

伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目 实施方案

填报单位：伊宁市商务和工业信息化局

填报日期：2026年1月10日



目 录

- 一、项目基本情况..... 4
 - （一）政策背景..... 4
 - （二）项目背景..... 7
 - （三）项目概况..... 8
 - （四）项目主管部门..... 9
 - （五）立项和建设的相关批复文件..... 13
 - （六）项目开工和建设时间..... 13
 - （七）合法性审核的律师事务所..... 13
- 二、经济社会效益分析..... 14
 - （一）经济效益..... 14
 - （二）社会效益..... 14
- 三、绩效评价及绩效目标..... 16
 - （一）事前绩效评价..... 16
 - （二）绩效目标的设定..... 16
 - （三）绩效监控和评价..... 18
- 四、项目投资估算及资金筹措方案..... 19
 - （一）编制依据..... 19
 - （二）项目总投资估算..... 21
 - （三）项目融资计划..... 21
 - （四）建设期资金平衡方案..... 23
- 五、项目收益与融资自求平衡方案..... 24
 - （一）项目运作模式..... 24

(二) 项目运营收益.....	26
(三) 财务费用.....	28
(四) 项目运营成本.....	28
(五) 相关税费.....	30
(六) 资金平衡测算.....	31
(七) 会计报表.....	33
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	33
六、项目压力测试与评价.....	34
(一) 压力测试.....	34
(二) 总体评价.....	34
七、项目风险提示.....	35
八、其他需要说明的事项.....	40
附表 1：营业收入、税金及附加估算表	
附表 2：经营成本估算表	
附表 3：地方政府专项债券还本付息计划表	
附表 4：项目融资平衡测算表	
附表 5：资产负债表	
附表 6：利润与利润分配表	
附表 7：现金流量表	

伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目

实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财库〔2016〕155号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》等文件，结合伊宁市农贸市场基础设施提升改造项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，要丰富乡村经济业态，发展县域经济，推进农村一二三产业融合发展，延长农业产业链条，发展各具特色的现代乡村富民产业。

2、《中共中央 国务院关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》指出，要加快发展现代乡村服务业。全面推进县域商业体系建设。加快完善县乡村电子商务和快递物流配送体系，建设县域集采集配中心，推动农村客货邮融合发展，大力发展共同配送、即时零售等新模式，推动冷链物流服务网络向乡村下沉。

3、《中央财办等部门关于推动农村流通高质量发展的指导意见》

提出要打破行政区划界限规划建设农产品批发市场，打造交易规模大、管理规范、辐射面广、公益性强的骨干农产品批发市场网络。引导县城综合商贸服务中心、购物中心、大型商超通过连锁加盟等方式向乡村延伸营销服务，促进城乡商贸流通企业协同化、网络化经营。

4、《加快培育新型消费实施方案》表明，要进一步整合优化城乡商业网点布局，高质量推进行街改造提升，积极发展“智慧街区”、“智慧商圈”，升级改造农贸市场等零售网点，完善社区便民消费服务圈。

5、《“十四五”推进农业农村现代化规划》指出，要建设农村物流体系，包括“完善县乡村三级物流配送体系，构建农村物流骨干网络，补齐物流基地、分拨中心、配送站点和冷链仓储等基础设施短板，加大对公用型、共配型场站设施的政策支持力度。改造提升农村寄递物流基础设施，推进乡镇运输服务站建设，改造提升农贸市场等传统流通网点。”等多项举措。

6、《县域商业建设指南》（2021 版）指出，要加强县城和乡镇农贸市场、菜市场水电、暖、通讯、仓储、停车场等场地建设，明确功能分区和间隔距离,鼓励设立农民自产自销专区。完善交易设施冷藏冷冻、加工配送、电子结算、检验检测、安全监控、消防设施等配套设施设备。做好清洗、消毒、公厕、污水杂物处理、防疫卫生等保障措施。同时改善经营环境。鼓励农贸市场、菜市场统一为经营户办理经营许可证。在条件许可的前提下，配套餐饮、理发、生活服务等业态，丰富市场经营种类。倡导明码标价、诚信经营。设立经营者信用档案，加大失信曝光力度，增强市场自我管理和自我约束，规范经营

秩序。具体建设改造标准可参照《农贸市场管理技术规范》(GB/T21720) 执行。

7、《关于加强县域商业体系建设促进农村消费的意见》指出：要完善县城商业设施。把县域作为统筹农村商业发展的重要切入点强化县城综合商业服务能力，推动县乡村商业联动。改造提升县城综合商贸服务中心和物流配送中心。鼓励城市大型流通企业拓展农村市场，共建共享仓储等设备设施，示范带动中小企业发展。

可以看到，从国家规划层面，为切实保障县域商业体系的建设全面实现乡村整形，我国出台了多项促进县域商业经济发展的政策和法规，本项目从县域商业发展的角度出发，改善县域基础商业设施同时确保团场商业经济的发展，国家政策规划符合性良好。

8、《新疆维吾尔自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》表示，要促进生活性服务业提质扩容，推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展医疗健康育幼、文化、体育、家政、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给。改造提升传统服务业。引导餐饮、住宿等服务业集约化、标准化发展，培育发展连锁餐饮品牌，推动美食示范街区提档升级、特色餐饮宣传推广、餐饮品牌建设。加快传统商业综合体创新转型，形成一批高品质步行街和商业圈。

9、《伊犁哈萨克自治州国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》指出，要提高生活性服务业质量水平，完善批发零售市场体系，持续推进农副产品和工业品区域性批发市场建设和功能提升。大力发展便利店和社区商业，推进便利店+餐饮(休闲、药

店等)、便利店 O2O 模式、无人便利店、智能零售柜等新业态落地,构建 5 分钟社区便民生活服务圈。

10、本项目在《产业指导目录》(2024 版)中属于鼓励类产业,在鼓励类产业中第三十三、商贸服务业,第一条、农产品现代流通网络:现代化的农产品、生产资料市场流通设施建设,种子、种苗、种畜禽和鱼苗(种)、化肥、农药、农机具、农膜、渔网具等农资连锁经营及综合服务,面向农村的日用品、药品、出版物等生活用品连锁经营,农产品拍卖服务,新农村现代流通服务网络工程建设,农资物联网应用与示范项目建设。

