

2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目

收益与融资自求平衡专项报告

华盟专审字【2026】第 006 号

北京华盟会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年九月十九日



2026 年北京市政府专项债券（三十五期） 门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 收益与融资自求平衡专项报告

华盟专审字【2026】006 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，对门头沟区永定镇南区棚户区改造和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

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目预计总投资额 431,780 万元，其中：拟融资 199,936 万元、财政预算资金 231,844 万元。

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目计划申请专项债券总额 199,936 万元，已发行 143,134 万元；2026 年计划发行 62,100 万元，已发行 11,400 万元，本批次申请发行 50,700 万元，债券期限为 5 年，假设融资利率 1.67%，后续年度预计发行债券资金 6,102 万元，期限为 2 年，假设融资利率 1.50%，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。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	本期新增本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020	-	26,200	-	-	26,200	1.50%-3.27%	-	-
2021	26,200	41,934	-	-	68,134	1.50%-3.27%	857	857
2022	68,134	20,000	-	-	88,134	1.50%-3.27%	2,076	2,076
2023	88,134	9,200	-	-	97,334	1.50%-3.27%	2,616	2,616
2024	97,334	20,000	-	41,934	75,400	1.50%-3.27%	2,840	44,774
2025	75,400	14,400	-	-	89,800	1.50%-3.27%	2,044	2,044
2026	89,800	62,100	-	-	151,900	1.50%-3.27%	2,262	2,262
2027	151,900	6,102	-	46,200	111,802	1.50%-3.27%	3,325	49,525
2028	111,802	-	-	-	111,802	1.50%-3.27%	2,020	2,020
2029	111,802	-	-	61,102	50,700	1.50%-3.27%	1,102	62,204
2030	50,700	-	-	-	50,700	1.50%-3.27%	847	847
2031	50,700	-	-	50,700	0	1.50%-3.27%	847	51,547
合计	-	199,936	-	199,936	-	-	20,836	220,772

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）	447,695
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	53,119
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	1203
1. 农业土地开发资金	674
2. 农田水利建设资金	197
3. 教育资金	197
4. 保障性安居工程资金	90
5. 国有土地收益基金	45
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	393,373
减：项目成本	
五、项目净收益（5）	393,373
六、融资本息合计（6）	220,772
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.78

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：



敏感性分析	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
用于资金平衡相关收益	314,699	354,036	393,373	432,711	472,048
融资本息合计	220,772				
项目总投资	431,780				
投资覆盖倍数	0.73	0.82	0.91	1.00	1.09
本息覆盖倍数	1.43	1.60	1.78	1.96	2.14

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南区棚户区改造和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：门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二六年九月十九日



附件：

门头沟区永定镇南区棚户区改造和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南区棚户区改造和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 10%、20%及下浮 10%、20%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：中建京西建设发展有限公司；

住所：北京市门头沟区滨河路 115 号滨河大厦 13 层 1304-2 室；

单位类型：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：杨洪禄；

注册资本：人民币 390,000 万元。

经营范围：房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发、施工总承包、专业承包



以及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南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：住宅及配套、商业、公建、供水设施、环卫设施、社会福利等。

2、资金筹措方案

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目计划申请专项债券总额 199,936 万元，已发行 131,734 万元；2026 年计划发行 62,100 万元，已发行 11,400 万元，本批次申请发行 50,700 万元，债券期限为 5 年，假设融资利率 1.67%，后续年度预计发行债券资金 6,102 万元，期限为 2 年，假设融资利率 1.50%，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。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

本项目总收益预计为 393,373 万元，其中首期地块（已成交）土地出让收益为 125,000 万元，二期地块（已成交）土地出让收益为 79,000 万元，未上市土地四期地块（6002、6011、6012）出让预测收入为 243,695 万元，扣除农业土地开发资金 674 万元、农田水利建设资金 197 万元、教育资金 197 万元、保障性安居工程资金 90 万元、国有土地收益基金 45 万元、上交市级土地出让收入分享支出 53,119 万元（其中已出让地块按实际扣除数计算）。

本次项目土地出让收入测算采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法独立测算，结合两种方法结果对比分析，按保守性原则确定最终收入数据。



(1) 市场比较法测算

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2022 至 2025 年北京市门头沟区永定镇城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面平米价格(万元/平米)	规划用途	成交日期
1	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 R2 二类居住用地	门头沟区永定镇	2022 年 11 月 14 日	79000	32205.81	挂牌出让公告	79000	2.45	R2 二类居住用地	2022 年 11 月 28 日
2	北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	门头沟区永定镇	2024 年 8 月 15 日	163600	85495.78	挂牌出让公告	163600	2.79	R2 一类居住用地、F3 其他类多功能用地	2024 年 8 月 29 日
3	北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目 MC00-0605-0006 地块 R2 二类居住用地	门头沟区永定镇	2025 年 9 月 17 日	95700	40728.74	挂牌出让公告	95700	2.35	R2 二类居住用地	2025 年 9 月 30 日

