

2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—

2019 年北京市政府专项债券（二十三期）

生命科学园三期及“中关村北四村”

棚户区改造和环境整治项目（调整项目）

项目收益与融资平衡报告

京正会审字[2021]第 3011 号



北京正略会计师事务所有限公司

Beijing Zhenglue Certified Public Accountants Co.,Ltd.

**2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—
2019 年北京市政府专项债券（二十三期）
中关村生命科学园三期及“北四村”
棚户区改造和环境整治项目（调整项目）
项目收益与融资平衡报告**

京正会审字[2021]第 3011 号

北京市昌平区财政局：

我们接受北京市昌平区财政局委托，对 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目(以下简称“本期债券”)的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》，相关单位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。

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。

本总体评价仅供发行人使用本项目专项债券之目的，不得用作其他任何目的。

经专项审核，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，本次债券金额调整后，2019年北京市棚改专项债券（十一期）-2019年北京市政府专项债券（二十三期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目（调整项目），预期收入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。

北京正略会计师事务所有限公司



中国·北京

中国注册会计师：



胡林

中国注册会计师：



张新

2021年6月15日

2019 年北京市棚改专项债券（十一期）— 2019 年北京市政府专项债券（二十三期） 中关村生命科学园三期及“北四村” 棚户区改造和环境整治项目（调整项目） 项目收益与融资平衡报告

一、基本情况

（一）项目实施主体资格

| | |
|----------|--|
| 名称 | 北京中关村生物医药产业投资发展有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110114071702309Y |
| 住所 | 北京市昌平区生命园路 29 号 A301-1 室 |
| 法定代表人 | 周月莉 |
| 注册资本 | 50000 万元 |
| 成立日期 | 2013 年 6 月 21 日 |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 经营范围 | 项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。） |

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

本项目共划分为 9 个项目，分别为安置房项目、A 地块项目、B 地块项目、C 地块项目、D 地块项目、E 地块项目、F 地块项目、G 地块项目、H 地块项目，实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

本项目总用地面积 401.77 公顷。其中，集体土地 395.57 公顷，包括农用地、

建设用地以及其他用地；国有土地 6.20 公顷，全部为建设用地。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、居民楼、集体非住宅（含公建）、国有企业和其他地上附属物，总建筑面积约 355.84 万平方米，其中：宅基地拆迁面积约 170 万平方米，涉及 2955 户村民；国有住宅 3.78 万平方米，涉及 461 户居民；集体非住宅 178 万平方米；国有非住宅 4.12 万平方米。

项目情况表

| 序号 | 项目名称 | 四至 | 规模 (万平方米) | 总投资 (万元) |
|----|-----------------------------------|---|--------------|-------------|
| 1 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目 | 东到：基杨路；北到：华北电力大学南街；西到：八达岭高速辅路；南到：回南北路。 | 59.47 | 766,960 |
| 2 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 A 地块项目 | 东到：二拨子工业园东路；北到：规划路；西到：京包铁路；南到：回南北路。 | 35.30 | 138,232 |
| 3 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 | 东到：京藏高速辅路；北到：定泗路西延；西到：十一排干渠；南到：史各庄桥西延。 | 43.10 | 317,275 |
| 4 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 C 地块项目 | 东到：京包铁路；北到：北清路；西到：规划路；南到：邓庄南路。 | 21.70 | 45,625 |
| 5 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 D 地块项目 | 东到：京新高速及规划路；北到：北清路；西到：唐家岭路；南到：邓庄南路。 | 43.30 | 104,343 |
| 6 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 E 地块项目 | 东到：京包铁路；北到南沙河；西到：生命园西环路北延；南到：玉河南路。 | 61.30 | 221,141 |
| 7 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目 | 东到：京藏高速西辅路；北到：南沙河；西到：规划路；南到：定泗路西延。 | 64.80 | 771,801 |
| 8 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 G 地块项目 | 东到：京藏高速辅路；北到：史各庄桥西延；西到：十一排干渠；南到：永旺国际商城。 | 40.50 | 836,275 |
| 9 | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 H 地块项目 | 东到：十一排干渠；北到：定泗路西延；西到：京包铁路；南到：永旺国际商城。 | 32.30 | 392,446 |
| | | 总计 | 401.77 | 3,594,099 |

