

阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目
地方政府专项债券财务评估咨询报告

京中靖诚[2025]第 ZA0280 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月



目 录

| | |
|--------------|---------|
| 一、 财务评估咨询报告 | 1-15 页 |
| 二、 事务所执业资质证明 | 16-20 页 |

北京中瑞会计师事务所(普通合伙)

阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目 地方政府专项债券财务评估咨询报告

京中靖诚[2025]第 ZA0280 号

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)作为阿克苏纺织工业城(开发区) 2025 年保障性住房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、《阿克苏纺织工业城(开发区) 2025 年保障性住房项目实施方案》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：



二〇二五年十月二十四日



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]

阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目 地方政府专项债券财务评估咨询报告

京中靖诚[2025]第 ZA0284 号

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)作为阿克苏纺织工业城(开发区) 2025 年保障性住房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、《阿克苏纺织工业城(开发区) 2025 年保障性住房项目实施方案》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。

（以下无正文）

北京中靖诚会计师
事务所（普通合伙）
中国 北京

中国注册会计师：
中国注册会计师：
二〇二五年十月二十四日

阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目

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

阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目（以下简称“项目”、“本项目”）

（二）实施主体

阿克苏纺织工业城（开发区）管理委员会建设管理局

（三）建设运营主体

阿克苏纺织工业城（开发区）管理委员会建设管理局

（四）项目区位

本项目建设地点位于阿克苏纺织工业城（开发区）内。

（五）项目计划及进展情况

根据可研报告，项目建设的工期 20 个月，2025 年 10 月至 2027 年 5 月。

（六）项目建设内容及规模

新建保障性住房，项目分两期建设，总用地面积约 379.5 亩，建筑面积 46.57 万 m^2 ，规划 3744 套。其中：一期项目。用地面积 121.7 亩，规划总建筑面积 15.13 万 m^2 ，建设保障性住房 1152 套；二期项目。用地面积 257.7 亩，规划总建筑面积 31.44 万 m^2 ，建设保障性住房 2592 套。

（七）项目总投资估算

根据可研报告，本项目总投资估算为 100,000.00 万元，其中工程费用为 91,742.90 万元，工程建设其他费 7,256.03 万元，预备费为 1,001.07 万元。

投资估算表

单位：万元

| 序号 | 名称 | 估算价值 | | | 合计 |
|----|----------------------------|-----------|----------|----------|------------|
| | | 工程费用 | 工程建设其他费用 | 基本预备费 | |
| 一 | 项目建设投资 | | | | |
| 1 | 阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目 | 91,742.90 | 7,256.03 | 1,001.07 | 100,000.00 |
| 二 | 总投资合计 | 91,742.90 | 7,256.03 | 1,001.07 | 100,000.00 |
| | 占比 | 91.74% | 7.26% | 1.00% | 100.00% |

二、债券应付本息情况

（1）专项债融资成本预测

阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目计划使用地方政府专项债券 80,000.00 万元，占总投资的 80.00%，2025 年已申请地方政府专项债券 20,000.00 万元，发行利率 4.00%；本次计划申请地方政府专项债券 60,000.00 万元。发行期限为 10 年，假设利率 3.20%，在存续期内按半年支付利息，到期一次偿还本金。应还本付息情况如下：

25 年已发行专项债券还本付息情况

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 | 上半年偿还利息 | 下半年偿还利息 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|--------|-----------|--------|-----------|---------|---------|--------|----------|
| 2025 | | 20,000.00 | | 20,000.00 | | | | |

| | | | | | | | | |
|------|-----------|--|-----------|-----------|--------|--------|----------|-----------|
| 2026 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2027 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2028 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2029 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2030 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2031 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2032 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2033 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2034 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 800.00 |
| 2035 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 | 800.00 | 20,800.00 |
| 合计 | | | 20,000.00 | | | | 8,000.00 | 28,000.00 |

本次拟专项债券还本付息情况

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 | 上半年偿还利息 | 下半年偿还利息 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|
| 2025 | | 60,000.00 | | 60,000.00 | | | 0.00 | 0.00 |
| 2026 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2027 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2028 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2029 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2030 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2031 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2032 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2033 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2034 | 60,000.00 | | | 60,000.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 1,920.00 |
| 2035 | 60,000.00 | | 60,000.00 | 0.00 | 960.00 | 960.00 | 1,920.00 | 61,920.00 |
| 合计 | | | 60,000.00 | | | | 19,200.00 | 79,200.00 |

