

高县县城老旧小区改造项目专项债券
财务评估报告

政德审字【2020】ZX 第 00588 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2020年12月07日



高县县城老旧小区改造项目专项债券 财务评估报告

政德审字【2020】ZX 第 00588 号

高县住房和城乡建设和城镇管理局：

我们接受贵单位委托，对高县县城老旧小区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》相关规定。相关单位对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。

编制财务评估报告的目的是为了评价高县县城老旧小区改造项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评估报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动在未来未必发生。因此我们提醒财务评估报告使用者注意，该评估报告不得用于评价高县县城老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

即使在推测性假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，因此实际结果可能与预测性财务信息存在较大的差异。

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。

经专家审核，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，本次评估的高县县城老旧小区改造项目，预期净收益能够保障偿还融资本金、利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、项目概况

（一）建设内容及规模

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目主要对 26 个老旧小区进行改造，涉及老旧小区住户总计 8735 户。主要建设内容及规模为：外墙面瓷砖脱落整治 178000m²；新安装路灯 1586 盏及配套电缆线；新增消防栓 133 个；排污管道 15.9km；楼顶防水防渗整治 159600m²；老旧、破损人行道铺设透水混凝土 63450m²；路面硬化 123958m²及停车场改造 3542 个；增设健身器材 26 套；增设电瓶车集中停放点 52 处、充电桩 354 个、快递柜 26 个、自动贩卖机 26 个；加装电梯 300 部；新建物业用房、商铺、社区养老中心、托幼中心、农贸市场、日间照料中心等，总计 23130m²。

（二）总投资估算

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资 50,000.00 万元，总投资估算构成情况如下表：

表 1-1 项目总投资构成明细表

序号	类别	金额	占总投资比例
1.	工程费用	42,012.31	84.02%

2.	工程建设其他费用	3,145.10	6.29%
3.	预备费	3,612.59	7.23%
4.	建设期利息	1,200.00	2.40%
5.	债券发行费	30.00	0.06%
6.	项目总投资	50,000.00	100.00%

二、项目资金筹措

表 2-1 项目资金筹集计划表

单位：万元

项目	资本金		融资资金		合计
	财政预算资金	政府专项债券	银行贷款	政府专项债券	
金额	20,000.00	0.00	0.00	30000	50,000.00
占比	40.00%	0.00%	0.00%	60.00%	100.00%

三、项目应付本息情况

（一）专项债券

1. 发行计划

表 3-1 专项债券发行计划

发行时间	发行金额（万元）	债券期限	发行利率
2021 年	15,000.00	15	4.00%
2022 年	15,000.00	15	4.00%
合计	30,000.00		

该项目计划申请专项债券金额 30,000.00 万元，其中 2021 年拟申请债券金额 15,000.00 万元，假设该批债券于 2021 年上半年发行，融资利率 4.00%（按照 2020 年 12 月 15 年期中债国债利率上浮 10% 预测），期限 15 年；2022 年拟申请债券金额 15,000.00 万元，假设该批债券于 2022 年上半年发行，融资利率 4.00%（按照 2020 年 12 月 15 年期中债国债利率上浮 10% 预测），期限 15 年。债券存续期内每半年支付一次

利息，到期一次性支付本金及当期利息。

2. 还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

表 3-2 专项债券融资应付本息情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2021 年	0.00	15,000.00	0.00	15,000.00	300.00	300.00
2022 年	15,000.00	15,000.00	0.00	30,000.00	900.00	900.00
2023 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2024 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2025 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2026 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2027 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2028 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2029 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2030 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2031 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2032 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2033 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2034 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2035 年	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2036 年	30,000.00	0.00	15,000.00	15,000.00	900.00	15,900.00
2037 年	15,000.00	0.00	15,000.00	0.00	300.00	15,300.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	18,000.00	48,000.00

（二）银行贷款

本项目无银行贷款计划。

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本项目的预期收入主要来源于机动车停车费收入、电瓶车停车费收入、广告收入、充电桩收入、空闲空间租赁收入、物业费收入、快递柜收入及贩卖机出租收入等，根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》，结合高县的市场环境，基于一定的假设与预测，测算债券存续期内项目营业收入为 79,193.25 万元，经营付现成本约为 9,211.38 万元，相关税费为 6,335.80 万元，项目可偿债收益为 63,646.08 万元，应付专项债本金及利息合计为 48,000.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.33 倍。

