

乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年
第一批土地储备专项债券项目一
执行商定程序的财务评估报告

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所

二〇二六年六月二十五日

乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年

第一批土地储备专项债券项目一

执行商定程序的财务评估报告

乌鲁木齐市土地储备中心（乌鲁木齐市土地整理中心）：

我们接受委托，执行了“乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一”融资与自求平衡收益情况总体评价的商定程序，这些程序的充分性和适当性由乌鲁木齐市土地储备中心（乌鲁木齐市土地整理中心）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。

本业务的目的仅是为申请乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一专项债券预期收益与融资实施方案提供专项评价。

本报告执行商定程序测算以委托单位提供的《乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一可行性研究报告》《乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一实施方案》及相关资料列示的收入作为还本付息的基础，通过分析、询问和查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，摘取项目投资总额、发行债券额度、发行期限等相关数据和内容，分析项目发债评价要素，对项目债券发行期间现金流状况模拟分析，总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价，在此基础上形成评价报告。

本报告已按照《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了商定程序，根据《乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一实施方案》列示的项目规模及委托单位对项目稳定收益来源的市场预测，未发现该项目现金流入的依据存在明显不合理之处；未发现现金流入的数据存在明显偏差。由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与财务测算信息存在差异。我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。

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。报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

本报告仅供乌鲁木齐市土地储备中心（乌鲁木齐市土地整理中心）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。在适用的情况下，本报告仅与执行商定程序的特定财务数据相关，不得扩展到财务报表整体。

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所

二〇二六年九月十五日

评价说明

一、评价内容

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号，以下简称“财预[2015]225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《关于试点发展项目收益与融资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“财预[2017]89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，财预[2018]34号文提出申报的专项债券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（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据财预[2018]34号文要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）实施单位

乌鲁木齐市土地储备中心（乌鲁木齐市土地整理中心）。

（二）项目概况

1.项目建设背景

2024年9月26日，中共中央政治局召开会议，强调要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，明确支持盘活存量闲置土地。2024年10月12日，国新办新闻发布会

指出，允许专项债券用于土地储备，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的存量土地，确有需要的地区也可用于新增土地储备项目。该项政策既有利于调节土地市场供需关系、减少闲置土地、增强土地供给调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性与债务压力。

2025 年 1 月，自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合修订印发《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号），要求各地依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地，同时对符合规划的新增建设用地按计划有序收储。

2025 年 3 月，自然资源部、财政部联合发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），进一步明确申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中取得对应标识码。各地应优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入。

在此背景下，乌鲁木齐高新区（新市区）人民政府积极落实政策要求，提出实施“乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一”。该项目旨在通过专项债券资金盘活存量土地资产，防止土地资源闲置和浪费，促进区域房地产市场平稳健康发展。

该项目拟收储土地已纳入乌鲁木齐市 2026 年计划新增储备土地计划。

2.项目名称：乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储

备专项债券项目一.

3. 项目类型：土地储备

4. 项目地点：乌鲁木齐市

5.项目实施期：1 年。

6.运营期限：4 年。

7.项目建设规模及建设内容：

该项目拟收储土地总面积 426.18 亩，共计 3 宗土地。宗地一（2019-C-011-A）162.84 亩，土地用途为其它商服用地、城镇住宅用地；宗地二（2019-C-011-C）139.51 亩，土地用途为其它商服用地、城镇住宅用地；宗地三（2019-C-011-F）123.83 亩，土地用途为其它商服用地、城镇住宅用地。

（三）项目计划总投资

该项目计划总投资 24,876.00 万元，其中：宗地一（2019-C-011-A）收储费用 9504.92 万元，宗地二（2019-C-011-C）收储费用 8143.16 万元，宗地三（2019-C-011-F）收储费用 7227.92 万元。

（四）项目资金筹措安排

该项目计划总投资 24,876.00 万元, 拟于 2026 年（本次）申请地方政府专项债券资金 24,800.00 万元，拟于 2026 年申请财政配套资金 76.00 万元。债券发行期限为 5 年，预计利率为 3.2%，每年付息，债券期满后一次性还本。

（五）项目收入与支出预测评价

该项目在债券存续期内产生的主要收入来源为收储土地二次出让收入。关于收入、支出预测数据及评价如下：

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；
- (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) 发行人预测的各项收入能够顺利执行；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。
- (7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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，经营活动现金净流入测算来自《乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一可行性研究报告》以及委托方提供的项目资金实施方案，根据该方案，进行分析评价。

