2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）
收益与融资自求平衡专项评价咨询报告

恒诚永信咨字（2026）0014号

项目实施单位：北京新唐兴业地产有限公司

北京恒诚永信会计师事务所(普通合伙)

Beijing HengchengYongxin Certified Public Accountants(Generral Partnership)

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）
收益与融资自求平衡专项评价咨询报告

恒诚永信咨字（2026）0014号

致大兴区财政局、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京新唐兴业地产有限公司：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）（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咨询报告。

我们依据《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》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。

北京新唐兴业地产有限公司（以下简称“项目实施单位”）提供了项目收益预测、具体预测说明、项目募投情况及其他资料。项目实施单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，对该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实施单位用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为在项目实施单位对项目收益预测及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（三十四期）大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）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。

北京恒诚永信会计师事务所

（普通合伙）

中国·北京

2026年11月9日

中国注册会计师：

中国注册会计师
张改景
110003410028

中国注册会计师：

中国注册会计师
李敏林
110100930001

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（调减）
收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券项目基本情况

1、项目名称：大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（以下简称"该项目"）

2、实施主体

2008年5月26日，取得北京市规划委员会颁发的编号2008规意选字0130号《规划意见书》，项目建设单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心，建设项目：住宅；2008年5月26日，取得北京市规划委员会颁发的编号2008规意选字0131号《规划意见书》，项目建设单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心，商业金融、教育科研；2009年1月7日，取得北京市规划委员会颁发的编号2009规意选字0011号《规划意见书》，项目建设单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心，建设项目：住宅（孙村组团居住区二期A地块）；2009年2月20日，取得北京市规划委员会颁发的编号2009规意选字0044号《规划意见书》，项目建设单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心，建设项目：孙村组团居住区回迁房；2011年5月26日，取得北京市规划委员会颁发的编号2011规条整字0047号《北京市规划委员会建设项目规划条件》，项目建设单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心，建设项目：住宅（孙村组团居住区二期B地块）。

北京市土地整理储备中心大兴区分中心与北京市大兴区黄村镇人民政府于2008年1月18日签订《孙村居住区回迁房用地项目土地一级开发委托协议书》、《孙村居住区二期项目土地一级开发委托协议书》，2009年6月16日签订《孙村组团居住区三期土地一级开发项目委托开发协议书》、《孙村组团居住区四期土地一级开发项目委托开发协议书》，双方约定由北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托北京市大兴区黄村镇人民政府作为实施主体，依法依规推进后续相关手续办理工作，确保该项目顺利开展。

北京市大兴区黄村镇人民政府与北京首开兴业地产有限公司于2006年5月14日签订《授权书》，双方约定北京首开兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区回迁房用地土地一级开发项目和黄村镇孙村组团居住区二期土地一级开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民政府所具有的所有权利和承担的全部义务。2009年2月13日，北京市工商行政管理局核准北京首开兴业地产有限公司名称变更为北京新唐兴业地产有限公司。北京市大兴区黄村镇人民政府与北京新唐兴业地产有限公司于2009年6月16日签订《授权书》，双方约定北京新唐兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区三期土地开发项目和黄村镇孙村组团居住区四期土地开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民政府所具有的所有权利和承担的全部义务。

项目实施单位：北京新唐兴业地产有限公司（以下简称"项目实施单位或项目单位"）；

注册地：北京市大兴区南六环路磁各庄桥南200米中轴路东侧；

法定代表人：蒋磊；

注册资本：5000万元；

统一社会信用代码：911101157899529645；

经营范围：土地开发；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发咨询；出租办公用房；出租商业用房；物业管理。（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。）

3、项目立项审批情况

2009 年 4 月 8 日，北京市发展和改革委员会出具《关于大兴区孙村组团回迁房土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2009]659 号），同意北京市土地整理储备中心大兴区分中心实施孙村组团回迁房土地一级开发项目，并同意本项目建设内容和总投资。

2009 年 4 月 8 日，北京市发展和改革委员会出具《关于大兴区孙村组团居住区二期 A 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2009]663 号），同意北京市土地整理储备中心大兴区分中心实施孙村组团居住区二期 A 地块土地一级开发项目，并同意本项目建设内容和总投资。

2011 年 10 月 11 日，北京市发展和改革委员会出具《关于大兴区孙村组团居住区二期 B 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改[2011]1922 号），同意北京市土地整理储备中心大兴区分中心实施大兴区孙村组团居住区二期 B 地块土地一级开发项目，并同意本项目建设内容和总投资。

2009 年 2 月 27 日，北京市发展和改革委员会出具《关于大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2009]328 号），同意北京市土地整理储备中心大兴区分中心实施大兴区孙村组