五、评价结果

综上所述，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，本次评价的高县县城老旧小区改造项目专项债券可实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

北京政德会计师事务所

（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国•北京

2020 年 12 月 07 日

附件：项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金净流入预测编制基础

本项目募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平于项目风险收益率等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）机动车停车费收入、电瓶车停车费收入、广告收入、充电桩收入、空闲空间租赁收入、物业费收入、快递柜收入及贩卖机出租收入等能够实现，运营成本支出等能控制在预计范围内；

（五）项目产生的机动车停车费收入、电瓶车停车费收入、广告收入、充电桩收入、空闲空间租赁收入、物业费收入、快递柜收入及贩卖机出租收入等在扣除必需的日常运营支出后全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如果机动车停车费收入、电瓶车停车费收入、广告收入、充电桩收入、空闲空间租赁收入、物业费收入、快递柜收入及贩卖机出租收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项

目运营过程中产生的其他资金缺口，则由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

- （六）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （七）项目能够如期完工并交付使用；
- （八）该项目实施主体假设项目不产生机会成本；
- （九）忽略相关税费对现金流的影响；
- （十）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）主要建设内容和规模

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目主要对 26 个老旧小区进行改造，涉及老旧小区住户总计 8735 户。主要建设内容及规模为：外墙面瓷砖脱落整治 178000m²；新安装路灯 1586 盏及配套电缆线；新增消防栓 133 个；排污管道 15.9km；楼顶防水防渗整治 159600m²；老旧、破损人行道铺设透水混凝土 63450m²；路面硬化 123958m² 及停车场改造 3542 个；增设健身器材 26 套；增设电瓶车集中停放点 52 处、充电桩 354 个、快递柜 26 个、自动贩卖机 26 个；加装电梯 300 部；新建物业用房、商铺、社区养老中心、托幼中心、农贸市场、日间照料中心等，总计 23130m²。主要建设内容及规模如下表：

表 1 建设内容及规模明细表

序号	工程和费用名称	工程数量	单位	备注
1	外墙面瓷砖脱落整治	178000.00	m ²	
2	楼顶防水防渗整治	159600.00	m ²	含落水管更换

序号	工程和费用名称	工程数量	单位	备注
3	新增消防栓	133.00	个	含消防管道敷设
4	道路、广场、停车场改造			
4.1	人行道改造	63450.00	m ²	铺设透水混凝土
4.2	停车场改造	141680.00	m ²	3542 个停车位, 生态停车场
4.3	路面硬化	123958.00	m ²	水泥混凝土路面, 含基层
4.4	充电桩	354.00	个	30kw 直流充电桩, 含线缆等
5	增设电梯	300.00	部	含基础及局部建筑结构加固
6	供电扩容改造			
6.1	800KVA 变压器	2.00	台	含高低压柜、电力、电缆等
7	雨污管网改造			
7.1	污水管	15900.00	m	DN400, 钢筋砼承插管
8	健身器材	26.00	套	含乒乓球桌、太极推手器、太空漫步机等
9	电瓶车集中停放点	1650.00	m ²	彩钢棚
10	小区照明改造	1586.00	盏	LED 灯距, H=3.5m, 含线缆敷设
11	新建建筑			
11.1	物业用房	250.00	m ²	
11.2	商铺	2600.00	m ²	
11.3	社区养老中心	6500.00	m ²	
11.4	托幼中心	1300.00	m ²	
11.5	农贸市场	3900.00	m ²	
11.6	日间照料中心	780.00	m ²	
11.7	社区卫生服务中心	7800.00	m ²	

（二）项目基本情况

1. 项目总投资

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资 50,000.00 万元，总投资估算构成情况如下表：

表 2 项目总投资构成明细表

序号	类别	金额	占总投资比例
1.	工程费用	42,012.31	84.02%
2.	工程建设其他费用	3,145.10	6.29%
3.	预备费	3,612.59	7.23%
4.	建设期利息	1,200.00	2.40%
5.	债券发行费	30.00	0.06%
6.	项目总投资	50,000.00	100.00%

2. 项目建设工期

根据经批复的项目可行性研究报告，项目计划建设工期为 2 年：2021 年 1 月-2022 年 12 月。

3. 项目资金筹措及使用计划

项目总投资额为 50,000.00 万元。其中项目资本金拟定为 20,000.00 万元，占项目总投资的 40.00%，为企业财政预算资金，项目融资资金 30,000.00 万元，占项目总投资的 60.00%，通过发行政府专项债券筹集。