(二) 项目背景

我国高度重视农村发展,目前已将乡村振兴作为国家战略,其中县域商业体系的建设是我国乡村振兴的重要内容之一。

相比较城市商业,县域商业基础设施水平较低,商业网点规划不合理、商业基础设施水平较低,2021 年,我国出台了《县域商业建设指南》(2021 版),其中明确指出加强县域商业体系建设、促进农村消费,是实施乡村建设行动的重要内容,是培育完整内需体系的重要支撑。其中从县域商业网络体系建设、农村电商和物流、农产品流通、农村市场主体、农村市场监管、工作保障机制等 6 个方面,对县域商业体系建设重点工作的主要功能、建设规模、设施设备,以及地方工作保障机制等进行了规范。

农贸市场是连接农产品产销两端的枢纽,对于促进县域商业体系的发展和保障农产品流通具有重要作用。随着县域商业体系建设的推

进、农产品流通体制改革的深入和“菜篮子”工程的实施，在各级政府的政策引导和资金支持下，我国中大型城市在农贸市场的发展上已有了长足的进展，但与中大型城市相比，我国县域商业体系建设薄弱：在农贸市场上还处于低端传统的现状。

当前伊宁市主要有伊宁市城东蔬菜、城东综合、天山街农贸市场、汉宾农贸市场、巴彦岱农贸市场、汉人街、城西九鼎果蔬批发市场黄河菜市场等，承担整个伊宁市居民水果蔬菜、日杂等需求活动，但当前除城西九鼎果蔬批发市场外，其余农贸市场建成时间都超过 10 年以上，存在基础设施老旧，消防不达标、线路老化、屋面地面渗水、部分用房不能使用等问题，安全隐患极大，例如天山街市场顶棚老化消防设施老化，二楼未利用，需要维修翻新；城东蔬菜市场的水电设施和排污设施老化，不能满足市场经营的需要等，根本无法达到我国政策中标准化农贸市场的要求，也导致伊宁市的商业体系建设陷入了迟滞。

基于以上背景，特提出农贸市场改造项目，本次升级改造，将切实解决农贸市场设施老化、环境脏、乱、差等问题，实现场内场外环境同步改善、硬件设施和软件管理同步提升，逐步建立设施完善、环境舒适、管理规范农贸市场，同时更好的响应国家县域商业体系建设、农产品流通业和“菜篮子”政策，切实维护好人民群众的根本利益，满足当地 30 万居民实用消费和一般生活消费需求。

（三）项目概况

项目名称：伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目

项目性质：改建

项目投向领域：农贸流通

项目建设地点：伊犁州伊宁市

建设内容及规模：

对城东、天山街等 6 个农贸市场进行提升改造，总改造面积 27774.43 平方米，包含给排水、强弱电、智能物联设施、消防设施停车位 110 个、充电桩 9 台、布局优化、市场经营环境等配套设施工程。

项目建设期：建设期 2 年，自 2026 年 3 月至 2027 年 12 月。

(四) 项目主管部门

项目主管部门为伊宁市商务和工业信息化局，具体情况如下：

单位名称：伊宁市商务和工业信息化局

机构性质：机关

负责人：梁翥

地址：新华西路 665 号

统一社会信用代码：11654101010336501R

主管部门在本项目中的主要职责为：

1、负责执行国家、自治区、自治州国内外贸易、外资和对外经济合作、招商引资的法律、法规、规章和方针政策；指导和协调伊宁市国内外贸易管理及外商投资管理、区域经济合作工作；拟订伊宁市商务发展规划、年度计划并组织实施；着力加强国内外贸易各类项目的落实与推进。

2、负责推进流通产业结构调整，指导流通企业改革、商贸服务

业和社区商业发展，推动流通标准化和连锁经营、商业特许经营、物流配送等现代流通方式的发展。

3、参与拟订伊宁市贸易发展规划，促进城乡市场发展，执行引导国内外资金投向市场体系建设的政策，指导大宗产品批发市场规划和城市商业网点规划、商业体系建设工作，推进农村市场体系建设，完善农村现代流通网络。

4、负责执行落实国家、自治区、自治州规范市场运行、流通秩序的政策，推动商务领域诚信体系建设；配合相关部门建立市场诚信公共服务平台，对特殊商贸流通行业进行监督管理。

5、负责重要消费品市场调控和重要生产资料流通管理；参与建立健全生活必需品市场供应应急管理，参与监测分析市场运行、商品供求状况，并进行预测预警和市场调控；对成品油零售环节进行监督管理。

6、负责执行国家进出口商品管理办法和目录及加工贸易管理，执行国家、自治区促进外贸增长方式转变的政策措施；组织实施重要工业品、原材料和重要农产品进出口自治区配额计划，会同有关部门执行大宗进出口商品政策。

7、负责组织实施国家对外技术贸易、出口管制以及鼓励技术和成套设备进出口的贸易政策；配合依法监督技术引进、设备进口、国家限制出口技术的工作。

8、负责参与拟订服务贸易发展规划并开展相关工作；负责会展业促进与管理的工作。会同有关部门制定促进服务出口和服务外包的规划、政策并组织实施，推动服务外包平台建设。

9、负责组织实施国家和自治区、自治州有关边境贸易的各项政策；负责边境贸易有关经营资质的管理工作；负责边民互市贸易的相关协调机制的工作。配合伊犁州商务局开展企业同周边国家及中东欧国家多方面合作交流相关工作。

10、按照州商务局相关要求开展对外经济合作工作。配合州商务局反倾销、反补贴、保障措施及其他与进出口公平贸易相关的工作；依法参与实施对外贸易调查和产业损害调查，配合相关部门指导协调产业安全应对工作。

11、负责会同有关部门拟订伊宁市电子商务发展规划，指导电子商务发展，推进电子商务产业体系创新发展和规范引导。

12、按有关规定对汽车、二手车流通行业进行监督管理，对报废汽车回收（含拆解）活动进行指导、监督。

13、负责中央和自治区财政促进行业发展项目申报，资金使用监督检查和绩效评价工作。

14、贯彻执行国家工业和信息化的法律法规和方针政策，提出伊宁市工业和信息化发展的政策建议；贯彻自治区工业和信息化发展的综合性法规、规章、政策，并组织实施和监督检查。