专项债券还本付息情况合计

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 |
|------|-----------|-----------|--------|-----------|----------|----------|
| 2025 | | 80,000.00 | | 80,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2027 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2028 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2029 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2030 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2031 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2032 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |

| | | | | | | |
|------|-----------|--|-----------|-----------|-----------|------------|
| 2033 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2034 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,720.00 | 2,720.00 |
| 2035 | 80,000.00 | | 80,000.00 | 0.00 | 2,720.00 | 82,720.00 |
| 合计 | | | 80,000.00 | | 27,200.00 | 107,200.00 |

三、评估依据和假设

（一）评估依据

1. 《关于阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（阿纺城经发字〔2025〕85 号）；

2. 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）；

3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 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〔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《阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目实施方案》；
- 4. 安排专业人员（注册会计师）开展评估工作，出具《阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目财务评估咨询报告》（初稿）；
- 5. 审定《阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目财务评估咨询报告》。

五、评估分析

（一）项目投资估算

根据可研报告，本项目总投资估算为 100,000.00 万元，其中工程费用为 91,742.90 万元，工程建设其他费 7,256.03 万元，预备费为 1,001.07 万元。

投资估算表

单位：万元

| 序号 | 名称 | 估算价值 | 合计 |
|----|----|------|----|
|----|----|------|----|

| | | 工程费用 | 工程建设其他费用 | 基本预备费 | |
|---|----------------------------|-----------|----------|----------|------------|
| 一 | 项目建设投资 | | | | |
| 1 | 阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目 | 91,742.90 | 7,256.03 | 1,001.07 | 100,000.00 |
| 二 | 总投资合计 | 91,742.90 | 7,256.03 | 1,001.07 | 100,000.00 |
| | 占比 | 91.74% | 7.26% | 1.00% | 100.00% |

（二）项目资金筹措

本项目总投资 100,000.00 万元，其中项目资本金 20,000.00 万元，占总投资的 20.00%，资金来源为其他资金。

申请地方政府专项债券 80,000.00 万元，占总投资的 80.00%，2025 年已申请地方政府专项债券 20,000.00 万元，发行利率 4.00%；本次计划申请地方政府专项债券 60,000.00 万元。专项债期限 10 年，假设利率 3.20%，每半年偿还利息，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 | 自有资金 | 地方政府专项债券 | |
|----|----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | 已申请专项债券 | 本期拟申请专项债券 |
| 1 | 阿克苏纺织工业城（开发区）2025 年保障性住房项目 | 100,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 60,000.00 |
| 合计 | | 100,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 60,000.00 |

（三）项目收入、成本、税费、收益预测

1. 项目运营收入

项目收入主要包括保障性住房租赁收入。

目前阿克苏地区住房整租面积在 55 m²-134 m²不等，参考当前市场租赁价格，同时按照《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》规定：保障性租赁住房租金遵循“住户收入可承受、企业经营可持续”的原则，按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85.00% 评估确定，让群众租得起、租得稳。本项目回购保障性租赁住房 46.57 万 m²，租赁价格参考项目周边市场化租赁价格 8.5 折即 35.00 元/平方米/月进行测算，则租赁收入 19,559.40 万元。

具体收入明细见下表：

项目收入表

单位：万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 保障性住房租赁收入 | | | 9,779.70 | 19,559.40 | 19,559.40 | 21,515.34 |
| 总收入 | | | 9,779.70 | 19,559.40 | 19,559.40 | 21,515.34 |
| 不含税收入 | | | 8,972.20 | 17,944.40 | 17,944.40 | 19,738.84 |
| 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 合计 |
| 保障性住房租赁收入 | 21,515.34 | 21,515.34 | 23,666.87 | 23,666.87 | 23,666.87 | 184,445.14 |
| 总收入 | 21,515.34 | 21,515.34 | 23,666.87 | 23,666.87 | 23,666.87 | 184,445.14 |
| 不含税收入 | 19,738.84 | 19,738.84 | 21,712.73 | 21,712.73 | 21,712.73 | 169,215.73 |