表 3 项目资金筹措及使用计划表

单位：万元

年份	项目资本金		融资资金		合计
	财政预算资金	专项债券	银行贷款	专项债券	
2021 年	10,000.00	-	-	15,000.00	25,000.00
2022 年	10,000.00	-	-	15,000.00	25,000.00
合计	20,000.00	-	-	30,000.00	50,000.00
占比	40.00%	0.00%	0.00%	60.00%	100.00%

4. 测算依据

为科学合理预测本项目未来的现金流量，我们主要根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》，结合高县的市场环境，基于一定的假设与预测对本项目营业收入进行测算。

（三）项目可偿债收益预测

1. 计算期

本项目建设期为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，项目运营期为 2023 年 1 月 1 日至 2037 年 6 月 31 日。

2. 项目经营收入测算及说明

本项目收入主要为机动车停车费收入、电瓶车停车费收入、广告收入、充电桩收入、空闲空间租赁收入、物业费收入、快递柜收入及贩卖机出租收入。

（1）机动车停车费收入

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：本项目实施老旧小区改造后，可平整出机动车停车位 3553 个，根据市场调研，当地机动车停车位包月收入标准在 300-500 元之间，鉴于本项目位于县城城区，运营第一年本项目停车费价格按平均每个每月 300 元计算，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%。由于本项目为老旧小区改造项目，周围配套的停车位匮乏，本项目涉及住户达 8735 户，整理出来的车位仍难以完全满足住户的需求，因此，本项目投入运营后车位出租率将达到 100%。

（2）电瓶车停车费收入

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：本项目实施

老旧小区改造后，可平整出电瓶车停车位 4160 个，根据市场调查，参考当地电瓶车包月存放标准为 25 元/月，运营第一年本项目电瓶车停车费收入测算按平均每个每月 25 元计算，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%。

(3) 广告收入

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：本项目广告收入由三部分组成，第一部分为电梯平面广告收入，本项目共新建电梯 300 部，假设每部电梯内设 4 个平面广告位，平均每个平面广告位每月收费 80 元，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%；第二部分为电梯动态广告收入，本项目共新建电梯 300 部，假设每部电梯内设 1 个动态广告位，平均每个动态广告位每月收费 200 元，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%；第三部分为灯具广告收入，本项目新建 1586 盏室外照明灯具，假设每盏灯具处设 1 个广告位，运营第一年平均每个广告位每月收费 50 元，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%。

(4) 充电桩收入

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：本项目将新建 354 个充电桩，日均充电量约为 320kwh，参考市场收费水平，运营第一年本项目充电服务收费按 0.6 元/kwh，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%，运营第一年平均使用率约为 60%，以后每年增加 5%，直至使用率达到 90%后不再增长。

(5) 空闲空间租赁收入

据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：为完善并提升

小区配套基础设施条件，本项目拟改造的 26 个小区可供出租面积为 22880 平方米，参考当地商铺租赁市场价格（均价约为 22.14），本项目房屋出租单价按 20 元/m²·月标准进行计取。考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%。运营第一年平均出租率约为 60%，以后每年增加 5%，直至出租率达到 90%后不再增长。

(6) 物业费收入

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：根据前期摸底，拟改造小区总计建筑面积约 698800m²（约 80 平方米/户），运营第一年收费单价按平均每月 0.60 元/m² 计算，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%。

(7) 快递柜出租收入

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：根据前期摸底，项目将设置快递柜 26 个，经调研，快递柜对外出租年租金约为 4700-7000 元。运营第一年本项目保守按 5000 元/年/个测算，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%。

(8) 贩卖机出租收入

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：根据前期摸底，项目将设置自动贩卖机 26 处（平均每处约 2 m²），经调研，贩卖机对外出租年租金约为 2400-6000 元。鉴于本项目为老旧小区项目，其人员流动相对较低，运营第一年本项目保守按 1500 元/年/个测算，考虑物价因素，收费价格平均每三年增长 5%。

