

库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目  
地方政府专项债券  
财务评估咨询报告

京中靖诚[2025]第 ZA0252 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月



## 目 录

一、财务评估咨询报告	1-19 页
二、事务所执业资质证明	20-24 页

# 库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目

## 地方政府专项债券

### 财务评估咨询报告

京中靖诚[2025]第 ZA0252 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）作为库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造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、《新疆维吾尔自治区库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目实施方案》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。

[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：



二〇二五年十月二十七日

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※

(财务评估咨询报告不限发债额)



[专业客审专项管理咨询,限内资民营企业]

# 库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目

## 地方政府专项债券

## 财务评估咨询报告

### 一、项目概况

#### （一）项目名称

库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目（以下简称“项目”、“本项目”）

#### （二）实施主体

##### 1. 项目实施主体

库尔勒市住房和城乡建设局

##### 2. 项目建设运营主体

库尔勒市住房和城乡建设局

#### （三）项目区位

库尔勒市。

#### （四）项目计划及进展情况

根据可研报告，项目建设期为8年。计划开工日期2020年4月，竣工日期2027年10月。目前已经获得相关立项和建设的批复。

#### （五）项目建设内容及规模

本项目建设规模及内容为：新建保障性住房5183套，总建筑面积1036600平方米，配套水、电、气等附属设施。

#### （六）项目总投资估算

根据可研报告，本项目总投资362,810.00万元，其中工程费用

308,388.50 万元，工程建设其他费用 35,883.08 万元，预备费 18,538.42 万元。

## 二、债券应付本息情况

### （1）专项债融资成本预测

库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目专项债券发行规模为 290,000.00 万元（2021 年 50,000.00 万元，2022 年 90,000.00 万元，2025 年 130,000.00 万元，2026 年 20,000.00 万元）。本次拟申请地方政府专项债券 80,000.00 万元，融资利率 4.50%，期限 10 年，在存续期内每半年付息一次，到期一次偿还本金。应还本付息情况如下：

债券项目还本付息预测表

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
2021		50,000.00		50,000.00	-	-
2022	50,000.00	90,000.00		140,000.00	2,919.00	2,919.00
2023	140,000.00			140,000.00	4,278.00	4,278.00
2024	140,000.00			140,000.00	4,278.00	4,278.00
2025	140,000.00	130,000.00		270,000.00	4,278.00	4,278.00
2026	270,000.00	20,000.00		290,000.00	9,858.00	9,858.00
2027	290,000.00			290,000.00	10,308.00	10,308.00
2028	290,000.00			290,000.00	10,308.00	10,308.00
2029	290,000.00			290,000.00	10,308.00	10,308.00
2030	290,000.00			290,000.00	10,308.00	10,308.00
2031	290,000.00		50,000.00	240,000.00	10,308.00	60,308.00
2032	240,000.00		90,000.00	150,000.00	7,389.00	97,389.00
2033	150,000.00			150,000.00	6,030.00	6,030.00
2034	150,000.00			150,000.00	6,030.00	6,030.00
2035	150,000.00		130,000.00	20,000.00	6,030.00	136,030.00
2036	20,000.00		20,000.00	-	450.00	20,450.00
合计		290,000.00	290,000.00		103,080.00	393,080.00

### 三、评估依据和假设

#### （一）评估依据

1. 《库尔勒市发展和改革委员会关于库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（库发改投资〔2019〕502号）；
2. 《库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告（代项目建议书）》；
3. 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）；
4. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325号）；
5. 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2008〕162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《新疆维吾尔自治区库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目实施方案》；
4. 安排专业人员（注册会计师）开展评估工作，出具《库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目地方政府专项债券财务评估咨询报告》（初稿）；
5. 审定《库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目地方政府专项债券财务评估咨询报告》。

## 五、评估分析

### （一）项目投资估算

如上所述，项目总投资本项目总投资 362,810.00 万元，其中工程费用 308,388.50 万元，工程建设其他费用 35,883.08 万元，预备费 18,538.42 万元。项目资金来源具体如下表：

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
一	项目建设投资				
1	库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目	308,388.50	35,883.08	18,538.42	362,810.00
二	总投资合计	308,388.50	35,883.08	18,538.42	362,810.00



