

報告書

REPORT

伊犁州特克斯县保障性住房建设项目

专项债券方案总体评价报告

新疆凌远审字〔2025 年〕第 502 号



新疆凌远会计师事务所合伙企业（普通合伙）



伊犁州特克斯县保障性住房建设项目 专项债券方案总体评价

特克斯县住房和城乡建设局：

我们接受贵方委托，对伊犁州特克斯县保障性住房建设项目收益专项债券（以下简称“本期债券”）项目实施方案进行评价并出具方案总体评价报告。

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》。发行人对该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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于工程初步设计阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为伊犁州特克斯县保障性住房建设项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行伊犁州特克斯县保障性住房建设项目专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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。

中国注册会计师



新疆凌远会计师事务所合伙企业（普通合伙）

新疆·乌鲁木齐市



中国注册会计师



报告日期：二〇二五年十一月十日

评价说明

一、 评价内容

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），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，我们对伊犁州特克斯县保障性住房建设项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

二、 项目基本情况

项目建设地点位于特克斯县，建设内容包括新建保障性租赁住房 700 套，总建筑面积 42000 平方米，配套完善相关公用工程设施及其他附属设施。

三、 项目投资估算

项目建设投资 15,000.00 万元，其中建筑工程费及工程建设其他费 13,737.38 万元，债券发行费用 10.62 万元，建设期利息 1,252.00 万元。

四、 资金筹措方案

1、项目资金来源

自有资金来源：地方财政配套资金 6,000.00 万元，占总投资的 40.00%，资金来源为本级财政预算项资金。

融资来源：项目计划发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，占总投资的 60.00%。

项目资金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2019】26号）有关规定要求，资金结构合理。

2、债券发行计划

项目计划发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，发行计划为三期，具体为：

2022 年 5 月已发行第一期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 3.02%，付息方式为每半年付息一次。

2022 年 10 月已发行第二期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 2.92%，付息方式为每半年付息一次。

本次拟发行第三期地方政府专项债券 1,000.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），年利率依据相关规定暂按 3.2%估算，付息方式为每半年付息一次。

3、债券发行费

项目拟发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，债券发行费于债券发行后一次性支付，其中发行费率 1%、登记托管费 0.08%、兑付服务费 0.05%，共计 10.62 万元。

4、建设期资金平衡方案

项目建设期为 2022 年 4 月至 2026 年 12 月，项目资金 15,000.00 万元将于建设期内分年度投入，具体为：

2022-2024 年已投资 8,722.36 万元，资金来源为发行第一期及

第二期地方政府专项债券 8,000.00 万元，同时地方财政配套 722.36 万元用于支付建设期利息及债券发行费用，其中建设期利息 712.80 万元，债券发行费用 9.56 万元。

2025 年计划投资 1,270.66 万元，资金来源为发行第三期地方政府专项债券 1,000.00 万元，同时地方财政配套 270.66 万元用于支付建设期利息及债券发行费用，其中建设期利息 269.60 万元，债券发行费用 1.06 万元。

2026 年计划投资 5,006.98 万元，资金来源为地方财政配套，用于支付建设资金及建设期利息，其中建设资金 4,737.38 万元，建设期利息 269.60 万元。

五、项目收益与成本预测

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政策无重大变化；

(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) 发行人预测的收入能够顺利执行；

(6) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

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，并按照项目收益、支出及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

2、收入预测评价

项目可偿债现金流入来源为租赁收入、物业服务费收入、配套服务用房租赁收入及停车费收入等，具体为：

（1）保障性住房租赁收入

项目投产运营时间为 2027 年 1 月，项目建成保障性住房 700 套，面积 42000 m²；另一方面，根据项目规划，除本项目建成保障性住房外，将使用中央预算内资金建设的 1747 套保障性用于本项目还本付息，现有 1747 套保障房面积为 98101.00 m²。因此，本项目合计可供租赁的保障性住房面积为 140101.00 m²。预计项目投产当年（2027 年）出租率为 85%，第 2 年为 90%，第 3 年至债券存续期结束为 100%。

租赁单价方面，租赁单价方面，根据《公共租赁住房管理办法》及《特克斯县公共租赁住房管理办法》，特克斯县保障性租赁住房租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金 85%执行，租金标准实行动态管理，原则上每 3 年制定并公布一次，最多不超过 5 年。

