

**新疆生产建设兵团  
新疆九鼎冷链物流中心建设项目  
专项债券方案总体评价**

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所



二〇二六年四月

## 目 录

一、项目概述 .....	1
二、评估分析 .....	2
（一）资金充足性 .....	2
1.1 投资估算 .....	2
1.2 资金筹措 .....	7
1.3 本息覆盖倍数 .....	7
1.4 小结 .....	9
（二）资金稳定性 .....	9
三、评估结论 .....	9
四、免责声明 .....	9

**新疆九鼎冷链物流中心建设项目  
专项债券方案总体评价**

**十二师一〇四团农业和林业草原中心：**

我们对新疆九鼎冷链物流中心建设项目（“本项目”）提供专项债券方案总体评价咨询服务，在此向您提交本报告，供贵方参考。

本报告仅供十二师一〇四团农业和林业草原中心用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

政旦志远（深圳）会计师事务所(特殊普通合伙)



2026年4月7日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：新疆九鼎冷链物流中心建设项目专项债券总体评价

**新疆九鼎冷链物流中心建设项目  
专项债券方案总体评价**

**一、项目概述**

**1.项目名称：**

新疆九鼎冷链物流中心建设项目。

**2.建设地点：**

建设地点位于兵团第十二师 104 团。

**3.建设内容：**

项目用地面积 82.9 亩，总建筑面积 25358.39 平方米，包含两座冷链物流中心、裙房及设备用房。其中 1 号冷链物流中心建筑面积 14685 平方米(含南北两侧各 2310 平方米裙房)，2 号冷链物流中心建筑面积 10065 平方米，设备用房 603.89 平方米并配套相应附属设施。

**4.建设期限：2025 年至 2026 年**

**5.运营周期：2027 年至 2040 年。**

**6.项目性质：新建。**

**7.建设期总投资：**工程总投资为 11000 万元，其中：工程费用 7999.43 万元，占工程总投资的 72.72%；工程建设其他费用 2191.81 万元，占工程总投资的 19.93%；预备费及建设期利息 808.76 万元，占工程总投资的 7.35%。

**8.资金来源**

本项目总投资 11000 万元，其资金筹措为：

**1.2026 年申请发行政府专项债券 2600 万元**，债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率 2.5%执行，债券的发行期限为 15 年。

**2.2025 年已申请师级资金 8400 万元。**

为保障重点领域合理融资需求，按照《预算法》（2018 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，结合新疆九鼎冷链物流中心建设项目，决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，

以满足新疆九鼎冷链物流中心建设项目的融资需求。

## 二、评估分析

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，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。

根据财预〔2017〕89 号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### （一）资金充足性

#### 1.1 投资估算

##### 1、收入构成：

本项目收入主要包括车辆进场及装卸费。

车辆进场及装卸费：冷链物流中心建成后，共128个车位，每辆车的进场费是90元/天，装卸费是30元/天，年收入为560.64万元，项目总收入为7,848.96 万元。 收入明细表见下表 （单位：万元）

项目	合计	建设期		运营期													
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
总收入	7,848.96			560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64
营业收入	7,848.96			560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64
车辆进场及装卸费	7,848.96			560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64
数量（辆）				128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
单价（元/辆/日）				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

## 2、成本构成：

本项目成本主要包括人工工资及福利费、修理费、管理费用、折旧费。

### （1）人工工资及福利费：

项目新增劳动定员 5 人，工资及福利费6 万元/人年。正常年，工资及福利费 30 万元。

### （2）修理费：

项目修理费按折旧的 10%计算，年修理费为 52.25 万元。

### （3）管理费用：

管理费用主要指销售费用、管理费用、广告费用等，预计为收入 的 1%左右，年均费用5.61 万元。

### （4）折旧费用：

设备按年限平均法测算折旧，年折旧费为522.5万元。

项目总成本费用9,455.04万元，经营成本为1,230.04万元。年经营成本费用87.86万元

单位（万元）

项目	合计	运营期													
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
工资及福利费	420.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
修理费	731.50	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25	52.25
管理费用	78.54	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61
经营成本	1,230.04	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86
折旧费	7,315.00	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50
财务费用	910.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
总成本费用	9,455.04	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36	675.36

3、相关税费

本项目增值税 6% 。城市建设维护建设税税率 5%，教育费附加税率 3%，  
地方教育附加税率 2%,企业所得税率25%。项目运营税费488.60万元。

单位：万元

项目	合计	运营期													
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
营业税金及附加	488.60	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90
增值税		31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73
销项税额	6%	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73
进项税额															
城市维护建设税	5%	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59
教育费附加	3%	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
地方教育费	2%	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
企业所所得税															

4、分年度还本付息情况

专项债券测算年利率预计按2.5%计算，每半年付一次利息，到期一次还本。  
(详见下表)



分年度偿还债务测算表如下： 单位：万元

项 目	建设期	运营期														合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
借款偿还																
期初借款余额	-	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	
一期专项债	-	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	
当年借款	2,600.00															-
一期专项债																-
当年应计利息费用	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	975.00
计入投资（建设期利息）	65.00															65.00
计入财务费用		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	910.00
当年还本付息	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	2,665.00	3,575.00
当年还本															2,600.00	2,600.00
一期专项债															2,600.00	2,600.00
当年付息	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	975.00
一期专项债	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	975.00
期末借款余额	-	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	-	
一期专项债	-	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00		

## **1.2 资金筹措**

本项目总投资11000万元，其资金筹措为：

1.2026年申请发行政府专项债券2600 万元，债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率2.5%执行，债券的发行期限为15年。

