



2026 年北京市政府专项债券（三十三期）

石景山区广宁村棚户区改造项目

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、专项债券基本情况.....	3
（一）项目实施主体.....	3
（二）项目基本情况.....	3
二、预测假设.....	4
三、融资情况（评价要素）.....	4
（一）资金充足性.....	5
（二）资金稳定性.....	6
四、项目预期收益来源.....	6
（一）项目投资费用估算.....	7
（二）已完成出让情况.....	7
（三）预计出让测算.....	7
（四）土地出让收入预测.....	11
五、自求平衡情况.....	11
（一）预期收入测算.....	11
（二）预期成本测算.....	11
（三）本息覆盖率.....	12
（四）现金流量表.....	12
（五）压力测试.....	13
（六）风险分析.....	14
六、评估结论.....	17
七、报告使用.....	17



聆信会计师事务所

Ling Xin Certified Public Accountants

2026 年北京市政府专项债券（三十三期）
石景山区广宁村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

聆信审字（2026）2061号

北京市石景山区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）石景山区广宁村棚户区改造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《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。

本评价报告仅供项目单位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项目单位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 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）石景山区广宁村棚户区改造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

二〇二六年九月八日

石景山区广宁村棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券基本情况

（一）项目实施主体

北京市石景山区住房保障事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求，注册地址为北京市石景山区八角西街 66 号；统一社会信用代码 121101076819731657；法定代表人张明；开办资金 3 万元。

北京市石景山区住房保障事务中心宗旨和主要服务范围包括：负责保障性住房资格的复审、公示及报市住保中心资料的备案工作；负责对承租保障性住房的家庭情况进行年检复核及保障性住房资格的年审工作；负责住房保障资金的预算、管理与发放；做好保障性住房收（回）购、配租、配售等工作；负责本区公共租赁住房年度计划的具体实施；具体承担本区公共租赁住房的建设、收购、融资以及配租、退出等后期运营管理工作；负责本区公共租赁住房物业服务的组织、监督等工作。

（二）项目基本情况

1、项目四至范围

本项目位于石景山区西部广宁村，东至红光山；南至阜石路；西、北至四平山。

2、规划用地

北京市石景山区广宁村棚户区改造项目范围包括六个经营性地块，总用地面积约 23.84 公顷。其中：建设用地面积 17.56 公顷，代征绿地 2.84 公顷，代征道路 3.44 公顷。项目规划总建筑规模约 31.86 万平方米，其中居住用地中保留住宅建筑规模 7.60 万平方米、新建住宅建筑规模 19.82 万平方米，多功能用地建筑规模 2.11 万平方米，三大设施建筑规模 2.33 万平方米。



3、规划建设规模

根据北京市发展和改革委员会《关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 355800 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、办公、社区综合服务、公交首末站及市政基础设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。本项目工作内容：进行征收工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市条件后入市交易。

4、项目实施进度

本项目为在建项目，建设期 96 个月。2020 年 10 月 17 日，北京市石景山区人民政府发布房屋征收决定，启动房屋征收工作。项目涉及被征收住宅居民 1601 户，住宅拆除总面积 6.48 万平方米，已完成 1601 户，完成比例 100%。项目涉及非住宅单位 14 家，总拆除面积为 5.9 万平方米。

截至目前，项目征收工作已基本完成，住宅全部签约，非宅签约率达 100%，同步完成部分市政设施的拆改移工作，土地整理基本完成。项目新建市政工程预计 2023 年年底开始施工，工期为 5 年，预计 2028 年 6 月项目内全部新建市政道路竣工验收投入使用。

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（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，本息覆盖率 1.31 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据北京市石景山区住房保障事务中心提供的项目实施方案等资料，该项目估算总投资 824,983 万元，其中：征地费用 739,265 万元，市政工程建设费 4,123 万元，工程建设费 7,107 万元，预备费 74,488 万元。

2、资金筹措

本项目总投资 824,983 万元。资金来源为财政资金和政府专项债券，项目计划使用财政预算资金 645,283 万元，占比 78.22%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 179,700 万元，占比 21.78%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。已发行和计划发行专项债券如下表：

