

尉犁县存量房回购项目

地方政府专项债券项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

中伟天业咨字〔2026〕9号

北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）



地址：北京市昌平区回龙观东大街 338 号院 1 号楼 A 座二层 20147

电话：(0991)8876271

目 录

尉犁县存量房回购项目地方政府专项债券方案总体评价报告	1
一、评价内容	2
(一) 项目基本情况	2
(二) 项目投资估算及资金筹措计划	2
二、本项目债券应付本息情况	2
三、评价要素	4
(一) 资金充足性	4
(二) 资金稳定性	6
四、总体评价结论	6
附表 1: 项目收入、税金及附加估算表	8
附表 2: 总成本费用估算表	9
附表 3: 现金流分析测算表	10

尉犁县存量房回购项目 地方政府专项债券方案总体评价报告

中伟天业咨字(2026)9号

我们接受尉犁县住房和城乡建设局委托,对尉犁县存量房回购项目(以下简称“该项目”)地方政府专项债券项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。尉犁县住房和城乡建设局对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案中披露。

根据我们对支持这些的证据的审核,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。

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。

本评价报告仅供尉犁县住房和城乡建设局对本项目申请地方政府专项债券8,000.00万元的目的使用,不得用作其他任何目的。

经审核,我们认为,尉犁县存量房回购项目地方政府专项债券预测偿债备付率为1.33倍,该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。同时,我们查阅了《新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州尉犁县存量房回购项目实施方案》以及有关的基础数据,通过测算,未发现现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下:

一、评价内容

(一) 项目基本情况

- 1、项目名称：尉犁县存量房回购项目。
- 2、项目建设地点：尉犁县团结镇富强路南苑和睦里小区。
- 3、项目主管单位：尉犁县住房和城乡建设局。
- 4、项目建设主要内容及规模：计划回购县域国有企业商品房 306 套建筑面积约 3.5 万平方米。

(二) 项目投资估算及资金筹措计划

项目总投资 10,000.00 万元，其中：存量房回购费用 9,300.00 万元，占项目总投资的 93%；工程其他费用 140.00 万元，占项目总投资的 1.4%；建设期利息 560.00 万元，占项目总投资的 5.6%。

本项目建设总投资 10,000.00 万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券 8,000.00 万元，占项目总投资 80%，地方财政配套 2,000.00 万元，占项目总投资 20%。

二、本项目债券应付本息情况

尉犁县住房和城乡建设局拟就该项目发行专项债券 8,000.00 万元，债券发行期限 30 年，依据专项债还款要求，前 29 年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金，年利率暂按 3.2% 测算，年支付利息 256.00 万元，30 年还本付息合计 15,680.00 万元。项目还本付息计划详见《项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表》：

项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表

专项债券期限	单位: 万元																															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合计	
年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055		
年初借款余额	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000		
偿还本金																															8000	8000
年底借款余额	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	0	
支付利息	256.0	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	7680	
利率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%		
还本付息	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	8256	15680

三、评价要素

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)(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》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地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。

(一) 资金充足性

1、项目运营收益

本项目收入为保障性住房出租收入和政府补贴收入。收入的预测是根据目前项目区实际发生的保障性住房出租价格进行测算等。

出租收入

(1) 出租面积

本项目计划回购县域国有企业商品房306套,建筑面积约3.5万平方米,以保障性住房形式出租,向新市民、青年人等住房困难群体提供住房。预计运营第一年出租率75%,即出租面积2.63万平方米;出租率逐年增加5%,出租率达到100%后保持平稳。

(2) 出租价格

根据尉犁县项目主管部门提供资料,预计每平米按照12元/月·平米出租,本次债券存续期暂不考虑调价。

(3) 出租收入

经测算,债券存续期内,保障性住房出租收入共计13,734.00万元。

政府补贴收入

2024年12月25日,国办印发了《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》,提出了7方面16项具体举措,支持地方政府进一步用好专项债券。文件中提到了拓宽专项债券偿还“新来源”。即:允许地方在专项收入和对应的政府性基金收入之外,依法分年安排财政补助资金,以及调度其他项目专项收入、项目单位资金、政府性基金等收入,确保按时足额还本付息,实现省内各市、县区域平衡,严防偿付方面出现风险。