按照“住户收入可承受、企业经营可持续”原则并参考当前房地产市场租赁价格，本次按照 8.50 元/平米/月，每 3 年上浮 15%进行测算，则债券存续期内累计取得保障性住房租赁收入 12,639.77 万元，年均收入 1,579.97 万元，其中现有 1747 套保障房租赁收入 8,850.57 万元，本项目新增 700 套保障房租赁收入 3,789.20 万元。

（2）配套服务用房租赁收入

根据项目规划，项目建成可供用于租赁的配套服务用房 4000 m²，

用于配套服务区域商业经营。

租金方面，根据《商品房屋租赁管理办法》并参考近三年特克斯县商品房屋租赁市场价格，预计项目投产当年租金为 850.00 元/m²/年，考虑到物价及市场变动因素，预计增幅为每 3 年上浮 10%，则债券存续期内累计取得配套服务用房租赁收入 2,964.80 万元，年均收入 370.60 万元。

（3）物业服务费收入

物业服务费标准参考《物业管理条例》、《前期物业招投标管理暂行办法》、《住宅物业服务标准》、《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》和物价管理局相关规定执行，本项目小区为带电梯小区，参照现状特克斯县物业管理费收费情况，预计为 1.50 元/月/m²，年收费为 18.00 元/m²/年，实际服务面积跟随当年实际租赁面积变动，本次按照物业服务费在债券存续期内不变动进行测算，则债券存续期内累计取得物业服务费收入 1,954.41 万元，年均收入 244.30 万元。

（4）停车费收入

根据项目规划，项目建成停车位 550 个，考虑到目前保障房申请人数较多，当年预计出租率即可达到 85%，本次按照债券存续期内停车位综合使用 90%即 500 个进行测算。

停车费方面，根据《新疆维吾尔自治区机动车停放服务收费管理办法》（试行），全天最高收费不得超过 10.00 元，由于停车场所处位置为住宅区，本次测算按照年车位收费 700.00 元/个进行测算，则债券存续期内累计取得停车费收入 280.00 万元，年均收入 35.00 万元。

通过测算，项目债券存续期内累计取得各项收入 17,838.98 万元，年均收入 2,229.87 万元，其中保障性住房租赁收入 12,639.77 万元，物业服务费收入 1,954.41 万元，配套服务用房租赁收入 2,964.80 万元，停车费收入 280.00 万元，通过查阅可行性研究报告及实施方案数据，并依据可行性研究报告数据重新进行测算，未发现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，债券存续期内各年收入情况见下表：

表 5-1：项目经营收入测算表

金额单位：万元

序号	名称	建设期	运营期								合计
		2022-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
	经营收入		1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
1	现有 1747 套保障房租赁		850.54	900.57	1,000.63	1,150.72	1,150.72	1,150.72	1,323.33	1,323.33	8,850.57
	可供租赁面积（m²）		83385.85	88290.90	98101.00	98101.00	98101.00	98101.00	98101.00	98101.00	
	租赁单价（元/m²/年）		8.50	8.50	8.50	9.78	9.78	9.78	11.24	11.24	
2	新增 700 套保障性租赁		364.14	385.56	428.40	492.66	492.66	492.66	566.56	566.56	3,789.20
	服务面积（m²）		35700.00	37800.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	
	收费标准（元/m²/年）		8.50	8.50	8.50	9.78	9.78	9.78	11.24	11.24	
3	物业服务费收入		214.35	226.96	252.18	252.18	252.18	252.18	252.18	252.18	1,954.41
	服务面积（m²）		119085.85	126090.90	140101.00	140101.00	140101.00	140101.00	140101.00	140101.00	
	收费标准（元/m²/年）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
4	配套服务用房租賃		340.00	340.00	340.00	374.00	374.00	374.00	411.40	411.40	2,964.80
	可供租赁面积（m²）		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	
	租赁单价（元/m²/年）		850.00	850.00	850.00	935.00	935.00	935.00	1,028.50	1,028.50	
5	停车费收入		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	280.00
	停车位数量（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	
	年收费标准（元/个）		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	

3、税费成本

增值税销项税方面，项目应税收入包括保障性住房租赁收入、配套服务用房租赁收入、物业服务费收入及停车费收入。

根据《财政部 税务总局 住房和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）文件，住房租赁企业中向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

其他收入方面，根据《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）文件规定，配套服务用房租赁及停车费收入增值税销项适用税率为 9%，物业服务费收入增值税销项适用税率为 6%，项目已按照规定计提销项税金 559.11 万元。

