

# 新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施 补短板建设项目

## 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 .....	2
二、评估分析 .....	3
（一）资金充足性 .....	3
1.1 投资估算 .....	3
1.2 资金筹措 .....	8
1.3 资金备付率 .....	9
1.4 小结 .....	11
（二）资金稳定性 .....	11
三、评估结论 .....	11
四、免责声明 .....	11

# 新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施补短板 建设项目

## 专项债券方案总体评价

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团农业和林业草原中心：

我们对新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施补短板建设项目（“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。

本报告仅供新疆生产建设兵团第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）新疆分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 4 月 7 日

附件：新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施补短板建设项目专项债券总体评价

# 新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施

## 补短板建设项目

### 专项债券方案总体评价

#### 一、项目概述

##### 1.项目名称：

新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施补短板建设项目。

##### 2.建设地点：

建设地点位于兵团第十二师104团东安路777号。

3.建设内容：项目规划用地面积约155.4亩，总建筑面积5358.4m<sup>2</sup>。其中：仓储物流中心5258.4m<sup>2</sup>，服务用房100m<sup>2</sup>；并配套相应附属设施。

4.建设期限：2026年3月至2026年12月

5.运营周期：2027年1月至2040年12月。

6.项目性质：新建。

7.建设期总投资：本项目总投资3800.00万元，其中：工程费用2638.03万元，占工程总投资的69.42%；工程建设其他费用952.26万元，占工程总投资的25.06%；预备费157.45万元，占工程总投资的4.14%；建设期利息52.26万元，占工程总投资的1.38%。

##### 8.资金来源

本项目总投资3800.00万元，其资金筹措计划为：

1) 计划2026年申请发行专项债券资金2000.00万元，拟发行期限为15年，拟发行利率2.50%；

2) 计划2026年申请师级资金1800.00万元；

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，结合新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施补短板建设项目，决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施补短板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、收入构成：

本项目收入主要包括本项目收入来源主要为仓储租赁、停车位收入。具体情况是：

①仓储租赁：新建仓储分拨建筑5258.40m<sup>2</sup>，参考当地出租标准，暂按1.5元/m<sup>2</sup>/日计算，年均收入283.79万元。

②停车位收入：新建货运停车场8.1万m<sup>2</sup>，设置停车位415个，按照20元/个/日计算，年均收入298.62万元。

该项目计算期内总收入为8153.74万元，年均收入582.41万元。

## 营业收入及税费附加估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	建设期	运营期													
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	出租率				85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	营业收入	万元	8,153.74		502.22	561.35	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85
1.1	面积	m²			5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40	5,258.40
1.2	租金单价	元/m²/月			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.3	新建仓储 分拨建筑	万元	3,973.06		244.71	273.55	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90	287.90
2.1	数量	个			415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415
2.2	单价	元/个/日			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.3	停车收入	万元	4,180.71		257.51	287.80	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95	302.95
3	销项税	万元	733.88		45.20	50.52	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18	53.18
4	进项税	万元																

## 2、成本构成：

本项目成本主要包括燃料动力成本、人工工资及福利费、土地成本、修理费等。具体情况是：

①燃料动力成本：燃料动力成本暂按年收入的2%计算，年均费用12.78万元。

②人工工资及福利费：项目新增劳动定员6人，工资及福利费6万元/人/年。正常年，工资及福利费36.00万元。

③土地成本：现有停车场土地成本261.14万元。

④修理费：项目修理费按折旧的2%计算，年修理费为3.61万元。

⑤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，年费用6.39万元。

⑥折旧费：项目折旧费采用综合平均年限法，残值率为5%，折旧年限20年，年折旧费为180.50万元。

该项目计算期内运营成本为4,471.04万元，年均成本319.36万元。

## 成本估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	运营期													
			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
1	折旧费	2,527.00	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50	180.50
2	维修费	50.54	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61
3	外购燃料动力费	178.92	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78
4	管理费及其他费用	81.62	5.51	6.16	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
5	工资福利费	504.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
6	土地成本	3,655.96	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14	261.14
7	财务费用(利息支出)	700.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
8	总成本	7,698.04	555.54	556.19	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51	556.51
9	运营支出	4,471.04	318.55	319.21	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44



### (3) 相关税费

根据国家税收政策，本项目需要征收增值税、城市建设税和教育费附加税。其中：增值税为销项税额减去进项税额，城市建设税及教育费附加、地方教育费分别为增值税的5%、3%、2%，房产税12%。

该项目计算期内相关税费总计363.44万元，年均相关税费25.96万元。

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	税金及附加	363.44		25.24	25.72	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04
1	增值税	576.93		45.20	39.01	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06
1.1	销项税	586.26		49.61	43.93	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06
1.2	进项税									
2	城市维护建设税（5%）	36.68		2.26	2.5	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
3	教育费附加（3%、2%）	36.68		2.26	2.5	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
4	土地使用税	290.08		20.72	20.72	20.72	20.72	20.72	20.72	20.72
二	企业所得税额	829.79		39.61	54.1	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34

（续表）

序号	项 目	运营期						
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	税金及附加	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04
1	增值税	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06
1.1	销项税	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06
1.2	进项税							
2	城市维护建设税（5%）	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
3	教育费附加（3%、2%）	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
4	土地使用税	20.72	20.72	20.72	20.72	20.72	20.72	20.72
二	企业所得税额	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34