经测算，债券存续期内，本项目可实现运营收入 79,193.25 万元，具体如下表：

表 4 项目营业收入测算表

单位：万元																	
序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	机动车停车费	20,362.57	1,275.12	1,275.12	1,275.12	1,338.88	1,338.88	1,338.88	1,405.82	1,405.82	1,405.82	1,476.11	1,476.11	1,476.11	1,549.92	1,549.92	774.96
	使用率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	单价(元/车位/月)		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65
	数量（个）		3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00	3,542.00
2	电瓶车停车费	1,556.92	74.88	87.36	99.84	104.83	104.83	104.83	110.07	110.07	110.07	115.58	115.58	115.58	121.36	121.36	60.68
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	单价(元/车位/月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39
	数量（个）		4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00
3	广告收入	4,509.05	282.36	282.36	282.36	296.48	296.48	296.48	311.30	311.30	311.30	326.87	326.87	326.87	343.21	343.21	171.61
3.1	电梯平面广告	1,839.65	115.20	115.20	115.20	120.96	120.96	120.96	127.01	127.01	127.01	133.36	133.36	133.36	140.03	140.03	70.01
	单价(元/面/月)		80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	92.61	92.61	92.61	97.24	97.24	97.24
	数量（面）		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3.2	电梯动态广告	1,149.78	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	43.76
	单价(元/面/月)		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	数量（面）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.3	灯具广告	1,519.62	95.16	95.16	95.16	99.92	99.92	99.92	104.91	104.91	104.91	110.16	110.16	110.16	115.67	115.67	57.83
	单价(元/处/月)		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88	60.78	60.78	60.78
	数量（处）		1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00
4	充电桩收入	33,012.99	1,488.50	1,612.54	1,736.58	1,953.66	2,083.90	2,214.14	2,461.61	2,461.61	2,461.61	2,584.69	2,584.69	2,584.69	2,713.92	2,713.92	1,356.96
	使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价(元/kwh)		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73
	数量（个）		354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00	354.00
5	空闲空间租赁收入	8,768.97	549.12	549.12	549.12	576.58	576.58	576.58	605.40	605.40	605.40	635.68	635.68	635.68	667.46	667.46	333.73
	使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	单价(元/m²/月)		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
	数量（万m²）		2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29
6	物业费收入	10,712.87	670.85	670.85	670.85	704.39	704.39	704.39	739.61	739.61	739.61	776.59	776.59	776.59	815.42	815.42	407.71
	收费率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	单价(元/m²/月)		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97	0.97

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	数量（万㎡）		69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88
7	快递柜出租收入	207.60	13.00	13.00	13.00	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33	14.33	15.05	15.05	15.05	15.80	15.80	7.90
	单价(万元/年)		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61
	数量（个）		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
8	贩卖机出租收入	62.28	3.90	3.90	3.90	4.10	4.10	4.10	4.30	4.30	4.30	4.51	4.51	4.51	4.74	4.74	2.37
	单价(万元/年)		0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18
	数量（个）		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
9	合计	79,193.25	4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91

3. 项目成本测算及说明

(1) 运营付现成本

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》，参考类似项目，本项目经营成本主要包括原辅材料、燃料及动力、职工薪酬、日常维护及修理费和管理费。

① 原辅材料

本项目原辅材主要为低值易耗品等，暂按营业收入的 2%计提。

② 外购燃料动力费

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：本项目外购燃料动力费主要为水费、电费。项目年用水量约为 11244.48 吨，水价约为 3.00 元/吨；年用电量为 390917.3kwh，电价约为 0.78 元/kwh。

③ 工资及福利费

根据《高县县城老旧小区改造项目可行性研究报告》：本项目实施后，各小区将配置 2 名物业工作人员，26 个小区总计 52 人，运营第一年工资及福利费按年均没人 4 万元测算，每 3 年增长 5%。

④ 日常维护、修理

本项目的年日常维护、修理按固定资产原值的 0.5%计算。

⑤ 管理费用及其他

管理费等其他费用按照上述成本之和的 5%计提。

(2) 固定资产折旧

假设本项目固定资产折旧采用直线法，折旧年限为 20 年，预计净残值率 10%，年折旧额为 2,064.22 万元。

(3) 财务费用

本项目财务费用主要为运营期将偿付的政府债券利息。

经测算，本项目成本情况如下表：

北京政德会计师事务所(普通合伙)