团居住区三期土地一级开发项目，并同意本项目建设内容和总投资。

2009 年 2 月 27 日，北京市发展和改革委员会出具《关于大兴区孙村组团居住区四期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2009]332 号），同意北京市土地整理储备中心大兴区分中心实施大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发项目，并同意本项目建设内容和总投资。

4、项目区位

本项目位于大兴区黄村镇，其中回迁房项目具体四至范围为：东至磁大路红线，南至海鑫北路，西至盛达街，北至民顺北路。居住区二期 A 地块具体四至范围为：东至磁大路，南至安顺南路，西至盛达街，北至安顺北路。居住区二期 B 地块具体四至范围为：东至磁大路，南至海鑫南路，西至盛达街，北至安顺南路。居住区三期项目具体四至范围为：北至规划横九路，南至规划横十路，西至规划纵一路，东至规划纵三路。居住区四期项目具体四至范围为：北至规划横三路，南至规划横九路，西至规划纵一路，东至磁大路。

5、项目建设内容及规模

项目规划总用地面积 1655300 平方米，其中建设用地面积 701800 平方米。

单位：平方米

土地用途	合计
规划总用地面积	1655300
建设用地面积	701800
代征绿地面积	953500

6、项目工期及进展情况

项目为在建项目，根据土地一级开发及入市交易流程，结合已制定的实

施计划，一期以期数为单元，采取滚动开发的模式，一共涉及 5 期，预计总开发周期 22 年，于 2009 年 02 月开工，预计尚未开发完成部分将在 2031 年 1 月竣工验收投入使用。

7、项目总投资

根据《大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目上市成本审核报告》，本项目预计总投资为 593,391.17 万元。项目资金来源包括财政资金及发行政府专项债券。

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无重大变化；

3、对项目实施单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目实施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，本息覆盖倍数 1.77 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据北京中润达会计师事务所有限公司编制的《大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目上市成本审核报告》，本项目预计总投资 593,391.17 万元，包含前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、审计费、委托入市交易服务费、地价评估费、两税两费。投资估算明细如下：

金额单位：万元

序号	项目	合计
一	前期费用	1,053.96
二	征地补偿及相关税费	55,495.91
三	拆迁补偿及相关费用	411,318.23
四	市政基础设施建设费用	7,053.67
五	其他费用	2,343.46
六	财务费用	78,628.98
七	利润或管理费	31,949.10
八	审计费	710.91
九	委托入市交易服务费	186.04
十	地价评估费	74.38
十一	两税两费	4,576.53
项目总投资合计		593,391.17

2、资金筹措

根据项目实施单位提供的资料显示，本项目预计总投资额593,391.17万元，项目资金来源为财政资金以及政府专项债券，其中财政资金582,391.17万元，发行政府专项债券融资11,000.00万元。

本项目拟使用专项债券11,000.00万元，其中：2025年已发行5,000.00万元，2026年已发行4,700.00万元，本次申请调减4,700.00万元拟将该部分资金调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，后续批次发行6,000.00万元。2025年已发行的5,000.00万元债券利率1.64%；2026年已发行的4,700.00万元债券利率1.31%；后续批次发行6,000.00万元预计债券利率1.78%（以中国债券信息网2026年9月14日统计发布的7年期中国国债五日均线值1.5264%为基础，上浮25BP作为假设依据），在债券存续期内每年支付一次债券利息。

剩余资金通过财政资金筹集，按照上述方案，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，资金缺口将通过财政资金、增加发债等方式解决。建设期间付息由债券资金和财政资金支付。

本项目总体融资计划及还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2025		5,000.00		5,000.00	1.64%		
2026	5,000.00	4,700.00		9,700.00	1.31%	82.00	82.00
2026	9,700.00	-4,700.00		5,000.00	1.31%		0.00
2027	5,000.00	6,000.00		11,000.00	1.78%	89.42	89.42
2028	11,000.00			11,000.00	1.64%、1.78%	188.80	188.80
2029	11,000.00			11,000.00	1.64%、1.78%	188.80	188.80
2030	11,000.00			11,000.00	1.64%、1.78%	188.80	188.80
2031	11,000.00			11,000.00	1.64%、1.78%	188.80	188.80
2032	11,000.00		5,000.00	6,000.00	1.64%、1.78%	188.80	5,188.80

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2033	6,000.00			6,000.00	1.78%	106.80	106.80
2034	6,000.00		6,000.00	0.00	1.78%	106.80	6,106.80
合计		11,000.00	11,000.00			1,329.02	12,329.02

