（3）喀什地区生态环境局伽师县分局出具《关于对喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目的环保意见》。

（二）项目总投资估算

根据可行性研究报告及项目建议书的批复，该项目总投资为6,500.00万元，其中：工程费用 5,737.42 万元，占项目总投资的 88.27%（建筑工

程费 3,520.67 万元，安装工程费 1,967.75 万元，设备购置费 249.00 万元）；工程建设其他费用 453.06 万元，占项目总投资的 6.97%；预备费 309.52 万元，占项目总投资的 4.76%。

（三）资金筹措计划

喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目估算总投资为 6,500.00 万元，其中：其他资金 1,500.00 万元，通过发行专项债融资总额 5,000.00 万元。2026 年第一期（本期）申请发行 3,000.00 万元，2026 年第二期申请发行 2,000.00 万元，期限 15 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，考虑到项目实际付息时间自 2027 年开始，本方案假设 2027 年按全年计息，最后一年 2041 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) 本项目建设期自 2026 年 6 月开始，2027 年 6 月结束，2028 年项目投入运营，项目运营期自 2028 年开始，2041 年结束。

2. 运营收入

本项目收益来源主要为公租房出租收入、物业服务收入、停车费收入、充电桩服务费收入、商铺出租收入、社区商店便民收入、老人日间照料服务收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入及房产出售收入。

(1) 公租房出租收入

1) 运营模式：本项目面向伽师县住房困难的城镇低保、低收入家庭，中等偏下收入家庭，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员提供公租房出租服务，按月收取租金费用。

2) 数量依据：根据可行性研究报告及批复资料，本项目可出租公租房面积 15048.8 m²。

3) 租金定价及测算依据：

①定价政策：公租房租金执行政府定价，按照《伽师县公共租赁住房管理办法》（伽政办规〔2025〕3 号）第十六条规定，结合县域经济发展水平、市场租金及保障对象支付能力实行分档计租，计算公式为：公租房

月租金=县上年度城镇居民人均可支配收入×公租房租金缴费比例。

②测算基数：伽师县 2024 年度城镇居民人均可支配收入 32,233.00 元，同比增长 6.30%，本次测算以此为基数。

③综合缴费比例：根据文件规定，公租房租金缴纳比例，城镇低保家庭不高于 3%，城镇低收入家庭不高于 8%，城镇中等偏下收入家庭不高于 12%。本项目统筹不同收入家庭类型，暂按 10%综合比例测算。

④租金涨幅：结合城镇居民人均可支配收入增长趋势，假设租金标准每年在上年基础上递增 5%。

⑤单位租金标准：2028 年公租房月租金单价=32,233.00 元÷12×10%÷(15,048.80 m²÷276 套)×(1+5%)³≈5.70 元/m²/月。

⑥负荷率：考虑到房屋周转等因素，本项目在核定可出租面积基础上，考虑 95%的实际出租负荷率，按年度（12 个月）核算租金总收入。项目最后一年假设出售房产，不算租赁收入。

（2）物业服务收入

1) 运营模式：本项目面向租房家庭提供物业服务，收取物业服务费。

2) 数量依据：本项目物业服务面积同可出租公租房面积 15048.8 m²，负荷率同出租负荷率均为 95%。

3) 价格依据：依据伽师县人民政府网站公布的《关于调整伽师县普通住宅前期物业服务费的通知》，自 2023 年 7 月 1 日起，为体现物业服务“质价相符”原则，未按照《住宅物业服务标准》评定等级并备案的物业服务企业按照一级物业服务价格的 70%执行，即多层 0.35 元/m²·月、高层 0.7 元/m²·月。

(<http://www.xjjsx.gov.cn//jsx/c108143/202306/b4f6477e58dd42e8af6ac61ce88d3be9.shtml>)

