

2026 年北京市政府专项债券（二期）

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目收益与融资自求平衡专项报告

2026 年北京市政府专项债券（二期）

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块

棚户区改造及环境整治项目

收益与融资自求平衡专项报告

京恒专审字（2026）第 0003 号

地址：北京市东城区安定门东大街 28 号雍和大厦东楼 D 座 12 层

电话：010-64097216/17/18

传真：010-64097157

北京恒介会计师事务所（普通合伙）

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：京26YLB42U4



# 2026 年北京市政府专项债券（二期） 门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块 棚户区改造及环境整治项目 收益与融资自求平衡专项报告

京恒专审字（2026）第0003 号

北京市门头沟区财政局、北京市门头沟区住房和城乡建设委员会：

我们接受委托，对门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治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。

我们的审核依据是《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），项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责，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。

总体评价结果如下：

## 一、项目投融资情况

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目预计总投资额 312,368 万元，其中：拟融资 195,900 万元、财政预算资金 116,468 万元。

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目计划申请专项债券总额 195,900 万元，已发行 169,900 万元；2026 年计划发行债券 5000 万元，再融资债券 19400 万元，2027 年计划发行 21000 万元，债券期限为 3 年，拟发行债券利率假设为 1.64%（以中国债券信息网 2025 年 12 月 2 日统计发布的三年期中国国债五日均线值 1.44%为基础，上浮 20BP 作为假设依据），本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次



债券利息，到期后一次性还本。

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期偿还 金额	期末本 金余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2020 年	-	56,500	-	-	56,500	3.27%	-	-
2021 年	56,500	25,000	-	-	81,500	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%	1,848	1,848
2022 年	81,500	40,000	-	-	121,500	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%	2,558	2,558
2023 年	121,500	19,400	-	-	140,900	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%/ 2.62%/ 2.34%	3,638	3,638
2024 年	140,900	13,000	-	-	153,900	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%/ 2.62%/ 2.34%/ 2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.69%	4,128	4,128
2025 年	153,900	16,000	-	-	169,900	3.27%/ 2.70%/ 2.62%/ 2.34%/ 2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%	4,178	4,178



2026年北京市政府专项债券（二期）

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目收益与融资自求平衡专项报告

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期偿还 金额	期末本 金余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
						1.51%		
2026 年	169,900		5,000		174,900	3.27%/ 2.70%/ 2.62%/ 2.34%/ 2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.51%/ 1.64%	4,420	4,420
2027 年	174,900		21,000	96,500	99,400	3.27%/ 2.70%/ 2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.51%/ 1.64%	4,330	100,830
2028 年	99,400				99,400	2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.51%/ 1.64%	1,747	1,747
2029 年	99,400			62,400	37,000	2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.51%/ 1.64%	1,747	64,147
2030 年	37,000			37,000	0.00	1.64%	586	37,586
债券融资合计		169,900	26,000	195,900			29,180	225,080

## 二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块最近一期均价；本项目无已供应地块的，





参考周边项目已上市地块均价。

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	381126
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	30490
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	25572
1. 农业土地开发资金	864
2. 农田水利建设资金	1884
3. 教育资金	1884
4. 保障性安居工程资金	1884
5. 国有土地收益基金	19056
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	325,064
减：项目成本	
五、项目收益（5）	325,064
六、融资本息合计（6）	225,080
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.44

敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

土地楼面地价变动幅度	95%	100%	105%
土地楼面地价（元）	24,599	25,894	27,189
土地出让面积（万平方米）（未上市）	8.81	8.81	8.81
土地出让收益	216,720	228,126	239,532
土地出让面积（万平方米）（已成交）	5.19	5.19	5.19
土地出让收益（已成交）	153,000	153,000	153,000
土地出让收益（小计）	369,720	381,126	392,532
项目全部收入（合计）	369,720	381,126	392,532
政府基金计提	51,159	56,062	60,968
项目净收益	318,561	325,064	331,564
融资应还本付息合计	225,080	225,080	225,080
应付专项债券本金	195,900	195,900	195,900



应付专项债券利息	29,180	29,180	29,180
本息覆盖倍数	1.42	1.44	1.47

三、审计结论

经专项审核，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治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。

附件：门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师



张进宁

中国注册会计师



赵瑞萍

二〇二六年一月二十六日



附件：

## 门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块 棚户区改造及环境整治项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮 5% 及下浮 5% 作为测算依据。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让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的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）申报单位与实施单位基本情况

