

巴州焉耆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

政德审字【2025】ZX 第 00610号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



## 目 录

- 一、 财务评估咨询报告
- 二、 事务所执业资质证明

# 巴州焉耆 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

政德审字【2025】ZX 第00610号

北京政德会计师事务所（普通合伙）作为巴州焉耆 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、《巴州焉耆 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)



二〇二六年五月十五日

# 巴州焉耆 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

巴州焉耆 2025 年保障性住房项目（以下简称“项目”、“本项目”）

#### （二）实施主体

焉耆回族自治县住房和城乡建设局

#### （三）建设运营主体

焉耆回族自治县住房和城乡建设局

#### （四）项目区位

本项目建设地点位于焉耆县。

#### （五）项目计划及进展情况

根据可研报告，建设工期 2026 年 1 月-2027 年 12 月。

#### （六）项目建设内容及规模

收购已建成存量商品房 149 套，用于保障性住房。

#### （七）项目总投资估算

根据可研报告，本项目总投资估算为 5,000.00 万元，其中工程费用为 4,672.51 万元，工程建设其他费 233.89 万元，预备费为 93.60 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	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目	4,672.51	233.89	93.60	5,000.00
二	总投资合计	4,672.51	233.89	93.60	5,000.00
	占比	93.45%	4.68%	1.87%	100.00%

## 二、债券应付本息情况

### (1) 专项债融资成本预测

巴州焉耆 2025 年保障性住房项目拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，发行期限为 30 年，假设利率 3.2%。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：

### 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
2026		5,000.00		5,000.00		80.00	80.00	80.00
2027	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2028	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2029	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2030	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2031	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2032	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2033	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2034	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2035	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2036	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00

2037	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2038	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2039	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2040	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2041	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2042	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2043	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2044	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2045	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2046	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2047	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2048	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2049	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2050	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2051	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2052	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2053	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2054	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2055	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2056	5,000.00		5,000.00	0.00	80.00	0.00	80.00	5,080.00
合计			5,000.00				4,800.00	9,800.00

### 三、评估依据和假设

#### （一）评估依据

1. 《巴州焉耆 2025 年保障性住房项目可行性研究报告》；
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

北京政德会计师事务所（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《巴州焉耆 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《巴州焉耆 2025 年保障性住房项目财务评估咨询报告》（初稿）；
5. 审定《巴州焉耆 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

如上所述，本项目总投资估算为 5,000.00 万元，其中工程费用

为 4,672.51 万元，工程建设其他费 233.89 万元，预备费为 93.60 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	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目	4,672.51	233.89	93.60	5,000.00
二	总投资合计	4,672.51	233.89	93.60	5,000.00
	占比	93.45%	4.68%	1.87%	100.00%

（二）项目资金筹措

本项目总投资 5,000.00 万元，本期拟申请地方政府专项债券 5,000.00 万元，专项债期限 30 年，假设利率 3.2%，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
				本期拟申请专项债券
1	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目	5,000.00	0.00	5,000.00
合计		5,000.00	0.00	5,000.00

（三）项目收入、成本、税费、收益预测

1. 项目运营收入

本项目主要营业收入来源于保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入、充电服务费。收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、新疆维吾尔自治区、州、市收费标准，同时结合实际消费水平和经济状况进行测算，具体如下：

### （1）保障性住房租赁收入

目前焉耆县住房整租面积在 55 m<sup>2</sup>-134 m<sup>2</sup>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 90%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出租 13512.69 平方米，租赁价格按 8 元/平方米/月进行测算，自运营第一年开始，每年上涨 5%计算。运营期第一年出租率为 75%，运营期第二年出租率为 85%，运营期第三年及以后年度出租率为 100%。

### （2）停车位收入

本项目停车位 149 个，运营期第一年出租率为 75%，运营期第二年出租率为 85%，运营期第三年及以后年度出租率为 100%。根据《新疆维吾尔自治区机动车停放服务收费管理办法》（试行），每个停车收费按 10 元/天。

