

阿勒泰地区阿勒泰市 2025 年鑫达小区片区老旧小区  
配套基础设施改造项目财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 424 号

北京政德会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年八月



## 财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 424 号

我们接受委托，对阿勒泰地区阿勒泰市 2025 年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具总体评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的评估》。项目实施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评价，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。

本总体评价仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

阿勒泰地区阿勒泰市 2025 年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目（以下简称“本项目”）。

2、参与主体

本项目主管单位为阿勒泰市住房和城乡建设局，具体信息如下：

统一社会信用代码	11654301105231391
机构性质	机关
地址	新疆维吾尔自治区阿勒泰地区阿勒泰市团结南路 211 号
登记机关	中共阿勒泰市委员会机构编制委员会办公室
负责人	黄彪
颁发日期	2024 年 12 月 03 日

3、项目区位

本项目建设地点位于阿勒泰地区阿勒泰市。

4、项目建设期

根据《关于阿勒泰市阿勒泰地区阿勒泰市2025年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》该项目建设期为计划开工时间为2025年6月，计划竣工时间为2026年10月。

5、项目建设内容及规模

根据本项目可行性研究报告批复，本项目建设内容包括：改造小区内屋面防水1.5万平方米、加装电梯5部、充电桩10座、路灯50盏、社区公共服务设施及配套附属设施等。

6、项目投资概况

项目总投资 3000.00 万元，其中第一部分工程直接费 2550.00 万元，第二部分工程其他费用 227.78 万元，第三部分预备费 222.22 万元。

本项目总投资 3000.00 万元，其中：计划申请地方政府专项债券 2000.00 万元，其中 2025 年计划申请 1000.00 万元，本批次拟发行 1000.00 万元，2026 年计划申请 1000.00 万元，债券期限为 15 年，地方自筹资金 1000.00 万元。

## 二、债券应付本息情况

本项目计划申请地方政府专项债券资金 2000.00 万元，其中：2025 年拟申请 1000.00 万元，本批次拟发行 1000.00 万元（债券发行期限 15 年），2026 年拟申请专项债券 1000.00 万元，债券发行期限为 15 年。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，到期后一次偿还本金及当期利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下表所示：

表：财务费用测算表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	发行服务费	登记托管费	兑付服务费
2025 年	0.00	1000.00	0.00	1000.00	4.50%	45.00	1.00	0.08	0.002
2026 年	1000.00	1000.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	1.00	0.08	0.005
2027 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	0.00	0.00	0.005
2028 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	0.00	0.00	0.005
2029 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2030 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2031 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005



项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	发行服务费	登记托管费	兑付服务费
2032 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2033 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2034 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2035 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2036 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2037 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2038 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2039 年	2000.00	0.00	1000.00	1000.00	4.50%	90.00			0.005
2040 年	1000.00	0.00	1000.00	0.00	4.50%	45.00			0.002
合计		2000.00	0.00	0.00		1350.00	2.00	0.16	0.068

综上，本项目在债券存续期内可产生财务费用 1352.23 万元，其中：  
 债券利息 1350.00 万元，债券发行费 2.00 万元，登记托管费 0.16 万元，  
 债券还本付息兑付服务费 0.068 万元。

### 三、评价依据和假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
- 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、项目申请报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
- 5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

### 四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原

则，对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价报告。

整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

## 五、评估分析

### 1、项目投资估算

依据可行性研究报告及可行性研究报告批复，项目总投资为4500.00万元。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

### 2、项目资金筹措及投入计划

本项目总投资3000.00万元，计划申请地方政府专项债券资金2000.00万元，其中：2025年申请1000.00万元，本批次拟发行1000.00万元（债券发行期限15年），2026年申请1000.00万元（债券发行期限15年），单位自筹1500.00万元。

