



2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

轨道交通 1 号线支线工程项目

收益与融资自求平衡专项评价报告



北京普洋会计师事务所

二〇二六年九月



2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

轨道交通 1 号线支线工程项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

普洋专字[2026]105 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（三十五期）轨道交通 1 号线支线工程项目（以下简称“该项目”）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。

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（三十五期）轨道交通 1 号线支线工程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：



中国注册会计师：



二〇二六年九月九日

轨道交通 1 号线支线工程项目收益与融资自求平衡 专项评价说明

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线工程项目可行性研究报告的批复》京发改（审）〔2023〕836 号，北京市基础设施投资有限公司负责组织实施。

北京市基础设施投资有限公司成立于 1981 年 2 月 10 日，公司类型为有限责任公司（国有独资）；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；统一社会信用代码 911100001011241849；法定代表人郝伟亚；注册资本 20,506,571.41 万元人民币。

公司经营范围：制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。

（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

1.项目位置

本项目建设地点位于石景山区及丰台区。

2.规划建设规模及内容

共设置 10 座车站（新建车站 9 座、改造车站 1 座），其中换乘站 4 座。新建王佐停车场 1 座。购置 6 列 36 辆 B 型车。同步建设轨道、通信、信号、供电、综合监控、火灾自动报警、环境与设备监控、安防及门禁、通风空调与供暖工程、给排水与消防、自动售检票、车站辅助设备、办公自动化等系统工程。同步实施 11 号线二期体育场南街站土建工程及云岗路西延道路工程约 550 米。相关主要指标如下表：

表 1－项目规划指标汇总表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
轨道交通 1 号线支线工程项目	京发改（审） （2025）1048 号	共设置 10 座车站（新建车站 9 座、改造车站 1 座），其中换乘站 4 座。新建王佐停车场 1 座。购置 6 列 36 辆 B 型车。	全线长度约 21 公里	1637400

3.项目实施进度

1 号线支线项目为在建项目，合同工期至 2027 年 6 月，2024 年 3 月 21 日实现首个工点开工，2025 年 7 月 14 日实现首个车站主体结构封顶，2026 年 4 月 7 日实现首个盾构区间双线贯通。

目前，全线 7 座车站封顶，4 个盾构区间双线贯通，全线车站主体结构完成 93.34%，区间主体结构完成 52%，车辆基地结构完成 93%，设备安装及装饰装修完成 13%。

二、预测假设

（一）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以石景山区为轨道交通 1 号线支线工程项目所申请的专项债券还本付息对应的五里坨 06E 住宅地块预期出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、基本政策等因素，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，进行该项目土地出让收益预测。

政策依据为：

1.北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线项目可行性研究报告的批复》京发改（审）〔2023〕836 号；

2.北京市规划和自然资源委员会《关于北京轨道交通 1 号线支线工程初步设计方案的批复》（京规自函〔2024〕2409 号），通过市级有关部门及评审单位审查，同意北京市基础设施投资有限公司组织编制北京轨道交通 1 号线支线工程设计文件；

3.北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线工程项目初步设计概算的批复》（京发改〔审〕〔2025〕1048 号），批复初步设计概算工程投资 1428276 万元。

4.石景山区就承担项目投资所对应的还款来源的土地相关信息（五里坨 06E 住宅地块）。

（二）项目收益及现金流入预测编制假设

1.国家及地区现行的法律法规、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相关法律法规无重大变化;
- 4.制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;
- 5.土地出让价格在正常范围内变动;
- 6.无其他人为不可抗拒及不可预见因素对项目单位的重大不利影响。

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。对该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

根据该项目收益与融资平衡分析结果,在专项债券存续期内还本付息资金充足,债券本息资金覆盖率可达1.27倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析:

1.投资估算

北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线工程项目初步设计概算的批复》京发改（审）〔2025〕1048 号，批复初步设计概算 1,637,400 万元。其中工程费用投资 1,145,186 万元，占比 69.94%；工程建设其他费用 216,404 万元，占比 13.22%，征地拆迁费用 209,124 万元，占比 12.77%；预备费 66,686 万元，占比 4.07%。

表 2－项目总投资估算明细表

金额单位：万元				
序号	项目	投资金额	投资占比	备注
1	工程费	1,145,186	69.94%	
2	工程建设其他费	216,404	13.22%	
3	预备费	66,686	4.07%	
4	征地拆迁费	209,124	12.77%	
预计总投资		1,637,400	100.00%	

2.资金筹措

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线工程项目初步设计概算的批复》及专项债券资金申报材料等，本项目总投资 1,637,400 万元。资金来源为中央预算内投资、市级财政性资金、财政资金和政府专项债券。