### （3）物业收入

根据物业服务收费标准，多层无电梯普通住宅一级服务 0.50 元/平方米/月、二级服务 0.60 元/平方米/月、三级服务 0.70 元/平方米/月、四级服务 0.80 元/平方米/月，此次按照平均 0.80 元/平方米/

月进行测算，自运营第一年开始，每年上涨 5%计算。

(4) 充电服务费

快充 30 个，周转车辆 5 辆/天，每次充电度数 65 度/辆，慢充 16 个，周转车辆 3 辆/天，每次充电度数 45 度/辆，故快充每天服务车辆耗电量 9750 度，慢充每天服务车辆耗电量 2160 度。

价格依据：根据新疆维吾尔自治区发展和改革委员会《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），电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为 1.20 元/千瓦时。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。由于充电过程中收取的电费需要直接缴纳给国家电网，运营单位属于代收代缴，故本次测算不考虑充电桩充电形成的电费收入及电费成本。本项目暂定服务费为 0.80 元/度。

具体收入明细见下表：

项目收入表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
保障性住房租赁收入			97.29	115.78	143.02	150.17	157.68
面积(㎡)			13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）			8.00	8.40	8.82	9.26	9.72
比例			75%	85%	100%	100%	100%
停车位收入			40.79	46.23	54.39	54.39	54.39
使用率			75%	85%	100%	100%	100%
单价（元/天）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量（个）			149	149	149	149	149
物业收入			9.73	11.58	14.30	15.02	15.77
面积(㎡)			10,134.52	11,485.79	13,512.69	13,512.69	13,512.69
单价（元/月）			0.80	0.84	0.88	0.93	0.97
充电服务费			347.77	347.77	347.77	347.77	347.77

充电量(KWh)			4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00
服务单价（元/KWh）			0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
总收入			495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
不含税收入			457.61	481.41	516.61	523.87	531.50
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
保障性住房租赁收入	165.56	173.84	182.53	191.66	201.24	211.30	221.87
面积(m²)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	10.21	10.72	11.26	11.82	12.41	13.03	13.68
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
停车位收入	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39
使用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量（个）	149	149	149	149	149	149	149
物业收入	16.56	17.38	18.25	19.17	20.12	21.13	22.19
面积(m²)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	1.02	1.07	1.13	1.18	1.24	1.30	1.37
充电服务费	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00
服务单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
总收入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
不含税收入	539.51	547.91	556.74	566.01	575.75	585.97	596.70
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
保障性住房租赁收入	232.96	244.61	256.84	269.68	283.17	297.32	312.19
面积(m²)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	14.37	15.09	15.84	16.63	17.46	18.34	19.25
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
停车位收入	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39
使用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量（个）	149	149	149	149	149	149	149
物业收入	23.30	24.46	25.68	26.97	28.32	29.73	31.22
面积(m²)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	1.44	1.51	1.58	1.66	1.75	1.83	1.93
充电服务费	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00
服务单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
总收入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
不含税收入	607.97	619.80	632.22	645.26	658.96	673.34	688.44
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
保障性住房租赁收入	327.80	344.19	361.40	379.47	398.44	418.37	439.28

