

# 2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项 债券项目评价报告

中实评字【2025】第 T11013 号

中实会计师事务所有限责任公司



## 目录

- 一、2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目实施方案评价意见（1-2）
- 二、附件：2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目实施方案财务评价（3-14）
- 三、证书复印件
  - 1、会计师事务所营业执照
  - 2、会计师事务所执业证书



# 中实会计师事务所有限责任公司

中实评字【2025】第 T11013 号

## 2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券项目实施方 案评价意见

我们接受委托，对《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案》（以下简称“专项债券实施方案”）进行评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券实施方案的资金充足性和稳定性予以评价。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《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》以及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 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》（财预【2017】89 号）等进行评价。三原县住房和城乡建设局对实施方案中收益预测及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。

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各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。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工具由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、审核，我们认为这些假设为预测提供了合理基础。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。

需提醒报告使用者注意,由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和预测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次申请发行 2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价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。

经评价,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案》中本项目建成使用后的收入主要为露天摊位租赁收入、农产品交易市场租赁收入、停车位收入和充电桩收入,项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

附件:2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案财务评价。

中实会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月五日



附件：

## 2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案财务评价

### 一、项目及单位概述

#### 1.项目区位介绍

三原县地处陕西省关中平原中部，隶属咸阳市，是关中平原城市群重要成员，地理坐标介于东经 108°46'—109°10'、北纬 34°33'—34°50'之间，县域总面积 576.9 平方公里，地势平坦、土壤肥沃，自古为关中“膏腴之地”，自然地理条件优越。

交通区位极具优势，是连接西北与华北、华东的重要交通节点。铁路方面，西延高铁、咸铜铁路过境而过，西延高铁三原南站可实现 15 分钟直达西安北站，无缝融入西安“半小时通勤圈”；公路方面，G65 包茂高速、G3511 荷宝高速在县域内交汇并设多个出入口，211 国道、108 国道贯穿县城，形成“两高两国道”主干交通网络，可快速衔接西安、咸阳、铜川等周边城市，辐射宝鸡、渭南及陕北、陕南地区，是大西安都市圈向北辐射的关键交通枢纽。

#### 2.项目建设必要性

（1）是改进城市环境，补齐文明城市创立短板的需要

农贸市场是满足人们日常生活需要的主要组成部分，不仅具有强烈的地域特色和市井文化气息，更是展现城市发展活力的重要窗口。作为传统民间集散消费场所，商品以农副产品为主。为人们提供生产生活服务是综合市场的主要功能。具有独特代表性的市井文化不仅为人们带来美好记忆，更是当今社会部分年轻人沉闷生活的精神寄托，是电商购物模式无法相比和替代的。项目以综合市场城市公共服务设施建设为基础条件，提升市场的整体形象和空间品质，为人民群众营造整洁、有序、安全的农产品市场消费购物环境；同时，项目的建设可激发城市发展的活力，充分体现市井文化的独特魅力。

因此，项目的建设是改进城市环境，补齐文明城市创立短板的需要。

(2) 是以保障民生为导向，打造高品质农产品综合市场新体系的需要

小菜场，大民生，一方连着民意，一方牵涉社稷。作为关乎千家万户切身利益的“菜篮子”，农贸市场一直都是国家高度重视的民生重点工程。近年来，三原县坚持以人民为中心的发展思想，坚持“为民、便民、利民、惠民”的原则，着眼群众生产生活需求，统筹完善好农贸市场管理运营，扎实做好稳价保供工作，人民群众“菜篮子”幸福指数稳步攀升。项目坚持“为民、便民、利民、惠民”的原则，着眼群众生产生活需求，以保障民生、提升群众幸福感为导向，着力打造高品质农产品综合市场新体系，完善公共服务设施，满足居民日益增长的多元消费需求，增强消费购物体验，为三原县建成一个“购物环境舒心、食品安全放心、配套设施贴心、商户经营诚心和管理服务尽心”的五“心”农产品综合市场。

