2025年北京市政府专项债券（第三期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中诚恒平咨字[2025]001号

北京中诚恒平会计师事务所有限公司

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25RW263S7Z

2025年北京市政府专项债券（第三期）西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中诚恒平咨字[2025]001号

北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京盛世宏华置业有限公司：

我们接受委托，对2025年北京市政府专项债券（第三期）西红门镇新建地区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。

我们审核的依据是《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》。我们按照上述准则的要求执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目募投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。

本评价报告仅供本次申请发行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申请发行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，本次评价的大兴区西红门镇新建地区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。

北京中诚恒平会计师事务所有限

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年一月九日

2025年北京市政府专项债券（第三期）

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目

收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

实施主体：北京盛世宏华置业有限公司

根据《北京市大兴区人民政府关于变更新建地区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（京兴政函〔2018〕206号），同意由北京盛世宏华置业有限公司作为项目实施主体，承担项目资金筹集工作，并全权办理项目立项、规划、土地、拆迁安置等相关手续，组织实施项目征地补偿、拆迁安置、市政基础设施建设、土地平整等工作。

北京盛世宏华置业有限公司公司类型为其他有限责任公司，成立于2018年7月17日，营业执照注册号为91110115MA01DHU30W，法定代表人：张华。公司注册地址为北京市大兴区西红门镇宏福路1号，注册资本：6,666.67万元。

公司经批准的经营范围包括：房地产开发；房地产咨询；物业管理；销售自行开发的商品房；施工总承包；专业承包。（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。）

（二）项目基本情况

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目位于大兴区西红门镇东南部，京台高速以西，南中轴路东侧，南侧紧邻六环路，四至范围是：北至鼎业路，南至新凤河，东至金服大街，西至金盛大街。棚改范围内总占地面积约为73.26公顷，其中，建设用地面积约37.36公顷，规划建筑规模约70.498万平方米，项目总投资约为93.87亿元。随着城市化进程的不断深化，棚户区日益表现出诸如违法建设泛滥、安全隐患严重、环境质量低下、社会问题突出等种种复杂而严重的问题，对所在城市的统一规划和统一管理产生极大的破坏。为了改善人民群众的生活居住条件，加速城乡一体化建设、推动区域经济的发展，西红门镇党委、政府本着摒弃“被动治理”，谋求“主动提升”的思路，提出了对新建地区棚户区改造和环境整治的诉求。

根据《北京市大兴区人民政府关于大兴区西红门新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）成本有关问题的函》（京兴政函[2021]401号），本项目总投资约为93.87亿元，项目资金来源包括政府专项债券融资42.97亿元（根据实际情况调整），项目滚动开发、财政统筹50.90亿元。

截至2024年12月，项目已到位资金53.43亿元（其中2019年政府专项债32.00亿元，2022年再融资专项债券32.00亿元用于偿还到期的2019年专项债券本金，2022年调整后发行政府专项债3.4亿，2023年政府专项债1.57亿元），2025-2027年预计投资40.44亿元，所需资金通过项目滚动开发、财政统筹、发行政府专项债方式筹集。

本次专项债券重点用于安置房建设、市政基础设施建设、土地征收补偿等。

二、预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）申请人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

三、融资情况（评价要素）

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，本息覆盖倍数1.88倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据《北京市大兴区人民政府关于大兴区西红门新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）成本有关问题的函》（京兴政函[2021]401号），本项目总投资约为938,735.56万元。

投资估算表：

序号	科目	金额(万元)	比例（%）
1	前期费用	2,054	0.22
2	征地补偿费	92,128	9.82

3	拆迁补偿及相关费用	546,567	58.22
4	市政基础设施建设费用	141,820	15.11
5	其他费用	58,780	6.26
6	建设期利息	97,387	10.37
合计		938,736	100.00

2、资金筹措

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资93.87亿元，项目资金来源包括政府专项债券融资42.97亿元，财政统筹资金50.90亿元。

资金筹措计划表

项目	金额（亿元）	比例（%）
发行政府专项债券融资资金	42.97	45.78%
自筹资金	50.90	54.22%
项目总投资	**93.87**	**100.00**