通过对周边土地市场公开成交案例及房地产销售案例调查，结合对未来房地产市场的分析判断，运用案例法及假设开发法，预估本项目涉及的居住用地入市成交楼面单价约 2.35 万元/平方米。

按照市场可接受原则，项目内入市楼面价预估为 2.35 万元/平方米，可出让建筑规模约 10.37 万平方米，预测未上市土地出让收入可产生现金流入为 243,695 万元，首期地块（已成交）土地出让收益为 125,000 万元，二期地块（已成交）土地出让收益为 79,000 万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金 674 万元，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）的文件规定本项目计提农田



水利建设资金 197 万元，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）的文件规定本项目计提教育资金 197 万元，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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金 90 万元、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）文件规定本项目计提国有土地收益基金 45 万元，依照《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，按土地出让总价款的 8%估算上交市级土地出让收入分享支出 53,119 万元（其中已出让地块按实际扣除数计算），预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 393,373 万元。

序号		2020 年已出让	2022 年已出让	未上市土地出让总价款	
1. 单价		2. 93	2. 45	2. 35	
2-1. 首期地块（已出让）	销售面积	4. 26	-	-	
	金额	125, 000	-	-	
2-2. 二期地块（已出让）	销售面积	-	3. 22	-	
	金额	-	79, 000	-	
2-3. 三期地块	6051 地块	销售面积	-	-	1. 50
		金额	-	-	35, 250
	6041 地块	销售面积	-	-	4. 35
		金额	-	-	102, 225
	6042 地块	销售面积	-	-	4. 52
		金额	-	-	106, 220
	小计	销售面积	-	-	10. 37
		金额	-	-	243, 695
合计		销售面积	4. 26	3. 22	10. 37
		金额	125, 000	79, 000	243, 695
土地出让总价款		447, 695			
3. 扣除项目	上交市级土地出让收入分享支出	53, 119			
	农业土地开发资金	674			
	农田水利建设资金	197			
	教育资金	197			
	保障性安居工程资金	90			
	国有土地收益基金	45			
可用于资金平衡的土地相关收益		393, 373			



（2）剩余法（假设开发法）测算

A. 测算参数

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及门头沟区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

①物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为 4.2 万元/m²，该价格参考了永定镇及门头沟新城核心区近期在售主力项目的备案及成交均价，案例包括：“金茂长安悦”（2024 年主力成交均价约 4.3-4.5 万元/m²）、“西山相府”（2025 年近期成交均价约 4.0-4.2 万元/m²）等。商业/办公物业售价为 3.8 万元/m²，该价格综合参考了区域内商务公寓及社区商业的成交水平，例如永定镇部分项目配套商业的近期报价约 3.5-4.0 万元/m²。

②开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本（含各项费用）按 0.95 万元/m²估算。

③税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入的 14%综合估算；开发商合理投资利润率按 12%设定。

B. 项目土地出让收入预测

根据项目地块规划，6051 地块为商业用地，6041、6042 地块为 F1 住宅混合公建用地；参照北京相关规划管理实践，设定 F1 用地可售建筑面积中住宅占 70%，商业/办公占 30%。可出让建筑规模约 17.85 万平方米，其中未上市土地建筑规模约 10.37 万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为 453,914 万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金 1,160 万元，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）的文件规定本项目计提农田水利建设资金769万元，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）的文件规定本项目计提教育资金769万元，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】96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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金499万元、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）文件规定本项目计提国有土地收益基金250万元，依照《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，按土地出让总价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出53,616万元（其中已出让地块按实际扣除数计算），预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为396,851万元。

单位：万元、万平方米、万元/平方米

地块编号		用地类型	用途拆分	对应建筑面积	物业销售均价	销售收入	开发总成本	税费	合理利润	地块土地剩余价值	上交市级分享支出
1-1. 首期地块（已出让）	-	居住	居住	4.26	-	-	-	-	-	125,000	18,279
1-2. 二期地块（已出让）	-	居住	居住	3.22	-	-	-	-	-	79,000	15,344
1-3. 三期地块 (6051/6041/6042)	6051地块	商业	商业	1.50	3.8	57,000	-	-	-	-	-
		小计		1.50		57,000	14,250	7,980	1710	33,060	2,645
	6041地块	F1	住宅（70%）	3.05	4.2	127,890	-	-	-	-	-
			商业/办公（30%）	1.31	3.8	40,590	-	-	-	-	-
		小计		4.35		177,480	41,325	24,847	4959	106,349	8,508
	6042地块	F1	住宅（70%）	3.16	4.2	132,888	-	-	-	-	-