### 3、项目收入、成本和收益预测

### (1) 项目收入

本项目运营收入主要为物业费收入、停车费收入、广告位出租收入、快递柜管理费收入、充电桩出租收入。根据项目特点及近年来类似项目的收入情况，结合市场行情估算相关收入如下：

#### 1) 物业费收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。根据居民意愿调查，大部分小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理费，纳入国家计划的老旧小区 9 个，涉及居民 694 户，总建筑面积 5.8 万平方米。

根据阿勒泰市发改委、住建局关于印发《阿勒泰市普通住宅小区前期物业服务费指导价的通知》（阿市发改价格〔2025〕2 号）<sup>(普通住宅)</sup>，普通住宅小区服务收费标准在 0.25-0.63 元/m<sup>2</sup>/月，项目物业服务费第一年按照 0.5 元/m<sup>2</sup>/月。每 3 年增长 5%。

## 一、住宅小区物业服务收费

(一) 未成立业主大会（业主委员会）提供前期物业服务的普通住宅物业服务收费实行政府指导价。物业公共服务共分四档，服务档次依据新疆维吾尔自治区工程建设标准——《住宅物业服务标准》相关规定确定。

1. 多层物业服务收费标准：四档为0.63元/月·平方米，三档为0.5元/月·平方米，二档为0.38元/月·平方米，一档为0.25元/月·平方米。

2. 高层物业费（含多层有电梯的住宅）：四档为1.35元/月·平方米，三档为1.23元/月·平方米，二档为1.1元/月·平方米，一档为0.98元/月·平方米。高层住宅不得再单独收取电梯使用费。

3. 城市低保户物业公共服务费：仍按照《阿勒泰地区物业服务收费管理办法》（阿地发改〔2020〕933号）收费标准执行。

### 2) 充电桩服务费收入

项目预计设置汽车充电桩 10 个。

新疆地区的充电桩服务费依据《自治区发展改革委关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985号）规定，服务费的最高收费标准不得超过 1.2 元/度。电费按照相关规定执行，不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费。按照审慎性原则，本项目运营期充电服务费定为 1.00 元/kwh，每 3 年增长 5%。

### 三、充电服务费标准

(一) 电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为1.2元/千瓦时。其中，电动公交车充电服务费上限价格水平暂定为1.0元/千瓦时。

(二) 充电服务费实行政府指导价管理，经营单位可在不超过上限价格水平的前提下进行下浮，确定具体收费标准。

四、电动汽车充电期间不再另外收取停车费用。

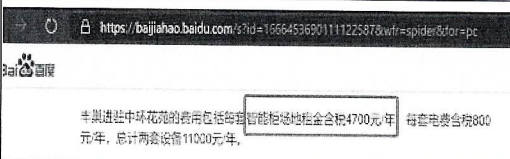
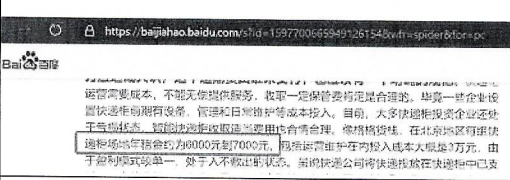
五、充电设施经营单位应严格执行明码标价规定，在经营场所显著位置标明服务项目、收费标准等事项，自觉接受社会监督。

根据目前市售的电动汽车中，特斯拉 ModelS 的续航里程超过 400 公里，其电池容量达到了 85kwh。蔚来 ES6（性能版）、EC6（性能版）、ES8 的续航里程均超过 400 公里，电池容量达到了 75kwh。比亚迪 e6 的续航里程达到了 300km，它的电池容量为 57kwh。比亚迪和奔驰合资的腾势电动汽车续航里程为 253 公里，它的电池容量为 47.5kwh。根据以上市场相关数据，本项目汽车充电容量暂按单次充满 60kwh 考虑，充电时长为 1 小时，按照有效充电时长 8 小时，日周转率为 8 次，故日充电量为 480kwh。