二、评估要素

2017 年财政部公布《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》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债务

限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号要求，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。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息覆盖率可达到1.9倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目在项目建设期间本项目共分为九个项目分别立项实施，滚动开发，分别为安置房项目、A地块项目、B地块项目、C地块项目、D地块项目、E地块项目、F地块项目、G地块项目、H地块项目，总成本约为359.41亿元

1.2 资金筹措

1.编制依据及原则

本期债券募集资金投资项目现金流入通过昌平区棚户区改造相关政策实现安置房销售收入及出让土地实现。政策依据为《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）等相关文件。本次预测以本项目出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设

期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，以2019年预计GDP增速6%为假设，编制本项目土地出让收益预测表。本次预测以本项目出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，以2019年预计GDP增速6%为假设，编制本项目土地出让收益预测表。

2、估算总额

本项目共分为九个项目分别立项实施，滚动开发，分别为安置房项目、A地块项目、B地块项目、C地块项目、D地块项目、E地块项目、F地块项目、G地块项目、H地块项目，总成本约为359.41亿元。

3、资金筹措

为尽快实施“北四村”改造，疏解非首都核心功能及低端产业，改善区域环境、消除安全隐患，推进北四村项目的开发，解决当前项目面临的资金缺口问题，同时为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将2019年北京市棚改专项债券（十一期）-2019年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目结余专项债券资金3.3亿元调整至北四村项目，用于项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设等。

2019年北京市棚改专项债券（十一期）-2019年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目结余专项债券资金3.3亿元，期限10年，融资利率3.49%，每半年付息一次，付息日为每年1月1日、7月1日（遇节假日顺延），将于2029年7月1日到期。

自债券资金调整之日起，对应债券利息及付息服务费由中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目项目承担。

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目总成本为3,594,099.00万元。资本金安排1,461,499万元，其他融资179,600.00万元，通过发行专项债融资1,953,000.00万元。按照项目建设进度及资金募集计划，1、根

据 2019 年 3 月 19 日北京市财政局公布的《2019 年北京市棚改专项债券（四期）-2019 年北京市政府专项债券（五期）发行结果公告》，2019 年北京市棚改专项债券（四期），包含中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目 45 亿元，发行期限 10 年，票面利率 3.33%，每半年付息一次，2、据 2020 年 2 月 10 日北京市财政局公布的《2020 年北京市政府专项债券（一至七期）发行结果公告》，2020 年北京市政府专项债券（三期）包含未来科学城产业园区基础设施项目 142.7 亿元，其中北四村项目预计使用额度 42 亿元，债券期限 10 年，票面利率 3.08%，每半年付息一次，付息日为每年 2 月 11 日、8 月 11 日（遇节假日顺延），将于 2030 年 2 月 11 日到期。3、拟将 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目结余专项债券资金 3.3 亿元调整至北四村项目，预计到期本息累计 2,667,037.00 万元。

本项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 2019 年及以前 | 179,600 | 450,000 | - | 629,600 | 34,219 | 34,219 |
| 2020 年 | 629,600 | 420,000 | | 1,049,600 | 26,946 | 26,946 |
| 2021 年 | 1,049,600 | 83,000 | 400 | 1,132,200 | 37,674 | 38,074 |
| 2022 年 | 1,132,200 | 300,000 | 98,200 | 1,334,000 | 37,174 | 135,374 |
| 2023 年 | 1,334,000 | 300,000 | - | 1,634,000 | 45,146 | 45,146 |
| 2024 年 | 1,634,000 | 200,000 | - | 1,834,000 | 55,656 | 55,656 |
| 2025 年 | 1,834,000 | 200,000 | - | 2,034,000 | 62,646 | 62,646 |
| 2026 年 | 2,034,000 | - | - | 2,034,000 | 69,646 | 69,646 |
| 2027 年 | 2,034,000 | - | 581,000 | 1,453,000 | 69,750 | 650,750 |
| 2028 年 | 1,453,000 | - | 500,000 | 953,000 | 48,323 | 548,323 |
| 2029 年 | 953,000 | - | 483,000 | 470,000 | 30,823 | 513,823 |
| 2030 年 | 470,000 | - | 420,000 | 50,000 | 14,686 | 434,686 |
| 2031 年 | 50,000 | - | 50,000 | - | 1,750 | 51,750 |
| 合计 | - | 1,953,000 | 2,132,600 | - | 534,437 | 2,667,037 |