### 建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费	总值	单位	数量	单位造价（元）
一	工程费用小计	308,388.50	-	-	-	308,388.50			
(一)	主体建筑及配套项目 工程建设费								
1.1	土建工程	145,124.00				145,124.00	m²	518300	2,800.00
1.2	装修工程	103,660.00				103,660.00	m²	518300	2,000.00
1.3	给排水消防工程	7,774.50				7,774.50	m²	518300	150.00
1.4	暖通工程	8,292.80				8,292.80	m²	518300	160.00
1.5	电气工程	12,439.20				12,439.20	m²	518300	240.00
1.6	监控系统	7,256.20				7,256.20	m²	518300	140.00
1.7	综合布线	6,737.90				6,737.90	m²	518300	130.00
(二)	配套设施工程建设费 (室外工程)								
2.1	道路工程	1,701.34				1,701.34	m²	85067.09	200.00
2.2	排水工程	2,010.68				2,010.68	m	50266.92	400.00
2.3	供水工程	1,759.34				1,759.34	m	50266.92	350.00
2.4	燃气工程	1,759.34				1,759.34	m	50266.92	350.00
2.5	供热工程	2,010.68				2,010.68	m	50266.92	400.00
2.6	通信工程	1,508.01				1,508.01	m	50266.92	300.00
2.7	电气工程	1,256.67				1,256.67	m	50266.92	250.00
2.8	绿化工程	4,949.04				4,949.04	m²	154657.50	320.00
2.9	路灯	148.80				148.80	盏	248	6,000.00
二	工程建设其他费用				35,883.08	35,883.08			
1	建设管理费				5,442.15	5,442.15			
2	可研报告编制费				1,814.05	1,814.05	项	1	18,140,500.00
3	工程勘察费				1,814.05	1,814.05	项	1	18,140,500.00

4	工程设计费				12,698.35	12,698.35	项	1	126,983,500.00
5	工程监理费				9,070.25	9,070.25	项	1	90,702,500.00
6	招标代理服务费				725.62	725.62	项	1	7,256,200.00
7	工程造价咨询费				1,088.43	1,088.43	项	1	10,884,300.00
8	场地准备及临时设施费				2,902.48	2,902.48	项	1	29,024,800.00
9	债券发行费				290.00	290.00	项	1	2,900,000.00
10	登记托管费				23.20	23.20	项	1	232,000.00
11	兑付服务费				14.50	14.50	项	1	145,000.00
三	<b>预备费</b>				<b>18,538.42</b>	<b>18,538.42</b>			
1	基本预备费				18,538.42	18,538.42			
四	<b>总投资</b>	<b>308,388.50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,421.50</b>	<b>362,810.00</b>			

## （二）项目资金筹措

项目总投资 362,810.00 万元，资金来源为：财政资金 72,810.00 万元，占总投资的 20.07%，拟申请地方政府专项债券 290,000.00 万元。占总投资的 79.93%。

本项目本次拟申请地方政府专项债券 80,000.00 万元，专项债期限 20 年，利率 4.50%，每半年付息一次，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	地方财政 配套	拟申请专项债券		
				以前年度 已发行	本期拟申请 专项债券	以后拟申请 专项债券
1	库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目	362,810.00	72,810.00	170,000.00	80,000.00	40,000.00
合计		362,810.00	72,810.00	290,000.00		

## （三）项目收入、成本、税费、收益预测

### 1. 项目收入预测

本项目主要营业收入来源于土地出让收入。具体如下：

#### （1）可出让土地规模

根据库尔勒市土地利用总体规划和库尔勒市城乡总体规划，棚户区改造片区总用地面积 5675.49 亩，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011 和《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018，本着节约集约用地的原则，规划实施本项目后，其中公共设施用地 654.64 亩，建设用地 580 亩，可形成国有可出让建设用地 4440.85 亩，二级用地为 2463.56 亩（其中商服用地 642.71 亩，居住用地 1820.85 亩）；三级用地 1977.29 亩（其中商服用地 545.34 亩，居住用地 1431.95 亩）。