2.2025年已申请师级资金8400 万元。

## **1.3 本息覆盖倍数**

本项目在满足相应的条件下，项目运行期间，项目收入总额 7,848.96 万元，扣除项目运营成本总额 1,230.04 万元，项目运营税费 488.60 万元，项目可偿债收益 6,130.32 万元。专项债券本息合计 3575.00 万元，项目偿债覆盖倍数 1.71 倍。项目可偿债收益能够在项目计算期内覆盖债券本息金额。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。

债券存续期项目资金测算平衡表

单位：万元

项 目	资金成本/年	专项债券存续期																
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入		8,400.00	2,600.00	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	18,848.96
财政配套资金		8,400.00																8,400.00
一期专项债资金	2.50%		2,600.00															2,600.00
运营收入				560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	560.64	7,848.96
现金流出		8,400.00	2,600.00	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	187.76	2,787.89	16,228.77
专项债券融资费用	0.113%		2.77	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.1333	2.95
一期专项债本金													-				2,600.00	2,600.00
一期专项债利息			65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	975.00
运营支出：经营成本				87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86	1,230.04
运营支出：税费及附加				34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	34.90	488.60
静态建设资金		8,400.00	2,532.23															10,932.23
现金净流入		-	-	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	372.88	-2,227.25	2,620.19
剩余本金		-	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	-	
剩余一期债券本金		-	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	-	
结余资金		-	-	372.88	745.76	1,118.64	1,491.52	1,864.40	2,237.28	2,610.16	2,983.04	3,355.92	3,728.80	4,101.68	4,474.56	4,847.44	2,620.19	
平均偿债覆盖率			1.71															

## 1.4 小结

本项目本息覆盖倍数 1.71 倍，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

### （二）资金稳定性

本项目专项债券以还本付息形式偿还贷款,本项目实施后主要产生的直接经济效益：车辆进场及装卸费。

经测算，本项目债券存续周期总收入 7,848.96 万元，可覆盖债券各年利息及到期偿还本金。

## 三、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足新疆九鼎冷链物流中心建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

## 四、免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项:

A.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

B.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

C.贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

D.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

E.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

F.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用。



统一社会信用代码  
91650102MAK4872H16

تجارەت كىنىشكىسى  
**营业执照**  
(1-1)  
(副本)



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 政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

负责人 邱俊洲

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2025年12月29日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：财务咨询；税务服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。  
（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营场所 新疆乌鲁木齐市天山区解放北路222号  
天成广场1806



تەجىرىسى ئورگان  
登记机关

2025 年 12 月 29 日

http://www.gsxt.gov.cn  
国家企业信用信息公示系统网址:

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



## 会计师事务所分所 执业证书

名 称：政旦志远（深圳）会计师事务所（  
特殊普通合伙）新疆分所

负 责 人：邱俊洲

经 营 场 所：新疆乌鲁木齐市天山区解放北路22  
2号天成广场1806

分所执业证书编号：474700486501

批准执业文号：新财会〔2026〕5号

批准执业日期：2026年2月12日

### 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：新疆维吾尔自治区财  
政厅  
2026 年 2 月 12 日



中华人民共和国财政部制





CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓 名 黑永刚

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1973-04-24

Date of birth

工作单位 中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 新疆分

Working unit

身份证号码 450300197304245012

Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 650100010016

No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会

批准注册协会: Xinjiang Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 1998年10月23日

Date of issuance

有效期至: 2005年10月23日

有效期至: 2005年10月23日

注册会计帅工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
Agree the holder to be transferred in

新瑞泰林武管

2006年11月23日

事务所 CNo

注册会计帅工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
Agree the holder to be transferred in

新瑞泰林武管

2006年11月23日

事务所 CNo





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 苏玲  
Full name: 苏玲  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1976-05-28  
Date of birth: 1976-05-28  
工作单位: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 新疆分所  
Working unit: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 新疆分所  
身份证号码: 660102197605281222  
Identity card No: 660102197605281222

证书编号: 120100118037  
No. of Certificate: 120100118037

注册注册会计师: 新疆注册会计师协会  
Authorized Institute: 新疆注册会计师协会

发证日期: 2015 年 01 月 27 日  
Date of Issuance: 2015 年 01 月 27 日

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

**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

同意调入: 中兴财光华  
Agree the holder to be transferred to: 中兴财光华

同意调出: 新疆注册会计师协会  
Agree the holder to be transferred from: 新疆注册会计师协会

转出协会盖章: 2016 年 1 月 13 日  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs: 2016 年 1 月 13 日

转入协会盖章: 2016 年 1 月 13 日  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs: 2016 年 1 月 13 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

同意调入: 新疆注册会计师协会  
Agree the holder to be transferred to: 新疆注册会计师协会

同意调出: 新疆注册会计师协会  
Agree the holder to be transferred from: 新疆注册会计师协会

转出协会盖章: 2016 年 2 月 25 日  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs: 2016 年 2 月 25 日

转入协会盖章: 2016 年 2 月 25 日  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs: 2016 年 2 月 25 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

同意调入: 新疆注册会计师协会  
Agree the holder to be transferred to: 新疆注册会计师协会

同意调出: 新疆注册会计师协会  
Agree the holder to be transferred from: 新疆注册会计师协会

转出协会盖章: 2016 年 2 月 25 日  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs: 2016 年 2 月 25 日

转入协会盖章: 2016 年 2 月 25 日  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs: 2016 年 2 月 25 日