因此，项目的建设是以保障民生为导向，打造高品质农贸市场新体系的需要。

(3) 是提升农产品流通效率，推动县域商业高质量发展的需要

上世纪 90 年代，伴随着改革开放的步伐，农贸市场开始出现在各个城市。价格灵活、方便快捷，迅速俘获市民的“芳心”。随着社会经济的快速发展，城市更新速度日益加快，每天热闹熙攘的农贸市场渐渐变为城市的一块心病：“脏乱差”、设施陈旧、通道堵塞广受诟病，加上现代信息化技术手段应用不充分，农贸市场的发展陷入无所适从，难以满足新时期下的消费便利性要求及经营管理需求。项目通过建设农产品综合市场，营造规范的市场环境，加强综合市场经营秩序，创建文明有序、安全卫生的市场环境，为广大市民创建规范有序、环境整洁、文明经营、诚实守信的交易市场；同时，项目建设为农产品提供了良好的流通环境，提升优质农产品供给水平，促进城乡融合发展。

因此，项目建设是提升农产品流通效率，推动县域商业高质量发展的需要。

### 3.项目所在位置图

项目选址三原县南大街北段。

### 4.项目名称

三原县中山街农产品综合市场建设项目

## 5.项目建设规模及内容

项目总占地面积 8722.14m<sup>2</sup>(约 13.08 亩)，总建筑面积 14138.03m<sup>2</sup>。其中地上建筑面积 7409.82m<sup>2</sup>,主要建设农产品交易市场、农产品检验检测用房、管理用房等；地下建筑面积 6728.21m<sup>2</sup>,主要建设地下车库和设备用房。项目共设停车位 115 个，安装充电桩 26 个；设置露天摊位 130 个；配套完成给排水工程、供配电工程、消防工程及暖通工程等。

## 6.总投资

项目总投资额 11,724.14 万元，其中，建筑工程费 9,426.08 万元，占总投资的 80.40%；工程建设其他费用 1,354.70 万元，占总投资的 11.55%；预备费 769.36 万元，占总投资的 6.56%，建设期利息 174.00 万元，占总投资的 1.48%。

项目投资概算表，见表 1-1。

表 1-1 项目总投资概算表

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比
一	工程费用	9,426.08	80.25%
二	工程建设其他费用	1,354.70	11.55%
三	预备费	769.36	6.56%
四	建设期利息	174.00	1.48%
五	总投资	11,724.14	100.00%

## 7.项目实施单位

本项目实施单位为三原县市政建设工程有限公司。

## 8.项目主管部门

本项目主管部门为三原县住房和城乡建设局。

## 9.项目批复情况

本项目的立项及批复情况详见表 1-2。

表 1-2 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目建议书的批复》	三行审投资法[2025]7 号
2	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目可行性研究报告的批复》	三行审投资法[2025]18 号
3	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》	三行审投资法[2025]251 号
4	《三原县住房和城乡建设局关于 2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目由政府主导实施的报告》	三政建字[2025]370 号
5	《关于三原县中山街农产品综合市场建设项目用地性质规划意见的复函》	/
6	《三原县中山街农产品综合市场建设项目稳评备案表》	/
7	《咸阳市生态环境局三原分局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目的环评意见》	/
8	《建设用地规划许可证》	地字第 610422202500011 号
9	《建设工程规划许可证》	建字第 610422202500025 号
10	《国有建设用地使用权出让合同》	/
11	《建设项目工程总承包合同》	/

### 10.资金筹措方案

本项目总投资 11,724.14 万元。资金构成为：

（1）申请发行地方政府专项债券 5,800.00 万元，占总投资的 49.47%；

（2）项目自有资金为 5,924.14 万元，占总投资的 50.53%，来源为企业自筹，将根据工程实施进度逐步到位。

项目的投资估算详见表 1-3。

表 1-3 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年
----	------	----	--------	--------



1	专项债券	5,800.00	5,800.00	0.00
2	自有资金	5,924.14	1,024.14	4,900.00
3	合计	11,724.14	6,824.14	4,900.00

### 11.专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 5,800.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 5,800.00 万元。本项目债券发行计划详见表 1-4。

表 1-4 本次方案债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	5,800.00	20 年期
合计	5,800.00	/

