

克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋
用作保障性住房项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告
政德审字【2025】ZX第00083号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年三月



目录

一、项目概况	2
（一）项目情况	2
（二）项目运营期	2
（三）投资估算与资金筹措方式	2
二、应付债券本息情况	2
三、评价依据及假设	3
（一）基本假设条件	3
（二）收入来源及估算依据	4
（三）运营成本估算依据	5
（四）相关税费	6
（五）项目收益预测	6
（六）本息覆盖倍数	7
四、总体评价结果	8

克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00085 号

我们接受白碱滩区住房和城乡建设局，对克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估报告。

我们审核的依据是《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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评估报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

根据《克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目可行性研究报告》项目主要建设内容为：建设内容为120套（总面积：15105平方米）经济适用房的室内精装修工程，其中翠林花园105套，五亭花园15套。

（二）项目运营期

本项目运营期为2026年-2044年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资6250.00万元，其中：工程费用4620.00万元，占项目总投资的73.92%；工程建设其他费用1062.87万元，占项目总投资的17.01%；预备费用454.63万元，占项目总投资的7.27%；建设期利息112.50万元，占项目总投资的1.80%。

2、资金筹措方式

本项目总投资为6250.00万元，其中项目资本金1250.00万元，为地方财政资金，占总投资的20%，专项债券资金5000万元，占总投资的80%。发行期限为20年。

二、应付债券本息情况

本项目发行政府专项债券5000.00万元，发行期限为20年，票面

利率4.50%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下表所示：

项目各年还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资 利率	当年偿 还利息	发行服 务费	登记托管 费	兑付服 务费
1	2025 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	5.00	0.40	0.25
2	2026 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	0.00	0.00	0.25
3	2027 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
4	2028 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
5	2029 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
6	2030 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
7	2031 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
8	2032 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
9	2033 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
10	2034 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
11	2035 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
12	2036 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
13	2037 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
14	2038 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
15	2039 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
16	2040 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
17	2041 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
18	2042 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
19	2043 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
20	2044 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.50%	225.00			0.00
合计			5,000.00	5,000.00			4,500.00	5.00	0.40	4.75

三、评价依据及假设

（一）基本假设条件

1. 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政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 各项成本费用等在正常范围内变动；
6. 无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

本项目运营收入为给保障性住房租赁收入。项目建成后，有总建筑面积15105平方米保障性住房用于外来务工人员、新就业人员等新市民租住，出租单价按照1.05元/m²·天，预计运营期第一年出租率为80%，第二年开始出租率达到饱和。且考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨2.1%，并参考我国近几年CPI 平均水平2.00%，本项目价格按照每三年上涨5.00%计算。预计运营期内年均收入为：949.16万元。（租赁单价参照周边现有同类建筑租赁单价计取）

经测算本项目债券存续期内运营收入为18034.11万元，运营收入测算见下表：

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	收入（万元）	18034.11	827	827	827	871.11	871.11	871.11	915.21	915.21	915.21
2	面积（m ² ）	286995	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105
3	单价（元/m ² ·天）	32.71	1.5	1.5	1.5	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	收入（万	959.32	959.32	959.32	1008.94	1008.94	1008.94	1058.56	1058.56	1058.56	1113.69

	元)										
2	面积 (m²)	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105
3	单价 (元/ m².天)	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83	1.83	1.92	1.92	1.92	2.02

(三) 运营成本估算依据

本项目成本包括原材料燃料动力费、工资及福利费、折旧费、无形资产、递延资产摊销计算、修理费及其他管理费用。债券存续期内，项目成本自 2026 年开始计算，到 2044 年底。考虑债券存续期，2044 年按照 12 个月计算。

1、原材料燃料动力费

水：2.4 元/吨；电：0.4362 元/度。（本项目主要为小区绿化、照明提供水电）

2、工资及福利费

项目建成后，根据规模新增人员 5 人，负责管理工作，人员基本工资参考 6 万元/年测算，测算每年项目公司人员成本为 30 万元/年，每三年考虑 5%增长。（本小区物业为现有物业公司继续承担，故无相关收入及成本）

3、修理费

按项目固定资产原值 0.1%计取。

5、其他管理费用

包括管理费用、维修费用及其他不可预见的费用，按营业收入的 0.5%计取。

根据以上预测信息，预测期内年度成本费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	人工工资及福利费	652.41	30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08
2	外购原材料和燃料动力费	310.84	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
3	维修费用	87.78	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
4	管理费用	90.2	4.14	4.14	4.14	4.36	4.36	4.36	4.58	4.58	4.58
5	经营成本	1141.23	55.12	55.12	55.12	56.84	56.84	56.84	58.64	58.64	58.64
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	人工工资及福利费	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.2
2	外购原材料和燃料动力费	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
3	维修费用	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
4	管理费用	4.8	4.8	4.8	5.04	5.04	5.04	5.29	5.29	5.29	5.57
5	经营成本	60.51	60.51	60.51	62.49	62.49	62.49	64.56	64.56	64.56	66.75

（四）相关税费

增值税及其附加本项目营业税税金包括增值税、教育费附加和城市维护建设费，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，销项税按 9% 计算，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

根据财税[2008]170 号规定：自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为 1687.51 万元。

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	应缴增值税	1074.43	0	0	0	0	0	6	75.57	75.57	75.57