表 5 项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	原辅材料	1,583.86			87.15	89.88	92.62	99.85	102.46	105.06	113.05	113.05	113.05	118.70	118.70	118.70	124.64	124.64	62.32
1.1	收入(所有收入)	79,193.25			4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91
1.2	按收入 2%计提				2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
2	燃料及动力	541.60			33.92	33.92	33.92	35.61	35.61	35.61	37.39	37.39	37.39	39.26	39.26	39.26	41.22	41.22	20.61
2.2	水费	53.87			3.37	3.37	3.37	3.54	3.54	3.54	3.72	3.72	3.72	3.91	3.91	3.91	4.10	4.10	2.05
	用量 (万 m³/年)				1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	单价 (元/m³)				3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65
2.2	电费	487.74			30.54	30.54	30.54	32.07	32.07	32.07	33.67	33.67	33.67	35.36	35.36	35.36	37.12	37.12	18.56
	用量(万 kw·h/年)	586.38			39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09
	单价 (元/kw·h)				0.78	0.78	0.78	0.82	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
3	职工薪酬	3,321.58			208.00	208.00	208.00	218.40	218.40	218.40	229.32	229.32	229.32	240.79	240.79	240.79	252.83	252.83	126.41
	人数				52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
	职工工资 (万元/年)	663075.75			40000.00	40000.00	40000.00	42000.00	42000.00	42000.00	44100.00	44100.00	44100.00	46305.00	46305.00	46305.00	48620.25	48620.25	48620.25

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
4	日常维护、修理	3325.69			229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	229.36	114.68
5	管理费	438.64			27.92	28.06	28.19	29.16	29.29	29.42	30.46	30.46	30.46	31.41	31.41	31.41	32.40	32.40	16.20
	成本（前 4 项成本）	8772.74			558.43	561.16	563.89	583.22	585.83	588.43	609.12	609.12	609.12	628.11	628.11	628.11	648.04	648.04	324.02
	按所有成本的 5%计提				5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
6	运营成本合计	9,211.38			586.35	589.22	592.08	612.38	615.12	617.85	639.57	639.57	639.57	659.51	659.51	659.51	680.45	680.45	340.22
7	财务费用	16,800.00			1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	900.00	300.00
8	折旧与摊销	29,931.19			2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	2,064.22	1,032.11
9	总成本费用	55,942.57			3,850.57	3,853.44	3,856.30	3,876.60	3,879.34	3,882.07	3,903.79	3,903.79	3,903.79	3,923.73	3,923.73	3,923.73	3,944.67	3,644.67	1,672.33

4. 相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育费附加、所得税及房产税等。本项目适用税率如下表所示：

表 6 适用税率表

序号	税种	税率
1	增值税	
1.1	停车费收入	9%
1.2	广告收入	9%
1.3	充电桩收入	6%
1.4	空闲空间租赁收入	9%
1.5	物业费收入	6%
1.6	快递柜、贩卖机出租收入	9%
1.7	建筑服务	9%
1.8	原辅材料	13%
1.9	水费	9%
1.10	电费	13%
1.11	管理费及其他	6%
2.1	城市维护建设税	5.00%
2.2	教育费附加	3.00%
2.3	地方教育附加	2.00%
3	所得税	25.00%
4	房产税	12%