15、拟订工业和信息化发展规划；配合拟订伊宁市产业政策并组织实施；引导产业合理布局和结构调整；引导和推动重点产业调整 and 高质量发展。

16、监测分析工业经济运行态势，调节工业经济运行；拟订工业经济运行调控目标、政策措施；统计并发布相关信息，进行预测预警和信息指导；协调解决工业经济运行中的重大问题并提出政策建议；

负责协调油气资源供应保障等重大问题；协调落实物流寄递行业安全管理相关政策法规措施；负责产业安全有关工作。

17、贯彻自治区行业专项规划、行业法规、技术规范和标准；负责盐业行业管理；协调园区建设管理工作。

18、负责工业和信息产业及信息化建设的技术改造投资管理；贯彻自治区技术改造投资的有关政策措施；研究和规划技术改造项目投资方向和布局。

19、贯彻自治区、自治州工业和信息化领域技术创新政策措施；培育和发展战略性新兴产业；贯彻自治区装备工业发展规划及政策措施，协调推进装备制造产业发展工作；指导工业和信息化领域对外经济技术合作、交流及招商引资工作。

20、指导工业和信息化领域体制改革和管理创新；拟订促进中小企业发展的相关政策措施，负责对中小企业的宏观指导和服务，指导中小企业改革与发展，建立健全服务体系；负责工业和信息化领域人员的培训；负责组织协调减轻企业负担工作。

21、贯彻落实自治区、自治州工业领域绿色发展、能源节约和综合利用相关政策；指导工业节能减排协调和监督管理工作，组织实施工业节能执法监察、能效管理工作，负责工业领域节能降耗专项资金的使用和管理。

22、负责推进信息化工作；指导协调经济社会信息技术的推广应用工作；推进跨行业、跨部门面向社会公共服务的重要信息资源开发利用和共享；统筹指导智慧城市建设、服务业信息化、电子商务、物联网产业发展管理工作。

23、指导电子信息产业的发展；指导电子信息产品制造业、软件业、信息服务业发展；指导电子信息产业基地建设；负责电子信息领域应用及示范项目推广；推进信息化和工业化融合。

24、负责执行招商引资方针政策；组织协调跨地区招商引资活动，完善招商引资服务体系；负责招商引资信息收集、分析、发布等工作；指导和管理贸易投资促进工作；负责会展业促进与管理工作，拟订和执行各类会展的管理办法；指导监督管理境内外展览会和赴境外非商业性办展活动。

25、完成市委、市人民政府交办的其他任务。

（五）立项和建设的相关批复文件

项目于 202 年 月 日取得伊宁市发展和改革委员会发布的《关于伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，批复文号：伊市发改〔202 〕 号。

（六）项目开工和建设时间

项目建设期为 2026 年 3 月至 2027 年 12 月,2028 年 1 月正式运营。

（七）合法性审核的律师事务所

项目合法合规性情况已由新疆领泽律师事务所审核并出具《关于伊宁市农贸市场基础设施提升改造项目专项债券之法律意见书》，该报告认为本项目在发债周期内，能够总体实现项目收益和融资的自求平衡，符合相关法律法规、规章及规范性文件规定的债券发行要求。

详见《关于伊宁市农贸市场基础设施提升改造项目专项债券之法律意见书》。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

经济费用效益分析将按照资源合理配置的原则，从国家整体角度考察项目的效益和费用，用货物影子价格、影子工资、影子汇率和社会折现率等经济参数分析、计算项目对国民经济的净贡献，并评价其经济合理性。本项目建成后主要收入为有改造后租金增加收入，资产盘活租金收入，充电桩收入和停车场收入，根据计算，项目经营期年均收入 699.78 万元，经营期合计收入 5,598.17 万元。同时根据资金平衡测算分析，可以发现本项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入。在最极端情况下，即项目收入下降 20%情况下，项目债券本息覆盖倍数为 1.34，仍具备还本付息的条件，因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（二）社会效益

伊宁市农贸市场建设项目的实施，将极大地改善当地居民的生活品质。首先，市场的硬件设施将得到全面提升，包括道路、排水系统、照明设施等，确保市场的整洁、有序。其次，改造后的市场将拥有更加合理的布局和人性化的设计，比如设置明确的分区、提供便捷的导航和查询系统，让居民的购物体验更加便捷、舒适。这些举措将有助

于提高居民的生活品质，让居民在享受购物乐趣的同时，也能感受到城市的温暖和关怀。

伊宁市农贸市场建设项目对区域经济和产业结构将产生积极的优化作用。首先，项目的实施将带动相关产业链的发展，如建筑业、装修业、运输业等，从而促进区域经济的增长。其次，改造后的市场将吸引更多的商家入驻，丰富市场供应，进一步满足居民和周边地区的消费需求，推动零售业的繁荣。同时，项目的实施还将促进农业、食品加工业等上游产业的发展，形成更加完整的产业链条。这些都将有助于优化区域产业结构，提高经济效益和竞争力。

伊宁市农贸市场建设项目的完成将显著提升城市的整体形象。改造后的市场将成为城市的新名片，不仅为市民提供优质的购物体验，还将吸引更多的游客前来参观和购物。市场内的特色商品、传统工艺、地方美食等将成为吸引游客的亮点，进一步推动当地旅游业的发展。同时，项目的实施还将提升城市的整体形象和品牌价值，增强城市的吸引力和竞争力。

农贸市场的卫生状况直接关系到居民的公共健康。通过伊宁市农贸市场建设项目，将能够显著改善市场的卫生条件，确保市场的清洁和卫生，减少疾病传播的风险。同时，加强市场监管和卫生检查，将确保食品的质量和安​​全，保障居民的身体健康。

综上所述，伊宁市农贸市场建设项目的实施将带来广泛而深远的社会效益。通过改善社会环境和居民生活品质、优化区域经济与产业结构、提升城市形象与旅游吸引力以及改善公共健康与卫生等方面的影响，将为当地居民和整个社会带来实实在在的好处。

