

2026 年北京市政府专项债券(二十二期)
轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)
(海淀区部分)

项目收益与融资平衡方案总体评价报告

中逸咨字(2026)123 号

项目主管单位:北京市海淀区住房和城乡建设委员会
项目实施单位:北京市基础设施投资有限公司

中逸会计师事务所有限公司

2026 年北京市政府专项债券(二十二期)
轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)
(海淀区部分)

项目收益与融资平衡方案总体评价报告

中逸咨字(2026)123号

致：北京市海淀区财政局

我们接受委托,对 2026 年北京市政府专项债券(二十二期)轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)(海淀区部分)项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》及应用指南进行审核,参照上述准则的要求,执行相应的程序,并报告执行程序的结果。

项目单位对项目实施方案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，由于在编制项目收益与融资平衡测算方案时运用了一系列假设，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，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。

本评价报告仅供发行人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发行人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负责的前提下，本次评价的 2026 年北京市政府专项债券(二十二期)轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)(海淀区部分)预计净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平衡。

中逸会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年八月五日

2026 年北京市政府专项债券(二十二期)
轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)项目
(海淀区部分)
收益与融资平衡方案总体评价报告

一、专项债基本情况

(一) 项目主体资格

本项目主管单位为北京市海淀区住房和城乡建设委员会，实施单位为北京市基础设施投资有限公司。

北京市海淀区住房和城乡建设委员会（以下简称“项目主管单位”），是依法设立并有效存续的区政府行政部门（机关），统一社会信用代码：11110108000058608T，地址：北京市海淀区北坞村路 23 号四季慧谷产业园 72 号楼。

北京市基础设施投资有限公司（以下简称“项目实施单位”）是依法设立并有效存续的国有独资公司，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格。统一社会信用代码：911100001011241849，注册地址：北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室。

(二) 项目基本情况

轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)（以下简称“本项目”）建设地点位于海淀区、朝阳区、昌平区。项目四

至分别是：北延工程南起海淀区牡丹园站，沿花园东路、志新路、京藏高速北清路、东北环线铁路敷设，北至昌平区生命谷站；北延支线工程由上清桥南站引出，沿京藏高速、北五环、京新高速敷设，北至海淀区清河站。

本项目包括北延和北延支线两部分。其中，北延南起既有19号线牡丹园站，北至昌平区生命谷站，全长17公里，其中地下段长约16.1公里、U型槽及地面段约1.0km，设7座车站（其中换乘站4座）。北延支线南起上清桥南站，北至清河枢纽，线路全长约7.1公里，采用全地下敷设方式，设站1座（为清河站）。19号线二期（北延及北延支线）不包含车辆基地，车辆基地纳入19号线二期南延部分实施。

本项目为新建项目，建设期48个月，项目实施进度计划为2025年底之前完成土建施工及监理招标投标工作，2026年完成前期拆改移工作，2025年至2028年完成土建施工，2028年至2029年完成车站装修、供电及设备系统安装与调试、轨道工程、全线联动调试、试运行、通车试运营。

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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- (四) 发行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发行人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,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 2.78 倍,能够满足资金筹措充足性的要求。

1. 投资估算

本项目总投资 1,364,473 万元，具体构成如下：

工程费用 946,847 万元，占总投资的比例 69.39%；工程建设其他费用 158,221 万元，占总投资的比例 11.60%；预备费 88,406 万元，占总投资的比例 6.48%；专项费用 86,540 万元，占总投资的比例 6.34%；征地拆迁费用 84,459 万元，占总投资的比例 6.19%。

2. 资金筹措

本项目在海淀区需筹措资金总额为 505,909 万元，其中：项目计划使用财政预算资金 476,909 万元，占比 94.27%；单位自有资金 0 万元，占比 0.00%；专项债券资金 29,000 万元，占比 5.73%。

为满足海淀区出资总额（505,909 万元）需求，2026 年项目主管单位拟申请专项债券 29,000 万元，债券期限 2 年，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付相应利息。预计利率 1.50%（以中国债券信息网 2026 年 7 月 13 日，2 年期中国国债五日均线值 1.2523%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.50%）。还本付息明细如下：（海淀区部分）

融资计划及还本付息情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			
	新增本金	利息	年底归还本金	本息合计
2026 年	(海淀区部分) 29,000.00 (海淀区部分)	(海淀区部分) -(海淀区部分) (海淀区部分) (海淀区部分)	(海淀区部分) - (海淀区部分) (海淀区部分) (海淀区部分) (海淀区部分)	(海淀区部分) - (海淀区部分) (海淀区部分) (海淀区部分) (海淀区部分)
2027 年	(海淀区部分) - (海淀区部分) (海	(海淀区部分) 435.00 (海淀区	(海淀区部分) - (海淀区部分) (海淀区部分) (海淀区部分)	(海淀区部分) 435.00 (海淀区部

