



新疆诚信
XINJIANG-CHENGXIN

奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期） 专项债券方案总体评价

新诚会咨字（2026）第 087-87 号

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

2026 年 06 月





奎屯市土地收购储备中心

执行商定程序的报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页 码
执行商定程序的报告	1-2
奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）	
专项债券方案总体评价	3-12



执行商定程序的报告

新诚会咨字（2026）第 087-87 号

奎屯市土地收购储备中心：

我们接受委托，执行了与奎屯市土地收购储备中心商定的程序，这些程序的充分性和适当性由奎屯市土地收购储备中心负责。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。本业务的目的是为申请奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券方案提供总体评价。

奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）主要建设规模及内容为：收储奎屯市土地 7 宗，收储面积约为 590,876.85 平方米。本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可行性研究报告》、《奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）实施方案》及相关资料列示的奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）储备完后土地出让收益的测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

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。

本报告仅供奎屯市土地收购储备中心用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
XINJIANG CHENGXIN ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

(此页无正文)

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）



中国·新疆·奎屯

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 6 月 28 日



奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）

专项债券方案总体评价

一、项目概述

（一）项目背景

2014 年 9 月，《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)首次明确地方政府举债采取政府债券方式，不得通过企业举借，要求地方政府进一步规范土地出让管理，坚决制止违法违规出让土地及融资行为。2016 年 2 月，《有关规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4 号)提出将土储机构与政府融资平台职能分离，且规定各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，允许通过发行土地储备专项债筹集资金。2017 年 5 月，财政部、原国土资源部联合印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62 号文)，建立土地储备专项债与项目资产、收益对应的制度，标志着土地储备专项债正式诞生。2024 年自然资源部印发《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发(2024)104 号)，积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

（二）项目建设内容及规模

项目主要建设内容：收储奎屯市土地 7 宗，收储面积约为 590,876.85 平方米。

该项目已出具奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）。根据项目可研，项目总投资 22,000.00 万元，资金来源为政府专项债资金和其他资金。项目建设期自 2026 年 4 月至 2026 年 12 月，项目建设单位为奎屯市土地收购储备中心。

（三）项目融资计划。

本次项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及自筹资金方式完成项目筹资，项目总投资 22,000.00 万元，其中申请专项债券 16,000.00 万元，地方财政资金及其他资金 6,000.00 万元。



二. 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，且现金流收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。

国家发展改革委、财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定(2024 年版)的通知》(发改投资〔2024〕195 号)，修改全国通用禁止类项目清单部分表述，明确专项债券不用于除租赁住房 and 保障性住房建设以外的土地储备。

根据以上文件要求，地方政府发行专项债券，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稳定性和充足性。

(1) 资金充足性

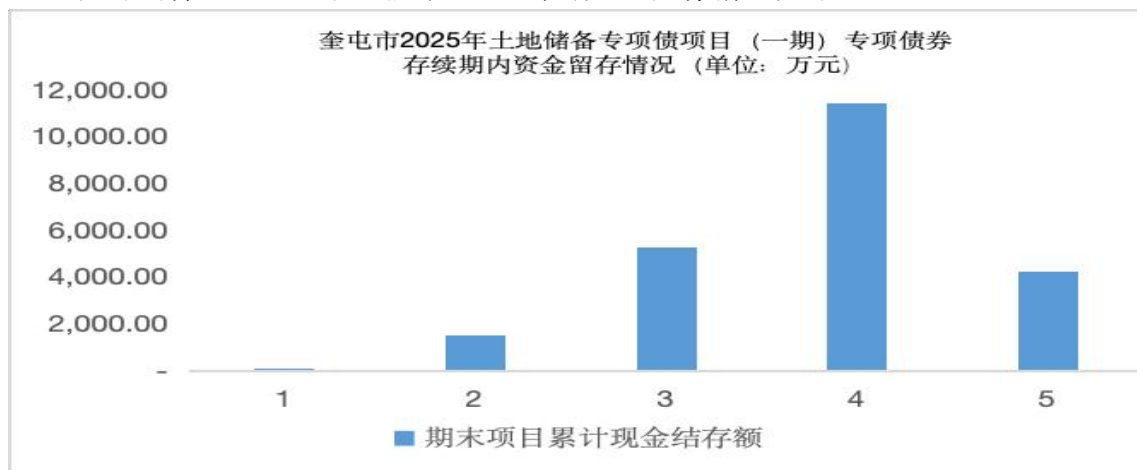


本项目建成后，由土地出让收入对项目发债本息进行偿还，收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入。通过对委托方提供的《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券在发行期间，项目可偿债收益为 22,585.16 万元，债券本息合计为 18,560.00 万元，本项目的债券本息覆盖倍数可达到 1.22 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流预测分析。

