

報告書

REPORT

伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园

建设项目专项债券方案总体评价报告

千寻所咨字〔2025 年〕第 89 号

新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）



新疆伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业 孵化园建设项目专项债券方案总体评价

伊宁市边境经济合作区建设局：

我们接受贵方委托，对新疆伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目收益专项债券（以下简称“本期债券”）项目实施方案进行评价并出具方案总体评价报告。

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》。发行人对该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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于工程初步设计阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的

成功。

综上所述，通过发行伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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。



新疆中翰千寻会计师事务所

(普通合伙)

6540025035272

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 · 新疆 · 伊犁

2025 年 11 月 12 日

评价说明

一、 评价内容

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对新疆伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目(以下简称“项目”)如下内容进行评价:

二、 项目基本情况

项目建设地点位于伊宁市苏拉宫工业园区内,主要建设内容包括:

新建标准化厂房,建筑面积为 65040.25 平方米,其中一期标准化厂房 35402.18 平方米,二期标准化厂房 18123.47 平方米,新建食堂等配套设施 用房 11394.6 平方米及相关配套设施等。

三、 项目投资估算

项目建设投资 80,000.00 万元,其中建设投资 78470.00 万元,占总投资的 96.48%,其中土建工程费用 67326.10 万元,工程建设其他费用 4401.82 万元,基本预备费 5455.08 万元。其中:建设期利息 2817.00 万元,占总投资 3.52%。

四、 资金筹措方案

1、项目资金来源

自有资金来源:项目自有资金 52,000.00 万元,占总投资的 65%,

资金来源为本级财政预算性资金。

融资来源：项目拟申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，占总投资的 35%。

项目资金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2019】26 号）有关规定要求，资金结构合理。

2、债券发行计划

项目拟申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，预计发行计划为三期，具体为：

2022 年已发行第一期地方政府专项债券 10,000.00 万元，债券存续期 15 年（2023-2036 年），实际发行利率 3.33%。

2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 16,200.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），发行利率暂按照 3.2%。

2025 年拟发行第三期地方政府专项债券 1,800.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），发行利率暂按照 3.2%。

3、债券发行费

项目拟申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，债券发行费于债券发行后一次性支付，发行费率 1%、登记托管费 0.08%、兑付服务费 0.05%，共计 24.86 万元，其中 2022 年发行费 23.00 万元，2025 年发行费 51.52 万元。

4、建设期资金平衡方案

项目建设期为 2022 年 8 月至 2026 年 10 月，共计 5 年，项目资金将于建设期内分批次投入，具体为：

2022 年计划投资 29,334.00 万元，资金来源为申请地方政府专项债券 10,000.00 万元用于支付建设资金，同时财政部门配套 19,334.00 万元用于建设期利息和债券发行费用，其中建设期利息 2817.00 万元，债券发行费用 23.00 万元

2023 年计划投资 10,333.00 万元，资金来源为财政部门配套 10,333.00 万元用于支付建设资金、建设期利和债券发行费用，其中建设资金 10,000.00 万元，建设期利息 333.00 万元。

2024 年计划投资 10,333.00 万元，资金来源为财政部门配套 10,333.00 万元用于支付建设资金、建设期利和债券发行费用，其中建设资金 10,000.00 万元，建设期利息 333.00 万元。

2025 年计划投资 28,000.00 万元，资金来源为申请地方政府专项债券分别 16,200.00 万元、1,800 万元支付建设资金，用于支付建设资金、建设期利息和债券发行费用，其中建设资金 15239.48 万元，建设期利息 909.00 万元，债券发行费用 51.52 万元。

2026 年计划投资 2,000.00 万元，资金来源为财政部门配套 2,000.00 万元用于支付建设资金、建设期利，其中建设资金 1,091.00 万元，建设期利息 909.00 万元。

项目收益与成本预测

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) 发行人预测的租赁收入能够顺利执行；
- (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。

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，并按照项目收益、支出及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

2、收入预测评价

根据项目可行性研究报告，项目投产运营后，经营性收益来源为标准化厂房租赁收入，具体为：

1、新增厂房租赁收入

项目建成后形成的标准化厂房租赁给第三方运营企业，并完善配套基础设施。具体收入如下：

根据项目建设规划，项目建成可供租赁的厂房面积为 53525.65 m²，单层建筑高度超过 6m，超高折算系数为 1.67，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100%估算，参考伊犁州同类型厂房租赁单价，按照租金 18 元/m²/月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每m²租金*厂房面积*70%*12 个月*超高折算系数=53525.65 m²*70%*18 元/m²/月*12 个月*超高折算系数 1.67=1351.54 万元，则债券存续期内累计取得厂房租赁收入 32036.96 万元，年均厂房租赁收入 2464.38 万元。