资金筹措计划表

债券	发行期限	发行时间	利率	本金（万元）
2022 年发行	5 年期政府专项债	2022 年	2.59%	60,000
2022 年发行	5 年期政府专项债	2022 年	2.70%	110,000
2023 年发行	3 年期政府专项债	2023 年	2.34%	5,700



债券	发行期限	发行时间	利率	本金（万元）
2026 年计划发行	2 年期政府专项债	2026 年	1.51%	4,000
合计				179,700

注：①本次计划发行的 2 年期政府专项债券 4,000 万元，按照 1.51% 预测（以中国债券信息网 2026 年 6 月 25 日，2 年期中债国债五日均线值 1.2552% 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

本次对 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）4,000 万元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，本次融入资金主要用于市政基础设施建设相关费用等支出。本次计划发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由石景山区财政局统筹安排。

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

根据债券计划，石景山区广宁村棚户区改造项目拟申请专项债券 4,000 万元。根据项目的资金平衡方案，债券每年付息，2 年到期时还本，债券偿还期内按照资金使用计划的留存情况分析。我们发现在满足项目建设支出和专项债券还本付息后，上述期间内不存在资金缺口。

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，即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，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。根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。

（一）项目投资费用估算

石景山区广宁村棚户区改造项目总开发成本估算为 824,983 万元，具体情况见下表：

序号	科目	土地开发成本估算(万元)
1	征收费用	739,265
2	市政工程建设费	4,123
3	工程建设费	7,107
4	预备费	74,488
1-4 项小计		824,983

（二）已完成出让情况

项目四地块已于 2023 年 6 月完成入市，其中 SS00-1603-2015（R2 住宅用地，占地面积 2.71 公顷，建筑规模 4.99 万平方米）、SS00-1603-2019（R2 住宅用地，占地面积 1.95 公顷，建筑规模 3.86 万平方米）、SS00-1603-2027（F3 多功能用地，占地面积 0.89 公顷，建筑规模 2.11 万平方米）、SS00-1603-2009（A33 托幼用地，占地面积 0.48 公顷，建筑规模 0.41 万平方米），最终成交价 362,000 万元，扣除市级分成后收入为 262,770 万元。

（三）预计出让测算

1、基本假设及依据

石景山区广宁村棚户区改造项目位于石景山区西部广宁村，属于广宁街道的行政范围内，区位条件优越，是区内重要的功能节点。

（1）土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、假设开发法分别测算土地出让价格，然后分别针对住宅用地和商业用地选取较为适用的评估方法，各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。



①市场比较法测算土地出让价格

选取石景山区的近五年土地成交的案例情况如下：

序号	成交时间	宗地名称	土地面积	建筑面积 (平方米)	成交价(万元)	成交楼面单价 (元/㎡)
1	2026-5-28	石景山区黄庄村43号棚户区改造项目SS00-1622-002、SS00-2501-002地块R2二类居住用地、A334托幼用地	36600	72280	220,000	3.04
2	2026-2-3	石景山区1609街区新首钢核心区SS00-1609-0012地块R2二类居住用地	16626.58	36578	139,000	3.80
3	2025-6-5	石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目1606-640、648、649、650地块F2公建混合住宅用地、R2二类居住用地、A334托幼用地	79749.261	164647	452,300	2.75
4	2025-2-8	石景山区首钢设备处收储项目SS00-1617-0001、0003地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地	38766.17	103152	280,100	2.72
5	2024-5-22	石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763地块F2公建混合住宅用地	68004.705	205364	575,000	2.80
6	2023-12-28	石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-667、646、703、670、711、695地块R2二类居住用地、S32公交场站设施用地、F3其他类多功能用地、A334托幼用地	96638.136	336305	561,000	1.67
7	2023-9-26	石景山区1609街区新首钢国际人才社区核心区1609-014、018、019、032地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地	68397.55	191401	525,000	2.74
8	2023-6-16	石景山区广宁村棚户区改造项目SS00-1603-2015、2019、2027、2009地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334基础教育用地	60453.394	113759	362,000	3.18
9	2023-6-1	石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1615-713地块F1住宅混合公建用地	26249.055	78747	283,000	3.59
10	2023-2-8	石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目1604-631-2、1604-634地块R2二类居住用地、A334托幼用地	26060.075	60278	259,900	4.31
11	2022-9-22	石景山区五里坨土地一级开发项目1602-648、1602-650地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地	82958.126	99550	227,000	2.28
12	2026-5-28	石景山区黄庄村43号棚户区改造项目SS00-1622-002、SS00-2501-002地块R2二类居住用地、A334托幼用地	36600	72280	220,000	3.04
13	2026-2-3	石景山区1609街区新首钢核心区SS00-1609-0012地块R2二类居住用地	16626.58	36578	139,000	3.80