#### 4、分年度还本付息情况

根据专项债券发行计划，拟发行专项债券2000.00万元，按年利率为2.50%，期限15年，每年应还利息50.00万元，15年共计利息750.00万元。到期还本2000.00万元，本息共计2750.00万元。

单位：万元

序号	项 目	建设期	还款期						
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	借款偿还								
1	期初借款余额		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
1.1	专项债	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
2	当年应计利息费用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2.1	计入投资（建设期利息）	50.00							
2.2	计入财务费用		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	当年还本付息	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.1	当年还本								
3.2	当年付息	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5	期末借款余额	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00

（续表）

序号	项 目	还款期						合计
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
一	借款偿还							
1	期初借款余额	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
1.1	专项债	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
2	当年应计利息费用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	750.00
2.1	计入投资（建设期利息）							50.00
2.2	计入财务费用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	700.00
3	当年还本付息	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	2050.00
3.1	当年还本							2000.00
3.2	当年付息	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	750.00
5	期末借款余额	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	-

#### 1.2 资金筹措

本项目总投资3800.00万元，其资金筹措计划为：

1.计划2026年度申请发行专项债券资金2000.00万元，  
拟发行期限为15年，拟发行利率2.50%；

2.计划2026年度申请师级资金1800.00万元；

### 1.3 资金备付率

经过测算，在新疆生产建设兵团第十二师一〇四团农业和林业草原中心提供的实际收入数据以及可行性研究报告调研数据测算本项目的整体收入，收入计算为8153.74万元。结合现阶段调研的综合收入可得现有运营成本4,471.04万元。

本项目总投资为3800.00万元，发行2000.00万元地方专项债券，年利率依据相关政策要求及规定按2.50%执行，发行期15年，每半年偿还利息，债券期年末偿还本金。其中：债券利息752.26万元（暂按2.50%计算），债券发行费2.00万元（按1‰计算），登记服务费0.16万元（按0.08‰计算），债券还本付息兑付服务费0.10万元（按0.05‰计算）。到期还本2000.00万元，本息共计2750.00万元。

在项目存续期内项目可偿债收益3319.26万元、收入8153.74万元、运营成本 4,471.04万元、相关税费363.44万元，项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-的相关税费=3319.26万元。专项债本息合计为2750.00万元；本息覆盖倍数为1.21倍。完全能覆盖债券还本付息。说明本项目的偿债能力较好。

# 债券存续期项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项 目	资金成本/年	建设期	专项债券存续期														合计
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
一	现金流入		3,800.00	502.22	561.32	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	11,953.74
1	师级资金		1,800.00															1,800.00
2	自筹资金																	
3	一期专项债资金	2.50%	2,000.00															2000.00
4	运营收入			502.22	561.32	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	590.85	8,153.74
二	现金流出		3,800.00	394.28	395.41	396.05	396.05	396.05	396.05	396.05	396.05	396.05	396.05	396.05	396.05	396.05	396.08	9,342.32
1.1	专项债券融资费用	0.113%	2.26	-	-		-											2.26
1.2	一期专项债本金																2000.00	2000.00
1.3	一期专项债利息		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	750.00
3.1	运营支出：经营成本			318.55	319.21	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	4,471.04
3.2	运营支出：税费及附加			25.24	25.72	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	363.44
4	静态建设资金		3,747.74															3,747.74
三	现金净流入			108.43	166.39	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	195.37	2,619.26
四	剩余本金		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	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	
1	剩余一期债券本金		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	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	
五	结余资金		-	108.43	274.82	470.19	665.56	860.93	1,056.30	1,251.67	1,447.04	1,642.41	1,837.78	2,033.15	2,228.52	2,423.89	2,619.26	
六	平均偿债覆盖率	1.21																

## 1.4 小结

本项目偿债备付率 1.21 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：租金收入、停车位收入。

经测算，本项目债券存续周期总收入 8,153.74 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，满足新疆九鼎国家骨干冷链物流基地物流设施补短板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。

（以下无正文）



تجارەت كىنشكىسى

# 营业执照

(1-1) (قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

统一社会信用代码

91650102MAK4872H16



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



تىزىملىغۇچى تور بىكار  
登记机关

2025 年 12 月 29 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



## 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



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



姓名 黑永刚

Full name 男

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) 新疆分所

Working unit

身份证号码 6503004197304245912

Identity card No.

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: 650100010016

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10月11日

Date of Issuance

2005年10月22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

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

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

2016年1月23日

2016年1月23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

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

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

2016年2月25日

2016年2月25日

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

姓名 苏玲  
 Full name 女  
 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  
 Working unit (特殊普通合伙) 新疆分所  
 身份证号 650102197605281222  
 Identity card No. 650102197605281222

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: 120100110037  
 No. of Certificate 120100110037  
 批准注册协会: 新疆注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Xinjiang Institute of CPAs  
 发证日期: 2011年10月27日  
 Date of Issuance 2011年10月27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

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

2016年1月23日  
 2016年1月23日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

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

2016年1月23日  
 2016年1月23日

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.

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

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

2016年2月25日  
 2016年2月25日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

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

2016年2月25日  
 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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

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

2016年2月25日  
 2016年2月25日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

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

2016年2月25日  
 2016年2月25日