年度	借贷本息支付			
	新增本金	利息	年底归还本金	本息合计
	淀区部分) (海淀区部分)	部分)	分) (海淀区部分)	分)
2028 年	(海淀区部分) - (海淀区部分) (海淀区部分) (海淀区部分)	(海淀区部分) 435.00 (海淀区部分)	(海淀区部分) 29,000.00 (海淀区部分)	(海淀区部分) 29,435.00 (海淀区部分)
合计	(海淀区部分) 29,000.00 (海淀区部分)	(海淀区部分) 870.00 (海淀区部分)	(海淀区部分) 29,000.00 (海淀区部分)	(海淀区部分) 29,870.00 (海淀区部分)

建设期间付息由区财政统筹安排。

3. 资金使用计划

2026 年项目主管单位计划发行专项债券 29,000 万元，资金主要用于工程建设。

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，项目预计净收益 82,995 万元，债券本金与利息合计为（海淀区部分）29,870 万元，专项债券本息覆盖倍数 2.78 倍。

5. 评价结论

根据项目单位预测，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，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除上缴市级土地出让收入分享支出和专项资金计提支出后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，本项目资金稳定性得到保障。

本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。项目建设期初及建设资金需求较大时，若部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息，资金缺口由财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测，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、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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一级开发资金需要；另一方面项目净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平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资平衡专项债券的方式满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

五、项目预期收益来源

本项目收益来源于平衡地块（北京市海淀区上地 0702 街区东地块 HD00-0702-03 地块）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。

（一）拟出让土地情况及出让计划

拟出让海淀区上地 0702 街区东地块 HD00-0702-03 地块，土地总出让规模（建筑面积）约 8.23 万平方米。土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

地块	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	金额 (万元)	预计出 让年份
HD00-0702-03	F3 其他类多功能用地	2.06(海淀区部分)	8.23	14270	(海淀区部分) 117,442	2026 年

（二）土地出让价格预测

本次采用市场法和基准地价系数修正法进行预测，具体过程如下：

1. 市场法

本次选取的是海淀区上地 0702 街区地块可比实例，该实例与估价对象同属海淀区上地片区，区位配套、规划管控、市场热度匹配度高，基本满足市场法估价的选取要求。

可比实例交易情况如下：2025 年 12 月 23 日，北京市海淀区上地 0702 街区地块成交价格为 84.56 亿元。该地块由 3 个子地块组成：HD00-0702-18 地块为住宅用地，用地规模 22018.267 平方米，规划建筑面积 48440.1874 平方米；HD00-0702-24 地块为住宅用地，用地规模 20300 平方米，规划建筑面积 44660 平方米；HD00-0702-23 地块为 F3 其他类多功能用地，用地规模 34813.971 平方米，规划建筑面积

132293.0898 平方米。F3 其他类多功能用地成交楼面价为 14,940 元/平方米。

参考可比实例，本项目平衡地块 F3 其他类多功能用地的成交楼面价确定为 14,940 元/平方米。

2. 基准地价系数修正法

依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号），项目为 F3 其他类多功能用地，分成办公和商业两部分。具体测算过程如下：

（1）办公部分

办公类 V-05 片区基准地价按 12,370 元/平方米计算，楼面（办公）熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数=12,370*1*1.1877*1*0.82*1.09=13,100 元/平方米。

基准地价法（办公）楼面熟地价测算表

项目	测算值/参数	测算说明
土地用途	F3 其他类多功能用地	
参照基准	办公用地	
基准地价所属区片	办公类 V-05 片区	根据估价对象四至边界，经查询《北京市出让国有建设用地使用权基准地价住宅类级别（区片）图》《北京市基准地价级别（区片）范围说明》，估价对象位于北京市基准地价办公类 V-05 区片。
宗地容积率	4	容积率=地上建筑面积÷土地使用权面积
所在区片基准地价（楼面地价）	12370	经查询《北京市基准地价表》，办公类 V-05 片区基准地价为 12370 元/平方米。
特殊情况修正系数	1	
土地开发程度修正值	0	根据《北京市基准地价应用说明》，估价对象所在区片级别平均土地开发程度为七通一平，估价对象设定的土地开发程度与区片级别平均土地开发程度一致，无需修正。
估价对象适用的基准地价	12370	估价对象适用的基准地价=所在区片基准地价（楼面地价）×特殊情况修正系数+土地开发程度修正值，单位：元/平方米。