2、配套服务用房租赁收入

根据项目建设规划，项目建成可供租赁的配套用房面积为 11394.6 m²，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100%估算，参考伊犁州同类型建筑物租赁单价，按照租金 50 元/m²/月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每m²租金*厂房面积*70%*12个月=11394.6 m²*70%*50 元/m²/月*12 个月=478.57 万元，则债券存续期内累计取得配套服务用房租赁收入 11344.09 万元，年均配套服务用房租赁收入 872.62 万元。

3、现有厂房租赁收入

由于项目建设新增厂房及基础配套设施的建设，有效补齐了已建成厂房在生产配套、运营保障等方面的短板，与自有资金已建成厂房形成功能互补、协同运营的整体格局，进一步优化已建成厂房的生产条件与市场竞争力，使其收益稳定性和可持续性得到大幅增强，基于这一功能提升与效益改善的关联，因此拟以已建成厂房产生的收益作为还款资金来源。具体收入如下：

现有厂房可供租赁的面积为 57939.78 m²，单层建筑高度超过 6m，超高折算系数为 1.67，参考伊犁州同类型厂房租赁单价，按照租金 18 元/m²/月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每m²租金*厂房面积*70%*12个月*超高折算系数=57939.78 m²*18 元/m²/月*12 个月*超高折算系数 1.67=2090.0 万元，则债券存续期内累计取得厂房租赁收入 35953.88 万元，年均厂房租赁收入 2765.68 万元。

经计算，债券存续期内，债券存续内累计收入 79,334.93 万元，年均收入 6,102.69 万元。通过查阅可行性研究报告数据，并依据实

施方案和可行性研究报告数据重新进行测算,未发现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、税费成本预测评价

项目建成后应税收入为标准化厂房租赁收入及餐饮服务收入,根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》,租赁性收入适用销项税率为9%,已计提销项税金8,868.96万元。

进项税方面,项目日常运营预测维修维护进项税负为9%,共计可用于抵扣的进项税为135.96万元,因此本项目实际增值税成本为6414.63万元。

附加税方面,房产税率为租赁收入的12%,城市建设维护税率为增值税额的7%,教育费附加为增值税额的3%地方教育费附加为增值税额的2%。因此本项目应纳税金及附加税额为9503.88万元。

所得税方面,按照中华人民共和国所得税管理及实施条例,项目所得税按25%计征。

通过上述测算,项目债券存续期内累计产生税费成本为20127.27万元,其中增值税6414.63万元,房产税8734.12万元,其他附加税769.76万元,所得税4208.77万元。

4、运营成本预测评价

由于项目区的厂房用于出租,因此厂房生产过程中产生的动力成本由承租企业承担,本次测算中不考虑厂房部分动力成本,仅考虑餐饮部分动力成本,项目经营成本为原料及动力成本、职工薪酬、维护保养成本和其他管理费用,项目经营成本明细具体为:

1、人员工资

项目劳动定员 5 人，按照 人均工资 6 万元/年，则年均工资福利 30 万元。

2、修理费

修理费按照年固定资产折旧摊销费用的 5%估算，则年均修理费用为 126.67 万元。

3、其他费用

其他费用主要包括管理费用等，年均其他费用 61.03 万元。

根据上述测算，截止债券存续期结束，项目累计产生经营成本 81,649.60 万元，其中职工薪酬 30 万元，修理费 126.67 万元，其他管理费用 61.03 万元。

五、项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

本项目拟申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，发行计划为三期，项目财务费用包括债券利息，发行计划为三期，每半年付息一次，经营期累计产生利息 18741 万元，其中：

2022 年已发行第一期地方政府专项债券 10000.00 万元，债券存续期 15 年（2022-2036 年），实际发行利率 3.33%，经营期累计产生利息 4995.00 万元。

2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 16200.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），年利率按照相关规定暂按 3.20%估算，经营期累计产生利息 7776.00 万元。

2025 年拟发行第三期地方政府专项债券 1800.00 万元，债券存

续期 15 年(2025-2039 年)，年利率按照相关规定暂按 3.20%估算，经营期累计产生利息 864.00 万元。

项目债券存续期内累计取得经营收入 79,334.93 万元，扣除增值税和税金及附加合计 15918.50 万元，经营成本费用合计 2830.02 万元，所得税 4208.77 万元后，累计可用于偿债的现金流总额为 56,377.64 万元，项目本息保障倍数为 1.35，项目预期收益可以覆盖债券本息，现金流量模拟测算表如下：