### 3) 快递柜收入

快递柜管理收费依据：参考国家邮政局《智能快件箱寄递服务管理办法》、《快递暂行条例》等文件规定，每个小区都将引进快递柜，可通过向快递运营商收取管理费获得收益，预计每组快递柜管理费为 6000 元/个·年。项目预计新增 54 组快递柜。每 3 年增长 5%。



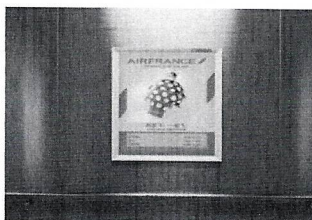
序号	同类项目收费情况调查	租赁单价	备注
1		4700 元//年/个	来源于百度百家号 (新浪财经)
2		6000 元/年/个 —7000 元/年/个	来源于百度百家号 (人民日报)
5	平均管理费价格	4700 元/个/月-7000 元/个/月	

#### 4) 广告位收入

根据新疆自治区类似小区同类广告位租金测算及易播网查询，暂定一个电梯广告位收费标准为每月 2400 元/月。每 3 年增长 5%。

##### 乌鲁木齐市楼宇电梯框架广告

• 人气442 | 更新时间 2020-06-11



刊例价: 1080元/幅/周  
所在地区: 新疆>乌鲁木齐  
资源类型: 楼宇>框架/看板  
资源规格: 424mm (L) \*570mm (H)  
资源标签: 乌鲁木齐社区电梯广告

资源文档下载

加入询价单

#### 5) 供热费用收入

根据项目可行性研究报告，本项目涉及供热面积为 5.4 万平方米，其中居民建筑采暖面积 5.8 万 m<sup>2</sup>，根据《关于调整阿勒泰市供暖价格的通知》阿市发改价格【2010】1 号，阿勒泰市居民采暖价格为 26 元/平方米。每 3 年增长 5%。

# 阿勒泰市 发展和改革委员会文件

阿市发改价格〔2010〕1号

## 关于调整阿勒泰市供暖价格的通知

阿勒泰市直各供暖企业：

根据《关于调整阿勒泰市供暖价格的批复》（阿地发改价格〔2010〕3号）文件精神，现将阿勒泰市供暖价格相关事宜通知如下：

（一）阿勒泰市（含北屯）居民采暖价格调整为26元/平方米，非居民采暖价格调整为28元/平方米。

（二）供暖面积的计算办法：供暖面积=建筑面积-楼道公摊面积-阳台面积。（注：房屋建筑面积以房产证面积为

### 6) 停车位收入

根据阿勒泰市发改委、住建局关于印发《阿勒泰市普通住宅小区前期物业公共服务费指导价的通知》（阿市发改价格〔2025〕2号），本项目停车位收费标准为378元/个/月，新增停车位400个。每3年增长5%。

### 二、住宅小区停车服务收费

普通地下停车场前期停车服务费为30元/个·月，车辆电梯式地下停车场前期停车服务费为66元/个·月。地下停车场车位租赁费为348元/个·月，可根据小区车位实际情况双方协商调整，上浮幅度不得超过20%，下浮不限。