本项目拟建设 2 栋多层，1 栋高层，物业服务费收费标准暂按 0.38 元/m²/月计算。

（3）停车费收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目设置停车位 101 个，其中 40%（40 个）包月出租，60%（61 个）用于临时停放。

价格依据：伽师县目前无公示的停车费官方文件。伽师县作为新疆喀什地区下辖县，其停车收费通常遵循自治区政府定价的指导原则。根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》，各地（州、市）、县（市）的政府定价停车场收费标准一般为每小时 0.00 至 4.00 元。参考周边区域停车收费水平及居民承受能力，本项目包月车位暂定 30.00 元/个/月，临停车位按 2.00 元/小时计算，一天有效收费时长 4 小时，临停收费负荷率按临时停车位数量的 80%计算。

（4）充电桩服务费收入

数量依据：本项目设置充电桩 19 个，假设每个充电桩每天使用 3 次，每次充电 50 度，由此测算的充电量 0.2850 万度/天。本项目在核定充电量基数基础上，考虑 80%的实际运营负荷率，按年度（365 天）核算充电服务费总收入。

单价依据：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。

（5）商铺出租收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目配套商铺可租赁面积 1500 平方米，运营期出租率 95%。

单价依据：本项目无官方租赁价格，结合项目公益属性和周边同类商铺，暂定商铺租赁单价 0.70 元/平方米/天，出租率 95%。

（6）社区商店便民收入

数量依据：本项目面向小区内 276 户家庭建设社区服务平台，整合线上线下资源，提供线上下单、线下配送服务，打造“一刻钟便民生活圈”社区商店，提供蔬菜、日用品等便民服务。

单价依据：本项目为响应自治区政策，以“民生优先、公益为主、市场化运作”为原则，参考依据伽师县低保家庭人均消费支出标准测算，按 3 人家庭低保收入 1/3 用于社区采购日用品，预计社区居民每户月消费金额 770.00 元。

（7）老人日间照料服务收入

数量依据：本项目面向小区内 276 户家庭提供老人日照料服务，预计 30%的家庭选择此项服务。

单价依据：2025 年自治区发改委出台《新疆维吾尔自治区提振消费专项行动实施方案》，2026 年出台一系列便民消费举措，如首次在全疆

启动中度以上失能老年人电子消费券，每人每月最高抵扣 800.00 元，覆盖助餐、康复护理、日间托养等 14 项服务，可与长期护理保险叠加使用。本项目暂定每户月均消费 200.00 元。

（8）社区快递柜租赁收入

数量依据：本项目计划在社区内设置 5 个快递柜。

单价依据：根据市场行情，预计每个快递柜租赁价格 2,000.00 元/年。

（9）电梯楼宇广告收入

数量依据：本项目电梯共计 9 部，每部设置 4 个广告位，共设置广告牌 36 处。

单价依据：参考同类电梯广告收入，暂定每个广告牌收费 2,000.00 元/年。

（10）临时摊位租赁收入

数量依据：本项目预计在硬化场地内设置临时摊位 20 个。

单价依据：本项目无官方价格，参考市场定价，暂定每个摊位出租价格 50.00 元/天。考虑雨雪及冬季气候因素不便出摊，一年按 300 天计算，出租率 75%。

（11）商铺出售收入

数量依据：本项目可出售的商铺面积为 1500 平方米。

单价依据：在伽师县，商铺的出售价格因具体位置、面积、经营状况和物业类型等因素而有显著差异，目前没有统一的官方指导价。本项目预计 15 年后出售商铺，用于项目还本付息，伽师县无活跃的线上商铺出售

报价，故参考周边麦盖提县商铺报价，暂定商铺出售价格 6,000.00 元/平方米。



(12) 公租房出售收入

运营方式：国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）确立了配售型保障性住房的发展方向，明确提出要多渠道筹集保障性住房，鼓励各地盘活存量资源，包括存量保障性住房、政策性住房等。住建部后续配套文件（如建保〔2024〕44号、建保〔2025〕