### 12.项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 10 月至 2026 年 12 月。其中，

2025 年 10 月前为项目前期准备阶段；

2025 年 10 月至 2026 年 11 月为项目施工及设备安装阶段；

2026 年 12 月为竣工验收交付阶段。

## 二、预测性信息的基本假设条件

1.预测期内国家及地方政策、法律行规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。

2.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

3.项目涉及的相关手续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。

4.预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决。

5.预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。

6.无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成的重大不利影响。

### 三、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）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。

2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

#### 1、预测收益的客观性

根据《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案》，项目本次申请发行专项债券收益来源于本项目建成使用后的收入为露天摊位租赁收入、农产品交易市场租赁收入、停车位收入和充电桩收入。符合《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）等相关规定。收入能够按照客观历史数据及预期假设进行合理预计。因此，项目本次申请发行专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

#### 2、与项目相关的收支、利息情况

##### （一）项目预期收入预测

本项目建成后，项目的收益来源为露天摊位租赁收入、农产品交易市场租赁收入、停车位收入和充电桩收入。基于审慎客观的评估原则，收入预测如下：

根据建设方资料以及三原县行政审批服务局关于《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》三行审投(2025)251 号，本项目建设内容为：项目总占地面积 8722.14m<sup>2</sup>(约 13.08 亩)，主要建设农产品交易市场、农产品检验检测用房、管理用房等；地

下建筑面积 6728.21m<sup>2</sup>，主要建设地下车库和设备用房。项目共设停车位 115 个，安装充电桩 26 个；设置露天摊位 130 个；配套完成给排水工程、供配电工程消防工程及暖通工程等。

#### （1）露天摊位租赁收入

根据对三原县内其他市场的调研情况和建设方资料，三原县中山街附近农产品市场露天摊位的租赁单价为 1450 元/个·月—1750 元/个·月之间，本项目露天摊位的租赁单价参考同区域内类似已运营项目的租赁收费情况。根据三原县行政审批服务局关于《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目露天摊位 130 个，租赁单价保守估计为 1500 元/个·月，每五年上涨 10%，首年负荷率保守估计为 65%，后每年增长 5%，直至 90%峰值不再增长。本项目于 2026 年 12 月竣工，故首年按 12 个月测算，后续运营按每年 12 个月计算。

经测算，项目债券存续期内露天摊位租赁收入合计 4,431.16 万元。

#### （2）农产品交易市场租赁收入

根据对三原县内其他市场的调研情况和建设方资料，三原县中山街附近农产品交易市场的租赁单价为 75 元/m<sup>2</sup>·月—110 元/m<sup>2</sup>·月之间，本项目农产品交易市场的租赁单价参考同区域内已运营类似项目的租赁收费情况。根据三原县行政审批服务局关于《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目农产品交易市场建设面积为 6017.21m<sup>2</sup>，考虑走道和设备占用情况，本次测算面积按照 5000.00m<sup>2</sup> 测算，租赁单价保守估计为 80 元/m<sup>2</sup>·月，每五年上涨 10%，首年负荷率保守估计为 65%，后每年增长 5%，直至 90%峰值不再增长。本项目于 2026 年 12 月竣工，故本项目首年按 12 个月测算，后续运营按每年 12 个月计算。

经测算，项目债券存续期内农产品交易市场租赁收入合计 9,089.57 万元。

#### （3）停车位收入

根据《三原县机动车停放服务收费管理办法》（三政办发〔2023〕6 号），社会资本全额投资建设的公共停车场所及单位对社会错时开放的停车位停车服务收费实行市场调节价，收

费标准由经营者依据经营成本和市场供求状况，遵循公平合法和诚实信用原则自主制定。

本项目停车位服务费收取情况参考周边县城机动车停放服务收费标准：每车位每 30 分钟为一个计费单位，累加计费；停放时间不足 30 分钟按 30 分钟计费。一类区域：前 30 分钟免费，超过 30 分钟不足 1 小时收费 1 元。之后每 30 分钟收费 1 元，每日连续停车最高限价 18 元，不足最高限价的据实收取。二类区域：前 30 分钟免费，之后每 30 分钟收费 2 元。每日连续停车最高限价 15 元，不足最高限价的据实收取。本项目属于二类区域，服务单价保守估计为 2 元/次·车。根据《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目建设停车位 115 个。交易市场开放时间为早 8 点到晚 8 点，顾暂不考虑停车位夜间收入，开放期间人员密集，人员流动性较大，保守估计，每天一个停车位周转 5 次，首年负荷率按照 60%测算，逐年递增 5%，直至达到 80%峰值不再增长。本项目于 2026 年 12 月完工，保守估计首年运营期计算天数按 330 天计算，往后每年按 330 天运营期计算。