#### （2）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积 4440.85 亩，土地出让计划在项目实施完成后即 2025 年开始出让，6 年出让完毕。具体每年出让计划详见下表。

土地出让计划

土地总面积 (亩)	可出让面积 (亩)	出让面积 (亩)					
		年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
5675. 49	4440. 85	二级居住用地					300
		二级商服用地					100
		三级居住用地					230
		三级商服用地					90
		小计					720
		年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
		二级居住用地	300	300	300	300	320. 85
		二级商服用地	100	100	100	100	142. 71
		三级居住用地	230	230	230	230	281. 95
		三级商服用地	90	90	90	90	95. 34
		小计	720	720	720	720	840. 85
合计		4440. 85					

### (3) 地块地价确定

#### ① 地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用市场比较方法对预估宗地进行估价。

#### ② 基准地价

依据库尔勒市城区土地定级与基准地价的批复，库尔勒市城区土地基准地价详见下表：

基准地价表

土地级别 用地类型	一级	二级	三级	四级
商服用地（元/ m <sup>2</sup> ）	2000	1150	780	500
住宅用地（元/ m <sup>2</sup> ）	1140	880	600	430
工业用地（元/ m <sup>2</sup> ）	480	330	限制区 460	
公共服务项目用地（元/ m <sup>2</sup> ）	1240	840	510	360

由上表可知，库尔勒市三级居住用地基准地价为 40 万元/亩。三级商服用地基准地价为 52 万元/亩；二级居住用地基准地价为 58.67 万元/亩，二级商服用地基准地价为 76.67 万元/亩

### ③库尔勒市近三年土地市场成交情况

库尔勒市近三年土地市场成交情况详见下表：

库尔勒市近三年土地出让情况

年度	商服用地		居住用地		工业、仓储用地	
	面积 (亩)	出让金 (万元)	面积 (亩)	出让金 (万元)	面积(亩)	出让金(万元)
2018 年	915.7	61672.98	134.55	5301.51	2834.92	5096.45
2019 年	144.17	3591.8	1339.95	97876.23	3825.96	8374.8
2020 年	1196.74	48207.62	1377.6	90737.78	4446.47	16573.84
合计	2256.61	113472.4	2852.1	193915.52	11107.35	30045.09

由上表可知：近三年库尔勒市居住用地平均价格 68 万 元/亩。近三年库尔勒市商服用地平均价格 50.28 万元/亩。

### ④临近地块土地出让价格

本项目区域周边临近地块土地出让价格如下表：

二级

用于	商服（万元/亩）	住宅（万元/亩）	工业（万元/亩）	公共服务项目用地（万元/亩）
平均地价	172.2	137.4	/	/

三级

用于	商服（万元/亩）	住宅（万元/亩）	工业（万元/亩）	公共服务项目用地（万元/亩）
平均地价	134	113	/	35

### ⑤土地出让价格分析

在分析土地价格时，以库尔勒市已成交的同类用途、同等级别的土地交易价格为参考，以项目区在库尔勒市所在土地级别、项目区地块规划用地指标为基础并考虑库尔勒市 GDP 增长情况、市场未来可能产生的地价涨幅等综合确定。

土地价格会根据容积率、商业繁华度、交通便利度相应变化。参考本项目区周边临近地块地平均出让价格（二级居住用地平均价格 137.4 万元/亩，二级商服用地平均价格 172.2 万元/亩，三级居住用地平均价格 113 万元/亩，三级商服用地平均价格 134 万元/亩），结合近年库尔勒市经济社会发展情况，同时考虑市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，适当考虑土地未来收益。

土地价格以本项目区域周边临近地块土地出让平均地价为基数，同时，考虑经济社会发展及未来土地涨价预期，结合库尔勒市 2020 年 GDP 增长率 5%，保守预计未来 GDP 增幅放缓，土地出让价格自 2022 年开始，暂按每年增长 4.5%测算。

#### （4）土地出让收入测算

本项目自 2025 年开始进行土地出让，土地出让价格自 2022 年开始，暂按每年增长 4.5%测算，测算 2025 年土地出让价格为二级居住用地平均价格 163.85 万元/亩，二级商服用地平均价格 205.35 万元/亩，三级居住用地平均价格 134.75 万元/亩，三级商服用地平均价格 159.8 万元/亩。根据土地出让计划，测算预期土地出让收入 797861.03 万元，详见下表：

