

伊犁州伊宁市 2025 年第二期收回收购存
量闲置土地项目
专项债券方案总体评价

报 告 书

千寻所咨字〔2025〕89 号

新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）



伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目 专项债券方案总体评价

伊宁市土地储备中心：

我们接受贵方委托，对伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目收益专项债券（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，认为伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地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，通过发行伊犁州伊宁市 2025 年第二期回收收购存量闲置土地项目专项债券的方式满足该项目建设资金需求，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。

新疆中翰千寻会计师事务所

(普通合伙)



中国·新疆·伊犁

中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 7 月 11 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,我们对伊犁州伊宁市 2025 年第二期收回收购存量闲置土地项目(以下简称“项目”)如下内容进行评价:

二、 项目基本情况

项目建设地点位于伊犁州伊宁市,主要建设内容包括:

项目计划收购伊宁市市域内 3 幅闲置存量土地,收购面积约为 15.484525 公顷,调整土地用途和规划后可形成出让土地约 15.484525 公顷。

三、 项目投资估算

本项目总投资 28,335.71 万元。

其中:土地收购费用 27,390.109296 万元,占总投资的 96.66%;其他费用 72.00 万元,占总投资的 0.25%。

其中:建设期利息 873.60 万元,占总投资的 3.08%。建设期 1 年,拟申请 2026 年地方政府专项债券 27,300.00 万元,债券发行期限 5 年,年利率按照 3.2%估算,每年还息一次,第 1—4 年只还息不还本,第 5 年一次性还本和支付当年利息。

四、 资金筹措方案

1、项目资金来源

自有资金来源：其他配套资金 1,035.71 万元，占总投资的 3.66%，资金来源为本级财政预算性资金。

融资来源：项目拟发行 2026 年地方政府专项债券 27,300.00 万元，占总投资的 96.34%。

2、债券发行计划

项目拟申请地方政府专项债券 27,300.00 万元，发行计划为一期，债券存续期 5 年，即 2026-2030 年，年利率依据相关政策要求及规定暂按 3.2%估算。

3、债券发行费

项目拟申请地方政府专项债券 27,300.00 万元，债券发行费于债券发行后一次性支付，其中发行费率 0.1%、登记托管费 0.008%、兑付服务费 0.005%，共计 30.85 万元。

4、建设期资金平衡方案

项目建设期为 2026 年 1 月至 2026 年 12 月，共计 1 年，项目资金 28,335.71 万元将于建设期内一次性投入，具体为：

2026 年拟发行地方政府专项债券 27,300.00 万元用于支付土地收购资金，同时财政配套 1,035.71 万元用于支付土地收购资金和建设期利息。

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) 发行人预测的出租收入能够顺利执行；

(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

土地出让收入

土地出让量方面：本项目建成后可出让土地共计 15.484525 公顷，土地类型为商住用地，土地出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，具体地块如表所示：

地块编号	地块名称	地块识别码	地块位置	面积（公顷）
2023-X10	伊犁圣都房地产开发有限公司	6540022025R000160	伊宁市新疆路以北、规划路以东	2.333333
2023-22	伊犁圣都房地产开发有限公司	6540022025R000154	伊宁市火车站片区新疆路以北、规划路以东	5.3733
2022-37	伊犁拓康房地产开发有限公司	6540022025R000184	伊宁市伊犁河路二巷以北、伊犁河路以西	7.777892
合计				15.484525