2. 运营成本

本项目的成本主要为燃料动力费、工资福利费、维修维护费、折旧费等。

1. 燃料动力费

本项目燃料动力费主要是设施用电等费用，根据市场水电煤价格，结合实际经常需求，年均燃料动力费按照 50.00 万元估算。

2. 工资福利费

本项目劳动定员 10 人，人均工资及福利 3,500.00 元/月，故本项目年均工资及福利费为 42.00 万元。

3. 维修维护费

按固定资产折旧的 1%计算。

4. 折旧费

固定资产折旧采用平均年限法，残值率 5%，折旧年限按 20 年。

具体运营成本明细如下表。

项目成本费用表

单位：万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|--------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 原材料及燃料动力 | | | 25.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 工资及福利费 | | | 21.00 | 42.00 | 42.00 | 42.00 |
| 维修维护费 | | | 250.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 |
| 经营成本 | | | 296.00 | 592.00 | 592.00 | 592.00 |
| 折旧费及摊销 | | | 2,293.57 | 2,293.57 | 2,293.57 | 2,293.57 |
| 利息费用 | | | 2,560.00 | 2,560.00 | 2,560.00 | 2,560.00 |
| 总成本费用 | | | 5,149.57 | 5,445.57 | 5,445.57 | 5,445.57 |
| 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 合计 |
| 原材料及燃料动力 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 425.00 |
| 工资及福利费 | 42.00 | 44.10 | 44.10 | 44.10 | 44.10 | 365.40 |
| 维修维护费 | 500.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 525.00 | 4,350.00 |
| 经营成本 | 592.00 | 619.10 | 619.10 | 619.10 | 619.10 | 5,140.40 |
| 折旧费及摊销 | 2,293.57 | 2,293.57 | 2,293.57 | 2,293.57 | 2,293.57 | 20,642.15 |

| | | | | | | |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 利息费用 | 2,560.00 | 2,560.00 | 2,560.00 | 2,560.00 | 2,560.00 | 23,040.00 |
| 总成本费用 | 5,445.57 | 5,472.67 | 5,472.67 | 5,472.67 | 5,472.67 | 48,822.55 |

3. 项目税费情况

本项目税金主要包括增值税、附加税和企业所得税，本项目服务的增值税率按 9.00% 计算，企业所得税按 25.00% 计算。城建税税率为 5.00%，教育附加税税率为 3.00%，地方教育附加税税率为 2.00%。项目增值税、税金及附加、企业所得税情况如下：

相关税费预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----|---------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1 | 增值税 | | | 807.50 | 1,615.00 | 1,615.00 | 1,776.50 |
| 2 | 税金及附加 | | | 80.75 | 161.50 | 161.50 | 177.65 |
| 2.1 | 城市维护建设税 | | | 40.37 | 80.75 | 80.75 | 88.82 |
| 2.2 | 教育费附加 | | | 24.22 | 48.45 | 48.45 | 53.29 |
| 2.3 | 地方教育费附加 | | | 16.15 | 32.30 | 32.30 | 35.53 |
| 3 | 企业所得税 | | | 935.47 | 3,084.33 | 3,084.33 | 3,528.91 |
| 合计 | | | | 1,823.72 | 4,860.83 | 4,860.83 | 5,483.05 |
| 序号 | 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 合计 |
| 1 | 增值税 | 1,776.50 | 1,776.50 | 1,954.15 | 1,954.15 | 1,954.15 | 15,229.42 |
| 2 | 税金及附加 | 177.65 | 177.65 | 195.41 | 195.41 | 195.41 | 1,522.94 |
| 2.1 | 城市维护建设税 | 88.82 | 88.82 | 97.71 | 97.71 | 97.71 | 761.47 |
| 2.2 | 教育费附加 | 53.29 | 53.29 | 58.62 | 58.62 | 58.62 | 456.88 |
| 2.3 | 地方教育费附加 | 35.53 | 35.53 | 39.08 | 39.08 | 39.08 | 304.59 |
| 3 | 企业所得税 | 3,528.91 | 3,522.13 | 4,011.16 | 4,011.16 | 4,011.16 | 29,717.56 |
| 合计 | | 5,483.05 | 5,476.28 | 6,160.72 | 6,160.72 | 6,160.72 | 46,469.92 |

4. 项目运营损益情况

项目利润表

单位：万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|------|--------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 经营收入 | | | 9,779.70 | 19,559.40 | 19,559.40 | 21,515.34 |
| 经营成本 | | | 296.00 | 592.00 | 592.00 | 592.00 |
| 项目税费 | | | 1823.72 | 4860.83 | 4860.83 | 5483.05 |

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 |
|---------------|---------|------------|--------|
| 133,194.83 | 20.00% | 107,200.00 | 1.49 |
| | 15.00% | | 1.43 |
| | 10.00% | | 1.37 |
| | 5.00% | | 1.30 |
| | 0.00% | | 1.24 |
| | -5.00% | | 1.18 |
| | -10.00% | | 1.12 |
| | -15.00% | | 1.06 |
| | -20.00% | | 0.99 |