截止审计报告日，项目已申请政府专项债券36.97亿元，其中2019年专项债32.00亿元，期限3年，发行利率3.18%；2022年再融资专项债券32.00亿元用于偿还到期专项债券本金，债券期限为3年期，利率2.45%；2022年专项债券调整后发行3.4亿元，债券期限为7年，利率2.88%；2023年政府专项债券1.57亿元，利率2.34%。

剩余资金通过项目滚动开发，发行政府专项债方式筹集，按照上述方案，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、发行政府债券等方式解决。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年利息，总体融资计划及还本付息情况见下表：

融资计划及还本付息情况表

单位：亿元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2019年		32.00	-	32.00	-
2020年	32.00	-	-	32.00	1.02
2021年	32.00	-	-	32.00	1.02
2022年	32.00	3.40		35.40	1.02
2023年	35.40	1.57	-	36.97	0.88
2024年	36.97	-	-	36.97	0.92
2025年	36.97	0.86		37.83	0.92
2026年	37.83	3.14	1.57	39.40	0.70
2027年	39.40	2.00	-	41.40	0.72
2028年	41.40	-	-	41.40	0.76
2029年	41.40	-	3.40	38.00	0.76
2030年	38.00	-	32.00	6.00	0.66
2031年	6.00	-	-	6.00	0.11
2032年	6.00	-	0.86	5.14	0.11
2033年	5.14	-	3.14	2.00	0.10
2034年	2.00	-	2.00	-	0.04
合计		42.97	42.97		9.74

注：在进行应付利息测算时，2019年已发行债券按实际发行利率3.18%计算，2022年再融资债券按2.45%计算。2022年第十七期专项债券3.40亿元利率按照2.88%计算。2023年发行1.57亿元利率按照2.34%计算。2025年再融资专项债券32.00亿元用于偿还到期专项债券本金，债券期限为5

年期，利率1.71%（以中国债券信息网2024年12月11日，7年期中国国债五日均线值1.51%为基础，上浮20BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.71%）。2025年拟发行政府专项债0.86亿元，本期拟发行0.86亿元，期限七年，预计利率1.91%（以中国债券信息网2024年12月11日，7年期中国国债五日均线值1.71%为基础，上浮20BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.91%）。2026年拟发行政府专项债3.14亿元，期限七年，预计利率1.91%。2027年拟发行政府专项债2.00亿元，期限七年，预计利率1.91%，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

3、资金使用计划

本次计划发行专项债0.86亿元，资金主要用于安置房建设、市政基础设施建设、土地征收补偿等。

4、本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入114.49亿元，预计经营性现金流出15.57亿元，债券本金与利息合计为52.71亿元，专项债券本息覆盖倍数1.88倍。

5、评价结论

根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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，进入债券还款期，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设后，剩余资金仍可覆盖当年的需支付的本金及利息，且自2024年后，本项目每年末资金结余均在5.05亿元以上，本项目资金稳定性得到保障。

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，通过测算基本各年度土地出让收入完全可以覆盖当期债券还本付息资金需求。项目建设期初及建设资金需求较大，债券融资不足以支付当期建设资金时，资金缺口由财政统筹、发行债券安排。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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。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。

1、拟出让土地情况及出让计划

项目规划经营性土地9宗，总出让规模约39.222万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自2025年开

始出让，预计2027年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

序号	计划供地时间	R2二类居住用地	A61机构养老设施用地	A334托幼用地	B4综合性商业金融服务业用地	小计
1	2025年	9.2400		0.4080	0.7040	10.3520
2	2026年	20.2620	0.6000			20.8620
3	2027年	8.0080				8.0080
	合计	**37.5100**	**0.6000**	**0.4080**	**0.7040**	**39.2220**

2、土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。我们根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

周边土地成交情况表

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	成交日期	楼面地价（元/㎡）
1	北京市大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目DX04-0102-6030、6029地块R2二类居住用地、A334托幼用地	大兴区西红门镇	R2二类居住用地、A334托幼用地	2024/9/19	36,182.88