三、绩效评价及绩效目标

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券使用效率，有效防范政府债务风险，依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》等相关法律法规及有关规定，对专项债券项目实施绩效管理。

（一）事前绩效评价

项目实施单位已根据财政部 2021 年 6 月 10 日印发的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件规定，编制了《伊宁市农贸市场基础设施提升改造项目事前绩效评价报告》，对以下内容进行了评估：

（一）项目的相关性

该项目与国家宏观政策与行业政策密切相关，符合伊宁市“十四五”发展规划的项目范畴清单，未在《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》，债券资金需求合理，与主管部门职能和规划、当年重点工作相关，现实需求较为迫切。

（二）项目绩效的可实现性

该项目绩效目标较为明确，项目绩效指标细化、量化程度较好，绩效目标依据充分，实施内容具有针对性，与部门的长期规划目标、年度工作目标相一致，与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，基本符合目标明确性和目标、合理可行性要求。

项目受益群体的定位准确，绩效目标与项目预计解决的问题和现实需求相匹配，项目预期绩效的可实现程度较好。

（三）项目实施方案的有效性

根据项目单位提供的资料，项目预算与绩效目标、项目内容相匹配，预算编制符合相关规定，编制依据充分，投入产出较为合理。项目单位组织机构健全、职责分工明确。各项管理制度较为健全，组织管理措施科学、可行。可以保证项目实施的有效性。

（四）项目预期绩效的可持续性

项目预算编制为 3,000.00 万元，其中地方财政配套资金 1,000.00 万元，申请 2026 年地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，项目资金结构合理，项目收益能够覆盖债券本金及利息，本息保障倍数 1.67，保障程度较高。

项目实施单位具备实施资格，并制定了项目管理方案及资金管理办法，能够保障项目稳定运行和可持续运转，项目可持续性较强。

（五）财政资金投入的可行性及风险

项目执行过程中应加强监管，确保各环节严格按照项目管理办法及资金管理办法执行，市场风险、财务风险、管理风险导致项目无法实施或者无法及时归还债券利息和本金的情况，确保专项债券资金的合理合规使用。

项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施方案比较有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险基本可控。综合评价，对该项目应“予以支持”。但建议实施过程中加强监管，保证专项债券资金合理合规使用。

(二) 绩效目标的设定

部门预算项目支出绩效目标申报表

(2026 年度)

项目名称		伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目		
预算单位		伊宁市商务和工业信息化局		
项目资金		项目总投资：3,000.00 万元		
		年度计划总投资：2,070.00 万元		
		其中：财政配套资金 70.00 万元		
		债券资金 2,000.00 万元		
		其他资金 0 万元		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	对城东、天山街等 6 个农贸市场进行提升改造，总改造面积 27774.43 平方米，包含给排水、强弱电、智能物联设施、消防设施停车位 110 个、充电桩 9 台、布局优化、市场经营环境等配套设施工程。		对城东、天山街等 6 个农贸市场进行提升改造，总改造面积 27774.43 平方米，包含给排水、强弱电、智能物联设施、消防设施停车位 110 个、充电桩 9 台、布局优化、市场经营环境等配套设施工程。	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目完成	数量指标	指标 1：完成提升改造建筑面积	≥27774.43 平方米
			指标 2：消防设施停车位	≥110 个
			指标 3：充电桩	≥9
		质量指标	指标 1：竣工项目验收合格率	=100%
			指标 2：政府债券资金规范使用率	=100%
		时效指标	指标 1：工程进度延迟率	≤5%
			指标 2：政府债券资金执行率	100%
		成本指标	指标 1：实际成本超概（预）算比	≤5%
			指标 2：年度使用政府债券资金	≤2,000.00 万元
	项目效益	经济效益指标	指标 1：偿债覆盖倍数	≥1.5
			指标 2：促进当地经济多元化发展，提升地区整体经济活力	成效明显
	社会效益指标	社会效益指标	指标 1：完善农贸市场基础设施，提升服务水平	成效明显
			指标 1：受益群众满意度	≥95%
	满意度指标	满意度指标	指标 1：受益群众满意度	≥95%

(三) 绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(新党发〔2018〕30号)、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》(新财预〔2018〕158号)、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》(新财预〔2019〕80号)、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)等文件,对项目进行绩效监控和评价。

一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控,对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改,同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末,对项目实施绩效自评,形成自评报告,按照绩效评级规定程序报同级财政部门

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额(2020版)》;
- 2、《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额(2020版)》;
- 3、《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额(2020版)》;(四)《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额(2020版)》;
- 4、《伊犁州直各县(市)2024年7月建设工程综合价格信息》;
- 5、室外配套公用工程(室外给水、排水、采暖、电力设施)费用估

算办法，本次以预估工程量进行估算；

6、项目建设其他费用估算办法：

建设单位管理费：建设单位管理费参考财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知，财建【2016】(504)号文规定计取；

工程监理费：参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2022〕670号)；

工程设计费、招标代理服务费：参考《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)；

施工图审查费：参考《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格【2011】534号)要求计算；

造价咨询费：参考新疆维吾尔自治区发展计划委员会、新疆维吾尔自治区建设厅(新计价格【2002】866号)计提；

7、基本预备费：参考建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知(建标【2007】164号)。

8、根据国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资〔2006〕1325号)；

9、中华人民共和国增值税暂行条例及实施细则；

10、中华人民共和国企业所得税暂行条例及实施细则。

(二) 项目总投资估算

本项目总投资 3000 万元。

其中:建设投资 2872.00 万元, 占总投资的 95.73%, 包括建安及设备工程费用 2507.70 万元, 占总投资的 83.59%;工程建设其他费用 146.71 万元, 占总投资的 4.89%;基本预备费 217.6 万元, 占总投资的 7.25%。

其中:建设期利息 128.00 万元, 占总投资的 4.27%, 建设期 2 年, 拟发行地方政府专项债券资金 2000.00 万元, 发行期 10 年, 利率按照 3.2%估算, 每半年付息一次, 第 1-9 年只付息不还本, 第 10 年还本付息