年出让比例：土地出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，

具体出让比例如下：

运营期第二年拟出让 2023-X10 号地块 2.333333 公顷；

运营期第三年拟出让 2023-22 地块 5.3733 公顷；

运营期第四年拟出让 2022-37 地块 7.777892 公顷。

土地出让价格方面：土地出让价格参照第三方出具的土地价格评估书。

土地估价结果一览表

估价机构：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

估价期日的土地使用权性质：拟出让

估价目的：为委托方通过集体决策确定土地使用权出让底价提供价值参考

宗地编号	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(公顷)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	楼面地价(元/m ²)	备注	价值时点
		证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定									
7	2022-37号住宅用地	住宅用地	/	住宅用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	70	6.222314	2647.69	16474.6675	1323.845	三级	2030.4.3
	2022-37号商业用地	商业用地	/	商业用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	40	1.555578	4939.08	7683.1242	2469.54	三级	
8	2023-22号住宅用地	住宅用地	/	住宅用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	70	4.29864	2637.04	11335.6871	1318.52	三级	2029.4.3
	2023-22号商业用地	商业用地	/	商业用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	40	1.07466	4894.70	5260.1383	2447.35	三级	
9	2023-X10号住宅用地	住宅用地	/	住宅用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	70	1.866666	2630.02	4909.3646	1315.00	三级	2028.4.3
	2023-X10号商业用地	商业用地	/	商业用地	1.0≤R≤2.0	/	2	宗地外七通、宗地内场地平整	宗地外七通、宗地内场地平整	40	0.466667	4883.00	2278.735	2441.50	三级	
合计													47941.7167			



综上所述，债券存续期内累计取得土地出让收入 **47,941.72 万元**，
年均土地出让收入 **11,985.43 万元**。

项目经营收入情况表（金额单位：万元）

序号	名称	面积（公顷）	出让地类	评估出让地 价(万元/亩)	收购期出让计划	收储期出让计划				合计
					2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
1	土地出让收入					0.0000	7,188.0996	16,595.8254	24,157.7917	47,941.7167
1.1	2023-X10	2.333333	商住	205.37			7,188.0996			7,188.0996
1.2	2023-22	5.3733	商住	205.90				16,595.8254		16,595.8254
1.3	2022-37	7.777892	商住	207.06					24,157.7917	24,157.7917

债券存续期内累计取得土地出让收入 47,941.72 万元，年均土地出让收入 11,985.43 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。

3、税费成本

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，本项目投向领域为土地储备，项目建成后收入来源为土地出让收入，无相关税费。

通过上述测算，项目债券存续期内累计产生税费成本及所得税均为 0 万元。详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

4、成本预测评价

（1）土地出让管理费

本项目的土地出让管理费按照出让收入的 0.5%扣除。本项目的土地出让管理费，则年均土地出让管理费为 59.93 万元。

（2）产权交易服务费、挂牌等费用

本项目产权交易服务费、挂牌等费用按出让收入的 2%扣除，则年均产权交易服务费、挂牌等费用为 239.71 万元。

（3）土地出让金相关代缴税费

①用于农业土地开发的土地出让金

根据财政部、国土资源部以财综[2004]49 号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从 2004 年 1 月 1 日起将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让纯收益征收标准(对应所在

地征收级别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。出让地块位于伊宁市，土地出让平均纯收益征收标准 41 元/m²。本项目按 20%计提用于农业土地开发的土地出让金，年均 31.74 万元。

②用于城市廉租房建设的土地出让金

根据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知发布（财综[2007]64 号）：市县财政部门在安排年度廉租住房保障支出项目预算时，首先要按照《住房公积金管理条例》（国务院令第 350 号）的规定，确保将住房公积金增值收益计提贷款风险准备金和管理费用后的余额全部用于廉租住房保障；其次要按规定将土地出让净收益不低于 10%的比例用于廉租住房保障。上述两项资金不足的，可以适当提高土地出让净收益用于廉租住房保障的比例，仍不足的由市县财政通过本级预算以及上级补助（包括中央预算内投资补助以及中央财政和省级财政专项补助）予以安排。本项目按 10%计提用于城市廉租房建设的土地出让金，年均 553.51 万元。

③用于水利建设的土地出让金

根据 2011 年中央 1 号文件《关于中国中央国务院关于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中 10%用于水利建设。本项目按 10%计提用于水利建设的土地出让金，年均 553.51 万元。

④用于教育资金的土地出让金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综[2011]62 号)及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》(财综[2012]2 号)规定：从土地出让净收益按照 10%的比例计提教育资金。本项目按 10%计提