项目	测算值/参数	测算说明
用途修正系数	1	根据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》，估价对象土地用途为办公类 V-05，其用途修正系数为 1。
期日修正系数	1.1877	基准地价的基准期日为 2021 年 1 月 1 日，经查询并参照北京市地价动态监测成果公布的办公用地地价指数、地价增长率并充分考虑估价对象所在区域状况，确定期日修正系数为 1.1877。
年期修正系数	1	估价对象土地取得方式为出让，先假定至估价期日（价值时点）剩余土地使用年期为 50 年，基准地价设定办公类用地最高使用年期为 50 年，无需进行剩余使用年期修正。 $K = (1 - 1/(1+r)^n) / (1 - 1/(1+r)^N)$ 其中：k：年期修正系数 r：土地还原利率 n：宗地剩余使用年限 N：基准地价规定的相应用途土地使用年限 由此确定的年期修正系数为 1。
容积率修正系数	0.82	查询《北京市基准地价容积率修正系数表》并计算，确定估价对象宗地容积率为 4 的容积率修正系数为 0.82。
因素修正系数	1.09	参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据估价对象宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：因素修正系数 = $1 + \sum K$ 。
地上楼面熟地价（单价）	13.100	地上楼面熟地价（单价）= 估价对象住宅用地适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数，单位：元/平方米。

（2）商业部分

商业类 V-05 片区基准地价按 12,450 元/平方米计算，楼面（商业）熟地价 = 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数 = $12,450 \times 1 \times 1.1877 \times 0.945 \times 0.78 \times 1.08 = 11,800$ 元/平方米。

基准地价法（商业用地）楼面熟地价测算表

项目	测算值/参数	测算说明
土地用途	F3 其他类多功能用地	
参照基准	商业用地	
基准地价所属区片	商业类 V-05 片区	根据估价对象四至边界，经查询《北京市出让国有建设用地使用权基准地价住宅类级别（区片）图》《北京市基准地价级别（区片）范围说明》，估价

项目	测算值/参数	测算说明
		对象位于北京市基准地价商业类 V-05 区片。
宗地容积率	4	容积率=地上建筑面积÷土地使用权面积
所在区片基准地价（楼面地价）	12450	经查询《北京市基准地价表》，商业类 V-05 片区基准地价为 12450 元/平方米。
特殊情况修正系数	1	
土地开发程度修正值	0	根据《北京市基准地价应用说明》，估价对象所在区片级别平均土地开发程度为七通一平，估价对象设定的土地开发程度与区片级别平均土地开发程度一致，无需修正。
估价对象适用的基准地价	12450	估价对象适用的基准地价=所在区片基准地价（楼面地价）×特殊情况修正系数+土地开发程度修正值，单位：元/平方米。
用途修正系数	1	根据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》，估价对象土地用途为商业类 V-05，其用途修正系数为 1。
期日修正系数	1.1877	基准地价的基准期日为 2021 年 1 月 1 日，经查询并参照北京市地价动态监测成果公布的商业用地地价指数、地价增长率并充分考虑估价对象所在区域状况，确定期日修正系数为 1.1877。
年期修正系数	0.945	估价对象土地取得方式为出让，先假定至估价期日（价值时点）剩余土地使用年期为 50 年，基准地价设定商业类用地最高使用年期为 40 年，需进行剩余使用年期修正。 $K = (1 - 1/(1+r)^n) / (1 - 1/(1+r)^N)$ 其中：k：年期修正系数 r：土地还原利率 n：宗地剩余使用年限 N：基准地价规定的相应用途土地使用年限 由此确定的年期修正系数为 0.945。
容积率修正系数	0.78	查询《北京市基准地价容积率修正系数表》并计算，确定估价对象宗地容积率为 4 的容积率修正系数为 0.78。
因素修正系数	1.08	参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据估价对象宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：因素修正系数=1+ΣK。
地上楼面熟地价（单价）	11,800	地上楼面熟地价（单价）=估价对象住宅用地适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数，单位：元/平方米。

办公和商业建筑面积权重设定为 70%、30%，楼面熟地综合价为 12,710 元/平方米（13,100 元/平方米*70%+11,800 元/平方米*30%）。

鉴于市场法能直观反映宗地真实市场价值，故设定权重为70%。基准地价法依据北京市基准地价等文件测算，结果稳健，设定权重为30%。两种方法相结合，评估结果更为公允合理。通过计算得出土地出让预测单价为14,270元/平方米（ $14,940 \times 70\% + 12,710 \times 30\%$ ）

（三）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，在不考虑价格增长因素的条件下，土地出让收入为117,442万元（ $14,270$ 元/平方米 $\times 8.23$ 万平方米）。

六、平衡情况

（一）预期收入测算

本次收益来源于土地出让收入，预期收入情况如下表所示：

分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入				合计
	2026年	2027年	2028年	2029年	
土地出让收入	0	117,442	0	0	117,442