经测算，本项目相关税费情况如下表：

表 7 相关税费测算表

序号		项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1		增值税	1,007.51			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.17	402.13	402.13	201.07
1.1		销项税	5,403.55			303.74	311.80	319.85	343.21	350.59	357.96	383.60	383.60	383.60	402.78	402.78	402.78	422.91	422.91	211.46
		停车收费	1,809.87			111.47	112.50	113.53	119.21	119.21	119.21	125.17	125.17	125.17	131.42	131.42	131.42	137.99	137.99	69.00
		广告收入	372.31			23.31	23.31	23.31	24.48	24.48	24.48	25.70	25.70	25.70	26.99	26.99	26.99	28.34	28.34	14.17
		充电桩收入	1,868.66			84.25	91.28	98.30	110.58	117.96	125.33	139.34	139.34	139.34	146.30	146.30	146.30	153.62	153.62	76.81
		空闲空间租赁收入	724.04			45.34	45.34	45.34	47.61	47.61	47.61	49.99	49.99	49.99	52.49	52.49	52.49	55.11	55.11	27.56
		物业费收入	606.39			37.97	37.97	37.97	39.87	39.87	39.87	41.86	41.86	41.86	43.96	43.96	43.96	46.16	46.16	23.08
		快递柜出租收入	17.14			1.07	1.07	1.07	1.13	1.13	1.13	1.18	1.18	1.18	1.24	1.24	1.24	1.30	1.30	0.65
		贩卖机出租收入	5.14			0.32	0.32	0.32	0.34	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.37	0.37	0.37	0.39	0.39	0.20
1.2		进项税(可抵扣)	4,396.04	2,064.22	2,064.22	15.40	15.72	16.04	17.12	17.43	17.73	18.91	18.91	18.91	19.82	19.82	19.82	20.78	20.78	10.39
		建设期	4,128.44	2,064.22	2,064.22															
		运营期	267.60			15.40	15.72	16.04	17.12	17.43	17.73	18.91	18.91	18.91	19.82	19.82	19.82	20.78	20.78	10.39
1.2.1		可抵扣进项税额	34,627.47	2,064.22	4,128.44	4,143.84	3,855.82	3,560.06	3,257.33	2,931.55	2,598.70	2,259.65	1,894.96	1,530.28	1,166.51	783.55	400.60	20.78	20.78	10.39
1.2.2		实际抵扣进项税额	4,396.04	-	-	303.74	311.80	319.85	343.21	350.59	357.96	383.60	383.60	383.60	402.78	402.78	400.60	20.78	20.78	10.39

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.3.3	结转下期抵扣税额	30,231.43	2,064.22	4,128.44	3,840.09	3,544.02	3,240.21	2,914.12	2,580.96	2,240.74	1,876.05	1,511.37	1,146.68	763.73	380.78	-	-	-	-
2	税金及附加	100.75		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.22	40.21	40.21	20.11
2.1	城市建设维护费 5%	50.38		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.11	20.11	20.11	10.05
2.2	教育费附加 3%	30.23		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.07	12.06	12.06	6.03
2.3	地方教育费附加 2%	20.15		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.04	8.04	8.04	4.02
3	所得税	4,262.15			39.59	71.07	102.55	181.60	211.71	241.82	329.33	329.33	329.33	389.60	389.60	389.55	442.83	517.83	296.42
4	房产税	965.39			60.45	60.45	60.45	63.48	63.48	63.48	66.65	66.65	66.65	69.98	69.98	69.98	73.48	73.48	36.74
5	税费合计（1+2+3）	6,335.80		-	100.04	131.52	163.01	245.07	275.18	305.29	395.98	395.98	395.98	459.58	459.58	461.92	958.66	1,033.66	554.33

5. 可偿债收益

综上，测算本项目可偿债收益情况如下表：

表 8 项目可偿债收益测算表

		单位：万元																	
序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	79,193.25	-	-	4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91
2	项目成本	9,211.38	-	-	586.35	589.22	592.08	612.38	615.12	617.85	639.57	639.57	639.57	659.51	659.51	659.51	680.45	680.45	340.22

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3	税费	6,335.80	-	-	100.04	131.52	163.01	245.07	275.18	305.29	395.98	395.98	395.98	459.58	459.58	461.92	958.66	1,033.66	554.33
4	项目净收益	63,646.08	-	-	3,671.33	3,773.51	3,875.68	4,135.10	4,232.50	4,329.90	4,616.89	4,616.89	4,616.89	4,815.97	4,815.97	4,813.64	4,592.72	4,517.72	2,221.36

（四）分年度融资平衡

据上，本项目债券存续期内可用于偿还债券本息及发行费用的运营净收益总额为 63,646.08 万元。预计政府债券本息总额为 48,000.00 万元，项目运营净收益对发行政府专项债券本息覆盖倍数为 1.33 倍。项目分年度资金平衡表如下所示：

表 9 分年度资金平衡表

年度	还本付息支出			项目运营情况				H 本息保障倍数 (G/C)
	A (债券本金)	B(债券利息)	C 合计 (A+B)	D (运营收入)	E (运营成本)	F (税费)	G 运营净收益 (D-E-F)	
2021	-	300.00	300.00	-	-	-	-	0.00
2022	-	900.00	900.00	-	-	-	-	0.00
2023	-	1,200.00	1,200.00	4,357.73	586.35	100.04	3,671.33	3.06
2024	-	1,200.00	1,200.00	4,494.25	589.22	131.52	3,773.51	3.14
2025	-	1,200.00	1,200.00	4,630.77	592.08	163.01	3,875.68	3.23

