

2024 年北京市政府专项债券（十一期）

2024 年北京市政府专项债券（十四期）

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造

土地开发项目（调减）

收益与融资自求平衡专项评价报告



北京聆信会计师事务所（普通合伙）

Ling Xin Certified Public Accountants



目 录

报告正文.....	1
专项评价.....	3
一、专项债基本情况.....	3
（一）本次专项债券调整情况.....	3
（二）项目主体资格.....	3
（三）项目基本情况.....	4
二、预测假设.....	5
三、融资情况.....	5
（一）资金充足性.....	6
（二）资金稳定性.....	7
四、项目预期收益来源.....	8
（一）拟出让土地情况.....	8
（二）土地出让收入预测.....	8
五、收益与融资自求平衡情况.....	10
（一）预期收入测算.....	10
（二）预期成本测算.....	10
（三）本息覆盖率.....	11
（四）现金流量表.....	11
（五）压力测试.....	12
（六）风险分析.....	13
六、评估结论.....	16
七、报告使用.....	16





聆信会计师事务所
Ling Xin Certified Public Accountants

2024 年北京市政府专项债券（十一期）
2024 年北京市政府专项债券（十四期）
朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目（调减）
收益与融资自求平衡专项评价报告

聆信审字（2024）第2061号

北京市朝阳区财政局：

我们接受委托，对 2024 年北京市政府专项债券（十一期）和 2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据参照是《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》。我们参照上述准则的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目（调整）情况的充分性和适当性负责，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。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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本评价报告仅供项目单位本次申请调减专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为项目单位申请调减专项债



券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，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，本次评价的 2024 年北京市政府专项债券（十一期）和 2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



中国注册会计师：



刘东

中国注册会计师：



张金兰

二〇二四年十二月十七日



朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目（调减） 收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2024 年北京市政府专项债券（十一期）和 2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目已于 2024 年 06 月 20 日和 09 月 26 日分别发行 65,000 万元和 17,200 万元，由于本项目实际进度滞后导致资金需求减少，为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券 22,500 万元，分别调整至 2024 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目 5,300 万元，债券期限 1 年期，利率 1.65%；2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目 17,200 万元，债券期限 1 年期，利率 1.45%。

本项目调减资金由后续年度按需发行专项债券保障，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

（二）项目主体资格

项目实施主体北京永辉鸿景房地产开发有限公司成立于 2013 年 12 月，公司类型为其他有限责任公司；注册地址北京市朝阳区崔各庄乡南春路 1 号 056 室；统一社会信用代码 911101050854838649；法定代表人王辰；注册资本 2,000 万元人民币。

公司经营范围：房地产开发；投资管理；项目投资；资产管理；销售自行开发的商品房。（市场主体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。）

根据《北京市朝阳区人民政府关于同意北京永辉鸿景房地产开发有限公司为崔各庄乡奶西村棚改土地开发项目实施主体的批复》（朝政批



〔2016〕7号)和2021年9月30日北京市发展和改革委员会《关于朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)〔2021〕179号),本项目实施主体为北京永辉鸿景房地产开发有限公司。本项目工作内容包括进行征地、腾退工作和必要的基础设施建设,土地前期开发完成后,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。项目总投资估算947,505万元。

(三)项目基本情况

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目位于朝阳区崔各庄乡西北角,紧邻京承高速,四至为东至奶东村,南至善各庄村,西至来广营乡,北至孙河乡(含北京市华农物资有限公司〔京朝国用(2002)划字第0278号〕用地)。根据《关于崔各庄乡奶西村棚改土地开发项目土地前期整理意见函》〔京规自(朝)初审函(2020)0012号〕,本项目棚户区改造范围共涉及用地约233.45公顷,其中规划用地面积约46.39公顷,代拆用地面积187.06公顷。46.39公顷规划用地范围内,包括1.91公顷国有土地(商业、工业仓储等用地),以及44.48公顷集体土地(含崔各庄乡奶西村34.02公顷和奶东村9.18公顷、孙河乡雷桥村0.11公顷和李县坟村1.17公顷集体建设用地),不涉及农用地。187.06公顷代拆用地范围内,包括183.87公顷奶西村用地、3.19公顷奶东村用地。根据《普通测量成果报告书》(2021普测0178),代拆用地扣除了基本农田保护区、二期及规划城镇建设用地及有条件建设区,实际实施代拆面积约144.02公顷。