经测算，项目债券存续期内停车位收入合计 557.87 万元。

#### （4）充电桩收入

根据西安市物价局《关于我市新能源汽车充电服务费标准等有关问题的通知》文件中收费标准，乘用车充换电服务费上限为 0.40 元/千瓦时，本项目充电桩服务费估计为 0.40 元/千瓦时计算。根据《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目建设充电桩 26 个。新能源家用电池容量按当前市场约为 20 至 120 千瓦时，考虑到各新能源车辆单次充电量或有不同，根据谨慎性原则保守估计，本项目单次充电量按 55 千瓦时考虑。交易市场车辆密集，充电桩保有量较少，单个充电桩日使用次数保守估计为 5 次。首年运营，充电桩负荷率按 60%计算，逐年递增 5%，直至达到 90%峰值。本项目于 2026 年 12 月完工，首年运营天数按 330 天计算，之后营期计算天数按 330 天计算。

经测算，项目债券存续期内充电桩收入合计 1,514.80 万元。

经测算，项目债券存续期内总收入合计 15,593.40 万元。

## （二）项目运营支出预测

本项目预期支出主要包括运营支出、经营税收支出两部分，其中运营支出包括工资福利费、燃料动力费、修理费等；经营税收支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、所得税。本项目业务活动预期支出预测如下：

### （1）运营支出

#### ①工资及福利费

项目运营后人力费用支出包括职工工资、福利津贴等。根据《陕西省人力资源和社会保障厅关于调整最低工资标准的通知》陕人社发〔2021〕5号，三原县执行二类区最低工资标准，全日制最低月工资标准为 2050 元/月，非全日制小时最低工资标准为 20 元/小时。本项目运营定员 10 名员工，人均工资及福利津贴约 3000 元/月，员工薪资及福利每 5 年上涨 3%。

经测算，项目运营期内员工薪资费用支出共计 713.71 万元。

#### ②燃料动力费

本项目燃料、动力费主要为充电桩电费以及物业管理公共设施消耗的水、电等，租户水电费用自行承担。参考建设方资料及可行性研究报告，项目运营初始年用电约为 89.46 万 kWh，项目运营初始年用水约为 1.67 万吨，根据《陕西省发展和改革委员会关于调整陕西电网电力价格的通知》（陕发改物价〔2019〕349 号）及同类其他项目收费情况，本项目电价按 0.5502 元/kWh 计算。根据陕西省物价局陕西省住房和城乡建设厅陕西省水利厅《关于印发加快推进城镇非居民用水超定额累进加价制度实施意见的通知》（陕价商发〔2017〕136 号）文件的要求，非居民用水超定额累进加价仅为自来水基本水价加价，终端水价中代征的水资源税、污水处理费和其他资金附加不实行累进加价，三原县城区非居民用水量分为三档，本项目用水量在《行业用水定额》内为第一档水量，执行现行标准，不加价，水价按照 4.25 元/m<sup>3</sup>计算。项目运营期动力费按每五年 2%增长率保守计算。

经测算，债券存续期燃料动力费合计为 1,100.02 万元。

#### ③维修费

本项目维修费主要包括对市场设备的维修、日常管理维护工作、配套基础设施的检测维修等费用。基于审慎性原则，为保证本项目的维修费用充足，本项目每年的修理成本取固定资产原值的 0.5% 测算。

经测算，债券存续期维修费合计为 895.48 万元。

## （2）经营税收支出

本项目经营税收支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，增值税税率按 9% 计算。城市维护建设税税率按 5% 计算，教育费附加税税率按 3% 计算，地方教育费附加税率按 2% 计算。

经测算，本项目债券存续期内产生经营税收支出共计 1,442.03 万元。

汇总以上各项测算得出项目债券运营期内共计成本 4,151.24 万元。

## （三）发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1% 预计，预计 2025 年债券发行费用为 5.80 万元。

## （四）债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 20 年期专项债券 5,800.00 万元，以年利率 3% 预计每年利息支出，利息按每半年支付一次。本项目通过发行债券达到项目总投资的 49.47%，符合投资需求，2025 年的债券利率按照 3% 计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为 2025 年申请 20 年期专项债券 5,800.00 万元，总利息为 3,480.00 万元。