2. 收入预测评价

根据《乌鲁木齐市高新区（新市区）2026 年第一批土地储备专项债券项目一可行性研究报告》、评估报告及委托方提供的项目资金实施方案，该项目收入主要收入来源为土地再出让收入。具体测算如下：

项目建成后收入主要项目收入主要为土地再出让收入。该项目拟收储土地面积426.18亩，拟出让价格依据新疆精宏房地产评估咨询有

限公司提供拟收储土地满年期评估价格59,375.25万元，其中宗地一（2019-C-011-A）满年期评估价格21,861.04万元，宗地二（2019-C-011-C）满年期评估价格18,729.02万元，宗地三（2019-C-011-F）满年期评估价格18,785.19万元。运营期内出让土地426.18亩，预计每亩土地综合出让单价为139.32万元。详见下表：

营业收入预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	建设期	运营期				
			2026	2027	2028	2029	2030	
			1	2	3	4	5	
1	收入	59,375.25		14,844.53	14,844.53	14,844.53	14,841.66	
1.1	主营业务收入	59,375.25		14,844.53	14,844.53	14,844.53	14,841.66	
1.1.1	土地再出让收入	59,375.25		14,844.53	14,844.53	14,844.53	14,841.66	
	收费标准（万元/亩）	139.32		139.32	139.32	139.32	139.32	
	数量（万元）	426.18		106.55	106.55	106.55	106.53	

根据项目的业务性质，收入相对稳定，故在项目运营期内不考虑项目收入的向下波动。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定项目预计收益情况重新进行测算，未发现该项目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. 相关税费表

根据国家税收政策，该项目增值税、所得税及附加税均免征。

4. 财务费用

该项目在债券存续期内本金为24,800.00万元，年利率为3.20%，期限为5年。该项目在债券存续期内可产生财务费用全部为债券利息

3,968.00万元。

5.成本预测评价

该项目仅进行土地征收、补偿、移交，不需要增加额外的人员，不产生外购燃料动力费用、人员费、维修费及其他费用等运营成本。该项目成本主要为土地出让管理费以及土地出让金相关代缴税费。

（1）土地出让管理费

该项目土地出让管理费，参考以往项目运营情况，按照项目土地出让收入的0.1%，合计5.92万元。

（2）土地出让金相关代缴税费

土地出让金相关代缴税费合计=用于农业土地开发的土地出让金+用于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=7,372.13万元。具体如下：

1）用于农业土地开发的土地出让金

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。

待储备地块位于乌鲁木齐高新区（新市区）对应所在地征收级别为五等，土地收益标准75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%。

土地出让金用于农业土地开发资金

$$=426.18 \times 666.67 \times 75 \times 20\% / 10000 = 426.17 \text{（万元）}$$

该项目土地出让金用于农业土地开发资金即426.17万元。

2) 用于公租房建设的土地出让金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》、《关于做好公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行有关财政工作的通知》（财综[2014]11号）等相关规定，从土地出让净收益中提取10%用于安排公租房建设。该项目用于公租房建设的土地出让金为2,315.32万元。

3) 用于水利建设的土地出让金

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。该项目用于水利建设的土地出让金为2,315.32万元。

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。”该项目用于教育资金的土地出让金为2,315.32万元。

综上，项目运营期的的运营成本总计7,378.05万元（其中土地出让管理费5.92万元，土地出让金相关代缴税费7,372.13万元），项目运营期的总成本费用35,428.45万元，具体明细如下所示：

成本测算表（单位：万元）

序号	年份	合计	建设期	运营期			
	项目		1	2	3	4	5
1	土地出让管理费	5.92		1.48	1.48	1.48	1.48
2	土地出让金相关代缴税费	7,372.13		1,843.04	1,843.04	1,843.04	1,843.01
2.1	用于农业土地开发的土地出让金（20%）	426.17		106.55	106.55	106.55	106.52
	收益标准（元/平方米）			75.00	75.00	75.00	75.00
	数量（平方米）			106.55	106.55	106.55	106.53
2.2	用于公租房建设的土地出让金(10%)	2,315.32		578.83	578.83	578.83	578.83
2.3	用于水利建设的土地出让金(10%)	2,315.32		578.83	578.83	578.83	578.83
2.4	用于教育资金的土地出让金(10%)	2,315.32		578.83	578.83	578.83	578.83
3	经营成本（1+2）	7,378.05		1,844.52	1,844.52	1,844.52	1,844.49
4	折旧摊销	24,876.00		6,219.00	6,219.00	6,219.00	6,219.00
5	利息支出	3,174.40		793.60	793.60	793.60	793.60
6	总成本费用合计(3+4+5)	35,428.45		8,857.12	8,857.12	8,857.12	8,857.09
6.1	其中：固定成本	28,050.40		7,012.60	7,012.60	7,012.60	7,012.60
6.2	可变成本	7,378.05		1,844.52	1,844.52	1,844.52	1,844.49