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	成交日期	楼面地价（元/㎡）
2	北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块R2二类居住用地	大兴区西红门镇	R2二类居住用地	2024/2/27	41,562.01
3	北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目DX00-0101-053、DX00-0101-055地块二类居住用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地	2023/8/3	31,281.13
4	北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目DX00-0202-6018、6019、6026地块R2二类居住用地和6022地块A334托幼用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地、A334托幼用地	2023/8/3	30,633.47
5	北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6004地块A334托幼用地、DX04-0102-6006地块R2二类居住用地	大兴区西红门镇北	R2二类居住用地、A334托幼用地	2023/7/25	40,269.22
6	北京经济技术开发区亦庄新城0202街区YZ00-0202-X47R1地块R2二类居住用地	亦庄新城0202街区YZ00-0202-X47R1地块	R2二类居住用地	2023/6/16	44,449.56
7	北京经济技术开发区亦庄新城0510街区YZ00-0510-0032地块R2二类居住用地	亦庄新城0510街区YZ00-0510-0032地块	R2二类居住用地	2023/6/1	38,024.19
8	北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6005地块R2二类居住用地、DX04-0102-6007地块A334托幼用地	大兴区西红门镇北部	R2二类居住用地、A334托幼用地	2023/5/6	39,757.36

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，我们预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
1	A334 托幼用地	3,400.00
2	A61 机构养老设施用地	29,900.00
3	B4 综合性商业金融服务业用地	11,000.00
4	R2 二类居住用地	29,800.00

3、土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米　　单价：万元

序号	计划供地时间	A334 托幼用地		R2 二类居住用地		A61 机构养老设施用地		B4 综合性商业金融服务业用地		收入合计（亿元）
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价	
1	2025年	0.408	0.34	9.24	2.98			0.704	1.11	28.46
2	2026年			20.26	2.98	0.60	2.99			62.17
3	2027年			8.01	2.98					23.86
	合计	0.408	0.34	37.51	2.98	0.60	2.99	**0.704**	**1.11**	114.49

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益来源于土地出让带来的收入。预期出地出让收入 114.49 亿元。

（二）预期成本测算

1、土地出让成本

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（1）农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二[2005]855号）的文件规定，大兴区为6等区，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米56元。

（2）农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（3）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、

补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（4）廉租住房保障资金

根据北京市财政局《关于印发北京市廉租住房资金管理实施办法的通知》（京财经二〔2009〕315号）规定，计提廉租住房保障资金与计提农田水利建设资金口径相同。

（5）国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二[2007]1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（亿元）
一、土地出让收入（1）	**114.49**
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	**15.57**
1.农业土地开发资金	0.22
2.农田水利建设资金	2.06
3.教育资金	2.06
4.廉租住房保障资金	2.06
5.国有土地收益基金	9.17

项目	金额（亿元）
三、土地出让净收入（3=1-2）	98.92

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

序号	年度	土地出让收入（亿元）	征地相关支出（亿元）	计提政策性资金（亿元）
1	2018至2024年		46.60	
2	2025年	28.46	11.17	3.88
3	2026年	62.18	15.00	8.45
4	2027年	23.85	10.05	3.24
	合计	114.49	**82.82**	**15.57**

（三）本息覆盖率

经计算，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经营性净现金流总共为98.92亿元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为52.71亿元，本息保障倍数为1.88倍，项目经营现金净流量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，经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营性净现金流为98.92亿元，截止到2034年，项目仍旧留存资金

5.05亿元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局及统筹安排。具体资金测算详见下表：

单位：亿元

年份/项目	2018-2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动产生的现金流	-			
1.经营活动产生的现金			28.46	62.17
2.经营活动支付的现金			3.88	8.45
3.经营活动产生的现金流小计	0	0	24.58	53.72
二、投资活动产生的现金流				
1.支付项目建设资金	43.57	3.03	11.17	15
2.投资活动产生的现金流小计	-43.57	-3.03	-11.17	-15
三、融资活动产生的现金流	-			
1.财政统筹安排	16.46			
2.债券融资款	36.97		0.86	3.14
3.偿还财政资金	0			16.46
4.偿还债券本金	0			1.57
5.支付债券利息	3.94	0.92	0.92	0.7
6.融资活动产生的现金流合计	49.49	-0.92	-0.06	-15.59
四、现金流总计	5.92	-3.95	13.35	23.13
1.期初现金	0	5.92	1.97	15.32
2.期内现金变动	5.92	-3.95	13.35	23.13
3.期末现金	5.92	1.97	15.32	38.45