棚户区改造范围内地上建筑物主要为宅基地房屋、集体土地上非住宅房屋、国有土地非住宅房屋等,建筑面积约64.89万 m^2 (根据《普通测量成果报告书》(2021普测0178),项目腾退建筑面积已扣除代拆用地范围内二期及规划城镇建设用地、有条件建设区内房屋建筑面积,基本农田保护区农业大棚面积)。项目腾退建筑面积最终以腾退协议为准。本项目住宅房屋腾退需安置奶西村和奶东村约2,223人;采用购买异地房源进行安置,包括京旺家园剩余现房房源8.19万 m^2 及新建部分8.78万(含公建)



m²，产权性质为参照经济适用住房产权管理。

项目规划建设用地面积 211,845.72 m²。规划建筑规模 350,590 m²，其中项目经营性建筑规模 347,470 m²（住宅建筑规模 274,038 m²，商业规划建筑规模 73,432 m²），项目非经营性建筑规模 3,120 m²（幼儿园规划建筑）。

依据项目实施进度，本项目 2016 年 10 月启动棚改土地开发工作，至 2022 年 8 月项目部分用地完成土地整理，部分经营性用地纳入北京市土地储备库。2021 年因代征用地调整，项目划分一期、二期，其中一期总用地面积约 190.40 公顷，其中规划建设用地、代征道路、代征绿地面积约 46.38 公顷，规划建筑规模约 35.05 万平方米；同步实施整理（代拆）用地面积约 144.02 公顷。二期总用地面积约 43.04 公顷，用地规划正在落实中。目前专项债券申请均为一期项目，项目于 2023 年完成项目所有经营性用地入市工作，预计 2025 年 10 月完成项目所有棚户区改造工作。

二、预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的土地出让计划能够顺利执行；

5、土地市场价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、融资情况

2017 年 6 月，财政部发布《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）（以下简称“《通知》”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。



根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖率 1.58 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据北京永辉鸿景房地产开发有限公司提供资料，本项目总投资为 947,505 万元。其中：前期费用 5,787 万元，征地费用 196,001 万元，腾退费用 485,212 万元，市政基础设施建设费 8,042 万元，外迁安置房成本 104,100 万元，工程建设其他费 15,165 万元，建设期利息 133,198 万元。本项目已完成投资 866,818 万元，为发行专项债券资金和财政资金，剩余投资仍计划通过发行专项债券资金和拨付财政资金完成。

2、资金筹措

根据北京市发展和改革委员会《关于朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目核准的批复》及专项债券资金申报资料，本项目总投资 947,505 万元。资金来源主要为政府专项债券和财政资金，已发行和计划发行债券情况如下表：

资金筹措计划表

项目	资金性质	发行时间	利率	本金（万元）
已发行	2 年期再融资专项债	2021 年	2.89%	503,100
已发行	2 年期再融资专项债展期	2023 年	2.50%	180,000
小计		-	-	503,100
2024 年度已发行	1 年期政府专项债	2024 年	——	82,200
其中：本年已发行	1 年期政府专项债	2024 年	1.65%	65,000



收益与融资自求平衡专项评价报告

项目	资金性质	发行时间	利率	本金（万元）
本年已发行	1 年期政府专项债	2024 年	1.45%	17,200
本次计划调减	1 年期政府专项债	2024 年	1.65%	5,300
本次计划调减	1 年期政府专项债	2024 年	1.45%	17,200
2025 年度计划发行	1 年期政府专项债	2025 年	1.51%	22,500
合计				585,300

注：2025 年度计划发行的 1 年期政府专项债券 22,500 万元，按照 1.51% 预测（以中国债券信息网 2024 年 12 月 16 日，1 年期中债国债五日均线值 1.2615% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.51%）。