4.资金覆盖率

项目债券募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由项目建设资金支付，项目建设金包含

项目资本金及融资资金。根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）等相关文件政策，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目预计2019年开始腾退，2026年基本建设完毕，按保守性原则，以2019年预计GDP增速（6%）的80%为假设，即以4.8%的比例计算土地价格增长的情况下，本项目土地出让产生的现金流入和安置房产生的收入，总计5,065,008.86万元，已有融资和发债本息合计2,667,037.00万元，本息覆盖倍数为1.9。

项目收益与融资平衡情况表

| 年份 | 专项债 | | | 市场化融资 | | | 本息合计 | 项目经营收入 |
|----------|---------|-----------|-----------|--------|---------|---------|-----------|-----------|
| | 付息 | 还本 | 小计 | 付息 | 还本 | 小计 | | |
| 2019年及以前 | - | - | - | 34,219 | - | 34,219 | 34,219 | - |
| 2020年 | 14,985 | - | 14,985 | 11,961 | - | 11,961 | 26,946 | - |
| 2021年 | 27,921 | - | 27,921 | 9,753 | 400 | 10,153 | 38,074 | 277,923 |
| 2022年 | 30,823 | - | 30,823 | 6,351 | 98,200 | 104,551 | 135,374 | 723,851 |
| 2023年 | 41,323 | - | 41,323 | 3,823 | - | 3,823 | 45,146 | 571,453 |
| 2024年 | 51,823 | - | 51,823 | 3,833 | - | 3,833 | 55,656 | 1,440,507 |
| 2025年 | 58,823 | - | 58,823 | 3,823 | - | 3,823 | 62,646 | 1,396,047 |
| 2026年 | 65,823 | - | 65,823 | 3,823 | - | 3,823 | 69,646 | 655,227 |
| 2027年 | 65,823 | - | 65,823 | 3,928 | 81,000 | 84,928 | 150,750 | - |
| 2028年 | 48,323 | 500,000 | 548,323 | - | - | - | 548,323 | - |
| 2029年 | 30,823 | 500,000 | 530,823 | - | - | - | 530,823 | - |
| 2030年 | 14,686 | 483,000 | 497,686 | - | - | - | 497,686 | - |
| 2031年 | 1,750 | 420,000 | 421,750 | - | - | - | 421,750 | - |
| 2032年 | - | 50,000 | 50,000 | - | - | - | 50,000 | - |
| 合计 | 452,924 | 1,953,000 | 2,405,924 | 81,514 | 179,600 | 261,114 | 2,667,037 | 5,065,009 |

三、收益来源

（1）项目实物安置产生的专项收入及净流入

北四村项目回迁安置房规划建设用地面积约 21.77 公顷，规划总建筑面积约 82.57 万平米，其中地上建筑面积约 56.6 万平方米，地下建筑面积约 25.97 万平米。北四村项目回迁安置房折合地上建筑面积回购单价为 0.6 万元/平米，安置房回购收入约 339,600.00 万元。

(2)土地出让价格的预测

1) 土地市场情况

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，项目土地出售价格的预测：

本项目商住的用参考上述 3 宗土地规划情况进行预测即 1.92 万/(平方米)。

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速为 6%，现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表
结合土地价格预期增长率以 2020 年全市生产总值（GDP）同比增速为 6%
金额单位：万元

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅 | 2.14 | 2.27 | 2.40 | 2.55 | 2.70 | 2.86 | 3.03 | 3.22 | 3.41 | 3.61 |
| 产业 | 1.44 | 1.53 | 1.62 | 1.72 | 1.82 | 1.93 | 2.04 | 2.17 | 2.30 | 1.44 |