经测算本项目债券存续期内运营收入为9085.07万元，运营收入测算见下表：

表：项目收入预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营收入合计	9085.07	0.00	0.00	583.24	583.24	612.40	612.40	612.40	643.02
1. 物业管理费收入(万元)	542.08	0.00	0.00	34.80	34.80	36.54	36.54	36.54	38.37
收费面积(万m <sup>2</sup> )		0.00	0.00	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
收费标准(元/月/m <sup>2</sup> )		0.00	0.00	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.55
增长率						5%			5%
2. 快递柜收入(万元)	504.69	0.00	0.00	32.40	32.40	34.02	34.02	34.02	35.72
收费标准(万元/年)		0.00	0.00	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66
快递柜组数		0.00	0.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
增长率						5%			5%
3. 充电桩收入(万元)	2729.07	0.00	0.00	175.20	175.20	183.96	183.96	183.96	193.16
收费标准(元/kwh)		0.00	0.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
日用电量(kwh)		0.00	0.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
充电桩套数(套)		0	0	10	10	10	10	10	10
增长率						5%			5%
4. 广告费收入(万元)	224.31	0.00	0.00	14.40	14.40	15.12	15.12	15.12	15.88
收费标准(万元/年)		0.00	0.00	2.88	2.88	3.02	3.02	3.02	3.18
电梯个数		0.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
增长率						5%			5%
5. 取暖费收入(万元)	2258.65	0.00	0.00	145.00	145.00	152.25	152.25	152.25	159.86
收费标准(元/m <sup>2</sup> )		0.00	0.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
收费面积(万m <sup>2</sup> )		0.00	0.00	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
增长率						5%			5%
6. 停车位收入(万元)	2826.27	0.00	0.00	181.44	181.44	190.51	190.51	190.51	200.04
收费标准(元/个/月)		0.00	0.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90	416.75
个数		0.00	0.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
增长率						5%			5%

续表

项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
运营收入合计	9085.07	643.02	643.02	675.17	675.17	675.17	708.93	708.93	708.93
1. 物业管理费收入(万元)	542.08	38.37	38.37	40.29	40.29	40.29	42.30	42.30	42.30



收费面积（万m <sup>2</sup> ）		5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
收费标准（元/月/m <sup>2</sup> ）		0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61
增长率				5%			5%		
<b>2. 快递柜收入（万元）</b>	<b>504.69</b>	<b>35.72</b>	<b>35.72</b>	<b>37.51</b>	<b>37.51</b>	<b>37.51</b>	<b>39.38</b>	<b>39.38</b>	<b>39.38</b>
收费标准（万元/年）		0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73
快递柜组数		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
增长率				5%			5%		
<b>3. 充电桩收入（万元）</b>	<b>2729.07</b>	<b>193.16</b>	<b>193.16</b>	<b>202.82</b>	<b>202.82</b>	<b>202.82</b>	<b>212.96</b>	<b>212.96</b>	<b>212.96</b>
收费标准（元/kwh）		1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
日用电量（kwh）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
充电桩套数（套）		10	10	10	10	10	10	10	10
增长率				5%			5%		
<b>4. 广告费收入（万元）</b>	<b>224.31</b>	<b>15.88</b>	<b>15.88</b>	<b>16.67</b>	<b>16.67</b>	<b>16.67</b>	<b>17.50</b>	<b>17.50</b>	<b>17.50</b>
收费标准（万元/年）		3.18	3.18	3.33	3.33	3.33	3.50	3.50	3.50
电梯个数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
增长率				5%			5%		
<b>5. 取暖费收入（万元）</b>	<b>2258.65</b>	<b>159.86</b>	<b>159.86</b>	<b>167.86</b>	<b>167.86</b>	<b>167.86</b>	<b>176.25</b>	<b>176.25</b>	<b>176.25</b>
收费标准（元/m <sup>2</sup> ）		27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39
收费面积（万m <sup>2</sup> ）		5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
增长率				5%			5%		
<b>6. 停车位收入（万元）</b>	<b>2826.27</b>	<b>200.04</b>	<b>200.04</b>	<b>210.04</b>	<b>210.04</b>	<b>210.04</b>	<b>220.54</b>	<b>220.54</b>	<b>220.54</b>
收费标准（元/个/月）		416.75	416.75	437.58	437.58	437.58	459.46	459.46	459.46
个数		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
增长率				5%			5%		

## （2）项目运营成本

根据《阿勒泰地区阿勒泰市 2025 年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目可行性研究报告》及当地、周边地区近年来类似项目经营成本资料进行估算。本项目运营成本包括：人员工资及福利费、管理及其他费用、维护修理费。