6. 项目收益与融资平衡性评价

（1）资金平衡表

该项目在债券存续期内项目收入总额59,375.25万元，扣除经营成本7,378.05万元（其中土地出让管理费5.92万元，土地出让金相关代缴税费7,372.13万元），剩余可偿债收益51,997.20万元，该项目专项债券本息合计28,768.00万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为1.81倍。

资金平衡表（单位：万元）

序号	年份	合计	建设期	达到设计能力生产期			
	项目		1	2	3	4	5
1	现金流入	84,251.25	24,876.00	14,844.53	14,844.53	14,844.53	14,841.66
1.1	营业收入	59,375.25		14,844.53	14,844.53	14,844.53	14,841.66
1.2	筹资流入-发行债券	24,800.00	24,800.00				
1.3	筹资流入-财政资金	76.00	76.00				
2	现金流出	60,228.45	24,876.00	2,638.12	2,638.12	2,638.12	27,438.09
2.1	固定资产投资	24,876.00	24,876.00				
2.1.1	建设期其他基建支出	24,082.40	24,082.40				
2.1.2	债券发行费用						
2.1.3	建设期支付债券利息	793.60	793.60				
2.3	经营成本	7,378.05		1,844.52	1,844.52	1,844.52	1,844.49

序号	年份	合计	达到设计能力生产期				
	项目		1	2	3	4	5
2.4	债券兑付服务费						
2.5	附加税						
2.6	财务费用	3,174.40		793.60	793.60	793.60	793.60
2.7	所得税						
2.7	归还贷款	24,800.00					24,800.00
5	净现金流量	24,022.80		12,206.41	12,206.41	12,206.41	-12,596.43
6	累计盈余资金	24,022.80		12,206.41	24,412.82	36,619.23	24,022.80
7	可偿债收益	51,997.20		13,000.01	13,000.01	13,000.01	12,997.17
8	项目总体本息	28,768.00					
9	偿债备付率	1.81					

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后收益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平衡，稳定性得到充分保障。

（2）压力测试分析

该项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负 20%区间分九个节点进行压力测试，具体情况如下：

压力测试表（金额单位：万元）

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益（万元）	41,597.76	44,197.62	46,797.48	49,397.34	51,997.20	54,597.06	57,196.92	59,796.78	62,396.64
债券本息金额（万元）	28,768.00	28,768.00	28,768.00	28,768.00	28,768.00	28,768.00	28,768.00	28,768.00	28,768.00
债券本息覆盖倍数	1.45	1.54	1.63	1.72	1.81	1.90	1.99	2.08	2.17

二、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平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的资金筹措方案。

统一社会信用代码

91650000766252324B

تجارت كىشكىسى

营业执照

(2-2)

(副本)

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 新疆宏昌天圆有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年08月17日

法定代表人 汪生霞

住所

新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红
山新世纪大厦13楼A2-A5

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本
具有验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的
审计业务，出具相关的报告；基本设施预决（结）算审计
验证法律、行政法规规定的其他审计业务，出具相应的
审计报告；提供会计、会计服务、司法会计鉴定；人力
资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；绩效
管理咨询。（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）



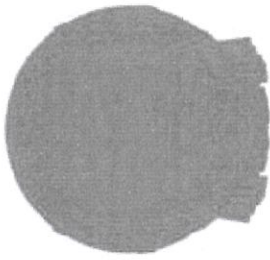
登记机关

2024 年 04 月 25 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：新疆宏昌天圆有限责任公司会计师事务所
首席合伙人：汪生霞
主任会计师：汪生霞
经营场所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号
红山新世纪大厦13楼A2-A5
组织形式：有限责任
执业证书编号：65010015
批准执业文号：新财会[2010]5号
批准执业日期：2010年2月10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》。



2024年03月29日



中华人民共和国财政部制

记42



姓名: 汪生霞
Full name: 汪生霞
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1989-01-16
Date of birth: 1989-01-16
工作单位: 新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所乌鲁木齐米东分
Working unit: 新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所乌鲁木齐米东分
身份证号码: 654125198901160081
Identity card no: 654125198901160081



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 650100150033

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

发证日期:
Date of Issuance 2018 年 12 月 21 日



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.



8

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.



9

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.



10

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.



11