3、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，教育科研用地预计土地出让收入产生的现金流入 30,300.00 万元，预计缴纳政府土地出让收益以及专项资金计提现金流出8,443.00万元，债券本金与利息合计为12,329.02万元，专项债本息覆盖倍数1.77倍。

4、评价结论

根据项目单位预测及第三方公司编制的项目建议书及实施方案，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

根据本项目资金平衡情况，本项目投入运营后各年度均有稳定的现金流入，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过上市地块收入方式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，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由区财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的项目建议书及实施方案，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

本项目收益来源主要为土地出让收入，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

教育科研用地设计可供出让土地面积约 1.82 万平方米，建筑面积约 2.73 万平方米，类型为居住用地。项目实施单位提供土地可供出让面积如下表所示：

可出让土地情况一览表

面积单位：万平方米

序号	用地性质	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
1	教育科研用地	1.82	2.73

根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2031 年开始出让，预计当年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

计划入市时间	用地性质	建筑面积
2031	教育科研用地	2.73

(二)土地出让价格预测

1、经营性用地

本项目经营性用地定价遵循《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（京规自发〔2021〕16 号）要求，采用“市场比较法为主、成本逼近法为辅”的双轨评估体系，结合区域基准地价更新成果（2020 年版）及动态修正系数进行综合测算。具体定价如下：

教育科研用地：预计出让价为 1.11 万元/㎡。

定价支撑要素：采用“市场比较法为主，成本逼近法为辅”的双轨评估体系。

成本构成分解：成本单价为 1.02 万元/平方米，上交市级土地出让收入分享支出 8%单价为 0.09 万元/平方米，成本逼近法成交价为 1.11 万元/平方米。

市场比较法参考案例： 2021 年亦庄新城 0302 街区科研用地，成交价 10,500 元 /㎡，该地块距离本项目地块较近，近年来价格波动不大，因此可以参考该地块成交价。

结合教育配套成熟度（规划 3 所九年一贯制学校）上浮 5.7%，上浮系数的依据《北京市基准地价因素修正系数说明表》，具体为：

①区位优势：实测距中关村国家自主创新示范区直线距离 4.2km（≤5km），取 1.2%；地块属于大兴临空经济区科技创新带核心规划范围，取 0.5%；合计+1.7%。

② 教育配套：查询《大兴区教育设施专项规划（2021-2035）》，确认 500 米内规划 3 所九年一贯制学校（≥2 所），取 1.2%；1km 内有大兴区重点高中 1 所取 0.3%；合计+1.5%。

③产业支撑：通过北京市高新技术企业名录核查，3km 内高新技术企业密度达 62 家/平方公里（>50 家），取 0.8%；1km 内有 2 个国家级孵化器（中关村科技园区大兴园孵化器、临空经济区科创孵化器），取 0.5%；合计+1.3%。

④交通条件：对照《北京市轨道交通线网规划（2020 年）》，地块距地铁 4 号线延长线规划站点直线距离 800 米（500-1000m 区间），取 0.5%；实地勘察确认周边有 3 条始发公交线路，取 0.2%；，合计+0.7%。

⑤基础设施：向大兴区规自委核实，地块所在区域已完成水、电、气、

热、通信、道路、排水“七通一平”，取 0.3%；基础设施保障率 100%，取 0.2%，合计+0.5%。

项目范围内土地成交情况表

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面地价（元/平方米）
大兴区黄村镇孙村组团土地一级开发项目四期A-21教育科研用地	大兴区黄村镇	教育科研用地	27,300.00	30,300.00	2031/1/31	11,098.90

（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，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入预计 30,300.00 万元，如下表所示：

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	土地性质	建筑面积	土地入市价格
2031	教育科研用地	2.73	30,300.00

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益来源于土地出让收入，预期收入情况如下表所示：

年度土地出让收入

单位：万元

序号	年度	土地出让收入	合计
1	2031	30,300.00	30,300.00
合计		30,300.00	30,300.00

（二）预期成本测算

1、土地出让成本

土地出让成本包括土地开发总成本支出和土地出让后计提的政府土地出让收益以及专项资金计提支出。

政府土地出让收益根据《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）规定，招拍挂方式取得的土地收入，按照招拍挂方式取得土地收入的 8%确认政府土地出让收益。

专项资金计提支出包括农业土地开发资金、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。其中：

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。

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。本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%。

