



玛纳斯县 2026 年回收收购存量闲置土地储备项目（2025-  
SC-3 地块）  
财务评估报告

天津瑞承会计师事务所（普通合伙）  
**Tianjin Ruicheng Certified Public Accountants**

---



# 玛纳斯县 2026 年回收收购存量闲置土地储备项目（2025-SC-3 地块）

## 财务评估报告

玛纳斯县国土资源储备中心：

我们接受委托，对玛纳斯县 2026 年回收收购存量闲置土地储备项目（2025-SC-3 地块）地方政府专项债券（以下简称“玛纳斯县土地收储项目”或“本项目”）项目收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评估报告。玛纳斯县国土资源储备中心对本项目收益预测及其编制依据负责，并充分披露各项预测假设。

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，本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预测编制基础的规定进行了说明。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。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

评估情况如下：

### 一、项目基本情况

#### （一）项目收储范围

本期债券募集资金计划用于玛纳斯县 2026 年回收收购存量闲置土地储备项目（2025-SC-3 地块），收储面积 31,518.82 平方米



（3.1519 公顷）。

| 序号 | 地块名称            | 受让人/用地单位                 | 土地位置                    | 性质                              | 地块面积<br>(平方米) | 备注           |
|----|-----------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| 1  | 2025-SC-3<br>地块 | 新疆庭州华誉<br>工程建设开发<br>有限公司 | 县城城区西<br>海路、乌伊<br>西路交叉口 | 居住用地<br>(现状闲<br>置, 规划为<br>居住用地) | 31,518.82     | 3.1519<br>公顷 |
| 合计 |                 |                          |                         |                                 | 31,518.82     |              |

## （二）土地纳入收储计划情况

拟收储地块已经纳入《玛纳斯县 2026 年度土地储备计划》（玛政函〔2025〕320 号）和玛纳斯县《关于对处置闲置存量土地项目清单的确认》。

## （三）项目投资总额及实施安排

该项目总投资 3,223.50 万元，其中：闲置和存量土地收回成本 3,199.00 万元，其他费用 24.50 万元。

资金来源为财政资金 123.50 万元，计划申请地方政府专项债券 3,100.00 万元。

## 二、基本假设

### （一）一般假设

1、预测期内国家政策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；

2、国内现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、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。



## （二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资计划客观反映了本项目实际情况；

2、未来用于项目资金平衡的地块能够在债券偿还期内出让，出让价格在未来实现时与实际情况基本相符；

3、用于项目资金平衡的地块的土地出让净收益能够专用于偿还本项目债券本息；

4、本项目实际收储进度与预计情况无重大变化；

5、本项目实际完成投资与项目投资计划无重大变更。

## 三、计划融资情况

玛纳斯县土地收储项目拟于 2026 年申请发行债券金额 3,100.00 万元。本期拟申请发行债券 3,100.00 万元。

债券品种为 5 年期，按照中国债券信息网相同待偿期债券收益率保守预测债券利率为 3.2%，每年付息一次。

债券存续期内拟发行债券本息合计 3,596.00 万元，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

债券还本付息表

单位：万元

| 年份   | 期初余额     | 本年发行     | 本期还款  | 其中：还本 | 付息    | 期末余额     |
|------|----------|----------|-------|-------|-------|----------|
| 2026 |          | 3,100.00 | -     |       | -     | 3,100.00 |
| 2027 | 3,100.00 | -        | 99.20 |       | 99.20 | 3,100.00 |
| 2028 | 3,100.00 | -        | 99.20 |       | 99.20 | 3,100.00 |
| 2029 | 3,100.00 | -        | 99.20 |       | 99.20 | 3,100.00 |



| 年份   | 期初余额     | 本年发行     | 本期还款     | 其中：还本    | 付息     | 期末余额     |
|------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|
| 2030 | 3,100.00 |          | 99.20    |          | 99.20  | 3,100.00 |
| 2031 | 3,100.00 |          | 3,199.20 | 3,100.00 | 99.20  | -        |
| 合计   |          | 3,100.00 | 3,596.00 | 3,100.00 | 496.00 |          |

#### 四、项目评估分析

##### （一）预计土地出让收入

###### 1、地块基本情况

本项目可收储/回购土地面积 31,518.82 平方米（3.1519 公顷），可用于在土地市场进行出让的土地面积为 31,518.82 平方米（3.1519 公顷），规划土地性质为居住用地。

###### 2、项目收益及现金流入预测

###### （1）项目土地出让价格

本项目预计 2031 年实现出让，依据新疆金土地评估咨询有限公司出具的土地评估报告，预计本项目 2031 年土地使用权价值总价为 5,502.30 万元，单价 1,745.71 元/平方米，折合 116.38 万元/亩。