选取土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，预测未来住宅用地挂牌价格约 29,895.63 元/平方米。

②住宅假设开发法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：土地市场价格=开发完成后的房地产价值－土地取得税费－建设成本－投资利息－销售税费－开发利润等。

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 62,000 元/㎡，结合



项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 50,000 元/m²。

a 建设成本

住宅房屋建设成本 14,698 元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本 (元/平方米)	说明
1	建安工程费	6000	依据北京市造价标准
2	红线内市政费	600	建安费用的 10%
3	基础设施配套费	600	建安费用的 10%
4	管理费用	480	建安费用的 8%
5	专业人士费	480	建安费用的 8%
6	不可预见费	480	建安费用的 8%
7	投资利息	823	按照贷款市场报价利率（LPR）5 年期 利率 3.5%
8	投资利润	2115	1-6 项之和的 25%
9	销售税费	2800	按开发价值的 5.6%
10	销售费用	500	按开发价值的 1%
房屋建设成本总价（万元）		14698	1-10 项之和

b 地价估算结果

开发余值 = 开发完成后的房地产价值 - 土地取得税费 - 建设成本 - 销售费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润等。

居住用地楼面单价 = $50000 - 14698 = 35302$ 元/平方米。

预计土地入市价格 = $\text{开发余值} / \{1 + [(1 + \text{贷款利率})^2 - 1] + \text{投资利润率} 20\%\} = 27997$ 元/平方米。

③各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、假设开发法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地出让价格，土地出让价格为：规划居住用地（R2）28,946 元/平方米。



序号	土地使用性质	地块信息	容积率	市场比较法 (50%)	假设开发法 (50%)	预测单价
1	二类居住用地	规划居住用地(R2)	1.8	29,895.63	27,997.30	28,946
2	二类居住用地	规划居住用地(R2)	2.1			
3	二类居住用地	规划居住用地(R2)	1.9			

2、土地入市出让收入

本项目居住用地建筑规模 10.97 万平方米，成交价格按 28,946 元/平方米考虑，土地总价约 317,538 万元，土地入市出让收入合计 317,538 万元。

序号	项目名称	性质	建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总收入
1	石景山区广宁村棚户区改造项目	居住用地（R2）	4.59	28,946	132,862
2		居住用地（R2）	3.02		87,417
3		居住用地（R2）	3.36		97,259
合计			10.97		317,538

3、土地出让计提资金

主要指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，经测算土地出让成本约 50,914 万元。

本项目考虑计提的详细情况如下：

(1) 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）、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）的规定，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为

15%，石景山区为二等，平均收益为 125 元每平方米，按照 15%的计提比例，计提农业土地开发资金金额为 108 万元。

(2) 市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 10.97 万平方米，依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 16%计取，该项目土地出让市级分享收入约 50,806 万元。

综上，项目土地出让净收入为 266,624 万元（土地出让价格－市级分成及计提基金）。

(四) 土地出让收入预测

预测土地出让总收入为 529,394 万元（已完成出让收入+预测土地出让净收入）。

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算预期净收入约 529,394 万元。项目计划使用剩余未出让的三块经营性用地的土地入市净收入 266,624 万元用于偿还债券本金和利息。

(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 202,841 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	5 年期政府专项债	60,000	2.59%	7,770	67,770
已发行	5 年期政府专项债	110,000	2.70%	14,850	124,850
已发行	3 年期政府专项债	5,700	2.34%	400	6,100
本期计划发行	2 年期政府专项债	4,000	1.51%	121	4,121
合计		179,700	-	23,141	202,841



(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，计划使用未来预期土地入市净收入的部分用于还本付息，按照本息情况预测土地净收入 266,624 万元，本息覆盖率为 1.31 倍，项目经营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、已发行及计划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 238,574 万元，资金流量测算详见下表：