2026 年北京市政府专项债券（三十五期）
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目收益与融资自求平衡专项报告

		商业/办公（30%）	1.36	3.8	51,528	-	-	-	-	-
		小计	4.52		184,416	42,940	25,818	5152.8	110,605	8,840
合计			17.85	-	418,896	98,616	58,645	11,822	463,914	53,616
2. 扣除项目		上交市级土地出让收入分享支出							53,616	
		农业土地开发资金							1,160	
		农田水利建设资金							769	
		教育资金							769	
		保障性安居工程资金							499	
		国有土地收益基金							250	
可用于资金平衡的土地相关收益									396,851	

（3）综上，本项目土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：采用市场比较法测算，土地出让总价款为 447,695 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目后，可用于资金平衡的相关收益为 393,373 万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为 453,914 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 396,851 万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
土地出让产生的现金净流入	170,377	-	222,996	-	393,373
总现金净流入	170,377	-	222,996	-	393,373

备注：2025 年土地出让收入数据为已出让土地收入，2027 年收入为扣除上交市级土



地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目。

3、市级分享收入

本项目位于门头沟区，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），市级分享土地收入比例为 8%。

4、计提政策性资金详情

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）的文件规定，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。

②农田水利建设资金

本项目农田水利建设资金根据财政部、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%。

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%。

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。

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。

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）	447,696
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	53,119
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	1203
1. 农业土地开发资金	674
2. 农田水利建设资金	197
3. 教育资金	197
4. 保障性安居工程资金	90
5. 国有土地收益基金	45
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	393,373

四、债券概况

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目计划申请专项债券总额 199,936 万元，已发行 131,734 万元；2026 年计划发行 62,100 万元，已发行 11,400 万元，本批次申请发行 50,700 万元，债券期限为 5 年，假设融资利率 1.67%，后续年度预计发行债券资金 6,102 万元，期限为 2 年，假设融资利率 1.50%，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。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	本期新增本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020	-	26,200	-	-	26,200	1.60%-3.27%	-	-



2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

门头沟区永定镇南区棚户区改造和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	本期新增本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021	26,200	41,934	-	-	68,134	1.50%-3.27%	857	857
2022	68,134	20,000	-	-	88,134	1.50%-3.27%	2,076	2,076
2023	88,134	9,200	-	-	97,334	1.50%-3.27%	2,616	2,616
2024	97,334	20,000	-	41,934	75,400	1.50%-3.27%	2,840	44,774
2025	75,400	14,400	-	-	89,800	1.50%-3.27%	2,044	2,044
2026	89,800	62,100	-	-	151,900	1.50%-3.27%	2,262	2,262
2027	151,900	6,102	-	46,200	111,802	1.50%-3.27%	3,325	49,525
2028	111,802	-	-	-	111,802	1.50%-3.27%	2,020	2,020
2029	111,802	-	-	61,102	50,700	1.50%-3.27%	1,102	62,204
2030	50,700	-	-	-	50,700	1.50%-3.27%	847	847
2031	50,700	-	-	50,700	0	1.50%-3.27%	847	51,547
合计	-	199,936	-	199,936	-	-	20,836	220,772

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）	447,695
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	53,119
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	1203
1. 农业土地开发资金	674
2. 农田水利建设资金	197
3. 教育资金	197
4. 保障性安居工程资金	90
5. 国有土地收益基金	45
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	393,373
减：项目成本	
五、项目净收益（5）	393,373
六、融资本息合计（6）	220,772
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.78

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：

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%



用于资金平衡相关收益	314,699	354,036	393,373	432,711	472,048
融资本息合计	220,772				
项目总投资	431,780				
投资覆盖倍数	0.73	0.82	0.91	1.00	1.09
本息覆盖倍数	1.43	1.60	1.78	1.96	2.14

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 1.78，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。





营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 911101016723558405

名称 北京华盟会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区南小街18号楼首层8号

执行事务合伙人 詹秀珍

成立日期 2008年03月05日

合伙期限 2008年03月05日至 长期

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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 06 月 23 日



姓名 詹秀珍
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1939年1月7日
Date of birth
工作单位 北京昆仑华勤会计师事务所
Working unit
身份证号码
Identity card No





姓 名 屈韵平
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1937年11月21日
Date of birth
工 作 单 位 北京公正会计师事务所
Working unit
身 份 证 号 码
Identity card No.