###### （2）出让金收入预测

本项目拟出让居住用地 1 宗、31,518.82 平方米（3.1519 公顷）。计划于 2031 年出让。收储地块土地出让收入 5,502.30 万元。见下表：

| 序号 | 地块编号/名称 | 规划性质 | 用地面积（平方米） | 用地面积（亩） | 预计地价（元/平方米） | 出让金（万元） | 拟出让时间 |
|----|---------|------|-----------|---------|-------------|---------|-------|
|----|---------|------|-----------|---------|-------------|---------|-------|



| 序号 | 地块编号/名称                        | 规划性质 | 用地面积<br>(平方米) | 用地面积<br>(亩) | 预计地价<br>(元/平方米) | 出让金<br>(万元) | 拟出让<br>时间 |
|----|--------------------------------|------|---------------|-------------|-----------------|-------------|-----------|
| 1  | 新疆庭州华誉工程建设开发有限公司（2025-SC-3 地块） | 居住用地 | 31,518.82     | 47.28       | 1,745.71        | 5,502.30    | 2031 年    |

## （二）预计项目成本费用

### 1、土地出让业务费

根据财综〔2006〕68 号要求，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、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的 2%-3%比例执行。本次按土地出让收入 2%测算。

### 2、农业土地开发资金

根据财综〔2004〕49 号要求，土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等级）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。

### 3、用于农业农村资金

根据《自治区关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核实施细则》，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。本项目用于农业农村资金按 50%计算。

### 4、保障性安居工程资金

根据财综〔2011〕41 号要求，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障资金。

### 5、教育资金



根据财综〔2011〕62号要求，各地市按照当年实际缴入国库的土地使用权出让收入，扣除从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、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、破产或改制企业职工安置费支出、土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

## 6、农田水利建设资金

根据财综〔2011〕48号要求，各地市按照当年实际缴入国库的土地使用权出让收入，扣除从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、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、破产或改制企业职工安置费支出、土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

### （三）土地出让收益预测

可用于还本付息的土地收益4,334.76万元。明细如下表：

土地出让收益测算表

| 序号 | 项目                 | 单位 | 金额（万元）   |
|----|--------------------|----|----------|
| 一  | 土地收储成本、出让收入和债券利息情况 | -  | -        |
| 1  | 土地出让收入             | 万元 | 5,502.30 |
| 2  | 土地收储成本             | 万元 | 3,223.50 |
| 3  | 土地收储专项债利息          | 万元 | 496.00   |
| 二  | 土地政府收益             | 万元 | 1,782.80 |
| 4  | 土地出让业务费            | 万元 | 110.05   |



| 序号 | 项目         | 单位 | 金额（万元）   |
|----|------------|----|----------|
| 5  | 农业土地开发资金   | 万元 | 11.82    |
| 三  | 政府收益刚性支出   | 万元 | 1,045.67 |
| 5  | 用于农业农村资金   | 万元 | 547.40   |
| 6  | 保障性安居工程资金  | 万元 | 166.09   |
| 7  | 教育资金       | 万元 | 166.09   |
| 8  | 农田水利建设资金   | 万元 | 166.09   |
| 四  | 可用于项目还款的资金 | 万元 | 4,334.76 |

## 五、项目覆盖倍数和压力测试

考虑到未来存在多种不确定性，预期收益市场风险、利率波动风险等多种因素将可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息能力。该项目净收益在变化-10%的情况下，还本付息资金仍具有一定的稳定性与风险抵抗能力。玛纳斯县土地收储项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。压力测试见下表：

压力测试表

| 序号  | 经营净收益变动情况敏感性分析 | 覆盖倍数     |          |          |          |          |
|-----|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |                | -10.00%  | -5.00%   | 0.00%    | 5.00%    | 10.00%   |
| 1   | 经营净收益（万元）      | 3,901.28 | 4,118.02 | 4,334.76 | 4,551.50 | 4,768.24 |
| 2   | 债券还本付息额（万元）    | 3,596.00 | 3,596.00 | 3,596.00 | 3,596.00 | 3,596.00 |
| 2.1 | 偿还债券本金（万元）     | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 |
| 2.2 | 偿还债券利息（万元）     | 496.00   | 496.00   | 496.00   | 496.00   | 496.00   |
| 3   | 债券本息覆盖率        | 1.08     | 1.15     | 1.21     | 1.27     | 1.33     |

## 六、总体评价



---

玛纳斯县土地收储项目专项债券以土地出让收益为还本付息基础，考虑土地收储出让情况，对本项目的收入成本进行预测。本期玛纳斯县土地收储项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券利息及到期偿还本金的支出需求。玛纳斯县土地收储项目资金稳定性较可靠。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



（此页无正文）



中国注册会计师：赵志津

中国注册会计师：李书锐

中国•天津

2025年8月12日