按照上述筹措计划，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

3、资金使用计划

2024 年北京市政府专项债券（十一期）和 2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 82,200 万元资金已全部到位，其中拟将 22,500 万元专项债券资金的用途分别调整至 2024 年北京市政府专项债券（十一期）和 2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目，本次对债券调减后的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，本年融入资金主要用于市政及公共设施迁改费、剩余腾退补偿、安置房购置等支出。已发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

资金充足性评价结论：根据项目单位预测及编制的实施方案，我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，债券存续期间各年度均有稳定的现金流入，按照土地上市收益、已发行债券资金流入及项目建设资金、还本付息资金流出测算，债券存续期内年末最低现金存量大于 363,352.94 元。现金流量情况详见本报告“五、收益与融资自求平衡情况第四部分现金流量



表”。由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。

资金稳定性评价结论：根据项目单位预测及实施方案，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）拟出让土地情况

根据《关于崔各庄乡奶西村棚改土地开发项目土地前期整理意见函》【京规自（朝）初审函[2020]0012号】，项目经营性建筑规模共计 347,470 m²，其中住宅建筑规模 274,038 m²，商业建筑规模 73,432 m²。

经营性地块规划指标表

地块编号	用途	容积率	规划用地面积(m ²)	规划建筑面积(m ²)
29-315	居住	2.5	59,830.411	149,576
29-318	居住	1.1	40,508.608	44,559
29-320	居住	1.1	40,718.192	44,790
29-321	居住	1.1	31,920.74	35,113
小计			172,977.951	274,038
29-317	商业	2.1	34,967.769	73,432
可经营用地合计			207,945.72	347,470

（二）土地出让收入预测

本项目截至 2023 年底已完成全部用地出让，土地出让收入全部为开发补偿费收入共计 988,157.02 万元，已入市地块详见下表：

已入市地块详表

序号	土地状态	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	建筑高度(米)	地上建筑规模(平方米)	金额(万元)
1	四通一平	29-318	R2 二类居住用地	40,508.608	30	56,712	212,492.04
2	四通	29-319	R2 二类居	44,618.192	60	93,514	1,249.32



收益与融资自求平衡专项评价报告

序号	土地状态	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高度 (米)	地上建筑规模 (平方米)	金额 (万元)
	一平		住用地				
3	四通一平	29-320	R2 二类居住用地				312,888.60
4	四通一平	29-321	R2 二类居住用地	31,920.74	60	70,864	219,509.74
5	四通一平	29-315-1	R2 二类居住用地				212,707.60
6	四通一平	29-317-1	U22 环卫设施用地	71,284.18	30	105,042	306.06
7	四通一平	29-317-4	B4 综合性商业金融服务用地				21,573.20
8	四通一平	29-315-2A333	中小学合校用地	20,000	24	20,000	6,085.42
9	四通一平	29-317-3A61	机构养老设施用地	3,034	24	4,399	1,345.04
合计				211,365.72		350,531	988,157.02

根据 2022 年 3 月 28 日北京市住房和城乡建设委员会《朝阳区崔各庄乡棚改项目土地开发地块成本审核联席会议纪要》([2022]第 38 号)的内容: 29-318、29-319、29-320 地块用地面积约 8.51 公顷, 土地开发补偿费为 526,629.96 万元。具体地块土地开发补偿费如下: 29-318 地块为 212,492.04 万元, 29-319 地块为 1,249.32 万元, 29-320 地块为 312,888.60 万元。

根据 2022 年 8 月 8 日北京市住房和城乡建设委员会《朝阳区崔各庄乡棚改项目 29-321 地块土地开发补偿费审核会议纪要》([2022]第 123 号)的内容: 29-321 地块用地面积约 3.19 公顷, 土地开发补偿费为 219,509.74 万元。

根据 2023 年 4 月 27 日北京市住房和城乡建设委员会《朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1、29-317-1、29-317-4 地块土



地开发补偿费审核会议纪要》（会议纪要第 66 号）的内容：29-315-1、29-317-1、29-317-4 地块建设用地面积约 7.13 公顷，土地开发补偿费为 234,586.86 万元。其中：29-315-1 地块为 212,707.60 万元，29-317-1 地块为 306.06 万元，29-317-4 地块为 21,573.20 万元。