进项税方面，一方面为建设工程投资时的进项税额。按固定资产原值计提抵扣增值税，建筑及安装工程税率 13%、设备购置税率 10%、其他固定资产税率 6%，项目总投资 15,000.00 万元，本次测算已按照综合税率 6%计提进项税金 849.06 万元；另一方面项目运营过程中产生的原料、物料及电力成本按 13%计取进项税，维修费按照 9%计取进项税，共计提可供用于抵扣的进项税额 900.17 万元，因此项目实际增值税成本为 0 万元

房产税方面，保障性住房租赁收入房产税根据《财政部 税务总局 住房和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）文件，按照 4%的税率计算缴纳房产税。配套服务用房租赁收入房产税按照租赁收入的 12%计算缴纳房产税。

其他附加税方面，城市建设维护税率为增值税额的 5%，教育费附加为增值税额的 3%，地方教育费附加为增值税额的 2%

所得税方面，税率为 25%，项目债券存续期内累计利润总额为 4,973.79 万元，应计提所得税额为 1,243.45 万元。

通过测算，项目债券存续期内累计产生税费成本为 2,104.81 万元，其中房产税 861.37 万元，所得税 1,243.45 万元。

4、运营成本预测评价

项目运营成本主要为外购动力成本、职工薪酬，维护养护成本及其他管理费用，根据特克斯县住房和城乡建设局提供的项目实施方案及可行性研究报告测算数据，截止债券存续期结束（2034 年），项目累计运营成本 1,059.82 万元，年均运营成本 132.48 万元，通过查阅可行性研究报告数据，并依据可行性研究报告数据重新进行测算，未发现预测成本的依据存在明显不合理之处，未发现预测成本的数据存在明显偏差，项目运营期付现成本详见下表：

表 5-2：项目运营（付现成本）情况表 单位：万元

预测期序号	预测年度	外购动力	职工薪酬	维护成本	管理费用	合计
6	2027 年	9.48	42.20	59.38	11.17	122.23
7	2028 年	9.57	43.47	60.56	11.36	124.96
8	2029 年	9.67	44.77	61.77	11.62	127.84
9	2030 年	9.77	46.11	63.01	11.89	130.78
10	2031 年	9.86	47.50	64.27	12.16	133.79
11	2032 年	9.96	48.92	65.55	12.44	136.88
12	2033 年	10.06	50.39	66.87	12.73	140.05
13	2034 年	10.16	51.90	68.20	13.03	143.29
合计		78.55	375.26	509.61	96.41	1,059.82

六、项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

本项目预算金额 15,000.00 万元，拟发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，发行计划为三期，债券存续期内累计产生债券利息 2,696.00 万元，本息合计 11,696.00 万元，具体为：

2022 年 5 月已发行第一期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 3.02%，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，应归还债券利息 1,208.00 万元，本息合计 5,208.00 万元。

2022 年 10 月已发行第二期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 2.92%，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，应归还债券利息 1,168.00 万元，本息合计 5,168.00 万元。

本次拟发行第三期地方政府专项 1,000.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），年利率依据相关政策要求及规定暂按 3.2% 估算，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，应归还债券利息 320.00 万元，本息合计 1,320.00 万元。

项目债券存续期内累计取得收入 17,838.98 万元，扣除成本及税费成本 3,164.64 万元后，累计可用于偿债的现金流总额为 14,674.34 万元，项目本息保障倍数为 1.25，项目预期收益可以覆盖债券本息，现金流量模拟测算表如下：