（2）资金稳定性

根据奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券发行计划，拟发行专项债券 16,000.00 万元，期限 5 年，年利率暂按 3.2% 执行，存续期内不还本金，仅支付利息，期末一次性偿还本金。第 1 年至第 4 年每年支付本期债券利息 512.00 万元，第 5 年末偿还本期债券本息 16,512.00 万元，其中：本金 16,000.00 万元及利息 512.00 万元，在专项债券存续期的 5 年里，共计支付专项债券本息 18,560.00 万元，其中：债券本金 16,000.00 万元及利息 2,560.00 万元。

根据相关数据显示，本债券对应的土地出让收入预计从 2027 年开始，至 2030 年完成，根据本项目实际情况，本项目主要收入来源为土地出让收入确定的总收入为 24,650.9903 万元。在债券存续期内土地出让收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。土地出让收入结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 4,537.04 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：





三、与项目相关的财务风险

我们对预期市场即项目运营产生的风险以及应对措施做出以下提示：

（一）市场风险及控制措施

市场风险：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务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。

风险控制措施：要求项目单位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。密切关注宏观经济市场，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。

（二）财务风险及控制措施

财务风险：如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目管理单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施



经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营情况，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。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

四. 总体评价

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，认为奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，项目建成后的土地出让收入提供了充足、稳定的现金流入，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奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
2. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
3. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
4. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
5. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



奎屯市2025年土地储备专项债项目（一期）专项债券存续期现金流分析测算表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期				小计
		1	2	3	4	5	
一	现金流入	22,000.00	2,465.10	4,930.20	7,395.30	9,860.40	46,650.99
1	自筹及其他资金流入	6,000.00					6,000.00
2	债券资金流入	16,000.00					16,000.00
3	营业收入		2,465.10	4,930.20	7,395.30	9,860.40	24,650.99
4	回收固定资产余值						-
二	现金流出	21,999.23	718.61	925.19	1,131.77	17,339.16	42,113.95
1	建设期资金流出	21,469.92					21,469.92
2	营业成本		206.58	413.17	619.75	826.33	2,065.83
3	增值税及附加税		-	-	-	-	-
4	企业所得税		-	-	-	-	-
5	发行服务费	17.31	0.03	0.03	0.03	0.83	18.21
6	债券还本付息	512.00	512.00	512.00	512.00	16,512.00	18,560.00
三	当年现金净流入	0.77	1,746.49	4,005.01	6,263.52	(7,478.76)	4,537.04
四	期末项目累计现金结存额	0.77	1,747.27	5,752.27	12,015.80	4,537.04	
本息覆盖倍数		1.22					

附录一：现金流分析根据奎屯市土地收购储备中心提供的《奎屯市2025年土地储备专项债项目（一期）收益与融资平衡方案》中的资金投入土地出让收入及相关成本费用，债券利率暂按3.2%，发行及登记托管费率按1.08%，兑付服务费率按0.05%，债券每年支付一次利息，到期一次偿还本金进行了现金流分析测算



注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

一、本项目经营活动现金流入来源为土地出让收入，项目预计营运收入 24,650.9903 万元，相关明细如下：

根据《奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可行性研究报告》，本项目收入为收储土地出让收入，本次土地储备面积约为 590,876.85 平方米，收储宗地 7 宗地块。

（1）可出让土地规模

根据奎屯市土地利用总体规划和奎屯市城乡总体规划，项目实施后，可出让土地面积 590,876.85 平方米，出让用途为工业用地、住宅用地、商服用地。

（2）土地出让计划

项目计算期 5 年（2026 年至 2030 年），第 1 年为建设期，第 2 年至第 5 年为运营期，出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，第 1 年出让 10%，第 2 年出让 20%，第 3 年出让 30%，第四年出让 40%。

（3）土地地价确定

根据新疆兴房房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价结果一览表》，测算土地出让收益。依据土地出让计划，项目土地在债券存续期内出让完毕，具体见下表：

序号		单位	面积	规划用途	运营期收入				
					2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	001号地	m ²	37,247.17	商服用地	381.59726	763.19452	1,144.79178	1,526.38904	3,815.9726
2	003号地	m ²	53,089.89	商服用地	543.90592	1,087.81184	1,631.71776	2,175.62368	5,439.0592
3	004号地	m ²	64,330.75	商服、住宅用地	395.40812	790.81624	1,186.22436	1,581.63248	3,954.0812
4	005号地	m ²	61,310.27	商服、住宅用地	374.57609	749.15218	1,123.72827	1,498.30436	3,745.7609
5	006号地	m ²	9,208.71	其他商服用地	57.61890	115.23780	172.85670	230.47560	576.1890
6	011号地	m ²	68,801.20	住宅用地	421.33855	842.67710	1,264.01565	1,685.35420	4,213.3855
7	012号地	m ²	296,888.86	工业用地	290.65419	581.30838	871.96257	1,162.61676	2,906.5419
合计			590,876.85		2,465.09903	4,930.19806	7,395.29709	9,860.39612	24,650.9903

