

伊犁州伊宁市喀赞其 4A 景区基础设施 提升改造项目专项债券实施方案专项评价报告

千寻所咨字[2023]第 19 号

伊宁市文化体育广播电视和旅游局：

我们接受委托，对伊犁州伊宁市喀赞其 4A 景区基础设施提升改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）实施方案进行评价并出具实施方案专项评价报告。

我们的责任是按照《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》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。

债券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。

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。

我们提请报告使用者注意：伊犁州伊宁市喀赞其 4A 景区基础设施提升改造项目专项债券实施方案专项评价是基于一定的假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，使用者进行决策时应谨慎使用。

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
新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）联系电话：（0999）8227710

其他任何目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。



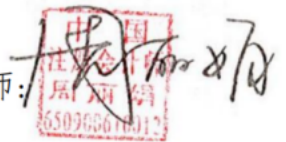
新疆中翰千寻会计师事务所

(普通合伙)

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国 · 新疆 · 伊犁

2025 年 11 月 10 日

评价说明

一、项目基本情况：

一期(喀赞其民俗旅游区多民族文化展示区)建设内容；对核心区街巷公建与配套系统等配套功能设置工程及旅游厕所(总建筑面积 9852.1 平方米，其中新建建筑面积 8858.3 平方米，改造修缮历史建筑 993.8 平方米，地上建筑面积 6506.51 平方米，地下建筑面积 3345.59 平方米)；北区步行街基础设施建设等项目”，总投资约 5000 万元；二期(喀赞其民俗旅游区大巴停车场)建设内容街头文化广场和周边人行道改造及公建项目配套功能设置附属工程，新建 1000 平方米社区文体活动中心(文坊)(总建筑面积 14586 平方米，其中地上面积 2719.52 平方米，地下建筑面积 11866.48 平方米)，总投资 6500 万元；三期(喀赞其南北两区基础设施建设)建设内容喀赞其南北两区旅游咨询服务中心等公建与 3 平方公里街区空线入地及综合管网等配建系统基础设施提升改造项目；对约 4006.2 m²历史建筑进行保护性修缮；标识标牌等其他相关配套工程，总投资 12500 万元。

该项目的投资估算及资金来源是，项目总投资 24,000.00 万元。其中：建设投资 22300 万元，占总投资的 92.92%。包括：建安工程费用 19985.74 万元；工程建设其他费 1669.5 万元；预备费 644.76 万元。建设期利息 1700 万元，占总投资的 7.08%。申请地方专项债券 19000 万元。分二期发行，发行期 1-10 年只还息不还本，第 10 年还本付息，每半年付息一次，计划如下：2023 年已发行第一期地方政府专项债券 10000.00 万元，债券存续期 10 年（2023-2032 年），实际发行利率 2.81%。本次 2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 8100.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 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 900.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），发行利率暂按照 3.2%。

二、债券基本情况：

1. 债券资金需求：申请地方政府专项债券 19000 万元，占总投资的 79.17%，地方财政配套资金 5000 万元，占总投资的 20.83%。

2. 债券发行计划：2023 年已发行第一期地方政府专项债券 10000.00 万元，债券存续期 10 年（2023-2032 年），实际发行利率 2.81%。

本次 2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 8100.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 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 900.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），发行利率暂按照 3.2%。

3. 建设期资金平衡方案：本项目拟发行地方政府专项债券 19000 万元，债券发行计划为二期，债券存续期内累计应归还债券利息 4,500.00 万元，本息合计 14,500.00 万元，具体为：

本次拟发行地方政府专项债券 8100.00 万元，债券存续期 10 年（2023-2032 年），年利率依据相关政策要求及规定暂按 3.2% 估算，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，产生债券利息 4,500.00 万元，本息合计 14,500.00 万元。

根据测算，项目债券存续期内累计取得经营性收入 27,720.00 万元，扣除各项运营成本 1,961.74 万元，税费 2,979.58 万元后，可用于归还地方政府专项债券本息的经营性净收益为 22,778.68 万元。项目预期收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数为 1.35，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

三、项目收益与成本预测

（一）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）发行人预测的摊位租赁收入和停车场收入等收入能够顺利执行；

（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。

（二）项目收益预测

1. 摊位租赁收入：本项目预计可设置摊位 2300 个，平均单个摊位约 15 平方米，根据安居客发布的信息显示，当前景区周边商铺租赁价格为 4.6-4.89 元/平方米/天，本项目保守按 2.2 万元/年收取（即 4.02 元/平方米/天），出租率按第一年 80%、第二年 90%、第三年及以后 100%估算，则年摊位租赁收入 5094.79 万元。

2. 停车场收入：本项目预计停车位 2600 个，根据伊宁市第十八届人民政府 2025 年度第三次常务会议研究决定，制定并发布的伊宁

市机动车停放服务收费标准，本项目位于 I 类地段（人流和机动车密集区域），收费标准为：在白天时段（9:00 至 22:00），车辆首小时内收费 3 元，首小时后每 30 分钟加收 1 元，不足 30 分钟按 30 分钟计费。夜间时段（其他时段）则每 30 分钟收费 0.5 元，同样，不足 30 分钟也按 30 分钟计费。连续停车 24 小时内的最高费用限制为 15 元。本项目保守按照每个停车位按 3000 元/年/个计算，车位的使用率按第一年 80%、第二年 90%、第三年及以后 100%估算，则年停车费 750.75 万元。