根据《项目可行性研究报告》及当地、周边地区近年来类似项目经营成本资料进行估算。本项目运营成本包括：人员工资及福利费、管理及其他费用、维护修理费。

#### 1) 外购燃料及动力费

本工程运营期外购燃料及动力费主要为水、电、暖费用，按照收入的5%计提。

#### 2) 工资福利费

包括管理单位人员标准工资、附加工资性津贴、职工福利及奖励工资等，按总人数乘以人均工资及福利费。本工程考虑定员为10人，人员工资及各项福利费每人每年按4.5万元计（新疆社会平均收入），年均工资总额为45万元。

#### 3) 修理费

本项目固定资产残值率为5%，折旧年限按30年考虑，按直线折旧法计算，年折旧额为95万元。

维修及养护费按折旧费的10%考虑，本项目维修及养护费用为9.5万元。

#### 4) 其它费用

其它费用是在制造费用、销售费用、管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的费用，为简化计算，采用总成本前项之和的5%计取。

综合以上，运营成本合计1277.38万元，具体情况如下表所示：

表：项目总成本测算表

单位：万元



项目	合计	2025 年	2026年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计	1277.38	0.00	0.00	87.85	87.85	89.38	89.38	89.38	90.98
1. 燃料及动力成本	454.25	0.00	0.00	29.16	29.16	30.62	30.62	30.62	32.15
2. 职工薪酬	630.00	0.00	0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3. 维护修理费	133.00	0.00	0.00	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
4. 其他管理费用	60.13	0.00	0.00	4.18	4.18	4.26	4.26	4.26	4.33

续表

项目	合计	2033年	2034年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
合计	1277.38	90.98	90.98	92.59	92.59	92.59	94.28	94.28	94.28
1. 燃料及动力成本	454.25	32.15	32.15	33.76	33.76	33.76	35.45	35.45	35.45
2. 职工薪酬	630.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3. 维护修理费	133.00	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
4. 其他管理费用	60.13	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33

### (3) 相关税费

增值税及其附加本项目营业税税金包括增值税、教育费附加和城市维护建设费，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，充电桩、物业管理、广告费增值税率按照 6%，停车位，快递柜收入按照 9%，城建税税率 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，所得税税率按照 25%进行测算。

财政部、国家税务总局《关于继续执行供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，决定自 2011 年 7 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，对三北地区（“三北”地区，是指北京市、天津市、河北省、山西省、内蒙古自治区、辽宁省、大连市、吉林省、黑龙江省、山东省、青岛市、河南省、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区和新疆维吾尔自治区。）供热企业向居民供热而取得的采暖费收入继续免征增值税。

项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9% 的税率计算；工程建设其他费用、预备费产生的进项税以 6% 的税率计算。运营期内修理费和原材料成本费用按照 9% 的税率计算。

本项目税费合计 2318.74 万元，其中增值税 319.90 万元，城建税及附加税 38.39 万元，企业所得税 1960.45 万元，具体数据见下表

本项目税费合计 1449.51 万元，具体数据见下表

税费测算表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1. 增值税	200.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销项税	509.51	0.00	0.00	32.71	32.71	34.35	34.35	34.35	36.06
进项税	52.85	0.00	0.00	3.48	3.48	3.61	3.61	3.61	3.75
固定资产抵扣税额	256.49	0.00	0.00	29.23	29.23	30.73	30.73	30.73	32.31
2. 城建税及附加税	24.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 企业所得税	1225.32	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76
税费合计	1449.51	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76

续表

项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1. 增值税	200.17	0.00	0.00	25.08	33.97	33.97	35.71	35.71	35.71
销项税	509.51	36.06	36.06	37.87	37.87	37.87	39.76	39.76	39.76
进项税	52.85	3.75	3.75	3.89	3.89	3.89	4.05	4.05	4.05
固定资产抵扣税额	256.49	32.31	32.31	8.89					
2. 城建税及附加税	24.02	0.00	0.00	3.01	4.08	4.08	4.29	4.29	4.29
3. 企业所得税	1225.32	91.76	91.76	92.37	89.88	89.88	97.41	97.41	108.66
税费合计	1449.51	91.76	91.76	120.46	127.93	127.93	137.41	137.41	148.66

