

乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批
土地储备专项债券项目二
专项债券收益和融资自求平衡
评价报告

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所

2026年7月24日



乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二

预期收益及融资平衡评价报告

我们接受委托,对乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二专项债券实施方案(以下简称“实施方案”)中项目收益与融资自求平衡情况进行总体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》。实施方案中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关信息的真实性和完整性负责,对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。

需提醒报告使用者注意,由于在实施方案编制过程中运用了一系列假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项的发生存在一定的不确定性,并且变动可能重大,因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告出具的意见,是对项目预测情况的合理性及项目预测数据的合理性、有效性进行评价,并非对预测情况及预测数据承担保证责任。

经审核,我们认为,在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二,在预测事项未发生重大变化的情况下,预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资的平衡。

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。

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“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,《通知》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《通知》要求,我们对项目如下内容进行评价:

(一) 项目概况

项目名称: 乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二

建设性质: 新建

项目主管单位: 乌鲁木齐市土地储备中心(乌鲁木齐市土地整理中心)

项目建设地址: 乌鲁木齐市

项目建设内容: 乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二土地收储总面积为 116722.83 平方米(约合 175.08 亩, 约合 11.6723 公顷),其中米东区城区土地收储面积为 116722.83 平方米(约合 175.08 亩, 约合 11.6723 公顷)。收储工作计划在一年内完成。

立项和建设的相关批复文件: 根据乌鲁木齐市人民政府关于同意调整《乌鲁木齐市 2026 年度土地储备计划》的批复(乌政函〔2025〕241 号), 该项目已纳入 2026 年土地储备计划。

项目开工和建设时间:

土地收储期 1 年, 即 2026 年;

土地项目前期开发整治 1 年，即 2026 年；

土地出让期 4 年，2027 年至 2030 年，2027、2029 按每年 30%规模进行出让，2028、2030 按每年 20%规模进行出让

（二）项目总投资估算

项目总投资 28,000.00 万元，为工程建设其他费用，占总投资的 100%。

（三）项目资金筹措安排

乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二投资估算为 28000.00 万元，其中回购成本 28000.00 万元。

年份	专债发行金额	财政资金	小计	发行年限	利率	备注
2026 年	28,000.00		28,000.00	5	3.20%	
合计	28,000.00		28,000.00			

项目融资计划：本项目拟申请发行地方政府专项债券 28000.00 万元，期限为 5 年；利息按每年付息一次，到期后一次性偿还本金。参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.2%的利率测算，发行债券存续期内应付本息是 32480.00 万元。

建设期资金平衡方案：乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二期限即 2026 年至 2030 年，拟申请发行地方政府专项债券 28,000.00 万元，期限为 5 年，其中建设期（收储期）1 年，建设期（土地出让期）4 年。建设期支付专项债利息，参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.2%的利率测算，金额合计为 4480.00 万元。

（四）项目运营收入、相关税费、运营成本预测评价

项目实施后本项目的收入主要为土地出让收入等。按照国家财政部、税务总局有关规定，结合本项目类型与特点，该项目不涉及相关税费。

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，该项目预测的运营收益、相关税费、运营成本都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《乌鲁木齐市米东区 2026 年第一批土地储备专项债券项目二可行性研究报告》以及委托方提供的项目实施方案。

2. 运营收入

本项目收益来源为通过收储、配套整治后获得土地出让收入，土地出让收入包括居住用地和工业用地的出让收入。

根据土地评估公司结合乌鲁木齐市近年来土地出让的实际情况，评估上述土地预期出让价格，预期土地出让价格合计约 43,271.49 万元。

3. 项目运营成本

(1) 本项目为回购土地后挂牌出让，配套整理费用出让后由中标企业缴纳，故本项目不涉及运营成本费用。

(2) 摊销费

本工程摊销费采用直线折旧法，摊销年限取 4 年，年摊销金额 7,000.00 万元。

(3) 利息费用

本项目申请债券资金 28,000.00 万元，年利率 3.2%，年限 5 年（含建设期 1 年），每年利息费用为 896.00 万元。

(4) 其他费用

债券发行费 28.00 万元，登记托管费 2.24 万元，兑现服务费 1.40 万元，共计 31.64 万元。

4. 相关税费

按照国家财政部、税务总局有关规定，结合本项目类型与特点本项目不涉及税费。

5. 资金平衡分析情况

资金测算平衡情况，本项目运营收入 43,271.49 万元，扣除成本费用合计 3,360 万元，可用于归还专项债的资金为 39,911.49 万元。债券本金总额

28,000.00 万元，利息总额 4,480.00 万元，债券本息合计 32,480.00 万元，收入完全可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.23 倍。

二、评价结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89 号等相关文件的要求，本项目以运营收入稳定现金流作为还本付息的资金来源，拟通过申请政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。在拟建项目实施单位及相关参与单位提供的数据真实，项目设计、预测可靠及所依据各项假设合理的前提下，评价咨询意见认为项目预期收益能够合理保障偿还融资资金的本金和利息，本息覆盖率为 1.23，可实现项目收益和融资自求平衡。

三、特别事项说明

（一）本评价报告投资估算部分计算数据参照了项目实施单位提供的《可行性研究报告》。

（二）本次评价报告中假定的债券还本付息方式与未来实际情况一致，如不一致需重新进行预测。

（三）对委托方可能存在的影响现金流预测值的瑕疵事项，在委托方未作特殊说明而评价机构人员在履行了评价程序后根据专业经验仍然不能获悉及发现的情况下，评价机构及评价机构人员不承担相关责任。

（四）本次评价咨询是在委托方及被评价单位提供的文件、资料真实、有效的假设条件下进行的，如发生由于委托方及被评价单位提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评价结果失实，则由委托方及被评价单位承担责任，本公司不承担任何法律责任。