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 1.24，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。

| | | | | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 经营收益 | | | 7,659.98 | 14,106.57 | 14,106.57 | 15,440.29 |
| 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 合计 |
| 经营收入 | 21,515.34 | 21,515.34 | 23,666.87 | 23,666.87 | 23,666.87 | 184,445.14 |
| 经营成本 | 592.00 | 619.10 | 619.10 | 619.10 | 619.10 | 5,140.40 |
| 项目税费 | 5,483.05 | 5,476.28 | 6,160.72 | 6,160.72 | 6,160.72 | 46,469.92 |
| 经营收益 | 15,440.29 | 15,419.96 | 16,887.05 | 16,887.05 | 16,887.05 | 132,834.83 |

（四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，测算项目净现金流，编制项目投资现金流量表如下：

项目现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 现金流入 | | | 9,779.70 | 19,559.40 | 19,559.40 | 21,515.34 |
| 项目收入 | | | 9,779.70 | 19,559.40 | 19,559.40 | 21,515.34 |
| 现金流出 | | | 2,079.72 | 5,412.83 | 5,412.83 | 6,035.05 |
| 增值税 | | | 807.50 | 1,615.00 | 1,615.00 | 1,776.50 |
| 税金及附加 | | | 80.75 | 161.50 | 161.50 | 177.65 |
| 付现成本 | | | 296.00 | 592.00 | 592.00 | 592.00 |
| 企业所得税 | | | 895.47 | 3,044.33 | 3,044.33 | 3,488.91 |
| 净现金流量 | | | 7,699.98 | 14,146.57 | 14,146.57 | 15,480.29 |
| 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 合计 |
| 现金流入 | 21,515.34 | 21,515.34 | 23,666.87 | 23,666.87 | 23,666.87 | 184,445.14 |
| 项目收入 | 21,515.34 | 21,515.34 | 23,666.87 | 23,666.87 | 23,666.87 | 184,445.14 |
| 现金流出 | 6,035.05 | 6,055.38 | 6,739.82 | 6,739.82 | 6,739.82 | 51,250.32 |
| 增值税 | 1,776.50 | 1,776.50 | 1,954.15 | 1,954.15 | 1,954.15 | 15,229.42 |
| 税金及附加 | 177.65 | 177.65 | 195.41 | 195.41 | 195.41 | 1,522.94 |
| 付现成本 | 592.00 | 619.10 | 619.10 | 619.10 | 619.10 | 5,140.40 |
| 企业所得税 | 3,488.91 | 3,482.13 | 3,971.16 | 3,971.16 | 3,971.16 | 29,357.56 |
| 净现金流量 | 15,480.29 | 15,459.96 | 16,927.05 | 16,927.05 | 16,927.05 | 133,194.83 |

（五）资金的稳定性

本项目以运营收入为基础，扣除经营成本及相关税费后的净现金流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，未发现有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，项目在债务存续期间总收益为 132,834.83 万元，对债务本息的覆盖倍数为 1.24，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

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 | 27,200.00 | 107,200.00 | 132,834.83 |
| 专项债券本息保障倍数 | 1.24 | | | |

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10.00%时，融资本息覆盖倍数为1.12；当项目经营净收益下降20.00%时，融资本息覆盖倍数为0.99，具有较好的稳定性和抗风险能力。因债券利率为固定利率且目前持续走低，暂不考虑利率上升影响。

项目债券本息偿还能力评估表

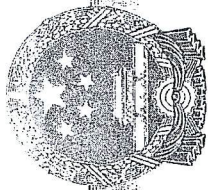
单位：万元

| 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 |
|---------------|--------|------------|--------|
| 133,194.83 | 20.00% | 107,200.00 | 1.49 |
| | 15.00% | | 1.43 |
| | 10.00% | | 1.37 |
| | 5.00% | | 1.30 |

| | | | |
|--|---------|--|------|
| | 0.00% | | 1.24 |
| | -5.00% | | 1.18 |
| | -10.00% | | 1.12 |
| | -15.00% | | 1.06 |
| | -20.00% | | 0.99 |

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 1.24，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。



统一社会信用代码

91110106551404511B

营业执照

(副本) (2-2)

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 北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 王冰姿

经营范围

验证企业资本、出具审计报告、验资、清算、审计、代理记账、税务咨询、企业管理咨询、财务审计、资产评估、企业财务培训、(市场主体的依法自
主选择经营项目, 开展经营活动; 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; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2010年03月03日

合伙期限 2010年03月03日至长期

主要经营场所 北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号

登记机关



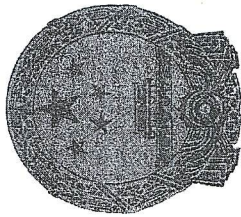
2020年10月19日

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 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

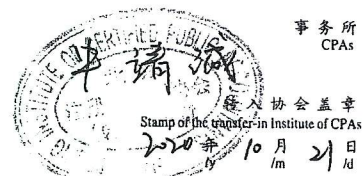
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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