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

年度土地出让成本

货币单位：万元

序号	年度	土地开发总成本	计提政府土地出让收益	专项资金计提支出	合计
1	2024 年及以前	538,512.68			538,512.68
2	2025	5,000.00			5,000.00
3	2026	82.00			82.00
4	2027	6,000.00			6,000.00
5	2028	188.8			188.80
6	2029	188.80			188.80
7	2030	188.80			188.80
8	2031	43,230.09	2,424.00	6,019.00	51,673.09
合计		593,391.17	2,424.00	6,019.00	601,834.17

注：①上交市级土地出让收入分享支出计提方式为上市地块收入 30,300.00 万元*8%；国有土地收益基金计提方式为 2031 年上市地块收入 30,300.00 万元*5%。

②农业土地开发资金按照 65 元/平方米*上市地块用地面积 1.82 万平方米计算；

③农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等计提方式按照该上市地块预计收入-（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）*该地块建设用地面积/本项目总用地面积作为基数，该基数*计提比例计算确定。

（三）本息覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计土地收入产生的现金流入 30,300.00 万元，预计缴纳政府土地出让收益以及专项资金计提现金流出 8,443.00 万元，债券本金与利息合计为 12,329.02 万元，专项债本息覆盖倍数 1.77 倍。

（四）现金流量表

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营收益为现金流入 30,300.00 万元减去预计缴纳政府土地出让收益以及专项资金计提现金流出 8,443.00 万元后的余额 21,857.00 万元，能够满足本次专项债本息偿还要求。具体测算如下表：

金额单位：万元

序号	项目	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	经营活动产生的现金流						
1	经营活动产生的现金						
2	经营活动支付的现金	538,512.68	5,000.00	0.00	5,910.58	0.00	0.00
3	小计	-538,512.68	-5,000.00	0.00	-5,910.58	0.00	0.00
二	融资活动产生的现金流						
1	财政统筹安排	538,512.68		82.00		188.80	188.80
2	债券融资款		5,000.00		6,000.00		
3	偿还债券本金						
4	支付债券利息			82.00	89.42	188.80	188.80
5	小计	538,512.68	5,000.00	0.00	5,910.58	0.00	0.00
三	现金流总计						
1	期初现金						
2	期末现金						

（续表）

序号	项目	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		30,300.00				30,300.00
2	经营活动支付的现金	0.00	51,484.29				600,907.55
3	小计	0.00	-21,184.29				-570,607.55
二	融资活动产生的现金流						0.00
1	财政统筹安排	188.80	43,230.09				582,391.17
2	债券融资款						11,000.00
3	偿还债券本金			5,000.00		6,000.00	11,000.00
4	支付债券利息	188.80	188.80	188.80	106.80	106.80	1,329.02
5	小计	0.00	43,041.29	-5,188.80	-106.80	-6,106.80	581,062.15
三	现金流总计	0.00	21,857.00	-5,188.80	-106.80	-6,106.80	10,454.60
1	期初现金			21,857.00	16,668.20	16,561.40	-
2	期末现金		21,857.00	16,668.20	16,561.40	10,454.60	-

（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，对项目收益下行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		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	20,764.15	21,857.00	22,949.85
债券还本付息额（万元）	12,329.02	12,329.02	12,329.02
债券本息覆盖率	1.68	1.77	1.86

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.60，还本付息资金具有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。

1.项目主体风险

(1)风险评估

本项目单位为国有企业，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收入，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土地一级开发有关政策变化，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

本项目的运营围绕大兴新城，受到经济周期影响并不十分明显。

(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速不及预期，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.项目收益及预期风险

(1)风险评估

项目在专项债发行前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。

(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，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，增强项目的盈利能力和抗风险能力。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。三是项目实施单位可以通过发行再融资专项债券进行债券本金的偿还。

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，发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；同时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。

(2)风险应对

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。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、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

七、其他说明

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）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。

统一社会信用代码

91110108797551423H

营业执照

（副 本）（1-1）

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　北京恒诚永信会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李淑林

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；建设工程勘察；建设工程监理。（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：企业管理咨询；破产清算服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；工程管理服务；招投标代理服务；税务服务；工程造价咨询业务；承接档案服务外包；社会经济咨询服务；咨询策划服务；财政资金项目预算绩效评价服务；政府采购代理服务；项目策划与公关服务；市场调查（不含涉外调查）。（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　30万元

成立日期　2006年12月27日

主要经营场所　北京市昌平区城北街道御路园小区七号楼二层201、202室

登记机关　北京市昌平区市场监督管理局

2026　年　07　月　13　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京恒诚永信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：李淑林

主任会计师：

经营场所：北京市昌平区城北街道御路园小区七号楼二层201、202室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000487

批准执业文号：京财会[2006]2934号

批准执业日期：2006年12月25日

证书序号：0000279

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

二〇二〇年七月　日

中华人民共和国财政部制