附表 7-1：现金流量表

序号	名称	建设期						运营期												合计	
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年		2039年
一	筹资活动																				
(一)	现金流入		29,334.00	10,333.00	10,333.00	28,000.00	2,000.00														80,000.00
1	财政预算性资金流入		19334	10333	10333	10000	2000														52,000.00
2	专项债券资金流入		10,000.00	0.00	0.00	18,000.00	0.00														28,000.00
(二)	现金流出		333	333	333	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	10909	576	576	18576	41,635.00
1	付息		333	333	333	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	576	576	576	13,635.00
2	偿还本金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10000			18000	28,000.00
3	支付债券发行费		11.3	0	0	20.34	0														31.64
(三)	筹资活动净流入		29,001.00	10,000.00	10,000.00	27,091.00	1,091.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-10,909.00	-576.00	-576.00	-18,576.00	38,365.00
二	投资活动																				0.00
(一)	现金流入																				0.00

(二)	现金流出(建设支出)		29,001.00	10,000.00	10,000.00	27,091.00	1,091.00														77,183.00
(三)	投资活动净流入		-29,001.00	-10,000.00	-10,000.00	-27,091.00	-1,091.00														-77,183.00
三	经营活动																				0.00
(一)	现金流入							3,920.12	4,181.57	4,887.31	5,174.90	5,692.39	5,692.39	6,261.63	6,261.63	6,887.80	6,887.80	7,576.58	7,576.58	8,334.23	79,334.93
(二)	现金流出							978.25	1,033.82	1,183.84	1,244.98	1,567.17	1,578.75	1,811.81	1,811.81	2,068.18	2,068.18	2,433.43	2,433.43	2,743.64	22,957.29
(三)	经营活动净流入							2,941.87	3,147.74	3,703.47	3,929.93	4,125.22	4,113.64	4,449.82	4,449.82	4,816.62	4,819.62	5,143.14	5,143.14	5,590.59	56,377.64
四	期末现金流入净额							2,032.87	2,238.74	2,794.47	3,020.93	3,216.22	3,204.64	3,540.82	3,540.82	3,910.62	-6,089.38	4,567.14	4,567.14	-12,985.41	17,559.64

2、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。

根据以上文件要求，本次发行的专项债券，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平衡性和充足性。

（1）平衡性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算并编制柱形图为：



上述柱形图表明，在债券存续期间，项目运营并达到生产设计能力后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）充足性

平均偿债覆盖率能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，及其保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 56,377.64 万元，专项债券本息合计 41,635.00 万

元，本息保障倍数为 1.35 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，用于还本付息资金的充足性得到保障。

(1) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目净收益下降 20%时，相关测试数据如下：

单位：万元

项目	金额
预测期内可用于偿债的现金流合计	45102.11
专项债券本息	41,635.00
平均偿债覆盖率	1.08

当净收益下降 20%时，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 45,102.11 万元，运营期内需偿还专项债券本息合计 41,635.00 万元，本息保障倍数为 1.08，项目预期收益仍可以覆盖债券本息，由以上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、 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自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、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，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

七、 使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与评价机构及执业注册会计师无关。



تجارت كىشكىسى

营业执照

(副本)

(1-1)

统一社会信用代码

91654002333117928L

扫描二维码
“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 新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 元重贤

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；建设项目竣工决算的审计业务，出具有关的报告；会计咨询、税务咨询（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）

成立日期 2015年01月20日

合伙期限 2015年01月20日至2035年01月19日

主要经营场所 新疆伊犁州伊宁市经济合作区建材路1号中
国西部国际建材城D1号楼803室



登记机关

2022 年 07 月 06 日

新疆维吾尔自治区市场监督管理局

Up 国家企业信用信息公示系统网址: is/CertTabPrintNew.do

国家市场监督管理总局监制
2022/7/6 星期三



会计师事务所 执业证书

名称：新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：亢重贤
主任会计师：
经营场所：新疆伊犁州伊宁市经济合作区建材路1号中国西部国际建材城D1号楼803室
组织形式：普通合伙
执业证书编号：65010112
批准执业文号：新财会〔2015〕13号

批准执业日期：2015年3月17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3月13日



中华人民共和国财政部制



元重贤

姓名	元重贤
Sex	男
出生日期	1967-08-20
工作单位	新疆中翰千寻会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	652526196708200018
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: 650800520008
No. of Certificate

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

发证日期: 1996 年 11 月 11 日
Date of Issuance

2013年11月7日换证





周丽娟
Full name 女
Sex 1972-11-03
Date of birth 新疆中翰会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 652723197211031921
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: 650900610012
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 10 24 日
Date of Issuance /y /m /d

2013年11月7日换证