收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	平均	建设期					运营期					
	专项债券期限				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年度			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	国有可出让建设用地出让面积	4440.85							720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	840.850
	二级居住用地（亩）	1820.85							300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	320.850
	二级商服用地（亩）	642.71							100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	142.71
	三级居住用地（亩）	1431.95							230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	281.95
	三级商服用地（亩）	545.34							90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	95.34
2	土地出让比例								16.21%	16.21%	16.21%	16.21%	16.21%	18.93%
3	土地出让价格（万元/亩）													
	二级居住用地（万元/亩）				137.40	143.58	150.04	156.80	163.85	171.23	178.93	186.98	195.40	204.19
	二级商服用地（万元/亩）				172.20	179.95	188.05	196.51	205.35	214.59	224.25	234.34	244.89	255.91
	三级居住用地（万元/亩）				113.00	118.09	123.40	128.95	134.75	140.82	147.16	153.78	160.70	167.93
	三级商服用地（万元/亩）				134.00	140.03	146.33	152.92	159.80	166.99	174.50	182.36	190.56	199.14
4	国有可出让建设用地出让收入	797861.03							115066.12	120244.10	125655.08	131309.56	137218.49	168367.69

## 2. 项目成本预测

### （1）土地出让业务费

土地出让业务费包括所有土地管理业务支出，包括土地勘测费，评估费，公告费，场地租金，评标费用等等。本项目土地出让业务费暂按照土地出让收入的 2%提取，合计 15,957.22 万元。

### （2）农业土地开发资金

按照财政部《关于用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》（财综字〔2004〕49 号），《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（〔2004〕8 号）的规定：“从 2004 年 1 月 1 日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比制，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定”。

根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》（新财建〔2005〕21 号）规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于 20%。

从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

本项目出让地块位于库尔勒市，对应所在地征收等别为十等，土地出让平均纯收益标准 41 元/平方米。按照 20%比例计算本项目土地出让金用于农业土地开发的资金 2,427.68 万元。

### （3）保障性安居工程资金

按照财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）和有关文件规定，按不低于土地出让净收益的 10%的比例计提保障性安居工程资金。



净收益=土地出让收入总额-拆迁补偿成本-前期开发支出-计提的土地出让业务费-计提的农发资金-计提的失地农民社保资金-国企破产改制支出-缴纳新增建设用地使用费支出。

按土地出让净收益 10%比例计算计提保障性安居工程资金 36,932.04 万元。

#### （4）农田水利建设资金

根据 2011 年中央一号文件，财政部于 2011 年 7 月 4 日下发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），规定从 2011 年 7 月 1 日起，从土地出让净收益中计提 10%农田水利建设资金。

按土地出让净收益 10%比例计算计提农田水利建设资金 36,932.04 万元。

#### （5）计提教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22 号），财政部于 2011 年 8 月 2 日下发《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），规定从 2011 年 1 月 1 日起，从土地出让净收益中计提 10%教育资金。