## 5、资金充足性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 11,442.16 万元，项目总债务融资本息为 9,280.00 万元，

存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 $\approx 1.23$  倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

表 3-3 资金测算平衡表

万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	27317.54	6824.14	4900.00	543.50	585.81	628.13	670.45	712.76	817.44	822.16	822.16	822.16
1	业务活动现金流入	15593.40	0.00	0.00	543.50	585.81	628.13	670.45	712.76	817.44	822.16	822.16	822.16
2	融资活动现金流入	5800.00	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	5800.00	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	5924.14	1024.14	4900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	24981.38	6824.14	4900.00	363.67	367.58	371.49	375.41	379.32	391.21	391.64	391.64	391.64
1	业务活动现金流出	4151.24	0.00	0.00	189.67	193.58	197.49	201.41	205.32	217.21	217.64	217.64	217.64
2	项目建设现金流出	11544.34	6818.34	4726.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	9285.80	5.80	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00
3.1	债券发行费用	5.80	5.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	3480.00	0.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	2336.16	0.00	0.00	179.83	218.23	256.64	295.04	333.44	426.24	430.52	430.52	430.52
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	179.83	398.06	654.70	949.74	1283.18	1709.42	2139.94	2570.46
五	期末现金		0.00	0.00	179.83	398.06	654.70	949.74	1283.18	1709.42	2139.94	2570.46	3000.98



(续上表)

序号	项目名称	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	27317.54	822.16	892.85	892.85	892.85	892.85	892.85	970.60	970.60	970.60	970.60
1	业务活动现金流入	15593.40	822.16	892.85	892.85	892.85	892.85	892.85	970.60	970.60	970.60	970.60
2	融资活动现金流入	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	5924.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	24981.38	391.64	400.44	400.44	400.44	400.44	400.44	409.95	409.95	409.95	6209.95
1	业务活动现金流出	4151.24	217.64	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	235.95	235.95	235.95	235.95
2	项目建设现金流出	11544.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	9285.80	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	5974.00
3.1	债券发行费用	5.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5800.00
3.3	支付债券利息	3480.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	2336.16	430.52	492.41	492.41	492.41	492.41	492.41	560.66	560.66	560.66	-5239.34
四	期初现金		3000.98	3431.50	3923.91	4416.31	4908.72	5401.13	5893.54	6454.19	7014.85	7575.50
五	期末现金		3431.50	3923.91	4416.31	4908.72	5401.13	5893.54	6454.19	7014.85	7575.50	2336.16

#### 四、项目风险评估及应对措施评价


本项目影响项目收益与融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入支出变动风险、自然风险、政策风险、运营管理风险、社会风险、利率波动风险等，针对上述风险因素，三原县住房和城乡建设局制定了切实可行、合理充分的风险应对措施，可以有效化解项目实施过程中存在的各类风险。

#### 五、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，并结合《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，本项目建成使用后的收入主要为露天摊位租赁收入、农产品交易市场租赁收入、停车位收入和充电桩收入，后续资金回笼为项目提供持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的风险。我们未注意到《2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券实施方案》在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



姓名	张剑
性别	男
出生日期	1980-09-10
工作单位	北京京盛会计师事务所有限公司
身份证号码	432503198009100556



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.



110100620007

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d





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.

年 月 日  
/y /m /d

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

京盛 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d







姓名	胡森
性别	男
出生日期	1985-06-16
工作单位	北京京盛会计师事务所有限公司
身份证号码	430724198506162812



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: 110100620008  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d





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.

年 月 日  
/y /m /d

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

京盛 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

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



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

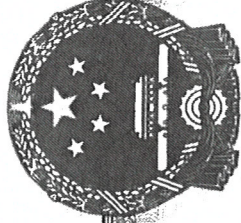
同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d







# 营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110105101624912K



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。



名称 中实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 董相伟

注册资本 30万元

成立日期 1989年03月22日

住所 北京市丰台区四合庄路6号院1号楼1至10层101内06层07室(门牌号)

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；基本建设施工预决(结)算审计验证。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024年03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