1.1	销项税	1489.06	68.28	68.28	68.28	71.93	71.93	71.93	75.57	75.57	75.57
1.2	进项税	414.63	68.28	68.28	68.28	71.93	71.93	65.93			
2	税金及附加	128.94	0	0	0	0	0	0.72	9.07	9.07	9.07
2.1	城市建设维护税(7%)	75.2	0	0	0	0	0	0.42	5.29	5.29	5.29
2.1	教育费附加及地方教育附加税(5%)	53.74	0	0	0	0	0	0.3	3.78	3.78	3.78
3	所得税(25%)	1558.57	54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	64.84	73.33	73.33	73.33
4	合计(1+2)	1687.51	54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	65.56	82.40	82.40	82.40
序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	应缴增值税	79.21	79.21	79.21	83.31	83.31	83.31	87.4	87.4	87.4	91.96
1.1	销项税	79.21	79.21	79.21	83.31	83.31	83.31	87.4	87.4	87.4	91.96
1.2	进项税										
2	税金及附加	9.5	9.5	9.5	10	10	10	10.49	10.49	10.49	11.04
2.1	城市建设维护税(7%)	5.54	5.54	5.54	5.83	5.83	5.83	6.12	6.12	6.12	6.44
2.1	教育费附加及地方教育附加税(5%)	3.96	3.96	3.96	4.17	4.17	4.17	4.37	4.37	4.37	4.6
3	所得税(25%)	83.78	83.78	83.78	95.56	95.56	95.56	107.33	107.33	107.33	120.43
4	合计(1+2)	93.28	93.28	93.28	105.56	105.56	105.56	117.82	117.82	117.82	131.47

(五) 项目收益预测

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为15205.37万元，债券还本付息总额及其他财务费用9510.15万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息及其他财务费用的覆盖倍数为1.60倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

(六) 本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期

间可用于偿还债券本息的项目收益为15205.37万元，计算的本息覆盖倍数为1.60倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目资金平衡收益表

单位：万元/倍

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入	运营收入	18,034.11	0.00	827.00	827.00	827.00	871.11	871.11	871.11	915.21	915.21
扣除 项	运营成本	1,141.23	0.00	55.12	55.12	55.12	56.84	56.84	56.84	58.64	58.64
	相关税费	1,687.51	0.00	54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	65.56	82.40	82.40
可用于资金平衡的相关收益 A		15,205.37	0.00	717.46	717.46	717.46	749.25	749.25	748.71	774.17	774.17
专项 债应 付情 况	债券本金	5000.00	0.00								
	发行服务费	5.00	5.00								
	登记托管费	0.40	0.40								
	兑付服务费	5.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	债券利息	4500.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	本息合计 B	4510.40	230.65	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25
本息覆盖倍数 A/B		1.60									

续上表

项目		合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
收入	运营收入	18,034.11	915.21	959.32	959.32	959.32	1008.94	1008.94	1008.94	1058.56	1058.56	1058.56	1113.69
扣除 项	运营成本	1,141.23	58.64	60.51	60.51	60.51	62.49	62.49	62.49	64.56	64.56	64.56	66.75
	相关税费	1,687.51	82.40	93.28	93.28	93.28	105.56	105.56	105.56	117.82	117.82	117.82	131.47
可用于资金平衡的相关收益 A		15,205.37	774.17	805.53	805.53	805.53	840.89	840.89	840.89	876.18	876.18	876.18	915.47
专项 债应	债券本金	5000.00											5000
	发行服务费	5.00											

付 情 况	登记托 管费	0.40											
	兑付服 务费	5.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	债券利 息	4500.0 0	225. 00	225. 00	225. 00	225. 00	225.0 0	225.0 0	225.0 0	225.0 0	225.0 0	225.0 0	225.0 0
	本息合 计 B	4510.4 0	225. 25	225. 25	225. 25	225. 25	225.2 5	225.2 5	225.2 5	225.2 5	225.2 5	225.2 5	225.2 5
本息覆盖倍数 A/B		1.60											

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目累计净收益15205.37万元，专项债券存续期利息4500.00万元，本金5000.00万元，本息合计9500.00万元。发行费用为5.00万元，登记托管费为0.40万元，兑付服务费为4.75万元，其他财务费用合计为10.15万元。项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.60倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国•北京

2025年3月20日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E



名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

负责人 仇凌

经营范围

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13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：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

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》。

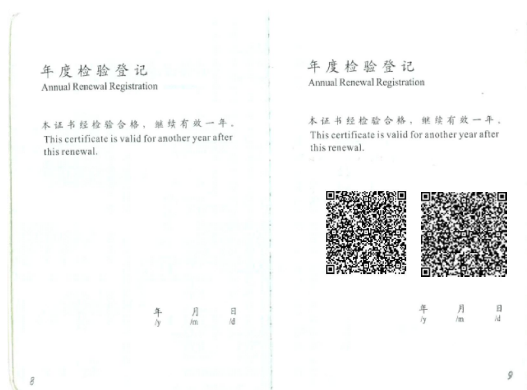


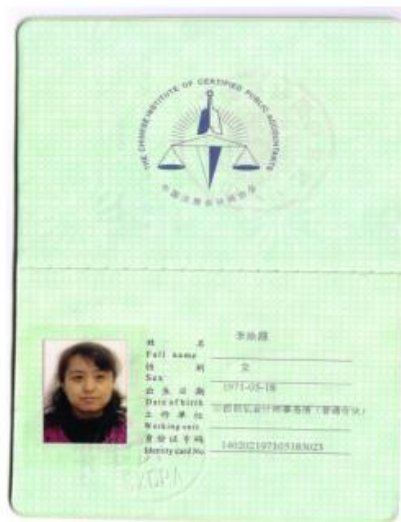
发证机关：

北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-26	

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-11	
2014年	通过
2014-03-21	