根据北京市朝阳区审计局审计报告（朝审城报[2023]23 号）《朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目成本复核》及奶西村棚户区改造土地开发项目成本分摊表：29-315-2A333 中小学合校用地地块土地开发补偿费为 6,085.42 万元，29-317-3A61 机构养老设施用地地块土地开发补偿费为 1,345.04 万元。

五、收益与融资自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目预期收入 988,157.02 万元，均来源于土地出让收入。

（二）预期成本测算

本项目债券存续期内，需支付的项目融资成本为 624,804.08 万元，均为政府专项债债券本金及利息，测算如下表：

债券融资成本测算表

债券	发行期限	本金（万元）	利率	利息（万元）	本利和（万元）
已发行	2 年期再融资专项债	503,100	2.89%	29,079.18	532,179.18
已发行	2 年期再融资专项债展期	180,000	2.50%	9,000.00	189,000.00
已发行	1 年期政府专项债	65,000	1.65%	1,072.50	66,072.50
计划调减	1 年期政府专项债	-5,300	1.65%	-44.00	-5,344.00
已发行	1 年期政府专项债	17,200	1.45%	249.40	17,449.40
计划调减	1 年期政府专项债	-17,200	1.45%	-193.00	-17,393.00
计划发行	1 年期政府专项债	22,500	1.51%	340.00	22,840.00
合计		585,300.00	-	39,504.08	624,804.08

注：2023 年 12 月 7 日发行 18 亿 2 年期再融资专项债，为 2021 年 12 月 15 日已发行 2 年期政府再融资专项债 50.31 亿到期的展期，按照 2.50% 的利率，每年付息一次，2025 年 12 月 8 日到期。



本次计划调整日期暂按 2024 年 12 月 18 日考虑，计划调减 22,500 万元专项债券，其中：2024 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目调减 5,300 万元利息本项目承担 180 天，剩余 185 天利息和 5,300 万元专项债券由 2024 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目调减 17,200 万元利息本项目承担 82 天，剩余 283 天利息和 17,200 万元专项债券由 2024 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目承担。

（三）本息覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目预期收入总共为 988,157.02 万元；需支付的项目债券本金及利息和为 624,804.08 万元，本息覆盖率为 1.58 倍，项目预期收益完全能够覆盖专项债券本息。

（四）现金流量表

根据土地出让收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流，项目运营期内现金流保持良好。按照土地上市收益、已发行及拟发行债券资金流入及项目建设资金、还本付息资金流出测算，债券存续期内年末最低现金存量大于 363,352.94 万元，资金流量测算详见下表（单位：万元）：

现金流量表（2023—2025 年）

现金流量	2023 及以前年度	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流			
1.经营活动产生的现金	746,140.00	242,017.02	
2.经营活动支付的现金	-		
3.经营活动产生的现金流小计	746,140.00	242,017.02	-
二、投资活动产生的现金流			
1.支付项目建设资金	812,800.00	112,205.00	22,500.00
2.投资活动产生的现金流小计	812,800.00	112,205.00	22,500.00
三、融资活动产生的现金流			
1.财政统筹安排	320,700.00	41,505.00	-
2.债券融资款	503,100.00	59,700.00	22,500.00
3.偿还债券本金	323,100.00	-	239,700.00
4.支付债券利息	29,079.18	4,500.00	5,584.90



收益与融资自求平衡专项评价报告

现金流量	2023 及以前年度	2024 年	2025 年
5.融资活动产生的现金流合计	471,620.82	96,705.00	-222,784.90
四、现金流总计	-		
1.期初现金	-	404,960.82	631,477.84
2.期内现金变动	404,960.82	226,517.02	-245,284.90
3.期末现金	404,960.82	631,477.84	386,192.94