面积(m <sup>2</sup> )	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价(元/月)	20.22	21.23	22.29	23.40	24.57	25.80	27.09
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>停车位收入</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>
使用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
单价(元/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量(个)	149	149	149	149	149	149	149
<b>物业收入</b>	<b>32.78</b>	<b>34.42</b>	<b>36.14</b>	<b>37.95</b>	<b>39.84</b>	<b>41.84</b>	<b>43.93</b>
面积(m <sup>2</sup> )	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价(元/月)	2.02	2.12	2.23	2.34	2.46	2.58	2.71
<b>充电服务费</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00
服务单价(元/KWh)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
<b>总收入</b>	<b>762.74</b>	<b>780.77</b>	<b>799.70</b>	<b>819.57</b>	<b>840.45</b>	<b>862.36</b>	<b>885.37</b>
<b>不含税收入</b>	<b>704.29</b>	<b>720.94</b>	<b>738.42</b>	<b>756.78</b>	<b>776.05</b>	<b>796.28</b>	<b>817.53</b>
<b>项目</b>	<b>2054 年</b>	<b>2055 年</b>	<b>2056 年</b>	<b>合计</b>	<b>备注</b>		
<b>保障性住房租赁收入</b>	<b>461.25</b>	<b>484.31</b>	<b>508.53</b>	<b>8,031.75</b>			
面积(m <sup>2</sup> )	13512.69	13512.69	13512.69				
单价(元/月)	28.45	29.87	31.36				
比例	100%	100%	100%				
<b>停车位收入</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>	<b>54.39</b>	<b>1,555.41</b>			
使用率	100%	100%	100%				
单价(元/天)	10.00	10.00	10.00				
数量(个)	149	149	149				
<b>物业收入</b>	<b>46.12</b>	<b>48.43</b>	<b>50.85</b>	<b>803.18</b>			
面积(m <sup>2</sup> )	13512.69	13512.69	13512.69				
单价(元/月)	2.84	2.99	3.14				
<b>充电服务费</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>	<b>347.77</b>	<b>10,085.39</b>			
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00				
服务单价(元/KWh)	0.80	0.80	0.80				
<b>总收入</b>	<b>909.53</b>	<b>934.90</b>	<b>961.54</b>	<b>20,475.73</b>			
<b>不含税收入</b>	<b>839.84</b>	<b>863.26</b>	<b>887.86</b>	<b>18,906.82</b>			

## 2. 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，本项目增值税率按 9.00%计算，企业所得税按 25.00%计算，房产税出租税率按 4%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%。项目相关税费情况如下：

## 相关税费预测表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税			37.97	39.95	42.87	43.47	44.10
1.1	销项税			40.92	43.05	46.20	46.84	47.53
1.2	进项税			2.95	3.10	3.33	3.37	3.42
2	税金及附加			3.80	3.99	4.29	4.35	4.41
2.1	城市维护建设税			1.90	2.00	2.14	2.17	2.21
2.2	教育费附加			1.14	1.20	1.29	1.30	1.32
2.3	地方教育费附加			0.76	0.80	0.86	0.87	0.88
3	企业所得税			16.84	21.85	29.41	30.68	32.01
4	房产税			3.89	4.63	5.72	6.01	6.31
合计				62.50	70.43	82.29	84.50	86.83
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	增值税	44.77	45.47	46.20	46.97	47.78	48.62	49.51
1.1	销项税	48.24	48.99	49.78	50.61	51.48	52.40	53.36
1.2	进项税	3.47	3.53	3.59	3.64	3.71	3.77	3.84
2	税金及附加	4.48	4.55	4.62	4.70	4.78	4.86	4.95
2.1	城市维护建设税	2.24	2.27	2.31	2.35	2.39	2.43	2.48
2.2	教育费附加	1.34	1.36	1.39	1.41	1.43	1.46	1.49
2.3	地方教育费附加	0.90	0.91	0.92	0.94	0.96	0.97	0.99
3	企业所得税	33.40	34.87	36.41	38.03	39.72	41.51	43.38
4	房产税	6.62	6.95	7.30	7.67	8.05	8.45	8.87
合计		89.27	91.84	94.53	97.36	100.33	103.44	106.72
序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	增值税	50.45	51.43	52.46	53.54	54.68	55.87	57.13
1.1	销项税	54.36	55.42	56.53	57.70	58.92	60.21	61.56
1.2	进项税	3.91	3.99	4.07	4.16	4.24	4.34	4.43
2	税金及附加	5.04	5.14	5.25	5.35	5.47	5.59	5.71
2.1	城市维护建设税	2.52	2.57	2.62	2.68	2.73	2.79	2.86
2.2	教育费附加	1.51	1.54	1.57	1.61	1.64	1.68	1.71
2.3	地方教育费附加	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.12	1.14
3	企业所得税	45.34	47.41	49.57	51.85	54.24	56.74	59.38
4	房产税	9.32	9.78	10.27	10.79	11.33	11.89	12.49
合计		110.15	113.76	117.55	121.53	125.71	130.10	134.70
序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	增值税	58.44	59.82	61.28	62.80	64.40	66.08	67.84
1.1	销项税	62.98	64.47	66.03	67.67	69.39	71.20	73.10

