

喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目
地方政府专项债券
项目收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

京中靖诚〔2025〕第 ZA0286 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）



目 录

- 一、 财务评估咨询报告
- 二、 事务所执业资质证明

北京中审众环会计师事务所(普通合伙)

喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目

地方政府专项债券

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

京中靖诚〔2025〕第 ZA0286 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）作为喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目地方政府专项债券项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评估咨询报告。

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》，项目单位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。

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为：项目单位债券项目还本付息预测表公允地反映了本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的项目可行性研究报告、《喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目实施方案》以及相关的基础数据，通

过测算，未发现关于现金流的计算过程存在明显的偏差。

北京中审众环会计师事务所(普通合伙)

{本页为签署页，无正文。须注明客户全称、资产总额、专项类别。}

北京中靖诚会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月二十七日

誠信·客觀·公正

※资产或收入额限9999万元人民币以内,超额无效※

正 本

{专业客审专项管理咨询,限内资民营企业}

喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目
地方政府专项债券
项目收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）项目名称

喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目（以下简称“项目”“本项目”）

（二）实施主体

麦盖提县商务和工业信息化局。

（三）建设运营主体

麦盖提县商务和工业信息化局委托第三方。

（四）项目区位

本项目建设地点位于麦盖提县。

（五）项目计划及进展情况

根据可研报告，建设工期为 2026 年 3 月—2027 年 6 月，共计 16 个月。

（六）项目建设内容及规模

建设规模：项目总建筑面积 9 万平方米。建设内容：包括干果加工车间 4 万平方米，产品包装车间 8000 平方米，产品分拣车间 2000 平方米，鲜果冷藏车间 2 万平方米，产品交易中心 2 万平方米，以及场地硬化、停车场、室外管网配套等附属工程。

（七）项目总投资估算

根据可研报告，本项目总投资 32,000.00 万元，其中工程费用 28,150.00 万元，工程建设其他费用 1,340.52 万元，预备费 2,509.48 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			合计
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	
一	项目建设投资				
1	喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目	28,150.00	1,340.52	2,509.48	32,000.00
二	总投资合计	28,150.00	1,340.52	2,509.48	32,000.00
	占比	87.97%	4.19%	7.84%	100.00%

二、债券应付本息情况

（1）专项债融资成本预测

喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目拟发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，本次计划申请地方政府专项债券 7,500.00 万元，发行期限为 10 年，假设利率 3.20%。在存续期内按半年支付利息，到期一次偿还本金。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026		25,000.00		25,000.00	400.00	400.00

2027	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2028	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2029	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2030	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2031	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2032	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2033	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2034	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2035	25,000.00			25,000.00	800.00	800.00
2036	25,000.00		25,000.00	0.00	400.00	25,400.00
合计			25,000.00		8,000.00	33,000.00

三、评估依据和假设

（一）评估依据

1. 《关于喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目可行性研究报告（代建议书）的批复》（麦发改项目〔2025〕231号）；

2. 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）；

3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

4. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325号）。

（二）评估假设

1. 国家宏观政策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

-
3. 相关法律法规无重大变化；
 4. 工程项目建设计划、融资计划等能够顺利执行；
 5. 物价水平在正常范围内变化；
 6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、评估过程

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）严格按照相关规定及流程为本项目提供财务评估咨询服务，在完成以下工作基础上出具正式版财务评估咨询报告：

1. 梳理所有相关法律法规；
2. 收集项目前期资料，完成尽职调查；
3. 查阅《新疆维吾尔自治区喀什地区麦盖提县喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目实施方案》；
4. 安排专业人员（注册会计师）开展评估工作，出具《喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（初稿）；
5. 审定《喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。

五、评估分析

（一）项目投资估算

如上所述，本项目总投资 32,000.00 万元，其中工程费用为 28,150.00 万元，工程建设其他费用 1,340.52 万元，预备费 2,509.48

万元。

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			合计
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	
一	项目投资建设				
1	喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目	28,150.00	1,340.52	2,509.48	32,000.00
二	总投资合计	28,150.00	1,340.52	2,509.48	32,000.00
	占比	87.97%	4.19%	7.84%	100.00%