(三) 项目融资计划

1.项目融资计划

序号	项目	合计	建设期	
			2026 年	2027 年
1	总投资	3,000.00	2,070.00	930.00
1.1	工程费用	2,872.00	2,006.00	866.00
1.2	建设期利息	128.00	64.00	64.00
2	资金筹措	3,000.00	2,070.00	930.00
2.1	财政预算性资金	1,000.00	70.00	930.00
2.1.1	用于建设投资	872.00	6.00	866.00
2.1.2	用于建设期利息	128.00	64.00	64.00
2.2	债务资金	2,000.00	2,000.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	2,000.00	2,000.00	0.00

2.项目资金筹措方案

(1) 资金筹措原则

伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目主管部门为伊宁市商务和工业信息化局, 在项目实施过程中, 资金筹措遵循以下原则:

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则, 加强项目资金管理, 确保资金安全、规范、有效使用。并严格按照《地方

政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府专项债券资金管理办法》、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》进行地方政府专项债券资金的投后管理，切实做好保护投资人的工作。

(2) 资金来源及专项债券资金募集资金计划

项目总投资 3,000.00 万元，拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资，其中本级财政预算性资金 1,000.00 万元，申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，债券存续期 10 年（2026-2035 年），年利率暂按 3.2%估算,每半年付息一次。

3.投资者保护措施

(1) 重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

(2) 债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

(3) 项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债到期本息。

(4) 项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

(5) 资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）及财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）文件的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

（四）建设期资金平衡方案

项目资金来源为申请地方政府专项债券 2,000.00 万元，计划发行一期，债券存续期 10 年，每半年付息一次，剩余资金为本级财政预算安排资金 1,000.00 万元。

项目建设期为 2026 年-2027 年，项目资金将于建设期内一次性投入，建设期资金投入计划具体为：

2026 年计划投资 2,070.00 万元，资金来源为拟发行地方政府专项债券 2,000.00 万元和地方财政配套资金 70.00 万元，其中地方专项债券资金用于支付建设资金，地方财政配套用于支付建设期利息及建设资金。

2027 年计划投资 930.00 万元，资金来源全部为地方财政配套资金，

其中 866.00 万元用于支付建设资金，64.00 万元用于支付建设期利息。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1.项目运作主体

本项目的运作主体为伊宁市商务和工业信息化局。

2.管理模式

（1）建立资金的预算管理机制

政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。

根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。

项目资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭

证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

(3) 完善执行决策程序，加强项目支出监督

政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

3.项目运营管理

项目预计于 2028 年 1 月投入运营，运营期为 2028-2035 年，共计 8 年，由伊宁市商务和工业信息化局负责建设和委托国有企业运营，分工明确，合作紧密，以形成高效的管理机制。

4.资金筹措计划

本项目所需项目资金为 3,000.00 万元，资金筹措计划为：

(1) 项目地方财政配套资金为 1,000.00 万元，来源为本级财政预算性资金。

(2) 剩余资金需求由发行专项债券来解决，债券发行计划为一期，即 2026 年发行 2,000.00 万元，债券存续期 10 年，年利率暂按 3.2% 估算，每半年付息一次。

5.保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》、《地方政府专项债券资金管理办法》、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。本项目依据实际情况制定专项债券资金的管理方案，具体为：

(1) 实行国库集中支付制度

专项债券项目资金实行国库集中支付制度,用于专项债券募集资金的接收、存储及划转,确立预算审核、资金支付、监督管理为一体的预算机构设置和管理体制。

(2) 制定项目资金计划并严格执行

项目建设过程中,严格资金计划执行,定期对资金计划执行情况进行跟踪检查,比较核对实际费用支出额与计划费用支出额,并分析产生偏差的原因,采取有效措施加以控制。

(3) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序,把好合同订立关。

二是监督合同的履行,确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项,及时按照工程进度进行验工计价,防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

(二) 项目运营收益

1.基本假设条件

(1) 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;

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

(3) 市场价格在正常范围内变动;

(4) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2.项目产生的现金流入

项目建成后主要收入为有改造后租金增加收入,资产盘活租金收

入，充电桩收入和停车场收入，具体如下：

① 改造后租金增加收入

项目通过完善农贸市场基础设施后，农贸市场环境将得到有效提升，市场活力必将增加，因此可以适当提升房屋租金，本项目保守按照年增加租金按照 25 元/m²计算，考虑时间价值每 3 年上涨 5%，则 6 个市场现有租赁面积面积为 88255.31 平方米，第一年可增加收入=88255.31 平方米*25 元/平方米/年=220.64 万元。经营期租金合计收入 1,843.39 万元。

② 新增盘活资产收入

项目完成后，将盘活利用天山后街二层用房和汉人街琼库勒克综合市场收入、城东综合市场建筑面积 10800.76 平方米，参考当前市场价按照年均 400 元/平方米计算，考虑时间价值每三年上涨 5%，达产率方面，项目运营期第一年 70%，第 2 年 80%，第三年 90%，第四年至项目债券存续期截止 100%，则年第一年新增盘活资产收入=10800.76 平方米*400 元/平方米/年*70%达产率=302.42 万元。经营期租金收入 3,350.38 万元。

③ 充电桩收入

本项目计划在城东蔬菜市场、城东综合市场、汉人街市场 3 个农贸市场分别安装 3 台 40Kw 双枪直流桩，综合利用率按照 80%计算。本项目每车充电量参考我国 2023 年整理数据（知名数据公司 Counterpoint）我国每辆车电池容量 46.1kWh，周转次数 3.4 次计算，则本项目充电桩年运营收入=充电桩数量*服务费单价(0.8 元/千瓦时)*充电量（46.1 千万时）*周转次数（3.4 次）*天数（365 天）*综合利

用率，则第一年租赁收入=9 个×0.8 元/千瓦时×3.4 次×46.1 千万时×365 天×80%=32.95 万元。经营期充电收入 263.60 万元。

④停车场收入

项目改造停车场地面 2000 m²，设置停车位 110 个，综合利用率按照 80%计算，根据伊宁市公布机动车停放服务收费标准，本项目属于 I 类停车场，收费标准为白天（9：00-22：00）首小时内收费 3 元，首小时后每车每 30 分钟收费 1 元，不足 30 分钟按 30 分钟计费；夜间（其他时段）时段每车每 30 分钟收费 0.5 元，不足 30 分钟按 30 分钟计费；连续停车每日（24 小时内）最高限价 15 元。本项目保守按照每个车位年收入 2000 元/年计算，年停车费收入=110 个*2000 元/个/年*80%利用率=17.6 万元，经营期停车场收入 140.80 万元。