10 号)进一步细化,支持通过收购、转换等方式扩大配售型保障房供给。本项目拟在运营期将房源转为配售型保障性住房,出售房产收到的房款用于本项目还本付息。为避免房源转换过程中手续烦琐的问题,本项目假设运营期最后一年出售所有房产。(PS:实际运营过程中,可自转换房源手续办理完毕后开始销售,归集的资金提前进行还本付息)

数量依据:根据可行性研究报告及批复资料,本项目可出售公租房面积 15048.8 m²。

价格依据:根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14 号)规定,在此基础上采取市场化方式运作,按保本微利原则配售。加强配套设施建设,相关建设投入不得摊入保障性住房配售价格。

新疆地区配售型保障性住房价格确认严格遵循保本微利+政府指导价+封闭管理原则,实行“一项目一定价”,由发改、住建、财政、自然资源等部门联合核定,经同级政府批准后执行。考虑到现在为项目初步规划阶段,无政府审批销售价格,故假设基准价格计算公式为=(不含税成本+合理利润)×(1+增值税税率)÷可售面积”。

具体测算过程如下:

①土地成本 0.00 万元+项目总投资 6,500.00 万元-配套工程投资 625.99 万元-附属工程投资 720.90 万元=5,153.11 万元。

②项目税金=5,153.11÷(1+9.00%)×9.00%=425.49 万元。

④合理利润:5153.11×3%=154.59 万元。

⑤ 最 终 确 认 的 售 价 = (5,153.11+425.49+154.59) ÷

15,048.80=3,809.73 元/平方米（价格低于现行伽师县市场报价 3,950.00 元/m²元）。

⑥负荷率及出售计划：为简便计算，本项目假设运营期最后一年对外进行房产销售，且以上房产全部出售。



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 2,405.77 万元，其中：债券利息 2,400.00 万元，债券发行费 5.00 万元，登记托管费 0.40 万元，债券还本付息兑付服务费 0.37 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、工资及福利费、修理费、公租房管理费用、社区商店变动成本。

（1）燃料及动力费

主要为公共区域的水电费，根据相关测算，本项目按租金收入的2.00%计算。

（2）工资及福利费

本项目新增工作人员8人，以年均工资6.00万元/人计算，福利及社保费用占年薪的50%。

（3）修理费

按折旧额的7.5%计算。

（4）公租房管理费用

按费用之和（燃料及动力费+工资及福利费+修理费）的10%计算，主要为办公费、交通费、其他不可预见费用及公租房管理成本计提不足时的弥补成本。

（5）社区商店变动成本

按社区商店消费收入的70%计算对应的社区商店材料等变动成本。

（6）折旧费

按不含税投资总额为固定资产原值，残值率 5%，折旧年限 30 年。

$(6,500.00 \div 1.09 \times 95\% \div 30 \text{ 年} = 188.84 \text{ 万元})$ 房产出售最后一年一次性结转资产剩余所有的折旧额。

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、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）及相关税费政策文件，本项目公租房租金收入免税，停车费收入、商铺出租收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入、公租房出售收入按不含税收入的 9% 计算销项税，充电桩服务费收入、社区商店便民收入按不含税收入的 13% 计算销项税；物业服务收入、老人日间照料服务收入按不含税收入的 6% 计算销项税。燃料及动力费、社区商店变动成本按照不含税成本 13% 计算进项税，修理费及公租房管理费用按照不含税成本的 6% 计算进项税，建设期进项按照不含税投资总额取 9% 作为进项税税率。

(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、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，暂不考虑会税差异。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。

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，喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目专项债券，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

该项目以公租房出租收入、物业服务收入、停车费收入、充电桩服务费收入、商铺出租收入、社区商店便民收入、老人日间照料服务收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入及房产出售收入。