年度	还本付息支出		项目运营情况				H 本息保障倍数 (G/C)
	A (债券本金)	B(债券利息)	C 合计 (A+B)	D (运营收入)	E (运营成本)	F (税费)	G 运营净收益 (D-E-F)
2026	-	1,200.00	1,200.00	4,992.55	612.38	245.07	4,135.10
2027	-	1,200.00	1,200.00	5,122.80	615.12	275.18	4,232.50
2028	-	1,200.00	1,200.00	5,253.04	617.85	305.29	4,329.90
2029	-	1,200.00	1,200.00	5,652.45	639.57	395.98	4,616.89
2030	-	1,200.00	1,200.00	5,652.45	639.57	395.98	4,616.89
2031	-	1,200.00	1,200.00	5,652.45	639.57	395.98	4,616.89
2032	-	1,200.00	1,200.00	5,935.07	659.51	459.58	4,815.97
2033	-	1,200.00	1,200.00	5,935.07	659.51	459.58	4,815.97
2034	-	1,200.00	1,200.00	5,935.07	659.51	461.92	4,813.64
2035	-	1,200.00	1,200.00	6,231.82	680.45	958.66	4,592.72
2036	15,000.00	900.00	15,900.00	6,231.82	680.45	1,033.66	4,517.72
2037	15,000.00	300.00	15,300.00	3,115.91	340.22	554.33	2,221.36
合计	30,000.00	18,000.00	48,000.00	79,193.25	9,211.38	6,335.80	63,646.08

注：

(1) 债券存续期内建设期利息及发行费用暂由项目资本金清偿。

(2) 预测期内出现的年度其他资金缺口，由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决。

(五) 项目现金流量

在不考虑资金时间价值的情况下，本项目计算期内累计净现金流量为 16,846.08 万元，可实现收益与融资自求平

衡。具体如下表所示：

表 10 项目现金流量表

单位：万元																			
年份	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入																		
1	资本金流入	20,000.00	10,000.00	10,000.00															
1.1	财政预算资金流入	20,000.00	10,000.00	10,000.00															
1.2	业主自筹资金																		
1.3	用于资本金的专项 债券资金	-																	
2	债务资金流入	30,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券流入	30,000.00	15,000.00	15,000.00															
2.2	市场化融资流入	-																	
3	项目收入流入	79,193.25	-	-	4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91

年份	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3.1	政府性基金收入	-																	
3.2	专项收入流入	79,193.25			4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91
小计	现金流入总额	129,193.25	25,000.00	25,000.00	4,357.73	4,494.25	4,630.77	4,992.55	5,122.80	5,253.04	5,652.45	5,652.45	5,652.45	5,935.07	5,935.07	5,935.07	6,231.82	6,231.82	3,115.91
二	现金流出	-																	
1	建设静态投资流 出	48,770.00	24,685.00	24,085.00															
2	运营成本支出	9,211.38			586.35	589.22	592.08	612.38	615.12	617.85	639.57	639.57	639.57	659.51	659.51	659.51	680.45	680.45	340.22
3	相关税费	6,335.80			100.04	131.52	163.01	245.07	275.18	305.29	395.98	395.98	395.98	459.58	459.58	461.92	958.66	1,033.66	554.33
4	债务还本付息	48,030.00	315.00	915.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	15,900.00	15,300.00
4.1	专项债券还本付息	48,030.00	315.00	915.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	15,900.00	15,300.00
	专项债券还本	30,000.00																15,000.00	15,000.00
	专项债券利息	18,030.00	315.00	915.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	900.00	300.00
4.2	市场化融资还本付息	-																	
	市场化融资还本	-																	
	市场化融资付息	-																	

年份	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
小计	现金流出总额	112,347.17	25,000.00	25,000.00	1,886.39	1,920.74	1,955.09	2,057.45	2,090.30	2,123.14	2,235.55	2,235.55	2,235.55	2,319.10	2,319.10	2,321.43	2,839.11	17,614.11	16,194.55
三	现金净流量	-																	
1	当年现金净流入	16,846.08	-	-	2,471.33	2,573.51	2,675.68	2,935.10	3,032.50	3,129.90	3,416.89	3,416.89	3,416.89	3,615.97	3,615.97	3,613.64	3,392.72	-11,382.28	-13,078.64
2	期末累计现金结存 额	16,846.08	-	-	2,471.33	5,044.84	7,720.52	10,655.62	13,688.12	16,818.02	20,234.91	23,651.80	27,068.70	30,684.67	34,300.65	37,914.28	41,307.00	29,924.72	16,846.08