2) 土地出让收入预测

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

预测表一：

假设土地价格增速以 2019 年全年 GDP 同比增速为 6%，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 5,009,226.31 万元。

| | 序号 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 小计 |
|----|------------|--------|--------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|--------|--------|--------|--------------|
| 住宅 | 单价 | | 2.14 | 2.27 | 2.40 | 2.55 | 2.70 | 2.86 | 3.03 | 3.22 | 3.41 | 3.61 | |
| | 销售面积（万平方米） | | - | 7.67 | - | 23.48 | 32.44 | 10.35 | 19.58 | - | - | - | 93.52 |
| | 金额 | - | - | 173,929.60 | - | 598,079.81 | 875,810.86 | 296,134.06 | 594,095.14 | - | - | - | 2,538,049.48 |
| 产业 | 单价 | | 1.44 | 1.53 | 1.62 | 1.72 | 1.82 | 1.93 | 2.04 | 2.17 | 2.30 | 2.43 | 10.05 |
| | 销售面积（万平方米） | | - | 7.23 | 24.57 | - | 35.69 | 62.18 | 5.65 | - | - | - | 135.32 |
| | 金额 | - | - | 110,394.41 | 397,602.50 | - | 649,078.57 | 1,198,612.44 | 115,488.91 | - | - | - | 2,471,176.83 |
| 合计 | - | - | - | 284,324.01 | 397,602.50 | 598,079.81 | 1,524,889.44 | 1,494,746.50 | 709,584.05 | - | - | - | 5,009,226.31 |

预测表二:

假设土地价格增速以 2019 年全年 GDP 同比增速为 6 %的 90%即 5.4%预测的土地出让收入, 用于资金平衡的相关收益可产生

现金流入为 4,865,510.10 万元

| 序号 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 小计 |
|-------------|--------|--------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|--------|--------|--------|--------------|
| 单价 | | 2.13 | 2.24 | 2.36 | 2.49 | 2.62 | 2.77 | 2.92 | 3.07 | 3.24 | 3.41 | |
| 销售面积 (万平方米) | | - | 7.67 | - | 23.48 | 32.44 | 10.35 | 19.58 | - | - | - | 93.52 |
| 金额 | - | - | 171,966.16 | - | 584,652.92 | 851,302.79 | 286,217.93 | 570,951.50 | - | - | - | 2,465,091.30 |
| 单价 | | 1.43 | 1.51 | 1.59 | 1.68 | 1.77 | 1.86 | 1.96 | 2.07 | 2.18 | 2.30 | 9.84 |
| 销售面积 (万平方米) | | - | 7.23 | 24.57 | - | 35.69 | 62.18 | 5.65 | - | - | - | 135.32 |
| 金额 | - | - | 109,148.20 | 390,888.90 | - | 630,915.22 | 1,158,476.57 | 110,989.91 | - | - | - | 2,400,418.80 |
| - | - | - | 281,114.36 | 390,888.90 | 584,652.92 | 1,482,218.00 | 1,444,694.50 | 681,941.41 | - | - | - | 4,865,510.10 |

预测表三:

假设土地价格增速以 2019 年全年 GDP 同比增速为 6 %的 80%即 4.8%预测的土地出让收入, 用于资金平衡的相关收益可产生
现金流入为 4,725,408.86 万元。

| 序号 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 小计 |
|----|----------------|--------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|--------|--------|--------|--------------|
| | 单价 | 2.11 | 2.22 | 2.32 | 2.43 | 2.55 | 2.67 | 2.80 | 2.94 | 3.08 | 3.22 | |
| 住宅 | 销售面积 (万平方米) | - | 7.67 | - | 23.48 | 32.44 | 10.35 | 19.58 | - | - | - | 93.52 |
| | 金额 | - | 170,013.86 | - | 571,453.39 | 827,346.46 | 276,580.06 | 548,584.99 | - | - | - | 2,393,978.76 |
| 产业 | 单价 | 1.42 | 1.49 | 1.56 | 1.64 | 1.72 | 1.80 | 1.89 | 1.98 | 2.07 | 2.17 | |
| | 销售面积 (万平方米) | - | 7.23 | 24.57 | - | 35.69 | 62.18 | 5.65 | - | - | - | 135.32 |
| | 金额 | - | 107,909.06 | 384,251.31 | - | 613,160.77 | 1,119,466.97 | 106,641.98 | - | - | - | 2,331,430.09 |
| 合计 | - | | 277,922.92 | 384,251.31 | 571,453.39 | 1,440,507.23 | 1,396,047.04 | 655,226.97 | - | - | - | 4,725,408.86 |