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 14,292.99 万元，经营成本 3,739.25 万元，各类税金 746.33 万元，可用于归还专项债券的资金为 9,807.41 万元。债券本金总额 5,000.00 万元，利息总额 2,400.00 万元，债券本息合计 7,400.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.33 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 6,500.00 万元，其中：其他资金 1,500.00 万元，申请发行政府专项债券资金总额 5,000.00 万元，2026 年第一期（本期）申请发行 3,000.00 万元，2026 年第二期申请发行 2,000.00 万元，资金来源稳定。

（2）运营期资金稳定性

本项目运营期自 2028 年—2041 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公租房出租收入、物业服务收入、停车费收入、充电桩服务费收入、商铺出租收入、社区商店便民收入、老人日间照料服务收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入及房产出售收入；成本主要为燃料及动力费、工资及福利费、修理费、公租房管理费用、社区商店变动成本。

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					
			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	6,500.00	5,200.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-
	专项债券流入	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	其他资金流入	1,500.00	200.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-
2	运营期收入合计（含税）	14,292.99	-	-	523.79	528.68	533.81	539.20	544.86	550.81
	公租房出租收入	1,732.13	-	-	97.79	102.68	107.81	113.20	118.86	124.81
	物业服务收入	91.28	-	-	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
	停车费收入-包月	20.16	-	-	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
	停车费收入-临停	199.50	-	-	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25
	充电桩服务费收入	1,048.60	-	-	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90
	商铺出租收入	473.33	-	-	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41
	社区商店消费收入	3,391.78	-	-	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27
	老人日间照料服务收入	278.18	-	-	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87
	社区快递柜租赁收入	14.00	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	电梯楼宇广告收入	95.76	-	-	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
	临时摊位租赁收入	315.00	-	-	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50
	商铺出售收入	900.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租房出售收入	5,733.27	-	-	-	-	-	-	-	-
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	6,340.00	5,200.00	1,140.00	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	6,340.00	5,200.00	1,140.00	-	-	-	-	-	-
4	运营期经营成本合计	3,739.25	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12
	燃料及动力费	34.65	-	-	1.96	2.05	2.16	2.26	2.38	2.50
	工资及福利费	1,008.00	-	-	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	修理费	198.24	-	-	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16
	公租房管理费用	124.10	-	-	8.81	8.82	8.83	8.84	8.85	8.87
	社区商店变动成本	2,374.26	-	-	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59

序号	项目	金额合计	建设期		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
5	税金合计	746.33	-	-	-	-	-	-	-	-
	增值税	355.03	-	-	-	-	-	-	-	-
	增值税附加	35.50	-	-	-	-	-	-	-	-
	企业所得税	355.80	-	-	-	-	-	-	-	-
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	5.77	5.40	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	发行费用	5.00	5.00	-	-	-	-	-	-	-
	登记托管费	0.40	0.40	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	0.37	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
7	支出合计	4,485.58	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12
8	可用于还款的项目收益	9,807.41	-	-	257.27	262.06	267.07	272.35	277.88	283.69
9	本年应还专项债本金合计	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	2026 年专项债第一期	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	2026 年专项债第二期	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
10	本年应还专项债利息合计	2,400.00	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	2026 年专项债第一期	1,440.00	-	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	2026 年专项债第二期	960.00	-	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
11	当年应还专项债券本息合计	7,400.00	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
12	自有资金归还建设期利息	160.00	-	160.00	-	-	-	-	-	-
13	净现金流量	2,567.41	-	-	97.27	102.06	107.07	112.35	117.88	123.69
14	累计净现金流量		-	-	97.27	199.33	306.40	418.75	536.63	660.32