表 6-1：现金流量模拟测算表

金额单位：万元

专项债券期限	建设期			运营期								合计
	2022-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
现金流入												
财政预算性资金流入	722.36	270.66	5,006.98									6,000.00
债券资金流入	8,000.00	1,000.00										9,000.00
其他资金流入												
运营现金流入				1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
现金流入总额	8,722.36	1,270.66	5,006.98	1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	32,838.98
现金流出												
建设资金流出	8,000.00	1,000.00	4,737.38									13,737.38
运营成本流出				122.23	124.96	127.84	130.78	133.79	136.88	140.05	143.29	1,059.82
增值税金及附加				89.39	92.25	97.96	110.62	110.62	110.62	124.96	124.96	861.37
所得税费用				33.83	53.45	93.33	151.52	150.76	209.39	275.99	275.18	1,243.45
债券发行费用	9.56	1.06										10.62
债券还本付息	712.80	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	8,269.60	32.00	32.00	1,032.00	11,696.00
其中：第一期付息	362.40	120.80	120.80	120.80	120.80	120.80	120.80	120.80				1,208.00
第二期付息	350.40	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80				1,168.00
第三期付息		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	320.00
归还债券本金								8,000.00			1,000.00	9,000.00
现金流出总额	8,722.36	1,270.66	5,006.98	515.04	540.25	588.73	662.51	8,664.77	488.89	573.00	1,575.44	27,365.19
现金净流量												
当年现金净流入				1,288.99	1,347.84	1,467.49	1,642.05	-6,360.21	1,815.68	2,015.47	1,013.04	4,230.34
期末累计现金结存额				1,288.99	2,636.83	4,104.31	5,746.37	-613.84	1,201.83	3,217.30	4,230.34	
专项债券本息保障倍数	1.25											

表 6-2：资产负债表

金额单位：万元

序号	名称	建设期			运营期							
		2022-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	资产	8,722.36	9,993.02	15,000.00	15,101.49	15,261.83	15,541.81	15,996.37	8,448.66	9,076.83	9,904.80	9,730.34
1.1	流动资产总额				1,288.99	2,636.83	4,104.31	5,746.37	-613.84	1,201.83	3,217.30	4,230.34
1.1.1	货币资金				1,288.99	2,636.83	4,104.31	5,746.37	-613.84	1,201.83	3,217.30	4,230.34
1.1.2	其他应收款											
1.1.3	预付账款											
1.2	在建工程	8,722.36	9,993.02	15,000.00								
1.3	固定资产净值				13,812.50	12,625.00	11,437.50	10,250.00	9,062.50	7,875.00	6,687.50	5,500.00
2	负债及所有者权益	8,722.36	9,993.02	15,000.00	15,101.49	15,261.83	15,541.81	15,996.37	8,448.66	9,076.83	9,904.80	9,730.34
2.1	流动负债总额											
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付账款											
2.1.3	预收账款											
2.2	应付债券	8,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
2.4	负债小计	8,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
2.5	所有者权益	722.36	993.02	6,000.00	6,101.49	6,261.83	6,541.81	6,996.37	7,448.66	8,076.83	8,904.80	9,730.34
2.5.1	资本金	722.36	993.02	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.5.2	资本公积											
2.5.3	累计未分配利润				101.49	261.83	541.81	996.37	1,448.66	2,076.83	2,904.80	3,730.34

表 6-3：利润与利润分配表

金额单位：万元

序号	名称	建设期	运营期								合计
		2022-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	税后营业收入		1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
2	税金及附加		89.39	92.25	97.96	110.62	110.62	110.62	124.96	124.96	861.37
3	总成本费用		1,579.33	1,582.06	1,584.94	1,587.88	1,590.89	1,356.38	1,359.55	1,362.79	12,003.82
4	补贴收入										
5	利润总额		135.32	213.78	373.32	606.07	603.06	837.57	1,103.96	1,100.72	4,973.79
6	所得税		33.83	53.45	93.33	151.52	150.76	209.39	275.99	275.18	1,243.45
7	净利润		101.49	160.34	279.99	454.55	452.29	628.18	827.97	825.54	3,730.34
8	未分配利润		101.49	261.83	541.81	996.37	1,448.66	2,076.83	2,904.80	3,730.34	12,062.13
9	息税前利润		404.92	483.38	642.92	875.67	872.66	869.57	1,135.96	1,132.72	6,417.79
10	息税折旧摊销前利润		1,558.59	1,617.44	1,737.09	1,911.65	1,909.39	1,847.68	2,047.47	2,045.04	14,674.34
11	可偿还债券本息资金		1,592.42	1,670.88	1,830.42	2,063.17	2,060.16	2,057.07	2,323.46	2,320.22	15,917.79
	其中：折旧和摊销		1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	9,500.00
	息税前利润		404.92	483.38	642.92	875.67	872.66	869.57	1,135.96	1,132.72	6,417.79