用于教育资金的土地出让金，年均 553.51 万元。

根据上述测算，项目债券存续期内累计产生土地成本 **6,307.10** 万元。

详见附表 2-土地出让收入和成本估算。

序号	项目(单位: 万元)	合计	建设期	运营期				备注
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入	47,941.7167		0.0000	7,188.0996	16,595.8254	24,157.7917	
1.1	出让总量(公顷)	15.484525		0.00	2.333333	5.373300	7.777892	
2	收购土地回收成本（按收入承受能力）	27,390.109296		0.00	5,768.643742	3,580.000000	18,041.465554	当期出售土地回收成本当期收回，收储作为公共用地的土地成本根据收入情况进行摊销回收
3	土地收储财务费用	3,494.40		873.60	873.60	873.60	873.60	
4	土地出让成本	6,307.10		0.00	302.94	3,963.94	2,040.22	
4.1	土地出让管理费(0.5%)	239.71		0.00	35.94	82.98	120.79	
4.2	产权交易服务费、挂牌等费用	958.83		0.00	143.76	331.92	483.16	
4.3	法定政府专项基金计提	5,108.56		0.00	123.24	3,549.04	1,436.28	
(1)	土地收益标准(万元/亩)			2.73	2.73	2.73	2.73	土地出让平均纯收益征收标准 41 元/m²
4.3.1	用于农业土地开发的土地出让金	126.97		0.00	19.13	44.06	63.78	1*(1)*20%
(2)	用于计提政府性基金的收益	16,605.29			347.02	11,683.27	4,575.00	1-2-3-4.1-4.2-4.3.1
4.3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	1,660.53			34.70	1,168.33	457.50	(2)*10%
4.3.3	用于水利建设的土地出让金	1,660.53			34.70	1,168.33	457.50	(2)*10%
4.3.4	用于教育资金的土地出让金	1,660.53			34.70	1,168.33	457.50	(2)*10%
5	土地出让可偿债收益	41,634.61		0.00	6,885.16	12,631.89	22,117.57	

六、项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

本项目拟申请地方政府专项债券 27,300.00 万元，发行计划为一年，债券存续期 5 年（2026-2030 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 4 年只还息，不还本，第 5 年一次性归还本金及利息，累计产生债券利息 4,368.00 万元，本息合计 31,668.00 万元。

项目债券存续期内累计取得经营收入 47,941.72 万元，扣除土地成本及税费成本 6,307.10 万元后，累计可用于偿债的现金流总额为 41,634.61 万元，项目专项债券本息保障倍数为 1.31，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：

现金流量模拟测算表

金额单位：万元

专项债券期限	运营期					合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
现金流入						现金流入
财政预算资金流入	1,035.71					1,035.71
债券资金流入	27,300.00					27,300.00
经营现金流入		0.00	7,188.10	16,595.83	24,157.79	47,941.72
现金流入总额	28,335.71	0.00	7,188.10	16,595.83	24,157.79	76,277.43
现金流出						现金流出
建设资金流出	27,462.11					27,462.11
土地出让相关税费		0.00	302.94	3,963.94	2,040.22	6,307.10
债券发行费用	30.849					30.85
债券还本付息	873.60	873.60	873.60	873.60	28,173.60	31,668.00
其中：第一期债券付息	873.6	873.6	873.6	873.6	873.6	4,368.00
归还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	27,300.00	27,300.00
现金流出总额	28,335.71	873.60	1,176.54	4,837.54	30,213.82	65,437.21
现金净流量						现金净流量
当年现金净流入		-873.60	6,011.56	11,758.29	-6,056.03	10,840.21
期末累计现金结存额		-873.60	5,137.96	16,896.25	10,840.21	
专项债券本息保障倍数	1.31					