综上计算，项目经营期年均收入 699.78 万元，经营期合计收入 5,598.17 万元。

（三）财务费用

项目财务费用包括债券利息及债券发行前期费，债券存续期内累计产生财务费用 642.26 万元，其中：

债券利息方面，年利率暂按 3.2%估算，项目拟发行 2026 年地方政府专项债券 2,000.00 万元，发行计划为一期，债券存续期 10 年，每半年付息一次，累计产生债券利息 640.00 万元。

债券发行前期费由财政统一支付，包括债券发行费用、登记托管费、兑付服务等，费用方面，发行费率 0.1%、登记托管费 0.008%、兑付服务费 0.005%，共计 2.26 万元，详见下表：

项目财务费用明细表

金额单位：万元

项目	债券利息	债券发行前期费			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
		0.10%	0.01%	0.01%	
2026 年	64.00	2	0.16	0.1	66.26
2027 年	64.00				64
2028 年	64.00				64
2029 年	64.00				64
2030 年	64.00				64
2031 年	64.00				64
2032 年	64.00				64
2033 年	64.00				64
2034 年	64.00				64
2035 年	64.00				64
合计	640.00	2.00	0.16	0.10	642.26

(四) 项目运营成本

根据项目可行性研究报告并结合项目建设规模，项目经营成本为职工薪酬、维护养护成本和其他管理费用，项目经营成本具体为：

①人员费用

项目预期新增就业 5 人，按照年均 6 万元/人计算，则年均人员成本 30 万元。

②维修费用

项目经营期维修费用按照当年固定资产折旧的 10%的估算，则年均维修费用 28.5 万元 。

④其他费用

其他费用包括其他管理费用、办公费用等，按照年均收入的 2% 计算，则年均其他费用 14 万元。

根据上述测算，项目债券存续期内累计产生经营成本 579.97 万元，其中职工薪酬 240.00 万元，维护养护成本 228.00 万元，其他费用 111.97 万元。

详见附表 2-经营成本估算表。

（五）相关税费

①增值税：

销项税方面：项目改造后租金增加收入，资产盘活租金收入停车场收入增值税税率按 9%计算，充电桩收入按照 13%计算。则项目运营期累计产生销项税金 514.37 万元。

进项税方面：项目维护养护成本进项税抵扣税率按照 9%执行，项目运营期累计产生进项税金 20.56 万元。

综上计算，项目运营期缴纳增值税为 493.81 万元。

②房产税：根据财政部 税务总局公告 2023 年第 50 号《关于继续实施农产品批发市场和农贸市场房产税、城镇土地使用税优惠政策公告》，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租，下同）专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税。因此，附加税为 0 万元。

③税金及附加：城市维护建设税和教育费附加地方教育费附加分别按增值税的 7%和 3%、2%计算。则项目运营期税金及附加为 59.26 万元。

③所得税：本项目所得税按应纳税所得额的 25% 计算。则项目运营期所得税为 541.76 万元。

通过上述测算，项目债券存续期内累计产生税费成本为 1,094.83 万元。详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

综合以上项目营业收入、运营成本、各项税费情况，假设本项目在运营期内持续稳定地运营，估算本项目债券存续期内项目总收入 6,112.54 万元（含销项税），扣除经营成本 600.53 万元（含进项税）及税金成本 1,094.83 万元，剩余可偿债收益 4,417.18 万元，偿还政府专项债券本息 2,640.00 万元后仍有盈余 1,905.18 万元。

2. 项目还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券 2,000.00 万元，发行计划为一期，债券存续期 10 年（2026-2035 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，累计产生债券利息 640.00 万元，本息合计 2,640.00 万元。

详见附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表。

3. 项目偿债指标

项目债券存续期内累计取得经营净收益 4,417.18 万元，需归还债券本金及利息为 2,640.00 万元，项目偿债指标情况见下表：

项目偿债指标情况表

单位：万元

序号	偿债指标	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	4,417.18	3,000.00	1.47
2	总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）	4,417.18	2,640.00	1.67
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	4,417.18	2,000.00	2.21
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）	4,417.18	2,640.00	1.67
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）	4,417.18	2,000.00	2.21
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

4.资金测算平衡情况

伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目预计从 2028 年开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的净现金流为 4,417.18 万元，净现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，期末项目累计净现金结余 1,905.18 万元。

详见附表 4 项目融资平衡测算表。

5.资金测算平衡测算结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入 6,112.54 万元（含销项税），扣除经营成本 600.53 万元（含进项税）及税费 1,094.83 万元，剩余可偿债收益 4,417.18 万元，偿还政府专项债券本息 2,640.00 万元后仍有盈余 1,905.18 万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券倍数为 1.67 倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

(七) 会计报表

基于上述各项分析测算，编制本项目存续期的模拟会计报表，截至债券存续期结束，项目累计形成资产 2,625.18 万元，累计利润总额 1,625.18 万元，累计盈余资金 1,905.18 万元。

详见附表 5-资产负债表

详见附表 6-利润与利润分配表

详见附表 7-现金流量表

(八) 独立第三方专业机构进行评估意见

本项目收益与融资自求平衡已由新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）审核并出具《伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目专项债券方案总体评价报告》，该报告认为本项目的预期收益能够覆盖专项债券还本付息，本息保障倍数为 1.67 倍。

详见《伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目专项债券方案总体评价报告》。

六、项目压力测试与评价

(一) 压力测试

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，本次选择经营净收益作为影响债券

还本付息的因素，其在±20%范围内变动的情况如下：

项目收益与融资敏感性测算表

金额单位：万元

项目	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值
收益变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
净收益	3,533.74	3,754.60	3,975.46	4,196.32	4,417.18	4,638.04	4,858.90	5,079.76	5,300.62
债券本息	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
保障倍数	1.34	1.42	1.51	1.59	1.67	1.76	1.84	1.92	2.01