续表：

序号	项目	金额合计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			9	10	11	12	13	14	15	16
1	建设期资金流入	6,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—
	专项债券流入	5,000.00	—	—						
	其他资金流入	1,500.00	—	—						
2	运营期收入合计（含税）	14,292.99	557.05	563.60	570.48	577.70	585.29	593.25	601.61	7,022.86
	公租房出租收入	1,732.13	131.05	137.60	144.48	151.70	159.29	167.25	175.61	—
	物业服务收入	91.28	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
	停车费收入-包月	20.16	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
	停车费收入-临停	199.50	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25
	充电桩服务费收入	1,048.60	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90
	商铺出租收入	473.33	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	—
	社区商店消费收入	3,391.78	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27
	老人日间照料服务收入	278.18	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87
	社区快递柜租赁收入	14.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	电梯楼宇广告收入	95.76	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
	临时摊位租赁收入	315.00	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50
	商铺出售收入	900.00	—	—	—	—	—	—	—	900.00
	公租房出售收入	5,733.27	—	—	—	—	—	—	—	5,733.27
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	6,340.00	—	—	—	—	—	—	—	—
	建设成本流出	6,340.00	—	—						
4	运营期经营成本合计	3,739.25	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	264.37
	燃料及动力费	34.65	2.62	2.75	2.89	3.03	3.19	3.35	3.51	—
	工资及福利费	1,008.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	修理费	198.24	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16
	公租房管理费用	124.10	8.88	8.89	8.91	8.92	8.94	8.95	8.97	8.62

序号	项目	金额合计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			9	10	11	12	13	14	15	16
	社区商店变动成本	2,374.26	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59
5	税金合计	746.33	-	-	-	-	-	-	-	746.33
	增值税	355.03	-	-	-	-	-	-	-	355.03
	增值税附加	35.50	-	-	-	-	-	-	-	35.50
	企业所得税	355.80	-	-	-	-	-	-	-	355.80
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	5.77	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.26
	发行费用	5.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	登记托管费	0.40	-	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	0.37	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.26
7	支出合计	4,485.58	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	1,010.70
8	可用于还款的项目收益	9,807.41	289.80	296.21	302.93	310.00	317.41	325.20	333.38	6,012.16
9	本年应还专项债本金合计	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
	2026 年专项债第一期	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00
	2026 年专项债第二期	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
10	本年应还专项债利息合计	2,400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	2026 年专项债第一期	1,440.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	2026 年专项债第二期	960.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
11	当年应还专项债券本息合计	7,400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	5,160.00
12	自有资金归还建设期利息	160.00	-							
13	净现金流量	2,567.41	129.80	136.21	142.93	150.00	157.41	165.20	173.38	852.16
14	累计净现金流量		790.12	926.33	1,069.26	1,219.26	1,376.67	1,541.87	1,715.25	2,567.41

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		项目收入 (变动因素)	项目成本 (变动因素)	可偿债收益 (万元)	债券本息和	本息覆盖倍数
双因素变动 比例	-20%	11,434.39	3,588.46	7,845.93	7,400.00	1.06
	-15%	12,149.04	3,812.74	8,336.30	7,400.00	1.13
	-10%	12,863.69	4,037.02	8,826.67	7,400.00	1.19
	-5%	13,578.34	4,261.30	9,317.04	7,400.00	1.26
	0%	14,292.99	4,485.58	9,807.41	7,400.00	1.33
	5%	15,007.64	4,709.86	10,297.78	7,400.00	1.39
	10%	15,722.29	4,934.14	10,788.15	7,400.00	1.46
	15%	16,436.94	5,158.42	11,278.52	7,400.00	1.52
	20%	17,151.59	5,382.70	11,768.89	7,400.00	1.59

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，偿债覆盖倍数均超过 1.00 倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目 2026 年第一期（本期）申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，2026 年第二期申请政府专项债券资金 2,000.00 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，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。