二、项目建成后，债券持有期内经营成本为 2,065.83 万元，相关明细如下：

运营成本要全面反映项目土地出让管理费、国有土地收益基金、用于农业土地开发的土地出让金、用于城市公租房建设的土地出让金、用于水利建设的土地出让金、用于教育资金的土地出让金等。根据本项目实际情况运营成本为 2,065.83 万元。相关成本如下：



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%提取。

2.国有土地收益基金: 根据国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知规定:国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4-8%计提。主要用于土地收购储备, 本次取 5%。

3.农业土地开发资金:依据根据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综[2004]49号)(财综[2004]666号)和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(财综[2006]68号)文件以及新财建〔2005〕1921号规定执行: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。

出让地块位于奎屯市对应所在地征收级别为十三等, 土地收益标准 25 元/平方米。根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》(新财建[2005]21号)规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于 20%。

4.保障性住房建设资金: 根据财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号), 市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后, 作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径, 严格按照不低于 10%的比例安排资金。统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

5.农田水利建设资金: 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号), 按照土地出让净收益的 10%提取。



6.教育资金: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)规定,按照土地出让净收益的10%提取。

债券存续期内明细如下表:

项目	合计	运营期(年)			
		2	3	4	5
土地出让管理费(0.5%)	123.25	12.33	24.65	36.98	49.30
国有土地收益基金(5%)	1,232.55	123.25	246.51	369.76	493.02
土地出让金相关基金支出	710.02	71.00	142.00	213.01	284.01
土地收益标准(25元/平方米)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
农业土地开发资金(20%)	295.44	29.54	59.09	88.63	118.18
保障性住房建设资金(10%)	152.98	15.30	30.60	45.89	61.19
农田水利保障基金(10%)	137.68	13.77	27.54	41.31	55.07
教育基金(10%)	123.92	12.39	24.78	37.17	49.57
合计	2,065.83	206.58	413.17	619.75	826.33

تىجارەت كىشىسى

营业执照

统一社会信用代码
91654003MAD24DTH3H

(副本) (2-1)



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。

出 资 额 伍拾万元整

成 立 日 期 2023年10月19日

主 要 经 营 场 所 新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道金桥里
-团结西街1幢60号

名 称 新疆诚信会计师事务所(普通合伙)
类 型 普通合伙企业

执行事务合伙人 魏民

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：财务咨询；财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；融资咨询服务；薪酬管理服务；企业管理咨询；价格鉴证评估；工程管理服务；招标投标代理服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务。（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

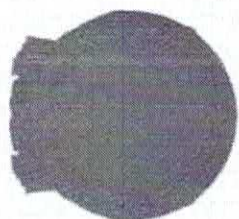


国家企业信用信息公示系统网址:

<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：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：魏民
主任会计师：
经营场所：新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道
金桥里-团结西街1幢60号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：65070051
批准执业文号：新财协字[2000]19号
批准执业日期：2023年10月19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10月17日

中华人民共和国财政部制

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.



姓名 魏民

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-07-18

Date of birth

工作单位 新疆诚信会计师事务所 (普通合伙)

Working unit

身份证号码 654201197507180519

Identity card No.





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

	<table border="0"> <tr> <td>姓 名</td><td>伍群阳</td></tr> <tr> <td>Full name</td><td></td></tr> <tr> <td>性 别</td><td>男</td></tr> <tr> <td>Sex</td><td></td></tr> <tr> <td>出生日期</td><td>1950-05-01</td></tr> <tr> <td>Date of Birth</td><td></td></tr> <tr> <td>工作单位</td><td>新疆诚信会计师事务所 (普通合伙)</td></tr> <tr> <td>Working unit</td><td></td></tr> <tr> <td>身份证号码</td><td>652623195005010033</td></tr> <tr> <td>Identity card No.</td><td></td></tr> </table>	姓 名	伍群阳	Full name		性 别	男	Sex		出生日期	1950-05-01	Date of Birth		工作单位	新疆诚信会计师事务所 (普通合伙)	Working unit		身份证号码	652623195005010033	Identity card No.	
姓 名	伍群阳																				
Full name																					
性 别	男																				
Sex																					
出生日期	1950-05-01																				
Date of Birth																					
工作单位	新疆诚信会计师事务所 (普通合伙)																				
Working unit																					
身份证号码	652623195005010033																				
Identity card No.																					