石景山区分劈投资 101,612 万元，发行专项债券 91,400 万元，计划发行专项债券如下表：

表 3－资金筹措计划表

金额单位：万元				
债券	发行期限	利率	本金	备注
本期计划发行	五年期	1.70%	11000	本次发行
2027 年计划发行	五年期	1.70%	47300	

债券	发行期限	利率	本金	备注
2028 年计划发行	五年期	1.70%	7200	
2029 年计划发行	五年期	1.70%	25900	
合计			91400	

本期发行专项债券 11,000 万元，发行期限 5 年，利率按照 1.70% 测算（该利率参考测算日 2026 年 7 月 20 日 5 年期国债收益率五日均线 1.4455% 上浮 25BP，即 1.70%），每年付息一次，到期一次性还本。

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（三十五期）11,000 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该项目工程建设等支出。

按照上述筹措计划，项目债券资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态发生增加，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。

（二）资金稳定性

项目建设期间（无收益来源期间）利息及各项费用由石景山区财政局安排预算资金垫付。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。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，偿还金额根据当期现金流情况确定。

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

本项目的收入主要来源为石景山区就承担项目投资所对应的还款来源，即五里坨 06E 住宅地块，土地上市交易产生的土地收入。本地块土地开发的成本由石景山区承担。土地预计将于 2030 年一次性上市交易，具体测算过程如下：

（一）土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后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

经查询石景山区近三年土地成交情况如下：

经营性住宅用地成交表:

序号	成交日期	交易编号	宗地名称	开放程度	土地面积 (㎡)	规划建筑面 积 (㎡)	规划用途	容积率	成交价 (万元)	成交楼面 单价 (元/㎡)
1	2026-5-28	京土储挂 (石) (2026) 20号	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	六通一平	36600	72,280.00	住宅	1.97	220,000.00	3.04
2	2026-2-3	京土储挂 (石) (2025) 48号	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	七通一平	16626.58	36,578.00	住宅	2.20	139,000.00	3.80
3	2025-6-5	京土储挂 (石) (2025) 16号	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	七通一平	79749.261	164,647.00	住宅	2.06	452,300.00	2.75
4	2025-2-8	京土储挂 (石) (2024) 56号	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	六通一平	38766.17	103,152.00	住宅	2.66	280,100.00	2.72
5	2024-5-22	京土储挂 (石) (2024) 13号	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	六通一平	68004.705	205,364.00	住宅	3.02	575,000.00	2.80
6	2023-12-28	京土储挂 (石) (2023) 65号	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	六通一平	96638.136	336,305.00	住宅	3.48	561,000.00	1.67

序号	成交日期	交易编号	宗地名称	开放程度	土地面积 (㎡)	规划建筑面积 (㎡)	规划用途	容积率	成交价 (万元)	成交楼面 单价 (元/㎡)
7	2023-9-26	京土储挂 (石) (2023) 44 号	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	临时“三通一平”	68397.55	191,401.00	住宅	2.80	525,000.00	2.74
8	2023-6-16	京土储挂 (石) (2023) 18 号	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	六通一平	60453.394	113,759.00	住宅	1.88	362,000.00	3.18
9	2022-9-22	京土储挂 (石) (2022) 51 号	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	六通一平	82958.126	99,550.00	住宅	1.20	227,000.00	2.28
			居住用地平均价格							2.78

在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似、交易时间较近的地块作为参考，以上成交案例中序号 9 为项目里其他同步整理地块，故参考价值较高。

2. 剩余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。

(1) 采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售价格 32812 元-54625 元/平方米，其中五里坨地区选取 3 个案例，其中中交-伴山观岚挂牌单价 43000 元/平方米，翡翠山晓 54625 元/平方米，天和景园 32812 元/平方米。结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 42000 元/m²。

① 建设成本

住宅房屋建设成本 7896 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	5600	依据北京市造价标准
2	红线内市政费	560	建安费用的 15%
3	基础设施配套费	560	建安费用的 10%
4	管理费用	448	建安费用的 8%
5	专业人士费	448	建安费用的 8%
6	不可预见费	280	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	7896	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的 1%估算，住宅部分销售费用

380 元/平方米。

③销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 2128 元/平方米。

④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按照贷款市场报价利率（LPR）1 年期利率 3.5%考虑。

住宅部分的财务费用为 728 元/平方米。

⑤开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 20%，住宅部分的开发利润 1579 元/平方米。

⑥地价估算结果

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

$42000 - 7896 - 380 - 2128 - 728 - 1579 = 29289$ 元/平方米。

预计土地入市价格 = $\text{开发余值} / \{1 + [(1 + \text{贷款利率})^2 - 1] + \text{投资利润率 } 20\%\} = 23004$ 元/平方米。