1.2	进项税	4.54	4.64	4.75	4.87	5.00	5.13	5.26
2	税金及附加	5.84	5.98	6.13	6.28	6.44	6.61	6.78
2.1	城市维护建设税	2.92	2.99	3.06	3.14	3.22	3.30	3.39
2.2	教育费附加	1.75	1.79	1.84	1.88	1.93	1.98	2.04
2.3	地方教育费附加	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.36
3	企业所得税	62.14	65.05	68.09	71.29	74.66	78.18	81.89
4	房产税	13.11	13.77	14.46	15.18	15.94	16.73	17.57
	合计	139.54	144.62	149.95	155.55	161.43	167.60	174.08
序号	项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
1	增值税	69.69	71.63	73.68	1,568.91			
1.1	销项税	75.10	77.19	79.39	1,690.66			
1.2	进项税	5.41	5.56	5.72	121.75			
2	税金及附加	6.97	7.16	7.37	156.89			
2.1	城市维护建设税	3.48	3.58	3.68	78.45			
2.2	教育费附加	2.09	2.15	2.21	47.07			
2.3	地方教育费附加	1.39	1.43	1.47	31.38			
3	企业所得税	85.78	89.87	114.16	1,553.72			
4	房产税	18.45	19.37	20.34	321.27			
	合计	180.89	188.04	215.54	3,600.79			

### 3. 项目运营成本

本项目的成本主要为燃料动力费、职工薪酬、修理费、折旧费及摊销费等。

#### （1）燃料动力费

参考同类项目，本项目按当年收入的 6% 计算。

#### （2）职工薪酬

本项目劳动定额 5 人，根据当地人员工资水平结构，按照 5 万元/年支付员工工资，自运营第一年开始，每年上涨 5% 计算。

#### （3）修理费

主要为项目区建筑物、设施设备的养护维护成本，修理费按照当年折旧摊销费的 6% 估算。

（4）折旧费及摊销费：折旧费按照国家现行财务规定，采用直线折旧法计提。固定资产折旧年限按 30 年，残值率 5.00%。

具体明细如下表：

项目成本费用表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购燃料及动力费			29.73	31.28	33.57	34.04	34.54
职工薪酬			25.00	26.25	27.56	28.94	30.39
修理费			9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
<b>经营成本</b>			<b>64.23</b>	<b>67.03</b>	<b>70.63</b>	<b>72.48</b>	<b>74.42</b>
折旧费及摊销			158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
<b>总成本费用</b>			<b>382.57</b>	<b>385.36</b>	<b>388.96</b>	<b>390.81</b>	<b>392.76</b>
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
外购燃料及动力费	35.06	35.60	36.18	36.78	37.41	38.08	38.77
职工薪酬	31.91	33.50	35.18	36.94	38.78	40.72	42.76
修理费	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
<b>经营成本</b>	<b>76.46</b>	<b>78.61</b>	<b>80.85</b>	<b>83.22</b>	<b>85.69</b>	<b>88.30</b>	<b>91.03</b>
折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
<b>总成本费用</b>	<b>394.80</b>	<b>396.94</b>	<b>399.19</b>	<b>401.55</b>	<b>404.03</b>	<b>406.63</b>	<b>409.36</b>
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
外购燃料及动力费	39.50	40.27	41.08	41.93	42.82	43.75	44.73
职工薪酬	44.90	47.14	49.50	51.97	54.57	57.30	60.17
修理费	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
<b>经营成本</b>	<b>93.90</b>	<b>96.91</b>	<b>100.08</b>	<b>103.40</b>	<b>106.89</b>	<b>110.55</b>	<b>114.40</b>
折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