（续）

年份/项目	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金流				
1.经营活动产生的现金	23.86			
2.经营活动支付的现金	3.24			
3.经营活动产生的现金流小计	20.62	0	0	0
二、投资活动产生的现金流				
1.支付项目建设资金	11.36			
2.投资活动产生的现金流小计	-11.36			
三、融资活动产生的现金流				
1.财政统筹安排				
2.债券融资款	2			

年份/项目	2027年	2028年	2029年	2030年
3.偿还财政资金				
4.偿还债券本金			3.4	32
5.支付债券利息	0.72	0.76	0.76	0.66
6.融资活动产生的现金流合计	1.28	-0.76	-4.16	-32.66
四、现金流总计	10.54	-0.76	-4.16	-32.66
1.期初现金	38.45	48.99	48.23	44.07
2.期内现金变动	10.54	-0.76	-4.16	-32.66
3.期末现金	48.99	48.23	44.07	11.41

（续）

年份/项目	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金					114.49
2.经营活动支付的现金					15.57
3.经营活动产生的现金流小计					98.92
二、投资活动产生的现金流					-
1.支付项目建设资金					84.13
2.投资活动产生的现金流小计					-84.13
三、融资活动产生的现金流					-
1.财政统筹安排					16.46
2.债券融资款					42.97
3.偿还财政资金					16.46
4.偿还债券本金		0.86	3.14	2	42.97
5.支付债券利息	0.11	0.11	0.1	0.04	9.74
6.融资活动产生的现金流合计	-0.11	-0.97	-3.24	-2.04	-9.74
四、现金流总计	-0.11	-0.97	-3.24	-2.04	5.05
1.期初现金	11.41	11.3	10.33	7.09	
2.期内现金变动	-0.11	-0.97	-3.24	-2.04	5.05
3.期末现金	11.3	10.33	7.09	5.05	5.05

（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。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（亿元）	93.98	98.92	103.87
债券还本付息额（亿元）	52.71	52.71	52.71
债券本息覆盖率	1.78	1.88	1.97

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.78，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《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）成本审计报告》、《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目(A片区)项目申请报告》、《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B片

区）项目申请报告》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

本项目作为棚改项目，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。

（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，持续建设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建设，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、安置房建设等，受到经济周期影响并不十分明显。

（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速不及预期，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

项目在专项债发行前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。

（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。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

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，发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公司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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，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，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；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，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

七、其他说明

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。



姓　　名 Full name　仲英齐
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1974年7月26日
工作单位 Working unit　中优会计师事务所
身份证号码 Identity card No.　230202197407260620



年度检验登记
Annual Renewal Registratio

本证书经检验合格
This certificate is valid fo
this renewal.

2007年度已获

2008 年 3 月 20 日
/y /m /d

8

姓名：仲英齐
证书编号：100000822592

仲英齐 100000822592

2009年 3 月 30 日
/y /m /d

9



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

北京中税会计师 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

北京中润诚会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007 年 5 月 27 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中润诚 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年 5 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中诚恒平 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009 年 5 月 8 日
/y /m /d

11



姓　名
Full name　朱武
性　别
Sex　男
出生日期
Date of birth　1962-02-15
工作单位
Working unit　信阳豫诚联合会计师事务所
身份证号码
Identity card No.　413001196202150051

10

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日
年 月 日
y m d

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.

朱武 411800200005

姓名：朱武
证书编号：411800200005

年 月 日
y m d

11

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

信阳豫诚 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 10 月 18 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

郑州恒平 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 10月 24日
y m d

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

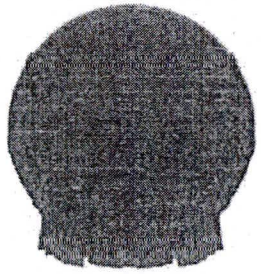
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

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

13



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京中诚恒平会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张妍梅

经营场所：北京市东城区藏经馆胡同17号1幢一层1518室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000301

批准执业文号：京财会[2004]117号

批准执业日期：2004年2月13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：北京市财政局

2024年 6月 11日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110101759639133D

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。

名　　称　北京中设恒平会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　张妍梅

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；销售与会计业务相关的帐册、文表、用具。（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。）

注册资本　30万元

成立日期　2004年02月20日

住　　所　北京市东城区藏经馆胡同17号1幢一层1518室

登记机关

2024年　04月　17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