本项目收入来源多元但多数依赖市场环境、政策调整及运营效率，存在显著变动风险。政策层面，公租房租金、物业服务收费、充电桩服务费等核心收入均受政府定价、指导价约束，政策调整或收费标准下调将直接影响收入规模；市场层面，公租房、商铺出租率受区域住房需求、商业氛围影响，停车费、广告位租赁等收入易因周边同类项目竞争出现客源分流，社区消费类收入则与居民消费能力、消费意愿高度相关。同时，运营端若出租房源周转效率低、服务品质不达标，会导致各类资产闲置率上升，进一步拉低收入水平，而商铺、公租房出售收入还受后期区域房产市场行情波动影响，存在价格不及预期的风险。

针对上述风险，需建立多维度应对体系。一是加强政策研判，密切跟踪物价、住建、发改等部门的政策动态，及时调整经营策略，确保收费标准合规并贴合政策导向；二是提升运营能力，通过优化物业服务、完善社区配套设施提升资产吸引力，稳定出租率与消费客群，建立客户反馈机制及时优化服务内容；三是丰富收入结构，在合规前提下挖掘闲置资源的盈利潜力，培育新的收入增长点；四是做好市场调研，实时关注区域市场竞争与需求变化，灵活调整租赁、消费类服务的运营策略，降低市场波动带来的影响。

同时，严格落实《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）及《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）相关要求，切实防范化解专项债券偿债风险，确保债券本息按时足额偿还，结合实际完善偿债保障措施。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中专项编列债券还本准备金预算，实行专项管理、逐年提取，持续积累偿债资金，有效降低年度收入不确定性对债务还本造成的影响。针对债券存续期内可能出现的各类偿债缺口，灵活采取应对措施，若项目实际运营收入未达到预测值，或政府性基金、专项收入实现较晚、暂时难以兑现，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，保障本息偿还。若项目相关收入暂时无法实现导致不能偿还到期债券本金，可严格按照财预〔2017〕89号文规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后及时归还。同时，严格落实52号文要求，加快建立专项债券偿债备付金制度，对收益较好的项目动态调整全生命周期收益平衡方案，鼓励提前偿还债券本金以减轻偿债压力；对收益难以偿还本息的项目，依法统筹财政补助资金、跨项目专项收入及政府性基金预算收入调度偿还，严守省内区域平衡底线，压实省级政府兜底责任，全方位筑牢专项债券偿债风险防线。

（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。

本项目支出受成本价格波动、运营规模变化及政策要求影响，存在刚性增长与不可预见支出增加的双重风险。人力成本方面，社会平均工资上涨、社保及福利政策调整，将直接推高工资及福利费支出；资源价格层面，水电等公共能源价格波动会导致燃料及动力费上升，建材、维修配件价格

上涨则会增加修理费支出。同时，项目运营过程中若出现设施设备老化加速、维修频次增加，或公租房管理中不可预见费用增多，会使修理费、管理费用超支，而社区商店变动成本随收入规模变化，若成本管控不当易出现成本占比过高的问题，折旧计提相关的修理费也因资产使用状况存在不确定性，进一步加大支出波动。

为应对支出变动风险，需构建全流程成本管控体系。一是强化刚性成本管控，与水电供应方协商稳定的合作价格，建立人力成本预算管理机制，结合运营需求优化人员配置，避免人力冗余；二是做好成本预判，定期调研建材、配件等物资的市场价格走势，建立价格预警机制，通过批量采购、长期合作降低采购成本；三是完善设施设备维护体系，制定常态化的巡检与保养计划，减少设备故障及老化带来的大额维修支出，降低修理费的不确定性；四是细化费用核算，对管理费用、变动成本进行精细化管控，明确各项费用的计提标准与使用范围，建立费用支出审核机制，严控非必要支出，同时动态监控社区商店成本占比，及时优化采购与运营流程，确保成本与收入匹配。

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，认为喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目专项债券可以以相较合理的融资成本完成资

金筹措。同时，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喀什地区伽师县金水湾小区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。

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)

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
苏庭铎

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
تەرجىمە ئورگانى

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：

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	性别	男	出生日期	1953-07-08	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	650103195307080630
Full name		Sex		Date of birth		Working unit		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.