现金流量表（2026 年）

现金流量	2026 年	合计
一、经营活动产生的现金流		
1.经营活动产生的现金		988,157.02
2.经营活动支付的现金		-
3.经营活动产生的现金流小计	-	988,157.02
二、投资活动产生的现金流		-
1.支付项目建设资金	-	947,505.00
2.投资活动产生的现金流小计	-	947,505.00
三、融资活动产生的现金流		-
1.财政统筹安排	-	362,205.00
2.债券融资款	-	585,300.00
3.偿还债券本金	22,500.00	585,300.00
4.支付债券利息	340.00	39,504.08
5.融资活动产生的现金流合计	-22,840.00	322,700.92
四、现金流总计		-
1.期初现金	386,192.94	——
2.期内现金变动	-22,840.00	——
3.期末现金	363,352.94	——

（五）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。



压力敏感性测试

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	938,749.17	988,157.02	1,037,564.87
债券还本付息额（万元）	624,804.08	624,804.08	624,804.08
债券本息覆盖率	1.50	1.58	1.66

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当预期净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于等于 1.50 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目实施方案》、《朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目申请报告》、《朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目事前绩效评估报告》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

1、项目主体风险

（1）风险评估

本项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

（2）风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位



主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2、产业政策风险

（1）风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

（2）风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3、经济周期风险

（1）风险评估

本项目为棚户区改造，项目重点围绕提高当地居民生活质量，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

（2）风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增长不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4、项目收益不及预期风险

（1）风险评估

项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能



因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。本项目投资收益不确定性带来的风险，直接反映在土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致项目单位在债券存续期间的出让收入的取得存在不确定性，影响项目单位的偿债能力。

（2）风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以发行新一期政府专项债券偿还债券本金。

5、封闭使用债券资金的风险

（1）风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

（2）风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项



目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本单位的年度投资计划进行管理。

6、债券资金使用不当的风险

(1) 风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。

本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

(2) 风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

六、评估结论

依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面债券调减后，仍能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，我们认为，本项目债券调减后，仍能满足项目建设的资金需求，并能够实现项目收益与融资自求平衡。

七、报告使用

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

统一社会信用代码
91110105MA01TT742Q

名称 北京聚信会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘东

经营范围

注册会计师业务；代理记账。（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：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程管理服务；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务。（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。）

出资额 240万元
成立日期 2020年07月27日
主要经营场所 北京市朝阳区北苑东路19号院3号楼16层1609



登记机关

2023年11月28日



会计师事务所 执业证书



名称：

北京聆信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

刘东

主任会计师：

经营场所：

北京市朝阳区北苑东路19号院3号楼16层1609

组织形式：

普通合伙

执业证书编号：

11010370

批准执业文号：

京财会许可[2020]0119号

批准执业日期：

2020年11月11日

证书序号：0020131

说明

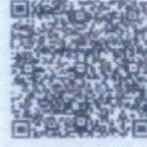
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

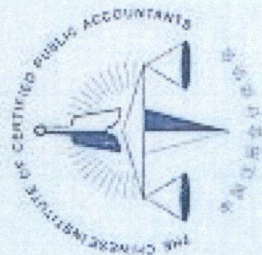


发证机关：北京市财政局

2023年 12月 17日

中华人民共和国财政部制





姓名: 赵东
Full name: Zhao Dong
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1975-12-08
Date of birth: 1975-12-08
工作单位: 北京德正会计师事务所有限公司
Working unit: Beijing Dezheng Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 1101052343327
ID card number: 1101052343327



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.



110003180012

证书编号: 北京注册会计师协会
No. of Certificate: Beijing Institute of CPAs

批准注册协会: 二〇一〇 六 十二
Authorized Institute of CPAs: 2010 6 12
发证日期: 年 月 日
Date of Issuance: Year Month Day

2011 年 2 月 25 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

2004年8月20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

2004年11月23日
/y /m /d

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





姓名 张金兰
性别 女
出生日期 1986-07-14
工作单位 北京中佳普会计师事务所有限公司
身份证号码 130633198607146424



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名：张金兰
证书编号：110002830030

证书编号：110002830030
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018 年 07 月 16 日
Date of Issuance





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
2023年6月17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
2023年6月17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
2023年7月27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
2023年7月27日