本项目计划在项目运营期,每年安排450.00万元财政补助资金,用于保障专项债券足额还本付息。运营期28年,财政补助收入共计12,600.00万元。

综上所述,经测算,本项目债券存续期保障性住房出租收入和政府补贴收入26,334.00万元。(详见附表1)

2、项目运营成本

(1) 工资及福利费

本项目计划聘用员工 7 人,负责本项目保障性住房的出租管理服务,暂按人均 7 万元/年,经测算债券存续期工资及福利费 1,372.00 万元。

(2) 燃料动力费

本项目燃料动力费主要是公共区域电费、水费,价格均按当地目前执行的价格标准测算,结合实际日常需求,按当年出租收入的 5%计算,经测算债券存续期燃料动力费 686.70 万元。

(3) 设施设备维护费

设施维修维护费主要用于固定资产的日常维护费用,按本项目当年固定资产折旧的 10%计算,经测算债券存续期设施设备维护费 1,311.38 万元。

(4) 其他管理费用

其他管理费用按以上三项费用之和的 10%计取,经测算债券存续期其他管理费用 337.01 万元。

(5) 折旧和摊销

固定资产折旧采用平均年限法,按 20 年,净残值率按 5%计算。摊销年限按 5 年。

(6) 财务费用

财务费用为每年支付债券资金利息。

(7) 运营成本

运营成本主要是工资及福利费、燃料动力费、设施设备维护费、其他管理费用,测算运营成本共 3,707.09 万元。

(8) 总成本费用估算

测算债券存续期总成本共计 24,128.89 万元。(详见附表 2)

3、相关税费

项目涉及应缴纳税金为增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、房产税。

增值税税率按照国家相关部门公布的最新税率计算。

城市维护建设费费率为 5%,教育费附加费率为 3%,地方教育费附加费率为 2%;