（二）项目资金筹措

本项目总投资 32,000.00 万元，其中项目资本金 7,000.00 万元，占总投资的 21.88%，资金来源为财政资金。

本项目拟申请地方政府专项债券 25,000.00 万元，本次计划申请地方政府专项债券 7,500.00 万元。专项债期限 10 年，假设利率 3.20%，每半年偿还利息，本金到期一次偿还。

项目资金来源具体如下表：

资金来源表

单位：万元

序号	项目	总投资	自有资金	地方政府专项债券	
				本期拟申请专项债券	后续拟申请专项债券
1	喀什地区麦盖提县干鲜果冷链物流基地建设项目	32,000.00	7,000.00	7,500.00	17,500.00

合计	32,000.00	7,000.00	7,500.00	17,500.00
----	-----------	----------	----------	-----------

（三）项目收入、成本、税费、收益预测

1. 项目收入

本项目预计完工后第二年开始取得运营收入，收入主要来源为加工、包装、分拣车间租金收入、交易中心租金收入、冷藏车间租金收入。

1.加工、包装、分拣车间租金收入

本项目加工、包装、分拣车间总建筑面积共 50000 平方米，租金包含厂房和设备租金，参考市场价格取 80 元/m²/月，租金价格按每年增长 5%计算。

2.交易中心租金收入 8 元/m²/月，租金价格按每年增长 5%计算。

交易中心建筑面积为 20000 平方米，租金参考市场价格取。

3.冷藏车间租金收入

麦盖提县全县红枣产量约 15 万吨，以红枣为主的干鲜果外销比例参照新疆果品年均外销比例 80%进行测算，麦盖提县干鲜果年度物流发运需求量约为 12 万吨。然而，麦盖提县当前干鲜果专业冷藏设施总库容约 1 万吨左右，缺口明显。本项目建设鲜果冷藏车间面积 20000 平方米，冷藏车间租金价格，参考乌鲁木齐北站冷链市场、库尔勒冷链物流园报价（2024 年冷库均价），单价 20 元/m²/月，每年递增 5%。

(出租) 厂房出租1500㎡-2500㎡；办公室、宿舍50㎡

高速路口 临近机场 宿舍 更新于2025-12-16



9万/月 1元/m²/天

3000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 喀什市

地址: 中航产业园区  [地图](#)

 李日平
个人
已在58注册6年

 已实名认证

具体收入明细见下表：

项目收入表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
加工、包装、 分拣车间租 金收入			4,800.00	5,040.00	5,292.00	5,556.60
冷藏车间租 金收入			480.00	504.00	529.20	555.66
交易中心租 金收入			192.00	201.60	211.68	222.26
总收入			5,472.00	5,745.60	6,032.88	6,334.52
不含税收入			5,020.18	5,271.19	5,534.75	5,811.49
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
加工、包装、 分拣车间租 金收入	5,834.43	6,126.15	6,432.46	6,754.08	7,091.79	52,927.51
冷藏车间租 金收入	583.44	612.62	643.25	675.41	709.18	5,292.75
交易中心租 金收入	233.38	245.05	257.30	270.16	283.67	2,117.10
总收入	6,651.25	6,983.81	7,333.00	7,699.65	8,084.64	60,337.36
不含税收入	6,102.06	6,407.17	6,727.53	7,063.90	7,417.10	55,355.38