（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的相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（1）农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金依据财政部《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）、《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），本地区出让土地开发资金标准为每平方米125元，并按15%的比例计提农业土地开发资金，总金额为154万元。

（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）规定，综合考虑本地块实际情况，按土地入市收入的3%计提，农田水利建设资金为3,523万元。

（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）规定，综合考虑本地块实际情况，按土地入市收入的3%计提，教育资金为3,523万元。

（4）保障性安居工程资金

依据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），综合考虑本地块实际情况，按土地入市收入的3%计提，保障性安居工程资金为3,523万元。

（5）国有土地收益基金

根据《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）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，按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照土地出让收入扣减上缴市级土地出让收入分享支出后计提 5%计算，总金额为 4,933 万元。

（6）市级分享支出

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例 8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 16%，上缴市级土地出让收入分享支出（海淀区部分）18,791 万元。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	117,442.00（海淀区部分）
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	34,447.37
1. 农业土地开发资金	154.31（海淀区部分）
2. 农田水利建设资金	3,523.26（海淀区部分）
3. 教育资金	3,523.26（海淀区部分）
4. 保障性安居工程资金	3,523.26（海淀区部分）
5. 国有土地收益基金	4,932.56（海淀区部分）
6. 市级分享支出	18,790.72
三、土地出让净收入（3=1-2）	82,994.63

2. 成本合计（海淀区部分）

成本分年预测情况如下表所示：

分年度成本/支出表

单位：万元

收入类别	分年成本/支出				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
土地出让成本/支出	0	34,447.37	0	0	34,447.37

（三）预期收益测算

具体收益测算详见下表：

分年度收益表

单位：万元

收入类别	分年收益				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
土地出让收益	0	82,994.63	0	0	82,994.63

（四）本息覆盖率

经计算，债券存续期内，土地出让收益 82,995 万元作为偿还债券本金和利息的资金来源。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息为 29,870 万元，本息保障倍数为 2.78 倍（82,995 万元/29,870 万元），项目净收益完全能够覆盖专项债券本息。

（五）压力测试

鉴于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		
	-10%	0%	10%
净现金流入（万元）	74,695.17	82,994.63	91,294.09
债券还本付息额（万元）	（海淀区部分） 29,870.00	（海淀区部分） 29,870.00	（海淀区部分） 29,870.00
债券本息覆盖率	（海淀区部分） 2.50（海淀区部分）	（海淀区部分）2.78 （海淀区部分）	（海淀区部分）3.06 （海淀区部分）

根据收益与融资平衡的压力测试结果，当项目净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围变动的情况下，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆盖倍数大于2.50，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

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要包括以下方面：

1. 影响项目施工进度的风险及控制措施

本项目工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素出现进度延误等情况，从而导致项目不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道获得的建设用地，项目已经过相关部门批准，各项

手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2. 影响项目资金筹措的风险及控制措施

项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原

有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3. 影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能为：由于对未来土地出让收入的判断不准确，项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

七、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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一级开发资金需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现收益和融资的平衡。

综上所述，通过发行收益与融资平衡专项债券的方式满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

八、其他说明

1. 本评价报告出具的意见，是对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: 刘峰
Full name: 刘峰
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1974-01-31
Date of birth: 1974-01-31
工作单位: 毕马威华振会计师事务所
Working unit: 毕马威华振会计师事务所
身份证号码: [Redacted]
Identity card No. [Redacted]



姓名: 刘峰
证书编号: 110002320007



刘峰

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.

证书编号: 110002320007

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2007 年 10 月 31 日



年 月 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

杨威 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年 3月 21日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

书逸 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年 3月 29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





110002320036

证书编号: 110002320036
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: 2023 年 06 月 27 日
Date of Issuance

姓名: 陈静
Full name: 陈静
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1979-11-05
Date of birth: 1979-11-05
工作单位: 中德会计师事务所有限公司
Working unit: 中德会计师事务所有限公司
身份证号码: [REDACTED]
Identity card No. [REDACTED]



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.

年 月 日
/ /
y m d



会计师事务所
执业证书

名称：中逸会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：谷春林

经营场所：

北京市丰台区金阳南路3号院2号楼
1至16层01内七层736室

组织形式：

有限责任

执业证书编号：

11000232

批准执业文号：

财协字（1999）98号

批准执业日期：

1999年6月30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

2025年9月2日

中华人民共和国财政部制





营业执照

统一社会信用代码

91110112101596341P

(副本)(4-1)



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 中逸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 谷春林

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告，验证企业资本、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；承办会计咨询、会计服务业务。
(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 200万元

成立日期 1997年06月11日

住所

北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1至16层01内七层736室(可通过北京市企业服务e窗通平台公告栏目查看一照多址信息)

登记机关