经计算，项目年均收入 5845.54 万元，年均税金及附加 57.17 万元，年均增值税 476.38 万元。通过查阅可行性研究报告及实施方案数据，并依据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。

项目成本预测

1. 经营成本

根据项目规划及可行性研究报告，项目经营成本主要为工资及福利费、修理费、其他费用，项目经营成本明细具体为：

1. 工资及福利费

本项目劳动定远为 10 人，人均工资及福利费 6 万元/年计算；年工资及福利 60 万元。

2. 修理费：

本项目参照同类型项目固定资产、低值易耗品的修理维修费用，维修费用按固定资产原值的 10%进行计算，则本项目年均修理费用为 76 万元；

3. 其他费用

每年其他费用包括其他管理费用和销售费用,按营业收入的 0.5% 计算,年其他费用 29.23 万元。根据上述测算,项目债券存续期内累计产生经营成本 1,321.82 万元,其中外购原辅料费用 0 万元、工资及福利费 480.00 万元、修理费 608.00 万元、其他费用 223.82 万元。

2. 税费成本

增值税销项税方面,本项目摊位租赁收入增值税为 9%,停车场收入增值税为 6%,项目已按照规定计提销项税金 3861.27 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 50.20 万元,因此本项目实际增值税成本为 3811.07 万元。

附加税方面,城市建设维护税率为增值税额的 5%,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 457.33 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 12044.42 万元,其中增值税 3811.07 万元,其他附加税 457.33 万元,所得税 7776.02 万元。

四、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

项目拟发行地方政府专项债券 19000 万元,债券发行计划为二期,2023 年已发行第一期地方政府专项债券 10000.00 万元,债券存续期 10 年(2023-2032 年),实际发行利率 2.81%。本次 2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 8100.00 万元,债券存续期 10 年

（2025-2034 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 900.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），发行利率暂按照 3.2%。

债券存续期内累计应归还债券利息 4,500.00 万元，本息合计 14,500.00 万元，具体为：

本次拟发行地方政府专项债券 8100.00 万元，债券存续期 10 年（2023-2032 年），年利率依据相关政策要求及规定暂按 4.5%估算，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，产生债券利息 4,500.00 万元，本息合计 14,500.00 万元。

根据测算，项目债券存续期内累计取得经营性收入 27,720.00 万元，扣除各项运营成本 1,961.74 万元，税费 2,979.58 万元后，可用于归还地方政府专项债券本息的经营性净收益为 22,778.68 万元。项目预期收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数为 1.35，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

现金流量模拟测算表如下：

附表 7：现金流量表

序号	名称	建设期				运营期								合计
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一	筹资活动													
(一)	现金流入	11,182.00	281.00	11,537.00	1,000.00									24,000.00
1	财政预算性资金流入	1182	281.00	2,537.00	1,000.00									5,000.00
2	专项债券资金流入	10,000.00	0.00	9,000.00	0.00									19,000.00
(二)	现金流出	292.3	281.00			569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	10,569.00	288.00	9,288.00	23,563.30
1	付息	281	281.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	288.00	288.00	5,690.00
2	偿还本金										10,000.00		9,000.00	19,000.00
3	支付债券发行费	11.3	0.00	10.17	0.00									21.47
(三)	筹资活动净流入	10,889.70	0.00	11,537.00	1,000.00	-569.00	-569.00	-569.00	-569.00	-569.00	-10,569.00	-288.00	-9,288.00	436.70
二	投资活动													
(一)	现金流入													

(二)	现金流出（建设支出）	10,901.00	0.00	10,968.00	431.00									22,300.00
(三)	投资活动净流入	-10,901.00	0.00	-10,968.00	-431.00									-22,300.00
三	经营活动													
(一)	现金流入					4,672.00	5,256.00	5,840.00	6,093.00	6,093.00	6,093.00	6,358.65	6,358.65	46,764.30
(二)	现金流出					1,274.04	1,462.73	1,651.43	1,733.17	1,733.17	1,733.17	1,889.26	1,889.26	13,366.24
(三)	经营活动净流入					3,397.96	3,793.27	4,188.57	4,359.83	4,359.83	4,359.83	4,469.39	4,469.39	33,398.06
四	期末现金流入净额					2,828.96	3,224.27	3,619.57	3,790.83	3,790.83	-6,209.17	4,181.39	-4,818.61	10,408.06

（二）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，项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额 33,398.06 万元，专项债券本息合计 24,690.00 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。

五、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。

当项目收入下降 20%为 26,718.45 万元，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	26,718.45
专项债券本息	24,690.00
平均偿债覆盖率	1.08

当项目收入下降 20%，成本增加 20%时，项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 26,718.45 万元，运营期内需偿还专项债券本息合计 24,690.00 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，本项目具有较强的抗风险能力。

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。



会计师事务所 执业证书		说 明	
名 称:	新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）	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。	
首席合伙人:	元重贤	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。	
主任会计师:		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
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	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》。	
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		
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			