企业所得税率 25%。

房产税:对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的,按 4%的税率征收房产税。

通过上述计算,项目运营期内增值税及附加共计 1,796.76 万元,所得税共计 0 万元。税费共计 1,796.76 万元。

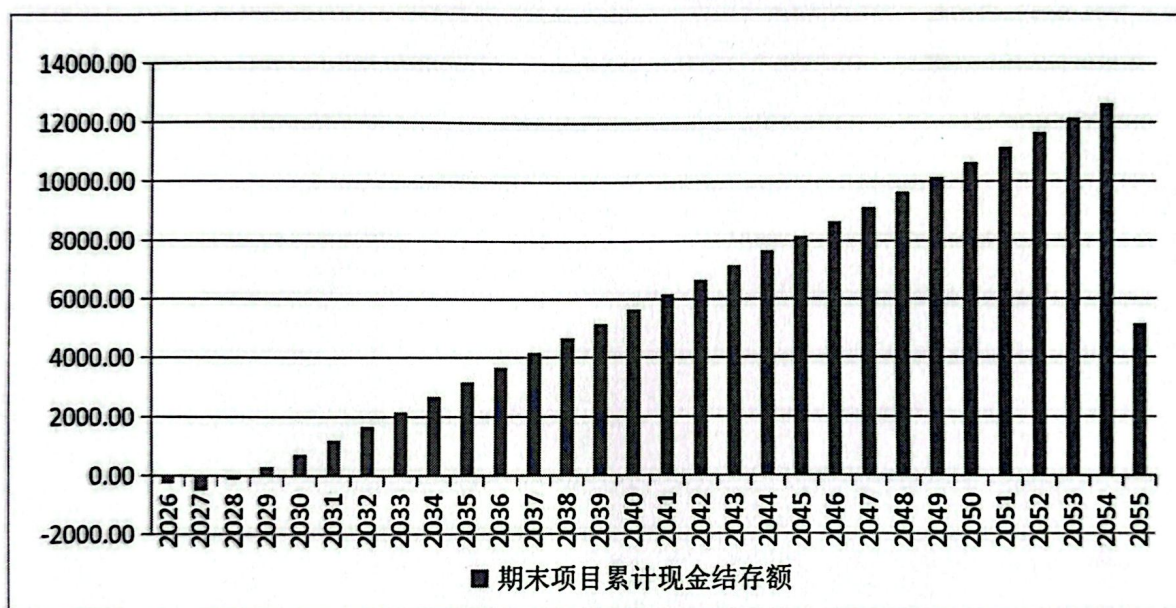
4、资金平衡测算

本项目在债券存续期内，保障性住房出租收入和政府补贴收入共计 26,334.00 万元，运营成本费用为 3,707.09 万元，税费 1,796.76 万元，可用于债券还本付息的现金流收入共计 20,830.15 万元。（详见附表 3）

（二）资金稳定性

根据尉犁县存量房回购项目地方政府专项债券发行计划，本项目申请地方政府专项债券发行金额为 8,000.00 万元，三十年期，还本付息支出 15,680.00 万元。根据尉犁县住房和城乡建设局提供数据，本债券对应的尉犁县存量房回购项目计划 2028 年运营。在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 20,830.15 万元，现金流收入能够完全覆盖地方政府专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 5,150.15 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：

尉犁县存量房回购项目
地方政府专项债券偿还期内的资金留存情况（万元）



四、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，认为尉犁县存量房回购项目专项债券可以以相比较合理的融资成本完成资金筹措。同时，保障性住房出租收入和政府补贴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。专项债券的本息覆盖率可达到 1.30 倍，充分满足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尉犁县存量房回购项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

北京中伟天业会计师事务所(普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师:

中国注册会计师
刘光敏
110002590029

中国注册会计师:

中国注册会计师
郭春菊
110002040009

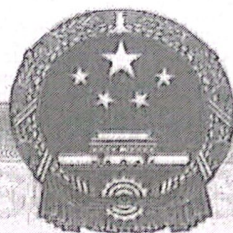
二〇二六年六月七日

附表 2: 总成本费用估算表

总 成 本 费 用 估 算 表																																	单位: 万元		
序号	项目名称	合计	平均值	建设期		运营期																													
	专项费用期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
	年度			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055		
1	工资福利	1372.00	45.73	0.00	0.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00			
2	维修费	1311.38	43.71	0.00	0.00	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84			
3	燃料动力费	686.70	22.89	0.00	0.00	18.90	20.16	21.42	22.68	23.94	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20			
4	其他管理费	337.01	11.23	0.00	0.00	11.47	11.60	11.73	11.85	11.98	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10			
一	经营成本	3707.09	123.57	0.00	0.00	126.21	127.59	128.98	130.37	131.75	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14			
二	折旧	13113.80	437.13	0.00	0.00	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35	468.35			
三	摊销	140.00	20.00	0.00	0.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00																									
四	财务费	7158.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00			
五	总成本	24128.89	821.36	256.00	256.00	878.56	879.94	881.33	882.72	884.10	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49	857.49			

附表 3: 现金流分析测算表

现金流分析测算表																																	万元
专项债券期限(30年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合计		
年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055			
现金流模拟测算表																																	
现金流入																																	
资本金流入																															0.00		
债券资金流入	8000																														8000.00		
其他资金流入	1000	1000																													2000.00		
项目收益现金净流入			652.34	672.86	693.37	713.89	734.41	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	20830.15		
现金流入总额	9000.00	1000.00	652.34	672.86	693.37	713.89	734.41	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	30830.15		
现金流出																																	
建设期资金流出	8990.96	1000.00																													9990.96		
运营期现金流出																															0.00		
债券发行、登记、兑付等服务费	9.04	0																													9.04		
债券还本付息	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	8256.00	15680.00		
现金流出总额	9256	1256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	8256	25680.00		
现金净流量																																	
当年项目现金净流入	-256.00	-256.00	396.34	416.86	437.37	457.89	478.41	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	-7501.07			
期末项目累计现金结存额	-256.00	-512.00	-115.66	301.20	738.57	1196.46	1674.87	2173.79	2672.72	3171.64	3670.57	4169.50	4668.42	5167.35	5666.27	6165.20	6664.12	7163.05	7661.97	8160.90	8659.82	9158.75	9657.67	10156.60	10655.53	11154.45	11653.38	12152.30	12651.23	5150.15			
评价偿债覆盖率	1.33																																