(二) 总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，可以发现本项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入。在最极端情况下，即项目净收益下降 20%的情况下，项目债券本息覆盖倍数为 1.34，仍具备还本付息的条件，因此，本项目具有较强的抗风险能力。

七、项目风险提示

(一) 影响项目风险因素

本项目的风险因素有：建设和管理风险、财务和市场风险、公共政策风险、流动性风险、偿付风险。

1、建设和管理风险

(1) 工期风险：鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。为了减

少或降低影响项目工期正常进行的风险和因素，需针对不同的影响因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，给项目实施的各个阶段的工期安排一定的弹性。

(2) 质量风险：能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。因此，应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

(3) 管理风险：本项目的对管理水平提出了更高的要求，在本地区当前研究、管理、规划设计、信息化等方面的人才欠缺的条件下，尤其是高素质物流专业人才十分短缺，若不加大人才引进，培养缺少与经营发展相配的技术管理人才队伍，将面临一定程度的管理风险。

(4) 外部协作风险：项目实施过程中，供水、供电、污水处理、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将给项目实施造成一定的困难。

(5) 资金风险：对于市场建筑材料的价格变化情况关注度不够等会对项目的实施造成一定的影响。

(6) 技术风险：随着社会的发展，科学技术的不断进步，生产工艺不断更新，新工艺、新设备不断涌现，可能会对项目评估时的技术参数和投入产出指标产生影响，项目拟采用的先进技术在应用过程

中的可靠性和适用性等存在不确定性，因此本项目存在较小的技术风险。

2、财务和市场风险

本项目投资额度大，投资资金来源的可靠性、充足性和及时性对项目的顺利开工带来影响，在建设周期内劳动人员工资上涨等因素也将对项目的开发成本造成影响；项目施工建设程序繁杂，在项目实施过程中，能否科学地控制投资额，能否按工程进度及时拨付资金，将会对项目按期完工造成影响。同时，项目区内供水排水、供电供暖、道路等基础设施的配套合理性及功能齐全性也将影响项目建成后能否发挥应有的效益。

3、公共政策风险

政策风险包括国家政治风险、外汇风险、法规风险等。国家宏观经济政策和土地政策将直接影响项目的工程建设、经营管理、项目收益和还贷能力。国家宏观经济政策的调整，尤其是经济下滑，更会影响到基础产业的发展，使项目业主经济效益受到影响。

该项目的建设时间为 2 年，受政策因素的影响，具有建设期限不确定性、经营期限不确定性，进而导致成本的不确定性和收益的不确定性。

4、流动性风险

存续债券置换不畅风险。债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后

果。

5、偿付风险

偿付风险包括按时支付利息、支付本金的风险。项目投资额度大，发债时间长。项目经营收益的不确定性和资金管控是否严格，都会导致项目利息和本金的支付存在一定程度的风险。

（二）潜在风险应对措施

1、建设和管理风险应对措施

（1）工期风险应对措施：项目的建设和管理是要求较高的市政基础设施工程，项目的建设涉及发改、财政、城建、土地等多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制，负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

（2）质量风险应对措施：做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

（3）管理风险应对措施：建立健全各项管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重人才队伍建设和各项设施配套，加强管理人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好的满足城市建设事业发展的需要。

(4) 外部协作风险应对措施：建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

(5) 资金风险应对措施：采取积极有效的措施，在用好、管好项目资金的同时，制定切实可行的资金使用方案，保证项目能够如期完成。建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

(6) 技术风险应对措施：项目通过引进相关专家，邀请优秀设计院进行规划设计，保障项目建设的高技术性、可扩展性，体现决策的前瞻性。项目的规划、设计、施工、监理等技术工作可采取招投标方式，在风险处置方面通过合同将风险转嫁给合约方；同时强化内部相应技术力量来协助和监督设计、施工监理等，减少技术风险。

2、财务和市场风险应对措施

依托伊犁州地区的经营管理经验，为本项目经营者提供更加高效、个性化的、高附加值的服务。完善服务配套功能，加强对检疫的要求，提高整个供应链节点的服务功能，提升竞争力。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，把好招标、采购各关口，降低工程建设费用。加

强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，及时解决施工过程中遇到的实际问题，保证工程项目顺利实施。

3、公共政策风险应对措施

成立处理政策研究中心，由具有权威性和有经验的人员构成，加强对国家宏观政策的分析与预测，加强与政府各部门的沟通，建立资讯收集和分析系统，充分把握政策导向，增强应变能力，及时根据国家的政策导向对经营方向和管理重点进行调整。

4、流动性风险应对措施

建议不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

5、偿付风险应对措施

专项债发行要与地方政府偿债能力相适应，增强项目经营性收益的确定性，加大专项债券项目信息披露力度，强化专项债券项目全过程管理，对专项债“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债。

综上所述，项目的风险程度不大，不会对项目造成实质性的影响，加上及时采取有效的措施，可将上述风险降至最低。

八、其他需要说明的事项

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）

规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

附表1-营业收入、税金及附加估算表

单位：万元

序号	名称	单位	建设期		运营期								合计
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	营业收入	万元			573.61	616.81	660.02	735.85	735.85	735.85	770.09	770.09	5,598.17
1.1	改造后租金增加收入	万元			220.64	220.64	220.64	231.67	231.67	231.67	243.23	243.23	1,843.39
	单价	元/人次			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	
	数量	人次			88,255.31	88,255.31	88,255.31	88,255.31	88,255.31	88,255.31	88,255.31	88,255.31	
1.2	新增盘活资产收入	万元			302.42	345.62	388.83	453.63	453.63	453.63	476.31	476.31	3,350.38
	单价	元/场			400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	
	数量	场			7,560.53	8,640.61	9,720.68	10,800.76	10,800.76	10,800.76	10,800.76	10,800.76	
1.3	充电桩收入	万元			32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	32.95	263.60
	单价	元/人			36,614.46	36,614.46	36,614.46	36,614.46	36,614.46	36,614.46	36,614.46	36,614.46	
	数量	人			9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	
1.4	停车场收入	万元			17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	140.80
	单价	元/场			1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	
	数量	场			110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	
2	增值税	万元			50.37	54.26	58.15	64.97	64.97	64.97	68.06	68.06	493.81
2.1	销项税	万元			52.94	56.83	60.72	67.54	67.54	67.54	70.63	70.63	514.37
2.2	进项税	万元			2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	20.56
3	税金及附加	万元			6.05	6.51	6.98	7.80	7.80	7.80	8.16	8.16	59.26
3.1	城市维护建设税附加	万元			3.53	3.80	4.07	4.55	4.55	4.55	4.76	4.76	34.57
3.2	教育费附加	万元			2.52	2.71	2.91	3.25	3.25	3.25	3.40	3.40	24.69