报告使用者应能够注意以上的特别事项对咨询结论所产生的影响。

（此页无正文）

附表

1. 现金流量表
2. 资产负债简表
3. 损益表

附件

1. 新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所企业法人营业执照（复印件）
2. 新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所执业证书（复印件）

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所

2026 年 7 月 24 日



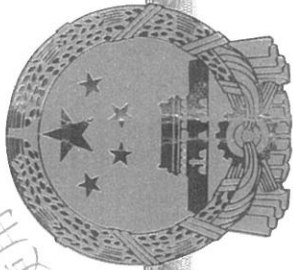
现金流量表

计算期	建设期	运营期				合计
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
筹资活动						
现金流入	28,000.00	-	-	-	-	28,000.00
财政资金	-					-
自筹	-	-	-	-	-	-
银行借款	-					-
债券资金流入	28,000.00	-	-	-	-	28,000.00
现金流出	927.64	896.00	896.00	896.00	28,896.00	32,511.64
债券发行费用	28.00	-				28.00
登记托管费	2.24	-				2.24
兑现服务费	1.40	-				1.40
归还债券本金	-				28,000.00	28,000.00
支付债券利息（3.2%）	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	4,480.00
筹资活动净流入	27,072.36	-896.00	-896.00	-896.00	-28,896.00	-4,511.64
投资活动						-
现金流入						-
现金流出（建设支出）	28,000.00					28,000.00
投资活动净流入	-28,000.00		-	-	-	-28,000.00
经营活动						-
现金流入	-	12,981.45	8,654.30	12,981.45	8,654.29	43,271.49
现金流出	-	848.76	831.24	848.76	831.24	3,360.00
运营成本	-	848.76	831.24	848.76	831.24	3,360.00
流转税及附加	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-
经营活动净流入		12,132.69	7,823.06	12,132.69	7,823.05	39,911.49
期末现金及现金等价物余额	-927.64	11,236.69	6,927.06	11,236.69	-21,072.95	7,399.85
偿债覆盖率		1.23				

运营期资产负债表					
单位：万元					
项目	建设期	运营期			
名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
资产	28,000.00	32,157.81	32,916.11	38,001.56	10,759.85
流动资产总额	-	11,157.81	18,916.11	31,001.56	10,759.85
货币资金		11,157.81	18,916.11	31,001.56	10,759.85
应收账款					
预付账款					
无形资产	28,000.00				
无形资产净值		21,000.00	14,000.00	7,000.00	-
负债及所有者权益	28,000.00	32,157.81	32,916.11	38,001.56	10,759.85
流动负债总额	927.64	-	-	-	-
短期借款					
应付账款	927.64	-			
预收账款					
应付债券	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	
长期借款	-	-	-	-	-
负债小计	28,927.64	28,000.00	28,000.00	28,000.00	-
所有者权益	-927.64	4,157.81	4,916.11	10,001.56	10,759.85
资本金	-	-	-	-	-
资本公积					
专项储备		848.76	1,680.00	2,528.76	3,360.00
盈余公积					
累计未分配利润	-927.64	3,309.05	3,236.11	7,472.80	7,399.85

运营期损益表						
单位：万元						
项目	合计	建设期	运营期			
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
计算年		1	2	3	4	5
收入						
运营收入(不含税)	43,271.49	-	12,981.45	8,654.30	12,981.45	8,654.29
总计	43,271.49	-	12,981.45	8,654.30	12,981.45	8,654.29
成本	-					
运营成本	-	-				
折旧摊销	28,000.00		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
政策性土地出让金	3,360.00		848.76	831.24	848.76	831.24
运营期利息支出	4,480.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
城建及教育费附加	-	-				
其他费用	31.64	31.64	-	-	-	-
总计	35,871.64	927.64	8,744.76	8,727.24	8,744.76	8,727.24
税前利润	7,399.85	-927.64	4,236.69	-72.94	4,236.69	-72.95
所得税	-					
税后利润	7,399.85	-927.64	4,236.69	-72.94	4,236.69	-72.95

国家企业信用信息公示系统
www.gsxt.gov.cn



تجارت كىشىسى

营业执照

统一社会信用代码

91650000766252324B



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会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 汪生霞

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告；基本设施预决算（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；提供会计咨询、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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2004年08月17日

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

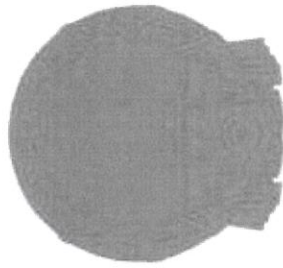


登记机关
2024年04月25日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：新疆昌吉天圆有限责任会计师事务所

首席合伙人：

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》。



发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅

2024年03月29日

中华人民共和国财政部制



汪生霞



姓名 汪生霞
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-01-16
Date of birth
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
身份证号 654125198901160081
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:
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.



6

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.



7



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



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

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所
乌鲁木齐东分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年1月28日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年1月28日
/y /m /d

12

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

事务所
CPAs

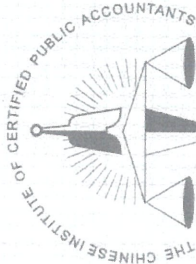
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

13



中国注册会计师

彭晓波

女

1971-01-15

新疆宏昌天圆有限责任会
计师事务所

652301197101155528

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 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:
No. of Certificate 650800520029

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 2002 年 08 月 26 日

2018年4月16日(换证)



2018 年 4 月 16 日
y m d

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.



6

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.



7



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



姓名	彭晓波
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1971-01-15
Date of birth	
工作单位	新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所
Working unit	
身份证号码	652301197101155528
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: 650800520029
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 08 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

2025年10月24日换证