#### 4、项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，  
本项目本期债券存续期内现金净流入预测如下：

北京政德会计师事务所(普通合伙)



单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
<b>一、现金流入</b>	<b>12085.07</b>	<b>1500.00</b>	<b>1500.00</b>	<b>583.24</b>	<b>583.24</b>	<b>612.40</b>	<b>612.40</b>	<b>612.40</b>	<b>643.02</b>
1. 资本金流入	1000.00	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	2000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	9085.07	0.00	0.00	583.24	583.24	612.40	612.40	612.40	643.02
<b>二、现金流出</b>	<b>9079.11</b>	<b>1546.08</b>	<b>1591.08</b>	<b>221.16</b>	<b>255.45</b>	<b>263.89</b>	<b>263.89</b>	<b>263.89</b>	<b>272.75</b>
1. 项目静态投资	3000.00	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	1277.38	0.00	0.00	87.85	87.85	89.38	89.38	89.38	90.98
3. 发行服务费	2.00	1.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.16	0.08	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.07	0.002	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
6. 相关税费	1449.51	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76
7. 债券利息	1350.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
8. 债券本金	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>三、净现金流量</b>	<b>3005.95</b>	<b>-46.08</b>	<b>-91.08</b>	<b>362.08</b>	<b>327.79</b>	<b>348.52</b>	<b>348.52</b>	<b>348.52</b>	<b>370.28</b>
<b>四、累计净现金流量</b>		<b>-46.08</b>	<b>-137.17</b>	<b>224.92</b>	<b>552.71</b>	<b>901.23</b>	<b>1249.74</b>	<b>1598.26</b>	<b>1968.53</b>

续

项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
<b>一、现金流入</b>	<b>12085.07</b>	<b>643.02</b>	<b>643.02</b>	<b>675.17</b>	<b>675.17</b>	<b>675.17</b>	<b>708.93</b>	<b>708.93</b>	<b>708.93</b>
1. 资本金流入	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	9085.07	643.02	643.02	675.17	675.17	675.17	708.93	708.93	708.93
<b>二、现金流出</b>	<b>9079.11</b>	<b>272.75</b>	<b>272.75</b>	<b>303.06</b>	<b>310.53</b>	<b>310.53</b>	<b>321.70</b>	<b>1321.70</b>	<b>1287.94</b>
1. 项目静态投资	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	1277.38	90.98	90.98	92.59	92.59	92.59	94.28	94.28	94.28
3. 发行服务费	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.07	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.002
6. 相关税费	1449.51	91.76	91.76	120.46	127.93	127.93	137.41	137.41	148.66
7. 债券利息	1350.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
8. 债券本金	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00
<b>三、净现金流量</b>	<b>3005.95</b>	<b>370.28</b>	<b>370.28</b>	<b>372.11</b>	<b>364.65</b>	<b>364.65</b>	<b>387.24</b>	<b>-612.76</b>	<b>-579.01</b>
<b>四、累计净现金流量</b>		<b>2338.81</b>	<b>2709.09</b>	<b>3081.20</b>	<b>3445.85</b>	<b>3810.49</b>	<b>4197.73</b>	<b>3584.97</b>	<b>3005.95</b>

说明：若债券存续期现金流为负时，债券利息及其他财务费用由项目单位自筹解决。

## 5、资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，本期专项债存续期项目累计净现金流为 3005.95 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 六、评价结论

### 1、债券本息覆盖倍数

本期债券在存续期内预计项目运营净收益为 9085.07 万元，债券本息合计 3352.23 万元，因此本期债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.90 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