1. 申报单位与实施单位为同一单位

单位名称：中交住总联合置业（北京）有限公司；

住所：北京市门头沟区永定镇政府办公楼 9 层 901 室；

单位类型：有限责任公司；

法定代表人：张立梅；

注册资本：人民币 50000 万元。

经营范围：房地产开发；物业管理；项目投资；酒店管理；技术开发、服务；企业管



理咨询。从事房地产经纪业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）项目概况

### 1、项目介绍

根据北京市发展改革委《关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：包括项目用地范围内的集体土地征地、房屋腾退、市政基础设施建设和安置房建设。

### 2、资金筹措方案

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目计划申请专项债券总额 195,900 万元，已发行 169,900 万元；2026 年计划发行债券 5000 万元，再融资债券 19400 万元，2027 年计划发行 21000 万元，债券期限为 3 年，拟发行债券利率假设为 1.64%（以中国债券信息网 2025 年 12 月 2 日统计发布的三年期中国国债五日均线值 1.44%为基础，上浮 20BP 作为假设依据），本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

## （三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、本项目现金流入以项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

### 2、土地出让收入

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2016〕6 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》（京发改核〔2018〕275 号）及延期批复（京发改核〔2020〕164 号）、《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2019 年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7 号）等文件及相关政策，本项目发行债券融资的本金和利息使用项目土地挂牌交易产生的土地出让收入偿还。



根据项目实施单位土地入市交易计划，本项目可入市经营性用地建筑规模 14 万平方米，分三期供地上市，一期地块 5.19 万平方米已于 2021 年挂牌交易成交，成交金额 15.30 亿元；二期地块 2.97 万平方米计划 2026 年完成土地挂牌交易；三期地块 5.84 万平方米计划 2028 年完成土地挂牌交易。具体地块信息如下表：

上市地块期数	地块编号	用地面积 (公顷)	建设规模(万 平方米)	预计成交 时间	备注
一期	MC00-0013-0077	3.61	3.97	2021 年	已成交
	MC00-0013-0081	1.11	1.22		
	MC00-0013-0087	0.57			
二期	MC00-0013-0043	1.16	1.28	2026 年	2022 年 4 月已预公 告
	MC00-0013-0053	0.50	0.55		
	MC00-0013-6005	1.03	1.14		
三期	MC00-0013-0086	0.99	1.09	2028 年	
	MC00-0013-0048	1.23	1.35		
	MC00-0013-0044	0.72	0.80		
	MC00-0013-6004	2.36	2.60		
合计		13.29	14.00		

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

#### （1）剩余法

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	雅居乐富春山居	多户型	2022.01	链家网	42000
2	中建长安麓府	多户型	2021.10	链家网	42000
3	中建长安麓院	多户型	2023.05	链家网	42000



4	华萃西山	多户型	2019.07	链家网	42000
5	北京城建龙樾西山	多户型	2025.09	链家网	40057
6	华润西山墅	多户型	2025.04	链家网	41706

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计房地产均价约 41000 元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算经营用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

序号	项目名称	金额（元/m²）	备注
1	不动产单价	41,000	修正销售单价
2	土地取得税费	850	按土地取得价的 3%计取
	建安成本	4,500	
	工程勘察设计及 其他前期工程费	360	按建安成本的 8%计取
	基础设施建设费	450	按建安成本的 10%计取
	公共配套设施建设费	135	按建安成本的 3%计取
	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
	管理费	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
	销售费用	1,920	按不动产单价的 5%计取
	财务费用	907	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
	销售增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,526	按利润率 25%计取
土地使用权单价		28,300	

经测算熟地单价约为 28300 元/m²。

## （2）市场比较法

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取项目周边近年成交地块 3 宗，分别为门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块、北京市门头沟区永定镇南



区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块、北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体测算如下：

项目	地块	区位	建筑面积 (平方米)	容积率	中标 总地 价 (亿 元)	楼面价 格	权重	调整后 金额	出让 日期
						(元/平 方米)		(元/平 方米)	
1	门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块	门头沟区永定镇	51,938.27	1	15.3	29,458	0.35	10,311	2021 年 5 月
2	北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块	门头沟区永定镇	32,205.81	1.4	7.90	24,530	0.30	7,359	2022 年 12 月
3	北京市门头沟区永定镇 S1 线区域组团 01 - 12 地块 MC00 - 0605 - 0006 地块	门头沟区永定镇	40,728.74	2	9.57	23,497	0.35	8,224	2025 年 9 月
综合单价		-	-	-	-	-	-	25,894	-