现金流量表（2020—2024 年）

单位：万元

现金流量	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、项目收入产生的现金流					
1.项目收入产生的现金	-	-	-	262,770	-
2.项目收入支付的现金					
3.项目收入产生的现金流小计	-	-	-	262,770	-
二、项目建设产生的现金流					
1.支付项目建设资金	187,900	118,682	211,240	154,088	-
2.支付建设期利息	-	-	-	4,524	4,657
3.项目建设产生的现金流小计	187,900	118,682	211,240	158,612	4,657
三、项目融资产生的现金流					
1.财政统筹安排	187,900	118,682	41,240	148,388	-
2.债券融资款	-	-	170,000	5,700	-
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-
4.项目融资产生的现金流合计	187,900	118,682	211,240	154,088	-
四、现金流总计					
1.期初现金			-	-	258,246
2.期内现金变动	-	-	-	258,246	-4,657
3.期末现金	-	-	-	258,246	253,589



现金流量表（2025—2028 年）

现金流量	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、项目收入产生的现金流					
1.项目收入产生的现金	-	-	266,624	-	529,394
2.项目收入支付的现金					-
3.项目收入产生的现金流小计	-	-	266,624	-	529,394
二、项目建设产生的现金流					
1.支付项目建设资金	4,894	8,900	12,000	127,279	824,983
2.支付建设期利息	4,657	4,657	4,584	60	23,141
3.项目建设产生的现金流小计	9,551	13,557	16,584	127,339	848,124
三、项目融资产生的现金流					
1.财政统筹安排	4,894	4,900	12,000	127,279	645,283
2.债券融资款	-	4,000	-	-	179,700
3.偿还债券本金	-	5,700	170,000	4,000	179,700
4.项目融资产生的现金流合计	4,894	3,200	-158,000	123,279	645,283
四、现金流总计					
1.期初现金	253,589	248,931	238,574	330,614	—
2.期内现金变动	-4,657	-10,357	92,040	-4,060	—
3.期末现金	248,931	238,574	330,614	326,553	—

（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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净现金流入（万元）	476,455	502,925	529,394	555,864	582,334
其中偿债资金（万元）	239,962	253,293	266,624	279,955	293,287
债券还本付息额（万元）	202,841	202,841	202,841	202,841	202,841



敏感性分析	敏感性变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券本息覆盖率	1.18	1.25	1.31	1.38	1.45

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 $\pm 10\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于等于 1.18 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《石景山区广宁村棚户区改造项目实施方案》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，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

本项目为城中村改造，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

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，一方面通过债券发行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，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

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

统一社会信用代码

91110105MA01TT742Q



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

(副本) (1-1)

名称

北京聆信会计师事务所(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

许可项目：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

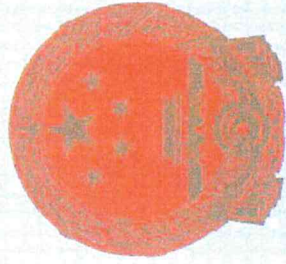
主要经营场所

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

北京睦禧会计师事务所普通合伙
刘东

名称:

首席合伙人:

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:

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

普通合伙

11010370

京财会许可[2020]0119号

2020年11月11日

证书序号: 0020131

说明

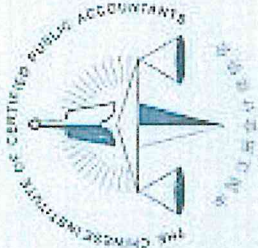
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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





Full name: 魏强
Sex: 男
Date of birth: 1975-12-08
Working unit: 北京注册会计师事务所有限公司
Certificate No.: 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.



110903180012

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

二〇一〇 年 六 月 二十二 日
y m d

2011 年 2 月 25 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

2020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

2020年 11月 22日
y m d

10

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

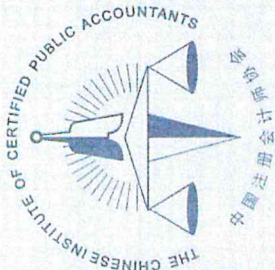
转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

11





姓名 张金兰
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1986-07-14
Date of birth
工作单位 北京中佳普会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 130633198607146424
Identity card No.



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: 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

姓名: 张金兰
证书编号: 110002830030

年 月 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 CPAs

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs



事务所
CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs



事务所
CPAs

