

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 书

千寻所咨字〔2026〕01号

新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）



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

伊宁市商务和工业信息化局：

我们接受贵方委托，对伊犁州伊宁市农贸市场基础设施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，认为伊犁州伊宁市农贸市场基础设施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农贸市场基础设施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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·新疆·伊犁

2026 年 1 月 10 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,我们对伊犁州伊宁市农贸市场基础设施建设项目(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,主要建设内容包括:

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。

三、 项目投资估算

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%。

四、 资金筹措方案

1、项目资金来源

自有资金来源:地方财政配套资金 1,000.00 万元,占总投资的

33.33%，资金来源为本级财政预算性资金。

融资来源：项目拟发行 2026 年地方政府专项债券 2,000.00 万元，占总投资的 66.67%。

2、债券发行计划

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，每半年付息一次，即 2026-2035 年，年利率依据相关政策要求及规定暂按 3.2%估算。

3、债券发行费

项目拟申请地方政府专项债券 2,000.00 万元，债券发行前期费由财政统一支付，其中发行费率 0.1%、登记托管费 0.01%、兑付服务费 0.01%，共计 2.26 万元。

4、建设期资金平衡方案

项目建设期为 2026 年至 2027 年，共计 2 年，项目资金 3,000.00 万元将于建设期内一次性投入，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

项目计算期 10 年,建设期 2 年(按照整年计息),运营期 8 年。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（2 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 5,598.25 万元。详见下表。

项目经营收入情况表（金额单位：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

债券存续期内预期可实现经营收入 5,598.175 万元，年均收入 699.77 万元，通过查阅可行性研究报告数据，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

3、税费成本

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房产租赁税：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的公告》，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。

4、运营成本预测评价

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**。

通过查阅可行性研究报告数据，并依据可行性研究报告数据重新进行测算，未发现预测成本的依据存在明显不合理之处，未发现预测成本的数据存在明显偏差，项目运营期各年经营（付现）成本详见下表：

项目运营期经营成本情况表 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

六、项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

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。

根据测算，预期经营项目总收入 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 万元后，项目可用于偿还地方政府专项债券本金的收益为 4,417.18 万元。项目专项债券本息保障倍数为 1.67，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：

现金流量模拟测算表

金额单位：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

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。

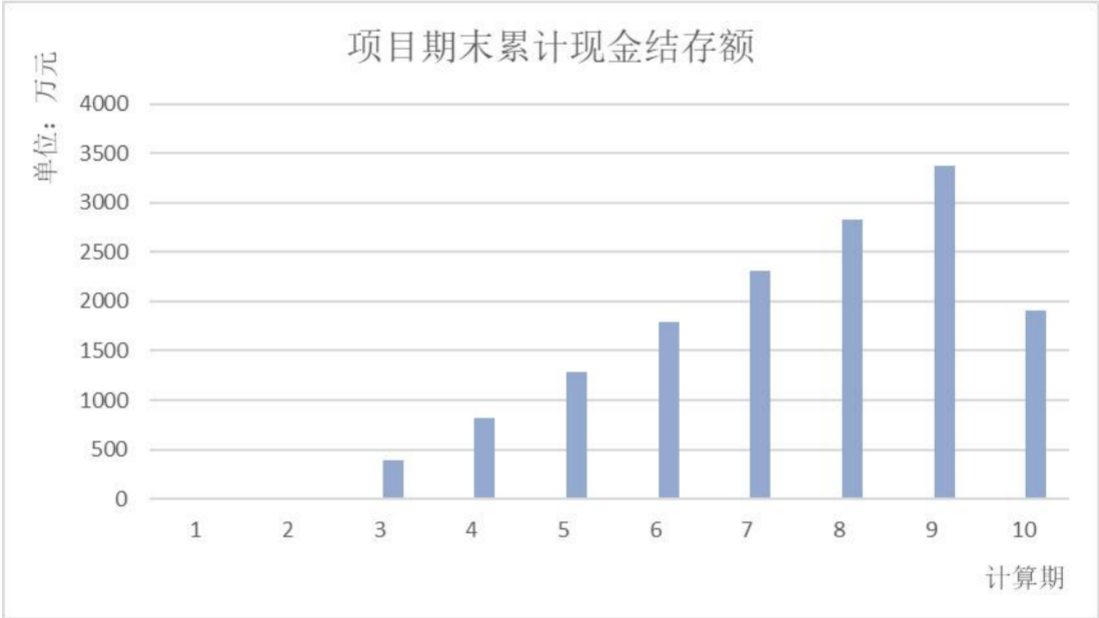
2018年2月，财政部印发的《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

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，项目预测期内产生的可用于偿债

的现金流总额为 4,417.18 万元，专项债券本息合计 2,640.00 万元，本息保障倍数为 1.67 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。

七、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。

当净收益下降 20%时，相关测试数据如下：

单位：万元

项目	金额
净收益	3,533.74
专项债券本息	2,640.00
平均偿债覆盖率	1.34

当净收益下降 20%时，项目预测期内产生的可用于偿债的净收益为 3,533.74 万元，运营期内需偿还专项债券本息合计 2,640.00 万元，本息保障倍数为 1.34，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。

八、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。

九、 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 كىشىسى

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

2022/7/6 星期三
国家市场监督管理总局监制



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：元重贤
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
Scanned with CamScanner

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》。



中华人民共和国财政部制


		姓名: 于重贤	
		Sex: 男	
出生日期: 1967-03-20		工作单位: 伊宁市市审计师事务所(普通合伙)	
身份证号: 852525196703200018		Identity card No.	



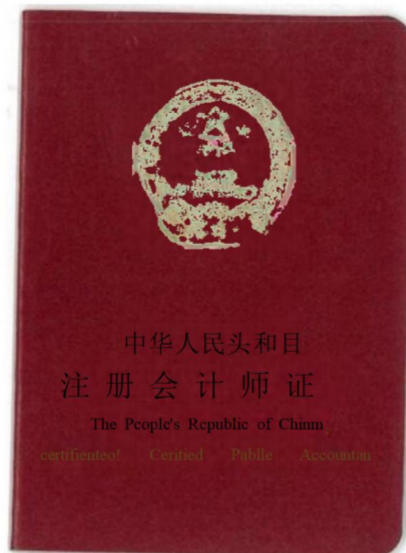
证书编号: 850800520003 No. of Certificate	
批准注册协会: 新疆注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs	
发证日期: 1998 年 11 月 11 日 Date of Issuance	

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.



2020 年 6 月 8 日



姓名	周丽娟
性别	X
出生日期	1972-11-03
工作单位	北京中瑞诚会计师事务所海南分所
身份证号码	652723197211031921



证书编号: 900610012
No. of Certificate

批准注册上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 7 月 7 日
Date of Issuance 2016 7 7

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

北京中瑞诚会计师事务所
出协盖章

同意调入
Agree the holder to be transferred to

伊宁市会计师事务所
事务所 (普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 9 月 6 日

10