3. 出让价格的确定

考虑到近几年房地产市场不太乐观，故本次按照 21,000 元/平方米的楼面价确认。

（二）预测出让成交价格

石景山区就承担项目投资所对应的还款来源为五里坨

06E 住宅地块，全民所有土地管理系统的地块标识码为 1101072026R000486，地块面积 5.098902 公顷，地块编号：SS00-WLT-06-E-0001，居住用地建筑规模 7.6484 万平方米，成交价格按 21,000 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 160,616 万元。

（三）土地出让成本

土地出让成本指土地出让后计提的相关政策性资金，土地开发的成本由石景山区投入承担。根据北京市相关政策，经测算土地出让成本约 35,135 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，石景山区土地出让平均纯收益征收标准为 125 元/m²，计提农业土地开发资金，总金额为 90.60 万元。

2. 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，本地区征用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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开

发总成本。教育资金为 2,667 万元。

3. 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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除该地块在五里坨组团建设中分摊的土地开发成本。农田水利建设资金为 2,667 万元。

4. 保障性安居工程资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）规定，从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。即该地块在五里坨组团建设中分摊的土地开发成本。廉租住房保障资金为 2,667 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中，按照 5%—10% 的比例计提国有土地收益基金。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额为 1,338 万元。

6. 市级分享收入

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》（经财资环〔2024〕736号）规定，北京市市内六区市级分享比例为16%，市内六区外市级分享比例为8%。本项目按照16%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提25,699万元。

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五里坨06E住宅地块土地上市交易产生的土地出让收入，地块面积5.098902公顷，地块编号：SS00-WLT-06-E-0001，居住用地建筑规模7.6484万平方米，测算预期净收入约125,481万元。

（二）预期（债券）成本测算

该项目债券存续期内，需支付的项目融资成本99,169万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

金额单位：万元

债券	发行期限	本金	利率	利息	本利和
本期发行	五年期政府专项债券	11000	1.70%	935.00	11,935
2027年计划发行	五年期政府专项债券	47300	1.70%	4,020.52	51,321
2028年计划发行	五年期政府专项债券	7200	1.70%	612.00	7,812
2029年计划发行	五年期政府专项债券	25900	1.70%	2,201.50	28,102
合计		91400	-	7,769.02	99,169

（三）资金覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，石景山区就承担项目投资所对应的还款来源为五里坨06E住

宅地块，地块面积 5.098902 公顷，地块编号：SS00-WLT-06-E-0001，居住用地建筑规模 7.6484 万平方米，经测算预期收入约 125,481 万元；需支付的项目债券本金及利息为 99,169 万元，本息覆盖率为 1.27 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

单位: 万元

年份/项目	2026 之前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	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	-	-	-	-	-	-	125,481	-	-	-	125,481
2.经营活动支付的现金											-
3.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	125,481	-	-	-	125,481
二、投资活动产生的现金流											
1.支付项目建设资金	1,096.00	11,000	56,416	7,200	25,900	-	-	-	-	-	101,612
2.支付债务利息	-	-	187	991	1,114	1,554	1,554	1,367	563	440	7,769
3.投资活动产生的现金流小计	1,096.00	11,000	56,603	8,191	27,014	1,554	1,554	1,367	563	440	109,381
三、融资活动产生的现金流											
1.财政统筹安排	1,096.00		9,116								10,212
2.债券融资款	-	11,000	47,300	7,200	25,900	-	-	-	-	-	91,400
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	11,000	47,300	7,200	25,900	91,400
4.融资活动产生的现金流合计	1,096.00	11,000	56,416	7,200	25,900	-	-11,000	-47,300	-7,200	-25,900	10,212
四、现金流总计											
1.期初现金	-	-	-	-187	-1,178	-2,292	-3,845	109,082	60,415	52,652	—
2.期内现金变动	-	-	-187	-991	-1,114	-1,554	112,927	-48,667	-7,763	-26,340	—
3.期末现金	-	-	-187	-1,178	-2,292	-3,845	109,082	60,415	52,652	26,312	—

注: 债券存续期产生无对应收入及土地入市交易的收入由区财政统筹安排。

（五）压力测试

本期政府专项债券募集资金投资项目现金流入主要通过土地出让收入实现。本期政府专项债券募投项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：当土地净收益作为影响偿还政府专项债券本息因素在 $\pm 10\%$ 范围变动的情况下，预计募集资金投资项目的资金流入仍能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。