总成本费用	412.23	415.25	418.41	421.74	425.22	428.89	432.73
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
外购燃料及动力费	45.76	46.85	47.98	49.17	50.43	51.74	53.12
职工薪酬	63.17	66.33	69.65	73.13	76.79	80.63	84.66
修理费	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
经营成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
总成本费用	436.77	441.01	445.46	450.14	455.05	460.20	465.61
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
外购燃料及动力费	54.57	56.09	57.69	1,228.54			
职工薪酬	88.89	93.34	98.00	1,558.07			
修理费	9.50	9.50	9.50	275.50			
经营成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			
折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	4,591.67			
利息费用	160.00	160.00	80.00	4,560.00			
总成本费用	471.30	477.26	403.53	12,213.78			

#### 4. 项目运营损益情况

##### 项目利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入			457.61	481.41	516.61	523.87	531.50
2.项目成本			64.23	67.03	70.63	72.48	74.42
3.税金			7.69	8.63	10.01	10.35	10.72
4.税息折旧及摊销前利润			385.68	405.75	435.97	441.04	446.36
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销			158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
2.息税前利润			227.35	247.42	277.64	282.70	288.02
三、利息支出							
1.利息费用			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.税前利润			67.35	87.42	117.64	122.70	128.02
四、企业所得税							

企业所得税			16.84	21.85	29.41	30.68	32.01
五、净利润			50.51	65.56	88.23	92.03	96.02
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	539.51	547.91	556.74	566.01	575.75	585.97	596.70
2.项目成本	76.46	78.61	80.85	83.22	85.69	88.30	91.03
3.税金	11.10	11.50	11.92	12.36	12.83	13.31	13.83
4.税息折旧及摊销前利润	451.94	457.81	463.97	470.43	477.22	484.35	491.84
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
2.息税前利润	293.61	299.48	305.63	312.10	318.89	326.02	333.51
三、利息支出							
1.利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.税前利润	133.61	139.48	145.63	152.10	158.89	166.02	173.51
四、企业所得税							
企业所得税	33.40	34.87	36.41	38.03	39.72	41.51	43.38
五、净利润	100.21	104.61	109.23	114.08	119.17	124.52	130.13
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	607.97	619.80	632.22	645.26	658.96	673.34	688.44
2.项目成本	93.90	96.91	100.08	103.40	106.89	110.55	114.40
3.税金	14.36	14.93	15.52	16.14	16.79	17.48	18.20
4.税息折旧及摊销前利润	499.70	507.95	516.62	525.72	535.27	545.31	555.84
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
2.息税前利润	341.37	349.62	358.29	367.39	376.94	386.97	397.51
三、利息支出							
1.利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.税前利润	181.37	189.62	198.29	207.39	216.94	226.97	237.51
四、企业所得税							
企业所得税	45.34	47.41	49.57	51.85	54.24	56.74	59.38
五、净利润	136.03	142.22	148.72	155.54	162.71	170.23	178.13
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	704.29	720.94	738.42	756.78	776.05	796.28	817.53
2.项目成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
3.税金	18.96	19.75	20.58	21.46	22.38	23.34	24.36
4.税息折旧及摊销前利润	566.90	578.51	590.71	603.51	616.96	631.07	645.89
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
2.息税前利润	408.57	420.18	432.37	445.18	458.62	472.74	487.56
三、利息支出							
1.利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