表 6-4：现金流量表

金额单位：万元

序号	名称	建设期			运营期								合计
		2022-2024 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一	筹资活动												
(一)	现金流入	8,722.36	1,270.66	5,006.98									15,000.00
1	财政预算性资金流入	722.36	270.66	5,006.98									6,000.00
2	专项债券资金流入	8,000.00	1,000.00										9,000.00
(二)	现金流出	722.36	270.66	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	8,269.60	32.00	32.00	1,032.00	11,706.62
1	付息	712.80	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	32.00	32.00	32.00	2,696.00
2	偿还本金								8,000.00			1,000.00	9,000.00
3	支付债券发行费	9.56	1.06										10.62
(三)	筹资活动净流入	8,000.00	1,000.00	4,737.38	-269.60	-269.60	-269.60	-269.60	-8,269.60	-32.00	-32.00	-1,032.00	3,293.38
二	投资活动												
(一)	现金流入												
(二)	现金流出(建设支出)	8,000.00	1,000.00	4,737.38									13,737.38
(三)	投资活动净流入	-8,000.00	-1,000.00	-4,737.38									-13,737.38
三	运营活动												
(一)	现金流入				1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
(二)	现金流出				245.44	270.65	319.13	392.91	395.17	456.89	541.00	543.44	3,164.64
(三)	运营活动净流入				1,558.59	1,617.44	1,737.09	1,911.65	1,909.39	1,847.68	2,047.47	2,045.04	14,674.34
四	期末现金流入净额				1,288.99	1,347.84	1,467.49	1,642.05	-6,360.21	1,815.68	2,015.47	1,013.04	4,230.34

2、评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《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，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，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018 年 2 月，财政部印发的《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）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《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）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。

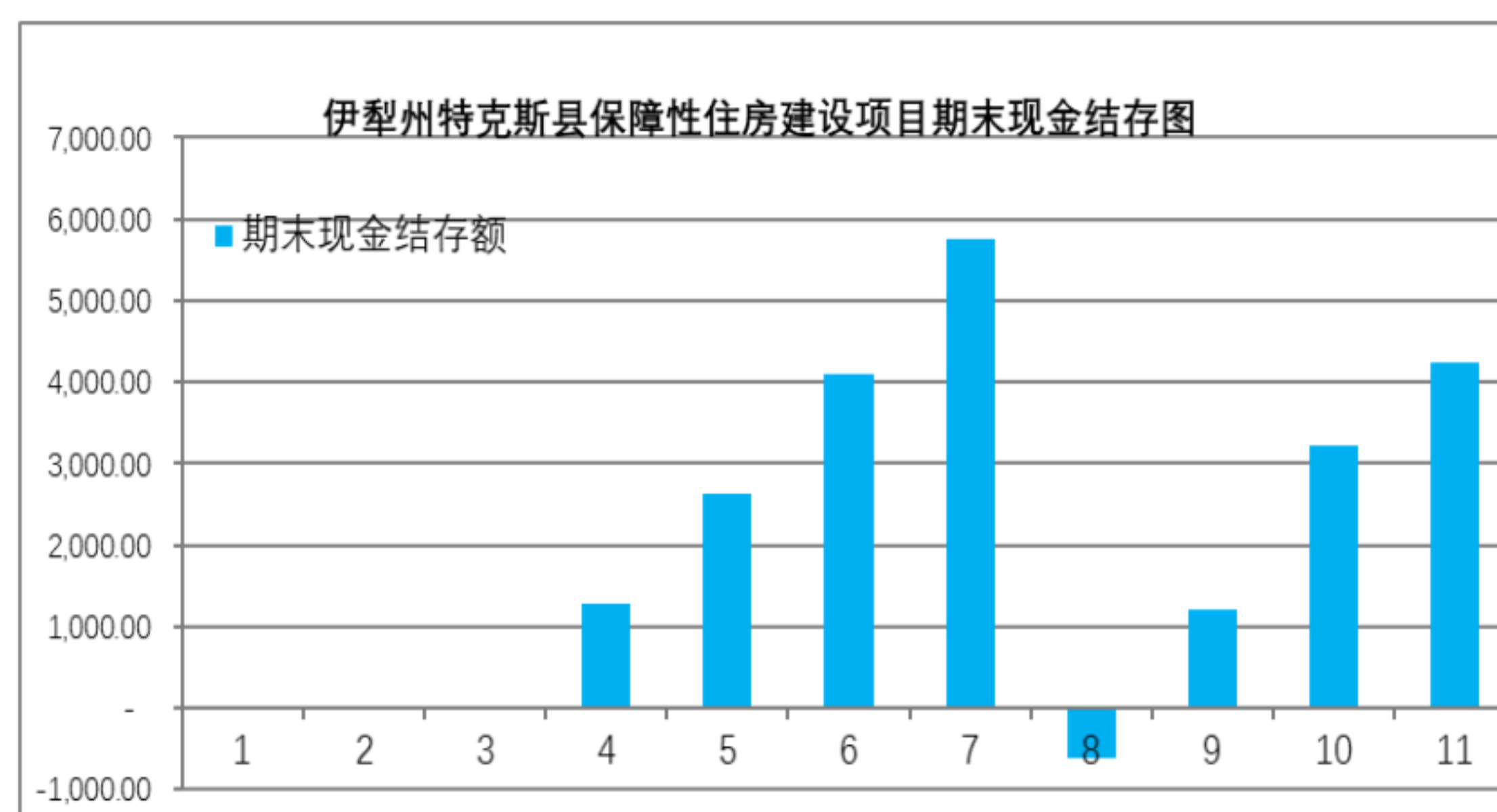
中共中央办公厅国务院办公厅 2024 年 12 月 22 日印发《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发【2024】52 号）将信息技术、新材料、生物制造、数字经济、低空经济、量子科技、生命科学、商业航天、北斗等新兴产业基础设施，算力设备及辅助设备基础设施，高速公路、机场等传统基础设施安全性、智能化改造，以及卫生健康、养老托育、省级产业园区基础设施等纳入专项债券用作项目资本金范围；对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和