2. 项目税费情况

本项目增值税率按 9% 计算；城市维护建设税征收税率按 5% 计算；教育费附加率为 3%；地方教育附加 2%；所得税税率为 25%。具体税金计算如下：

相关税费预测表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	增值税			451.82	474.41	498.13	523.03
1.1	销项税			451.82	474.41	498.13	523.03
1.2	进项税			0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加			45.18	47.44	49.81	52.30
2.1	城市维护建设税			22.59	23.72	24.91	26.15
2.2	教育费附加			13.55	14.23	14.94	15.69
2.3	地方教育附加			9.04	9.49	9.96	10.46
3	企业所得税			789.30	851.49	916.78	985.34
合计				1,286.30	1,373.33	1,464.72	1,560.68
序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	增值税	549.19	576.65	605.48	635.75	667.54	4,981.98
1.1	销项税	549.19	576.65	605.48	635.75	667.54	4,981.98
1.2	进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	54.92	57.66	60.55	63.58	66.75	498.20
2.1	城市维护建设税	27.46	28.83	30.27	31.79	33.38	249.10
2.2	教育费附加	16.48	17.30	18.16	19.07	20.03	149.46
2.3	地方教育附加	10.98	11.53	12.11	12.72	13.35	99.64
3	企业所得税	1,057.33	1,132.92	1,212.29	1,295.63	1,483.13	9,724.23

3. 项目运营成本

本项目成本费用包括工资及福利费、维修费及其他管理费等。具体如下：

1. 工资及福利费

基地员工人数约 15 人，人均工资取 6.00 万元/年，则年工资及

福利费为 90.00 万元/年。

2. 折旧费

固定资产折旧费采用平均年限法计算，建筑物残值率按 5%，折旧年限为 40 年；设备残值率为 0，折旧年限为 15 年。固定资产折旧费估算为 827.81 万元/年。

3. 维修费

每年设备修理费按固定资产的 0.25% 计算，每年设备修理费 80.00 万元。

4. 其他管理费

其他管理费按 20.00 万元/年计算。

具体运营成本明细如下表：

项目总成本测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工资及福利费			90.00	90.00	90.00	90.00
维修费			80.00	80.00	80.00	80.00
其他管理费			20.00	20.00	20.00	20.00
经营成本			190.00	190.00	190.00	190.00
折旧费			827.81	827.81	827.81	827.81
利息费用			800.00	800.00	800.00	800.00
总成本费用			1,817.81	1,817.81	1,817.81	1,817.81
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
工资及福利费	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	810.00
维修费	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	720.00
其他管理费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	180.00
经营成本	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	1,710.00

折旧费	827.81	827.81	827.81	827.81	827.81	7,450.28
利息费用	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	6,800.00
总成本费用	1,817.81	1,817.81	1,817.81	1,817.81	1,417.81	15,960.28

4. 项目运营损益情况

项目利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入			5,020.18	5,271.19	5,534.75	5,811.49
2. 项目成本			190.00	190.00	190.00	190.00
3. 税金			45.18	47.44	49.81	52.30
4. 税息折旧及摊销前利润			4,785.00	5,033.75	5,294.94	5,569.19
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销			827.81	827.81	827.81	827.81
2. 息税前利润			3,957.19	4,205.94	4,467.13	4,741.38
三、利息支出						
1. 利息费用			800.00	800.00	800.00	800.00
2. 税前利润			3,157.19	3,405.94	3,667.13	3,941.38
四、企业所得税						
企业所得税			789.30	851.49	916.78	985.34
五、净利润			2,367.90	2,554.46	2,750.35	2,956.03
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	6,102.06	6,407.17	6,727.53	7,063.90	7,417.10	55,355.38
2. 项目成本	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	1,710.00
3. 税金	54.92	57.66	60.55	63.58	66.75	498.20
4. 税息折旧及摊销前利润	5,857.15	6,159.50	6,476.98	6,810.33	7,160.34	53,147.18
二、折旧与摊销						0.00
1. 总折旧和摊销	827.81	827.81	827.81	827.81	827.81	7,450.28
2. 息税前利润	5,029.34	5,331.69	5,649.17	5,982.52	6,332.54	45,696.90
三、利息支出						0.00
1. 利息费用	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	6,800.00
2. 税前利润	4,229.34	4,531.69	4,849.17	5,182.52	5,932.54	38,896.90
四、企业所得税						0.00
企业所得税	1,057.33	1,132.92	1,212.29	1,295.63	1,483.13	9,724.23
五、净利润	3,172.00	3,398.77	3,636.88	3,886.89	4,449.40	29,172.68