2.税前利润	248.57	260.18	272.37	285.18	298.62	312.74	327.56
四、企业所得税							
企业所得税	62.14	65.05	68.09	71.29	74.66	78.18	81.89
五、净利润	186.43	195.14	204.28	213.88	223.97	234.55	245.67
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	839.84	863.26	887.86	18,906.82			
2.项目成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			
3.税金	25.42	26.54	27.71	478.16			
4.税息折旧及摊销前利润	661.46	677.80	694.96	15,366.55			
二、折旧与摊销				0.00			
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	4,591.67			
2.息税前利润	503.12	519.46	536.62	10,774.88			
三、利息支出				0.00			
1.利息费用	160.00	160.00	80.00	4,560.00			
2.税前利润	343.12	359.46	456.62	6,214.88			
四、企业所得税				0.00			
企业所得税	85.78	89.87	114.16	1,553.72			
五、净利润	257.34	269.60	342.47	4,661.16			

#### （四）项目收益与融资平衡情况

### 资金平衡测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、现金流入	5,000.00	0.00	495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
1、资本金流入	0.00	0.00					
2、债券资金流入	5,000.00	0.00					
3、运营收入			495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
二、现金流出	5,000.00	0.00	286.73	297.46	312.92	316.98	321.25
1、固定资产投资	5,000.00	0.00					
2、运营成本			64.23	67.03	70.63	72.48	74.42
3、相关税费			62.50	70.43	82.29	84.50	86.83
4、债券利息			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	0.00	0.00	208.85	223.90	246.56	250.36	254.35
四、累计净现金流量	0.00	0.00	208.85	432.74	679.30	929.66	1,184.01
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、现金流入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21

1、资本金流入							
2、债券资金流入							
3、运营收入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
二、现金流出	325.73	330.44	335.38	340.57	346.02	351.74	357.75
1、固定资产投资							
2、运营成本	76.46	78.61	80.85	83.22	85.69	88.30	91.03
3、相关税费	89.27	91.84	94.53	97.36	100.33	103.44	106.72
4、债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	258.54	262.94	267.56	272.41	277.50	282.85	288.46
四、累计净现金流量	1,442.55	1,705.49	1,973.05	2,245.46	2,522.96	2,805.81	3,094.28
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、现金流入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
1、资本金流入							
2、债券资金流入							
3、运营收入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
二、现金流出	364.06	370.68	377.63	384.93	392.60	400.65	409.10
1、固定资产投资							
2、运营成本	93.90	96.91	100.08	103.40	106.89	110.55	114.40
3、相关税费	110.15	113.76	117.55	121.53	125.71	130.10	134.70
4、债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	294.36	300.55	307.05	313.87	321.04	328.56	336.46
四、累计净现金流量	3,388.64	3,689.18	3,996.23	4,310.11	4,631.14	4,959.71	5,296.17
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、现金流入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
1、资本金流入							
2、债券资金流入							
3、运营收入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
二、现金流出	417.98	427.30	437.08	447.36	458.15	469.47	481.37
1、固定资产投资							
2、运营成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
3、相关税费	139.54	144.62	149.95	155.55	161.43	167.60	174.08
4、债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	344.76	353.47	362.61	372.22	382.30	392.89	404.00

四、累计净现金流量	5,640.93	5,994.40	6,357.01	6,729.23	7,111.53	7,504.42	7,908.42
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
一、现金流入	909.53	934.90	961.54	25,475.73			
1、资本金流入				0.00			
2、债券资金流入				5,000.00			
3、运营收入	909.53	934.90	961.54	20,475.73			
二、现金流出	493.85	506.97	5,460.74	21,222.90			
1、固定资产投资				5,000.00			
2、运营成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			
3、相关税费	180.89	188.04	215.54	3,600.79			
4、债券利息	160.00	160.00	80.00	4,560.00			
5、债券本金			5,000.00	5,000.00			
6、其他财务费用				0.00			
三、净现金流量	415.68	427.93	-4,499.20	4,252.83			
四、累计净现金流量	8,324.09	8,752.03	4,252.83				

### （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 13,812.83 万元，对债务本息的覆盖倍数为 1.41，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	5,000.00	4,800.00	9,800.00	13,812.83
专项债券本息保障倍数	1.41			

### 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1.27；当项目经营净收益下降15.00%时，融资本息覆盖倍数为1.20，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
13,812.83	20.00%	9,800.00	1.69
	15.00%		1.62
	10.00%		1.55
	5.00%		1.48
	0.00%		1.41
	-5.00%		1.34
	-10.00%		1.27