政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险；额度分配管理坚持正向激励原则，统筹考虑党中央、国务院确定的重大战略和重大项目支出需要，根据各地区债务风险、财力状况、管理水平，以及地方项目资金需求等情况合理分配，确保向项目准备充分、投资效率较高、资金使用效益好的地区倾斜，提高专项债券规模与地方财力、项目收益平衡能力的匹配度。

根据以上文件要求，本次发行的专项债券，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平衡性和充足性。

（1）平衡性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算并编制柱形图为：



上述柱形图表明，在债券存续期间，项目运营并达到生产设计能力后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）充足性

平均偿债覆盖率能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，及其保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 14,674.34 万元，专项债券本息合计 11,696.00 万元，本息保障倍数为 1.25 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当净收益下降 20%时，相关测试数据如下：

单位：万元

项目	金额
预测期内可用于偿债的现金流合计	11,739.47
专项债券本息	11,696.00
平均偿债覆盖率	1.00

当项目净收益下降 20%时，项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 11,739.47 万元，需偿还专项债券本息合计 11,696.00 万

元，本息保障倍数为 1.00，项目预期收益仍可以覆盖债券本息，由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、 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，并根据我们对项目投资支出、收益预测、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，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。

九、 使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、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评价机构及执业注册会计师无关。

4、我们针对该项目所执行的相关程序并不构成审计或审阅，我们不发表鉴证结论。



تجارەت كىشىسى

营业执照

(副本)

(2-1)

统一社会信用代码

9165400259281156XN

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 新疆凌远会计师事务所合伙企业（普通合伙）

出资额 叁拾万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2012年03月20日

执行事务合伙人 丁开洋

主要经营场所 新疆乌鲁木齐高新区（新市区）西北路499号（新疆大学信息技术创新园）二楼206室

经营范围

许可项目：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：财政咨询；企业管理咨询；财务咨询；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务；税务服务。（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）



登记机关

2025年 07月 23日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：新疆凌远会计师事务所合伙企业（普通合伙）
首席合伙人：丁开洋
主任会计师：
经营场所：新疆乌鲁木齐高新区（新市区）西北路499号（新疆大学信息技术创新园）二楼206室
组织形式：普通合伙
执业证书编号：65400010
批准执业文号：新财会[2012]5号
批准执业日期：2012年2月23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》。

发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅
2025年8月12日

中华人民共和国财政部制





姓名: 丁开洋
性别: 男
出生日期: 1975-11-05
工作单位: 新疆凌远会计师事务所
身份证号: 654101197511052813



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:
No. of Certificate

650400350004

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 新疆注册会计师协会
Date of Issuance

2025 06 12

2025年1月5日换证





姓名

何娇

性别

女

出生日期

1991-10-06

工作单位

新疆凌远会计师事务所
合伙企业（普通合伙）

身份证号码

510922199110068005



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.

654000100002

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

2025 01 21

年

月

日

年

月

日