统一社会信用代码

91110112MA04EQEH6T

营业执照

(副本)(1-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘光敏

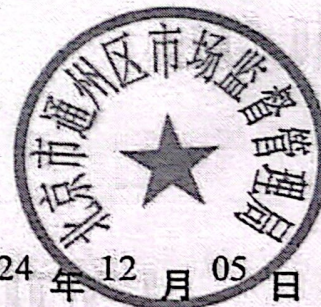
经营范围 从事会计师事务所业务；代理记账；销售文化用品。（下期出资时间为2039年1月1日；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 50万元

成立日期 2021年09月02日

主要经营场所 北京市通州区口子村东1号院80号楼2层101

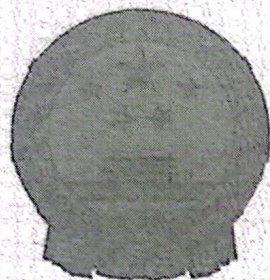
登记机关



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：北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘光敏

主任会计师：

经营场所：北京市通州区口子村东1号院80号楼2层101

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010428

批准执业文号：京财会许可[2022]0187号

批准执业日期：2022年4月28日



证书序号：0022640

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

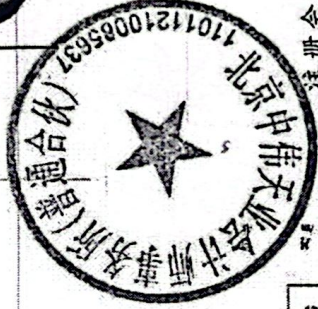
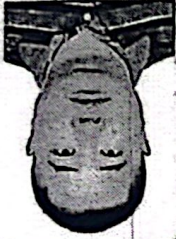
2024年12月13日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name 刘光敏
 性 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1974-08-28
 工作单位 Working unit 北京德祥会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 610113197408280054



姓名: 刘光敏
证书编号: 110002590029



年度检验登记 Annual Renewal Registration
 本证书按检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 Agree the holder to be transferred from
 同意调入 Agree the holder to be transferred to

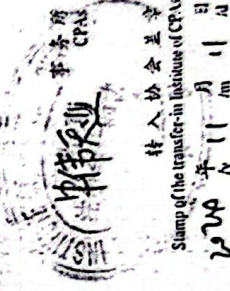


证书编号: 110002590029
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2020 年 09 月 15 日
 Date of Issuance: 2020 年 09 月 15 日



刘光敏 110002590029 下载

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 转入协会盖章
 2020 年 11 月 11 日



注册号 110002040009

证书号: 110002040009
批准注册协会: 新疆注册会计师协会
发证日期: 2002 年 4 月 10 日

2018年3月12日(续签)



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred to
中止协会工作
Stamp of the member-institute of CPAs
2017年12月23日
同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
同意调入
Agree the holder to be transferred to

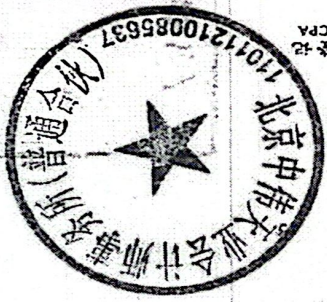


郭春菊 110002040009

年度检验登记
Annual Renewal

本证书经核
This certificate

this renewal



姓名 郭春菊
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1971-05-04
Date of birth
工作单位 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Working unit
身份证号码 650104197105041727
Identity card No.