北京政德会计师事务所(普通合伙)

基于财政部对地方政府申请其他类项目专项债的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为高县县城老旧小区改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为高县县城老旧小区改造项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

5.项目收益对本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 11 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

序号	项目名称	敏感性因素变化率				
1	波动范围	-20%	-10%	0%	10%	20%
2	运营净收益合计（A）	50,916.86	57,281.47	63,646.08	70,010.68	76,375.29
3	债券还本付息额（B）	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00
4	债券本金	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
5	债券利息	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
6	债券本息覆盖率（A/B）	1.06	1.19	1.33	1.46	1.59

当可用于资金平衡的项目净收益降低 10%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 57,281.47 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.19 倍。

当可用于资金平衡的项目净收益降低 20%时，债券存续内可用于资金平衡的累计运营净收益为 50,916.86 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.06 倍。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

6.项目财务评价结论

经上述测算，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，本次评价的项目，在不考虑资金的时间价值的情况下，预期运营净收益基本能够保障偿还债券本金和利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡。

7.相关风险提示

高县县城老旧小区改造项目是非盈利性质的市政基础设施建设项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家政策法规会影响到项目的建设。建设项目资金供给的中断或延误会给项目建设带来一定风险。另项目投资量较大，各项运营收入、成本受到宏观经济、市场情况以及相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

北京政德会计师事务所(普通合伙)



姓名	阎运成
性别	男
出生日期	1972-11-17
工作单位	河北天时代会计师事务所有限公司
身份证号	130104721117245
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:
No. of Certificate

130100020010

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2005 年 6 月 7 日

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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.





年度检验登记

Annual Renewal Registration

姓名: 阎三亮
证书编号: 130100010010

本证书经检验合格, 继续有效
This certificate is valid for this renewal.

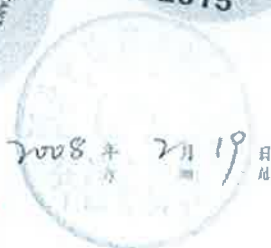


年度检验登记

Annual Renewal Registration

姓名: 阎三亮
证书编号: 130100010010

本证书经检验合格, 继续有效
This certificate is valid for this renewal.



北京政德会计师事务所(普通合伙)

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

河北天时

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年7月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

政德 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年11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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

政德 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年12月5日

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

北京政德会计师事务所(普通合伙)



姓名	仇凌
Sex	男
Date of birth	1973-04-12
Working unit	扬州平帆联合会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No.	321002730412303



证书编号: 321000340042
No. of Certificate

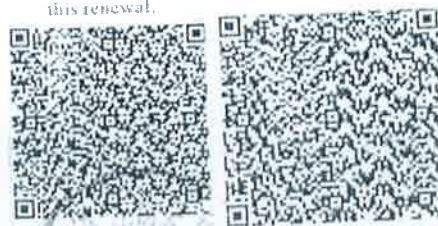
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 02 月 27 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.



仇凌(321000340042)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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.



仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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.

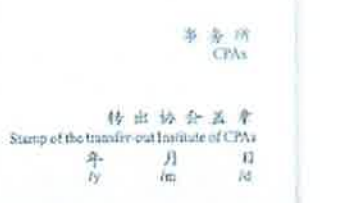
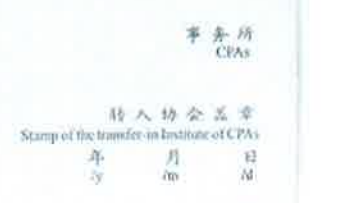


仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



姓名: 仇凌

证书编号: 321000340042

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		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	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 年 月 日 2019 12 22	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日 2019 12 5	 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日 2019 12 22	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日 2019 12 5

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E				营业执照 (副本)		
名称	北京政德会计师事务所（普通合伙）	成立日期	2019年04月01日	登记机关		2019年09月27日
类型	普通合伙企业	合伙期限	2019年04月01日至2049年03月31日	北京市石景山区市场监督管理局		
执行事务合伙人	仇璇	主要经营场所	北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504			
经营范围	代理记账：从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账，从事会计师事务所业务，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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）					

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

证书序号: 0011986

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

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日