（四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，测

算项目净现金流，编制项目投资现金流量表如下：

项目现金流量表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入			5,472.00	5,745.60	6,032.88	6,334.52
项目收入			5,472.00	5,745.60	6,032.88	6,334.52
现金流出			1,476.30	1,563.33	1,654.72	1,750.68
增值税			451.82	474.41	498.13	523.03
税金及附加			45.18	47.44	49.81	52.30
付现成本			190.00	190.00	190.00	190.00
企业所得税			789.30	851.49	916.78	985.34
净现金流量			3,995.70	4,182.27	4,378.16	4,583.84
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
现金流入	6,651.25	6,983.81	7,333.00	7,699.65	8,084.64	60,337.36
项目收入	6,651.25	6,983.81	7,333.00	7,699.65	8,084.64	60,337.36
现金流出	1,851.44	1,957.23	2,068.32	2,184.96	2,407.43	16,914.41
增值税	549.19	576.65	605.48	635.75	667.54	4,981.98
税金及附加	54.92	57.66	60.55	63.58	66.75	498.20
付现成本	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	1,710.00
企业所得税	1,057.33	1,132.92	1,212.29	1,295.63	1,483.13	9,724.23
净现金流量	4,799.81	5,026.58	5,264.69	5,514.70	5,677.21	43,422.95

（五）资金的稳定性

本项目以运营收入为基础，扣除经营成本及相关税费后的净现金流作为本债券的还本付息资金来源，债券存续期内各年盈余资金均有较稳定的结余，根据本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，未发现有重大因素影响本项目资金稳定性的情况。

六、评估结论

1. 本息覆盖倍数计算

通过对项目还本付息的测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在债务存续期间总收益为 43,422.95 万元，对债务本息的覆盖倍数为 1.32，能够合理保障融资资金的本金和利息，可

以实现项目收益与融资的自求平衡。

项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	此次发行债券融资本息支付			项目可偿债本息 总收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
本项目专项债券本息合计	25,000.00	8,000.00	33,000.00	43,422.95
专项债券本息保障倍数	1.32			

2. 本息覆盖倍数敏感性分析

经收益变动的敏感性测试，当项目经营净收益下降10.00%时，融资本息覆盖倍数为1.27；当项目经营净收益下降15.00%时，融资本息覆盖倍数为1.20；当项目经营净收益下降20.00%时，融资本息覆盖倍数为1.13，具有较好的稳定性和抗风险能力。因债券利率为固定利率且目前持续走低，暂不考虑利率上升影响。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

本项目债券存续期间经营收益	收益变动幅度	本项目债券本息合计	本息覆盖倍数
43,422.95	20.00%	33,000.00	1.58
	15.00%		1.51
	10.00%		1.45
	5.00%		1.38
	0.00%		1.32
	-5.00%		1.25
	-10.00%		1.18
	-15.00%		1.12
	-20.00%		1.05

3. 评估意见

经测算，项目能产生持续稳定的现金流入且现金流入能覆盖专项

债券还本付息的规模，本项目债券本息覆盖倍数为 1.32，符合相关要求，可实现收益与融资自求平衡，投资具备可行性。

北京中诚会计师事务所(普通合伙)



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110106551404511B



扫描二维码登录
“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 北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

法定代表人 王冰姿

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、增资、减资、清算等事务中的会计审计；代理记账，税务咨询，税务代理，企业所得税汇算清缴；法律、法规规定的其他业务。（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。）

成立日期 2010年03月03日

合伙期限 2010年03月03日至长期

主要经营场所 北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号



登记机关

证书序号: 0014566

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:

北京市财政局

二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 王冰姿

主任会计师:

经营场所: 北京市门头沟区隔湖桥高第街1号院YC-0689号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010095

批准执业文号: 京财会许可[2010]0016

批准执业日期: 2010年02月04日





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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 王冰瑶
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-03-09
Date of birth
工作单位 山西中海会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142123197003090027
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



王冰瑶 110001680032



姓名 姚大鹏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-17-07
Date of birth
工作单位 北京中德润会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 41010519731207278X
Identity card No.



姚大鹏 110100950002