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。

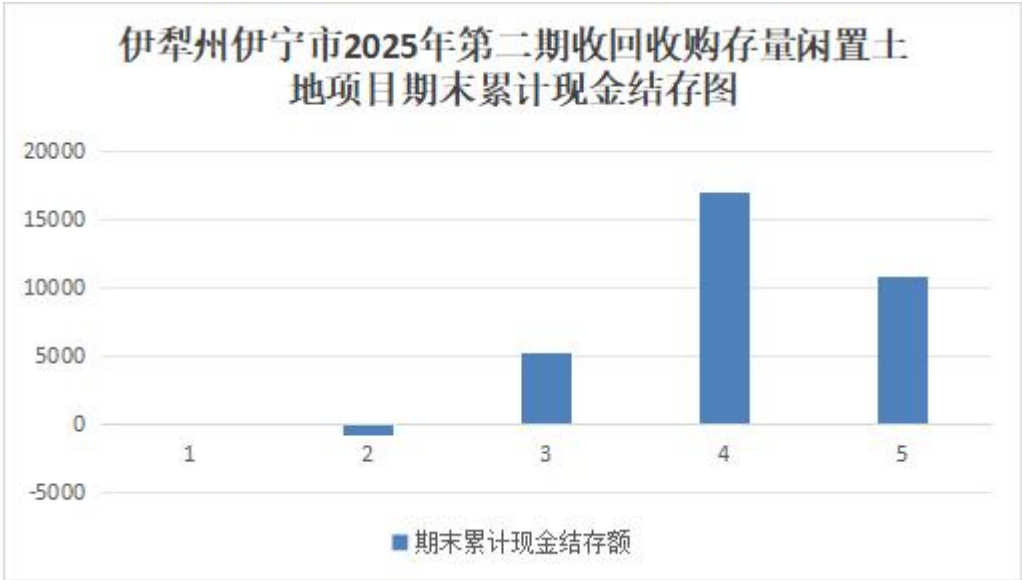
2018 年 2 月，财政部印发的《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34 号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

中共中央办公厅国务院办公厅《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》明确，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。

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 41,634.61 万元，专项债券本息合计 31,668.00 万元，本息保障倍数为 1.31 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
净收益	33,307.69
专项债券本息	31,668.00
平均偿债覆盖率	1.05

当净收益下降 20%时，项目预测期内产生的可用于偿债的净收益为 33,307.69 万元，运营期内需偿还专项债券本息合计 31,668.00 万元，本息保障倍数为 1.05，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。



تجارەت كىنىشكىسى

营业执照

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。



统一社会信用代码

91654002333117928L

(副本)
(1-1)

名称 新疆中翰千寻会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 元重贤

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；建设项目竣工决算的审计业务，出具有关的报告；会计咨询、税务咨询(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)

成立日期 2015年01月20日

合伙期限 2015年01月20日至2035年01月19日

主要经营场所 新疆伊犁州伊宁市经济合作区建材路1号中国西部国际建材城D1号楼803室



登记机关

2022 年 07 月 06 日



会计师事务所

执业证书



名称：新疆中翰会计师事务所（普通合伙）

合伙人：元重贤

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：新疆伊犁州伊宁市经济合作区建材路1号中国西部国际建材城D1号楼803室

组织形式：普通合伙

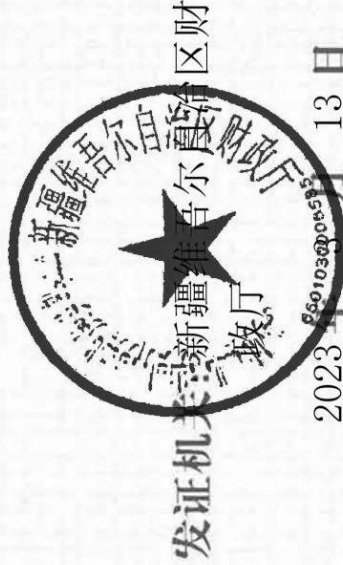
执业证书编号：65010112

批准执业文号：新财会[2015]13号

批准执业日期：2015年3月17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

2023年1月13日



中华人民共和国财政部制



元重贤

姓 名	男
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1967-08-20
Date of birth	
工作单位	新疆中翰千寻会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	652526196708200010
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: 650800520008
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 11 月 11 日
Date of Issuance /y /m /d

2023年11月7日换证





周丽娟

姓名	周丽娟
Full name	周丽娟
性别	女
Sex	女
出生日期	1972-11-03
Date of birth	1972-11-03
工作单位	新疆中翰会计师事务所(普通合伙)
Working unit	新疆中翰会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	652723197211031921
Identity card No.	652723197211031921



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: 650900610012
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 10 24 日
Date of Issuance

2005年11月7日换证