	-15.00%		1.20
	-20.00%		1.13

### 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 1.41，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  
91110107MA01J6FL5E



(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

國  
范  
當  
經

[illegible]

成立日期 2019年01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



登记机关

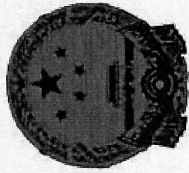


2022年06月13日

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>

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。



# 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



证书序号：0011986

## 说明

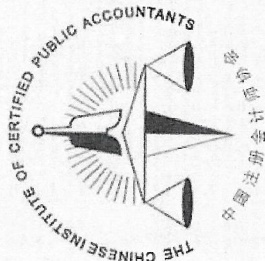
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

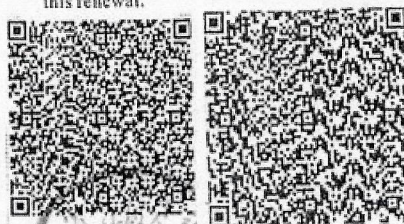
中华人民共和国财政部制



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



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

仇凌(321000340042)  
您已通过2016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

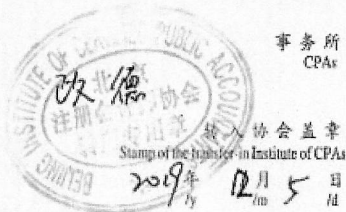
北京政德会计师事务所(普通合伙)  
北京政德会计师事务所(普通合伙) 专用章

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

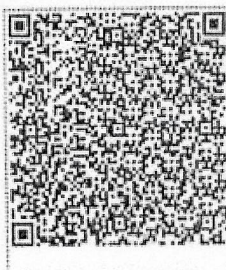
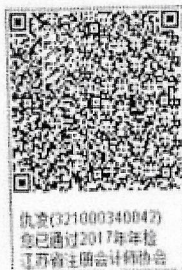
事务所  
CPAs

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

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



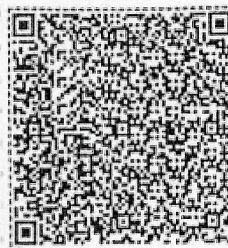
仇凌(321000340042)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

6



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.



姓名：仇凌  
证书编号：321000340042

年 月 日  
/y /m /d

7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

×

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-08-27

通过

2023年

2023-08-29

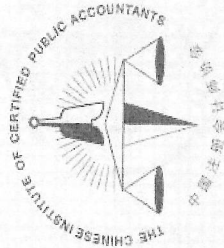
通过

2022年

2022-08-26

通过

北京政德会计师事务所(普通合伙)



李映霞

姓 名	姓 别	姓 别
Full name	Sex	Sex
1971-05-18	1971-05-18	1971-05-18
Date of birth	Date of birth	Date of birth
山西晋弘会计师事务所(普通合伙)	Working unit	Working unit
140202197105183023	Identity card No.	Identity card No.



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: 14030810061  
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日  
Date of Issuance



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

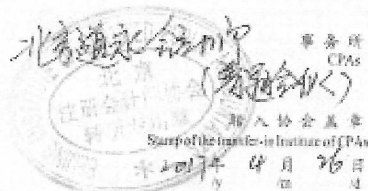
Agree the holder to be transferred from



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

同意调入

Agree the holder to be transferred to



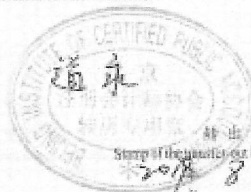
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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



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

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

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

5

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25日

7

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.



姓名：李焕霞  
证书编号：140200810064

年 月 日  
年 月 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.



姓名：李焕霞  
证书编号：140200810064

年 月 日  
年 月 日

2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064

X

cmis.cicpa.org.cn

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

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

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21



北京政德会计师事务所(普通合伙)

通过

通过

通过