按土地出让净收益 10%比例计算计提教育资金 36,932.04 万元。

综上，本项目土地出让计提各项费用=土地出让业务费+农业土地开发资金+保障性安居工程资金+农田水利建设资金+教育资金=129,181.02 元。

### 3. 项目税费

本项目收入为土地出让收入，相关税费为土地出让计提的各项费用，在运营成本中已计算，不再考虑其他税费。

### 4. 项目现金流量预测

根据上述对项目收入、成本、税费的预测情况计算，项目在债券存续期间经营活动净现金流量为 668,680.01 万元。

具体情况见下表：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	2020-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、现金流入	201,000.00	135,000.00	25,000.00	116,876.12	120,244.10
1、资本金流入	61,000.00	5,000.00	5,000.00	1,810.00	
2、债券资金流入	140,000.00	130,000.00	20,000.00	-	
3、运营收入				115,066.12	120,244.10
二、现金流出	201,000.00	135,000.00	25,000.00	17,640.78	30,719.22
1、固定资产投资	201,000.00	135,000.00	25,000.00	1,810.00	
2、运营成本	-	-	-	15,830.78	17,669.22
3、相关税费	-	-	-	-	-
4、债券利息	-	-	-	-	10,308.00
5、债券本金					
6、其他财务费用					
三、净现金流量	-	-	-	99,235.34	92,266.88
四、累计净现金流量	-	-	-	99,235.34	191,502.22
项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、现金流入	125,655.08	131,309.56	137,218.49	168,367.69	-
1、资本金流入					
2、债券资金流入					
3、运营收入	125,655.08	131,309.56	137,218.49	168,367.69	0.00
二、现金流出	32,369.55	34,120.09	84,797.32	131,194.07	6,750.00
1、固定资产投资					
2、运营成本	19,319.55	21,070.09	22,872.32	32,419.07	-
3、相关税费	-	-	-	-	-
4、债券利息	10,308.00	10,308.00	10,308.00	7,389.00	6,030.00
5、债券本金			50,000.00	90,000.00	
6、其他财务费用					
三、净现金流量	96,027.53	99,931.47	54,038.17	38,559.62	-6,030.00
四、累计净现金流量	287,529.75	387,461.22	441,499.39	480,059.01	474,029.01
项目	2034 年	2035 年	2036 年	备注	
一、现金流入	-	-	-		
1、资本金流入					
2、债券资金流入					
3、运营收入	0.00	0.00	0.00		
二、现金流出	6,750.00	65,400.00	94,725.00		
1、固定资产投资					
2、运营成本	-	-	-		
3、相关税费	-	-	-		
4、债券利息	6,030.00	6,030.00	450.00		
5、债券本金		130,000.00	20,000.00		

6、其他财务费用			
三、净现金流量	-6,030.00	-136,030.00	-20,450.00
四、累计净现金流量	467,999.01	331,969.01	311,519.01

#### （四）资金的稳定性

本项目以运营收入扣除经营成本后的净收益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，项目在本地方政府专项债券存续期间总收益为 668,680.01 万元，融资本息为 393,080.00 万元（计划融资 290,000.00 万元，利息 103,080.00 万元），本息覆盖倍数为 1.70。

#### 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			项目可偿债券本息总收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
本项目专项债券本息合计	80,000.00	36,000.00	116,000.00	449,600.01
专项债券本息保障倍数	1.70			

#### 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 5.00%时，债券本息覆盖率下降为 1.62，当项目经营净收益下降 10.00%时，债券本息覆盖率下降为 1.53，当项目经营净收益下降 15.00%时，债券本息覆盖率下降为 1.45，当项目经营净收益下降 20.00%时，债券本息覆盖率下降为 1.36，具有较好的稳定性和抗风险能力。

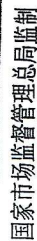
项目债券本息偿还能力评估表

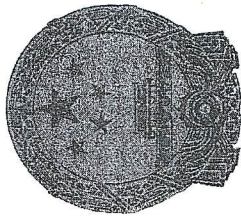
单位：万元

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
668,680.01	20.00%	393,080.00	2.04
	15.00%		1.96
	10.00%		1.87
	5.00%		1.79
	0%		1.70
	-5.00%		1.62
	-10.00%		1.53
	-15.00%		1.45
	-20.00%		1.36

## 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 1.70，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。





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：北京市门头沟区雁翅镇高岸路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

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：



二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制





# 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

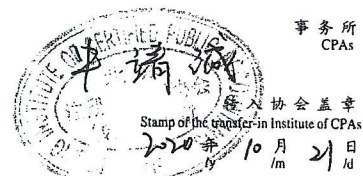
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名 王冰姿  
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.



王冰姿 110001680032



姓名 姚大鹏  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1973-12-07  
Date of birth  
工作单位 北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 41010519731207278X  
Identity card No.



姚大鹏 110100950002



## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

王冰姿

会员编号 110001680032

最后年检时间

2025年07月

年检结果

通过

### 历年记录

2024年

2024-05-10

通过

2023年

2023-06-07

通过

2022年

2022-07-17

通过





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

姚大鹏

会员编号 110100950002

最后年检时间

2025年07月

年检结果

通过

历年记录

暂无年检记录