乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目

专项债券方案总体评价

四川全信会计师事务所有限责任公司

地址：四川省成都市成华区昭觉寺南路50号4栋1单元14层1420号

乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目

专项债券方案总体评价

川全会咨字[2026]第C-029号

乌鲁木齐市天山区建设局（区交通局、区水务局）：

根据乌鲁木齐市天山区建设局（区交通局、区水务局）与四川全信会计师事务所有限责任公司（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目专项债券（“本项目”）资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

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。

注册会计师：

四川全信会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 包中平 511502862568

中国注册会计师 安鑫颖 220100220002

2026 年 4 月

附件：乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目 专项债券方案总体评价。

一、项目概述

项目名称：乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目

项目建设内容：项目总用地面积约26亩，共规划建设6栋保障性住房，总建筑面积约 62241.47㎡(其中地上建筑面积约49706㎡，地下建筑面积约 12535.47㎡)；户型及户数98.74㎡共142户、116.49㎡共142户、120㎡共156户，共计440户；配套设施用房、室外道路及场地硬化、绿化及灌溉、地下车库、人防、消防水池、配电室、铁艺围墙 600米、给水管网50米，排水管网480米，热力外管网100米、景观照明灯约46盏等相关设施。

建设年限：2年，开工时间：2025年，竣工时间：2027年

项目总投资：26,000.00万元

申请地方政府专项债券资金总额：20,800.00万元

债券发行期限：3年

二、评价要素

评价的前提假设如下：

（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）项目单位预测的营业收入及运营成本能够真实发生；

（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。

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）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

《通知》要求，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。

根据通知的要求，从充足性和稳定性两个方面评价项目现金流收入是否满足收益和融资自求平衡：

（1）资金充足性

本项目乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目 ，以归属于项目专项收入为还本付息基础。通过对乌鲁木齐市天山区建设局（区交通局、区水务局）提供的乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目 可行性研究报告及实施方案中的资金收支数据进行分析测算，乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目 专项债券的资金覆盖率可达到1.16倍，能够满足在项目筹资活动、投资活动、运营活动中资金充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

（2）资金稳定性

根据乌鲁木齐市天山区建设局（区交通局、区水务局）对乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目 专项债券发行计划，本期债券发行金额为3,400.00万元，融资利率3.20%，期限3年。

根据乌鲁木齐市天山区建设局（区交通局、区水务局）提供的数据，在债券存续期间产生营业26,823.90万元，其中：保障房销

售收入 24,051.90 万元，配套停车位销售收入 2,772.00 万元，项目运营成本费用 765.88 万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为 26,022.72 万元。在债券存续期内，各项收入可有效覆盖债券对应运营期运营成本费用、相关税金、债券利息支出。项目运营期各年末现金结存额均大于 0，期末偿还债券本金后项目累计净现金结余 3,891.48 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（3）项目收益抗压能力测试

偏离	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益	20,818.18	22,119.31	23,420.45	24,721.58	26,022.72	27,323.86	28,624.99	29,926.13	31,227.26
保障倍数	0.93	0.99	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.33	1.39

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

三、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，认为乌鲁木齐市天山区 2025 年配售型保障性住房建设项目 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，项目运营收入为项目提供了充足、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部分乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：根据乌鲁木齐市天山区建设局（区交通局、区水务局）提供的《乌鲁木齐市天山区2025年配售型保障性住房建设项目 实施方案》的项目收入测算数据，债券利率暂按3.20%，债券按半年支付利息，到期后一次偿还本金进行了现金流分析测算：

序号	项目/年份	合计	计算期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	经营活动净现金流量	26022.72				18269.99	7752.73
2	现金流入	26823.90				18776.73	8047.17
3	营业收入	26823.90				18776.73	8047.17
4	现金流出	801.18				506.74	294.44
5	经营成本	765.88				506.74	259.14
6	相关税费	35.30					35.30
7	投资活动净现金流量						
=	现金流入	26000.00	7300.00	3700.00	15000.00		
9	现金流出	26000.00	7300.00	3700.00	15000.00		
10	建设投资（不含利息）	13840.90	7197.10	3488.30	3155.50		
11	建设期利息支出	859.10	102.90	211.70	544.50		
12	其他投资活动支出						
13	筹资活动净现金流量	25118.04	7189.53	3484.62	14443.89		
14	现金流入	26000.00	7300.00	3700.00	15000.00		
15	项目资本金投入	600.00	300.00	300.00			
16	建设投资借款	20800.00	7000.00	3400.00	10400.00		
17	现金流出	1657.09	110.47	215.38	556.11	441.79	333.34
18	各种利息支出	1633.50	102.90	211.70	544.50	441.60	332.80
19	偿还债务本金	20800.00			7000.00	3400.00	10400.00
20	净现金流量	3891.48			-7556.11	14428.20	-2980.61
21	累计盈余资金				-7556.11	6872.09	3891.48

统一社会信用代码

91511623717593448P

营业执照

（副 本）　副本编号：1 - 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。

名　　称　四川全信会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　包中平

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（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：破产清算服务；财务咨询（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）。

注册资本　叁拾万元整

成立日期　2000年01月06日

营业期限　2000年01月06日 至 长期

住　　所　四川省邻水县鼎屏镇古邻大道23号

登记机关　邻水县市场监督管理局

2020 年 12 月 11 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：四川全信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：包中平

经营场所：四川省邻水县鼎屏镇古邻大道23号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51150286

批准执业文号：川财注【1999】500号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0008067

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：四川省财政厅

二〇一一年　八月　十九日

中华人民共和国财政部制

中国注册会计师任职资格检查
2019.4.11
合格专用章
（四川）

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

中国注册会计师任职资格检查
2021.4.29
合格专用章
（四川）

姓名 Full name 包中平
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1965-12-19
工作单位 Working unit 四川全信会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 513031651219571



中国注册会计师任职资格检查
2017.5.17
合格专用章
（四川）

中国注册会计师任职资格检查
2018.5.24
合格专用章
（四川）

证书编号：
No. of Certificate 511502862568

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 四川省

发证日期：
Date of Issuance 1995 年/y 12 月/m 1 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016年 3月 31日

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.4.25
合格专用章
（四川）

四川省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2006 年/y 12 月/m 31 日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　安鑫颖

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1981-08-04

工作单位 Working unit　吉林信阳会计师事务有限责任公司

身份证号码 Identity card No.　220105198108041221

4

证书编号：No. of Certificate　220100220002

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　吉林省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2019 年 01 月 27 日

5

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.

吉林省注册会计师协会 2020年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会 2019年度任职资格检查合格

年 月 日

吉林省注册会计师协会 2018年度任职资格检查合格

年 月 日

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　转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs　2019 年 11 月 29 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to　转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs　2019 年 12 月 5 日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

10

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　转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs　2019 年 11 月 29 日

11

同意调入 Agree the holder to be transferred to　转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs　2019 年 12 月 5 日

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.

吉林省注册会计师协会 2021年度任职资格检查合格

7

Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.