上述交易案例住宅调整后平均楼面地价为 25894 元/平方米。

上述两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低，剩余法的土地价格明显高于市场比较法。但市场比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，结合目前土地市场情况，基于保守性考虑，采用剩余法与市场比较法孰低原则预测土地未来出让价格如下：

单位：元/平方米

项目	性质	2026 年	2028 年
土地地价	住宅	25,894	25,894





（3）根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，采用市场比较法预测土地未来出让价格，预测项目实现土地出让收入合计 381126 万元，具体如下：

编号	项目名称	可售面积 (万平方米)	2021 年	2026 年	2028 年
	单价	-		25,894	25,894
1	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目一期地块（已成交）	5.19	153,000	-	-
2	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目二期地块	2.97	-	76,905	
3	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目三期地块	5.84	-	-	151,221

### 3、市级分享收入

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环[2024]736 号）规定，按土地出让总价款 8%进行扣除。

### 4、计提政策性资基金详情

#### ①农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174 号）。本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 65 元，即 13.29 公顷\*65=864 万元。

#### ②农田水利建设资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、水利部《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）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%，即  $(381126-362283)*10\%=1884$  万元。

#### ③教育资金



本项目教育资金根据财政部、教育部《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）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%，即  $(381126-362283) \times 10\% = 1884$  万元。

#### ④保障性安居工程资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）；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）文件规定，从土地出让收益中按照不低于 10% 的比例安排用于廉租住房保障的资金，即  $(381126-362283) \times 10\% = 1884$  万元。

#### ⑤国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011 号，见纸质件）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 5%，即  $381126 \times 5\% = 19056$  万元。

### 5、土地出让净收入预测情况

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	381126
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	30490
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	25572
1. 农业土地开发资金	864
2. 农田水利建设资金	1884
3. 教育资金	1884
4. 保障性安居工程资金	1884
5. 国有土地收益基金	19056



项目	按照目前土地市场测算
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	325,064

#### 四、债券概况

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目计划申请专项债券总额 195,900 万元，已发行 169,900 万元；2026 年计划发行债券 5000 万元，再融资债券 19400 万元，2027 年计划发行 21000 万元，债券期限为 3 年，拟发行债券利率假设为 1.64%（以中国债券信息网 2025 年 12 月 2 日统计发布的三年期中国国债五日均线值 1.44%为基础，上浮 20BP 作为假设依据），本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期偿还 金额	期末本 金余额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计
2020 年	-	56,500	-	-	56,500	3.27%	-	-
2021 年	56,500	25,000	-	-	81,500	3.27%/2.94%/2.83%/2.91%	1,848	1,848
2022 年	81,500	40,000	-	-	121,500	3.27%/2.94%/2.83%/2.91%/2.70%	2,558	2,558
2023 年	121,500	19,400	-	-	140,900	3.27%/2.94%/2.83%/2.91%/2.70%/2.62%/2.34%	3,638	3,638
2024 年	140,900	13,000	-	-	153,900	3.27%/2.94%/2.83%/2.91%/2.70%/2.62%/2.34%/2.24%/2.11%/1.94%/1.89%/1.78%/1.69%	4,128	4,128
2025 年	153,900	16,000	-	-	169,900	3.27%/2.70%/2.62%	4,178	4,178



年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期偿还 金额	期末本 金余额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计
						2.34%/2.2 4%/2.11/ 1.94%/1.8 9%/1.78/ 1.51%		
2026 年	169,900		5,000		174,900	3.27%/2.7 0%/2.62/ 2.34%/2.2 4%/2.11/ 1.94%/1.8 9%/1.78/ 1.51%/1.6 4%	4,420	4,420
2027 年	174,900		21,000	96,500	99,400	3.27%/2.7 0%/2.24/ 2.11%/1.9 4%/1.89/ 1.78%/1.5 1%/1.64%	4,330	100,830
2028 年	99,400				99,400	2.24%/2.1 1%/1.94/ 1.89%/1.7 8%/1.51/ 1.64%	1,747	1,747
2029 年	99,400			62,400	37,000	2.24%/2.1 1%/1.94/ 1.89%/1.7 8%/1.51/ 1.64%	1,747	64,147
2030 年	37,000			37,000	0.00	1.64%	586	37,586
债券融资合计		169,900	26,000	195,900			29,180	225,080

### 五、本息覆盖倍数情况

根据以上分析，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	381126



项目	按照目前土地市场测算
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	30490
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	25572
1. 农业土地开发资金	864
2. 农田水利建设资金	1884
3. 教育资金	1884
4. 保障性安居工程资金	1884
5. 国有土地收益基金	19056
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	325,064
减：项目成本	
五、项目收益（5）	325,064
六、融资本息合计（6）	225,080
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.44

敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

土地楼面地价变动幅度	95%	100%	105%
土地楼面地价（元）	24,599	25,894	27,189
土地出让面积（万平方米）（未上市）	8.81	8.81	8.81
土地出让收益	216,720	228,126	239,532
土地出让面积（万平方米）（已成交）	5.19	5.19	5.19
土地出让收益（已成交）	153,000	153,000	153,000
土地出让收益（小计）	369,720	381,126	392,532
项目全部收入（合计）	369,720	381,126	392,532
政府基金计提	51,159	56,062	60,968
项目净收益	318,561	325,064	331,564
融资应还本付息合计	225,080	225,080	225,080
应付专项债券本金	195,900	195,900	195,900
应付专项债券利息	29,180	29,180	29,180
本息覆盖倍数	1.42	1.44	1.47

## 六、结论



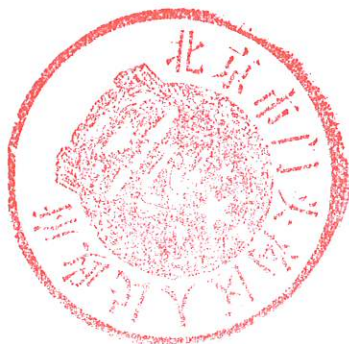
综上，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.44，能保证债券正常的还本利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

## 七、使用与限制

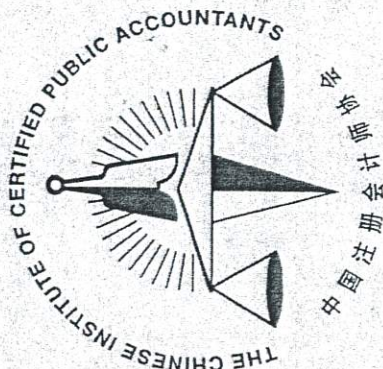
1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当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 张进宁  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1972年1月1日  
 Date of birth  
 工作单位 北京正则会计师事务所  
 Working unit



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



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

姓名: 张进宁  
 证书编号: 110001221933

2009.3.20



日  
 /d

年度检验登记  
 Annual Renewal Registr



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

张进宁 110001221933

北京注册会计师协会  
 2007年度任职资格检查合格

2008 年 3 月 20 日  
 /y /m /d





姓名 赵瑞萍  
 Full name 女  
 Sex  
 出生日期 1964-02-09  
 Date of birth  
 工作单位 北京恒介会计师事务所  
 Working unit



赵瑞萍 110002730004

姓名: 赵瑞萍

证书编号: 110002730004

年 月 日

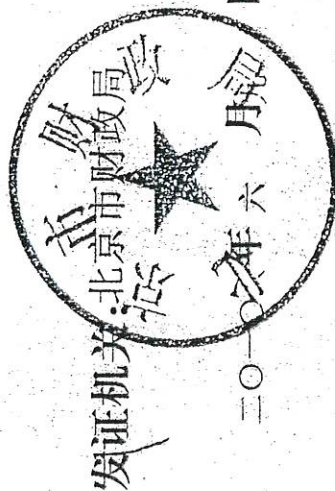
2011



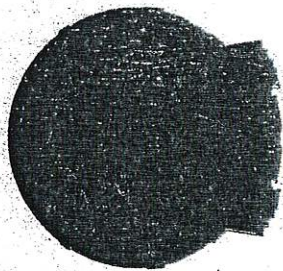
证书序号: NO.006640

## 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,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书



名称:

北京恒介会计师事务所(普通合伙)

主任会计师:

张进宁

办公场所:

北京市东城区安定门东大街28号雍和大厦东楼D座1202室

组织形式:

合伙制

会计师事务所编号:

11000273

注册资本(出资额):

50 万元

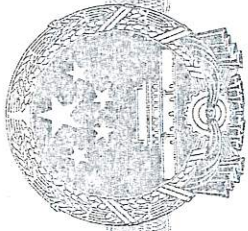
批准设立文号:

京财会[2003]1191号

批准设立日期:

2003-06-26





统一社会信用代码

91110101752165182H

# 营业执照

(副本) (1-1)



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 北京恒介会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

法定代表人 张进宁

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；基本建设施工预决算（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；国有资产和非国有资产评估。（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。）

成立日期 2003年07月04日

合伙期限 2003年07月04日至 长期

主要经营场所

北京市东城区安定门东大街28号立骏大厦东楼五单元1202号



登记机关

2020年10月22日

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。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制