金额单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	112,932.90	119,206.95	125,481.00	131,755.05	138,029.10
偿债资金合计	112,932.90	119,206.95	125,481.00	131,755.05	138,029.10
债券还本付息额	99,169.22	99,169.22	99,169.22	99,169.22	99,169.22
债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39

（六）相关风险分析

因项目投资量大、周期长、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。

本报告以《轨道交通1号线支线工程可行性研究报告》及其他批复作为测算依据，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，存在使项目收益产生变动的风险。

1.项目主体风险

该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，业务将更加复杂和烦琐，存在一定风险。

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

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。该项目收入主要为土地出让，受到产业政策影响的风险较小。

虽然该项目受产业政策影响较小，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

该项目为轨道交通建设，建成后将为石景山区、丰台区沿线居民提供普惠、均等的公共交通服务，服务于市民基本通勤需求，具有显著的外部性和普惠性特征，公益性属性明确。项目重点围绕提高当地居民生活质量，受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。

虽然该项目运营受经济周期影响较小，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.影响项目现金流入、按时还本付息的风险

专项债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

5.其他导致不能还本付息的风险及应对措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

六、评价结论

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、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，项目收益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，石景山区提供的五里坨 06E 住宅用地为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，并能够实现项目收益与融资自求平衡。

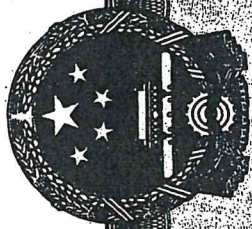
七、报告使用

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据的合理性、有效性进行的评价，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

91110109740071672A



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

(副本) (1-1)

名称 北京普洋会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 于冲

经营范围

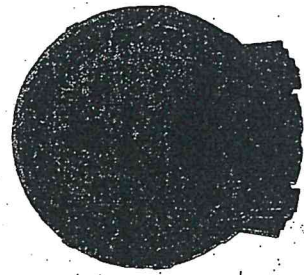
审计企业会计报表,验证企业注册资本(金),办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务,出具有关报告;基本建设施工预(决)算审计验证;法律、法规规定的其他审计业务;会计咨询业务;办理资产评估业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2002年07月05日
合伙期限 2002年07月05日至 2032年07月04日
主要经营场所 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706



登记机关

2020年11月10日



证书序号: 0012080

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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 北京普洋会计师事务所

首席合伙人: 于冲

主任会计师:

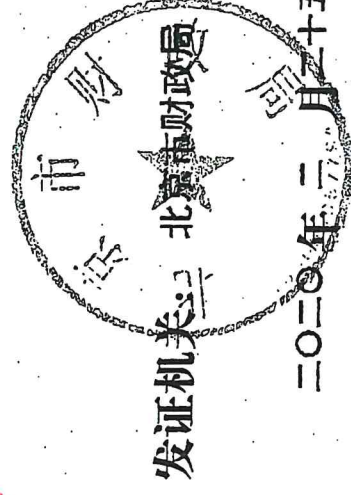
经营场所: 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11000259

批准执业文号: 京财协(2002)1102号

批准执业日期: 2002年06月11日

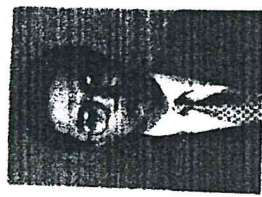


中华人民共和国财政部制





姓名	于冲
性别	男
出生日期	1969年2月21日
工作单位	北京昊会计师事务所
身份证号	230103690221327



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

03年3月7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

03年3月7日
/y /m /d

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

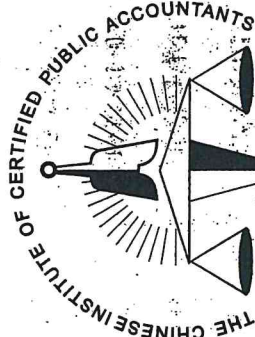
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

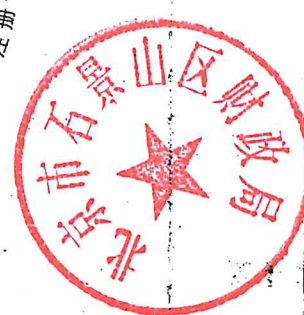
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会



姓名

牛保国

性别

男

出生日期

1977-01-02

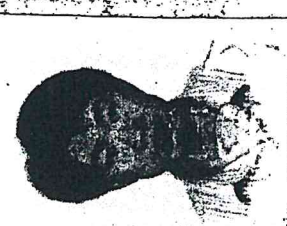
工作单位

北京普洋会计师事务所

身份证号码

130625197701025031

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: 110002590023
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: 二〇〇八年十二月二十四日
Date of Issuance