附表2-经营成本估算表

单位：万元

序号	名称	单位	建设期		运营期								合计
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	经营成本	万元			69.97	70.84	71.70	73.22	73.22	73.22	73.90	73.90	579.97
1.1	人工成本	万元			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	240.00
1.2	维修费用	万元			28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	228.00
1.3	其他费用	万元			11.47	12.34	13.20	14.72	14.72	14.72	15.40	15.40	111.97
2	固定资产折旧	万元			285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	2,280.00
3	财务费用	万元			64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	512.00

附表3-地方政府专项债券还本付息计划表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期								合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1.1	期初债务余额	0.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00
1.2	本期债务流入	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00
1.3	债券利息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	640.00
1.4	本期还本付息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	2,064.00	2,640.00
1.5	期末本金余额	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00

附表4-项目融资平衡测算表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期								合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	现金流入	2,070.00	930.00	626.55	673.64	720.74	803.39	803.39	803.39	840.72	840.72	9,112.54
1.1	发行专项债券	2,000.00										2,000.00
1.2	股本投入	70.00	930.00									1,000.00
1.3	销售商品、提供劳务收到的现金			626.55	673.64	720.74	803.39	803.39	803.39	840.72	840.72	6,112.54
2	现金流出	2,070.00	930.00	230.11	245.80	261.49	289.02	289.02	289.02	301.45	2,301.45	7,207.36
2.1	建设资金流出	2,006.00	866.00									2,872.00
2.2	经营成本流出			72.54	73.41	74.27	75.79	75.79	75.79	76.47	76.47	600.53
2.3	增值税及附加税流出			56.42	60.77	65.13	72.77	72.77	72.77	76.22	76.22	553.07
2.4	所得税流出			37.15	47.62	58.09	76.46	76.46	76.46	84.76	84.76	541.76
2.5	债券利息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	640.00
2.6	债券本金										2,000.00	2,000.00
3	现金净流量	0.00	0.00	396.44	427.84	459.25	514.37	514.37	514.37	539.27	-1,460.73	1,905.18
4	期末现金结存	0.00	0.00	396.44	824.28	1,283.53	1,797.90	2,312.27	2,826.64	3,365.91	1,905.18	
5	专项债券本息保障倍数	1.67										
	债券发行前期费	2.26										2.26

附表5-5：资产负债表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	资产	2,070.00	3,000.00	3,111.44	3,254.28	3,428.53	3,657.90	3,887.27	4,116.64	4,370.91	2,625.18
1.1	银行存款	0.00	0.00	396.44	824.28	1,283.53	1,797.90	2,312.27	2,826.64	3,365.91	1,905.18
1.2	在建工程	2,070.00									
1.3	固定资产净值		3,000.00	2,715.00	2,430.00	2,145.00	1,860.00	1,575.00	1,290.00	1,005.00	720.00
2	负债	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00
2.1	应付债券	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00
2.2	应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所有者权益	70.00	1,000.00	1,111.44	1,254.28	1,428.53	1,657.90	1,887.27	2,116.64	2,370.91	2,625.18
3.1	实收资本	70.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
3.2	盈余公积	0.00	0.00	11.14	25.42	42.85	65.79	88.73	111.67	137.10	162.53
3.3	未分配利润	0.00	0.00	100.30	228.86	385.68	592.11	798.54	1,004.97	1,233.81	1,462.65

附表5-6：利润及利润分配表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期								合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	营业收入			573.61	616.81	660.02	735.85	735.85	735.85	770.09	770.09	5,598.17
2	营业成本			354.97	355.84	356.70	358.22	358.22	358.22	358.90	358.90	2,859.97
3	税金及附加			6.05	6.51	6.98	7.80	7.80	7.80	8.16	8.16	59.26
4	财务费用			64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	512.00
5	税前利润			148.59	190.46	232.34	305.83	305.83	305.83	339.03	339.03	2,166.94
6	所得税			37.15	47.62	58.09	76.46	76.46	76.46	84.76	84.76	541.76
7	净利润			111.44	142.84	174.25	229.37	229.37	229.37	254.27	254.27	1,625.18
8	息税前利润			212.59	254.46	296.34	369.83	369.83	369.83	403.03	403.03	2,678.94
9	息税折旧摊销前利润			497.59	539.46	581.34	654.83	654.83	654.83	688.03	688.03	4,958.94

附表5-7：现金流量表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期								合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	经营活动											
1.1	销售商品、提供劳务收到的现金			626.55	673.64	720.74	803.39	803.39	803.39	840.72	840.72	6,112.54
1.2	购买商品、接受劳务支付的现金			42.54	43.41	44.27	45.79	45.79	45.79	46.47	46.47	360.53
1.3	支付给职工及为职工支付的现金			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	240.00
1.4	支付的各项税费			93.57	108.39	123.22	149.23	149.23	149.23	160.98	160.98	1,094.83
	经营活动现金流量净额			460.44	491.84	523.25	578.37	578.37	578.37	603.27	603.27	4,417.18
2	投资活动											
2.1	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,006.00	866.00									2,872.00
	投资活动现金流量净额	-2,006.00	-866.00									-2,872.00
3	筹资活动											
3.1	吸收投资收到的现金	70.00	930.00									1,000.00
3.2	取得借款收到的现金	2,000.00										2,000.00
3.3	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	640.00
3.4	偿还债务支付的现金										2,000.00	2,000.00
	筹资活动现金流量净额	2,006.00	866.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-2,064.00	360.00
	现金净流量	0.00	0.00	396.44	427.84	459.25	514.37	514.37	514.37	539.27	-1,460.73	1,905.18
	债券发行前期费	2.26										2.26