### 2、本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目净收益进行单因素敏感性分析，详见下表：

表：压力测试表

敏感性分析	敏感性变化比率						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	5086.55	5722.36	6040.27	6358.18	6676.09	6994.00	7629.82
债券还本付息额	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23
债券本息覆盖率	1.52	1.71	1.80	1.90	1.99	2.09	2.28

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡达到 1.1 倍以上，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。



## 七、相关风险提示

阿勒泰地区阿勒泰市 2025 年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目是市政和产业园建设领域项目，项目的建设需要各个参与主体的紧密配合，项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来较大的风险。项目投资量相对较大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、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波动风险。

(此页无正文)  
北京政德会计师事务所(普通合伙)



中国·北京

2025 年 08 月 31 日

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

# 营业执照

(副本) (1-1)



名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

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

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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：财政咨询；项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（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



2022年06月13日

北京政德会计师事务所(普通合伙)

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

本营业执照自2022年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

证书序号: 0011986

说明

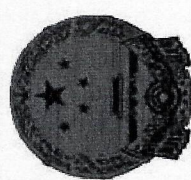
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

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

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



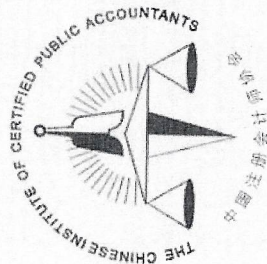
组织形式: 普通合伙

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



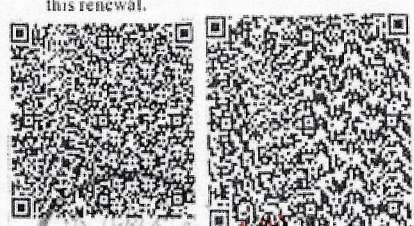


姓名 仇爱  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-04-12  
Date of birth  
工作单位 扬州平顺联合会计师事务所 (普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 321002730412303  
Identity card No.



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.

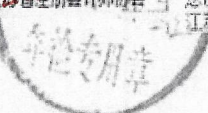


证书编号: 321000340042  
No. of Certificate

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

仇爱(321000340042) 普通合伙  
已注册 您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会





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



10

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

11

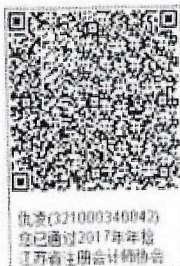


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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.

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



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

年 月 日  
/y /m /d

6

7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042



11:33

×

cmis.cicpa.org.cn

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

北京政德会计师事务所(普通合伙)

最后年检时间

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-26	



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

李荣霞

姓 名 Full name	女
性 别 Sex	1971-05-18
出 生 日 期 Date of birth	山西新弘会计师事务所(普通合伙)
工 作 单 位 Working unit	140202197105183023
身 份 证 号 码 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

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

14020810061



2010 年 11 月 01 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

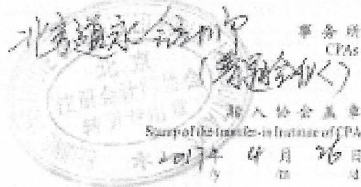
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



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

2017年3月30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



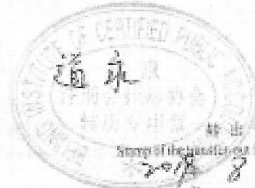
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年4月26日

12

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

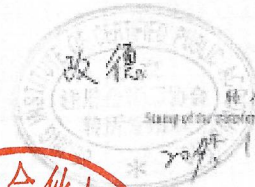


事务所  
CPAs

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

2017年8月28日

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

2017年12月5日

13



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.



2017年4月11日

6

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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



2019年4月25日

7





2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064

年检历史查询

年检凭证

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2025年08月

历年记录

2024年

2024-08-27

2023年

2023-08-27

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21



通过

通过

通过

通过