即：根据上述测算，按本次预测土地出让价格增速以 2019 年全年 GDP 同比增速为 6 % 的 100%即 6%的比例计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 5,009,226.31 万元，加上安置房收入 339,600.00 万元，用于资金平衡土地相关收益为 5,348,826.31 万元。

按本次预测土地出让价格增速以 2019 年全年 GDP 同比增速为 6%的 90%即 5.4%的比例计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 4,865,510.10 万元，加上安置房收入 339,600.00 万元，用于资金平衡土地相关收益为 5,205,110.10 万元。

按本次预测土地出让价格增速以 2019 年全年 GDP 同比增速为 6 % 的 80%即 4.8%的比例计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 4,725,408.86 万元，加上安置房收入 339,600.00 万元，用于资金平衡土地相关收益为 5,065,008.86 万元。

四、压力测试

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入在下浮 5%的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 1.8 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

| 项目 | 运营收入 | 收入下浮 5%测算 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一、用于资金平衡相关收入（1） | 5,065,008.86 | 4,811,758.42 |
| 二、借贷本息支付（2） | 2,667,037.00 | 2,667,037.00 |
| 三、本息覆盖倍数（3=1/2） | 1.90 | 1.80 |

五、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当建安成本、运营收入、运营期成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在下浮 5%变动的情况下，

专项债券本息资金覆盖率仍然> 1.1 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的资金保障程度较高;项目资金风险主要来源于两个方面，一是建设资金未能及时落实到位，致使项目无法按期实施或延期竣工，影响项目发挥效益；二是项目建成后，其收入不能如期收回投资和偿还贷款。防范措施为拓宽融资渠道，力促银行贷款资金的按时足额到位;同时加强对项目运营期的现金流管理，建立健全的财务管理制度，随时掌握资金收支情况，对贷款资金做到专款专用。

六、评估结论

基于财预〔2017〕89 号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本次债券调整后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110108714674082J

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



名称 北京正略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 胡林山

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，出具有关报告、其他业务；代理记账，税务咨询、税务管理、税务筹划、税务培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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，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。)

注册资本 108万元

成立日期 1999年10月18日

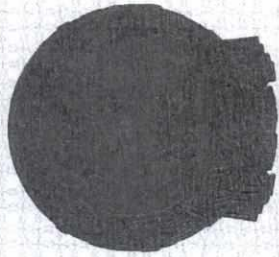
营业期限 1999年10月18日至 2049年10月17日

住所 北京市海淀区中关村南大街12号天作国际中心1号楼A座27层3101室



登记机关

2021年04月30日



会计师事务所

执业证书

名称：北京正略会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师胡林山

经营场所：北京市海淀区中关村南大街12号天作国际中心A座806室

组织形式有限责任

执业证书编号11010059

批准执业文号：京财会许可[2009]0018号

批准执业日期：2009年03月03日

证书序号：0011847

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：

二〇一〇年五月八日

中华人民共和国财政部制



姓 名 胡 林 山
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1950 年 8 月 26 日
Date of birth
工 作 单 位 山东齐鲁会计师事务所有限责任公司
Working unit
身 份 证 号 码 152104500826061
Identity card No.

SICPA

CICPA

2008 3 31



2007 3 31

证书编号: 370100140021
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 6 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

4



记
stration

姓名: 胡林山

证书编号: 370100140021 格, 继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



2009年度任职业检查合格

5

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

山东省注册会计师协会
山东省注册会计师协会
2009年9月9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年9月18日
/y /m /d

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



| | |
|-------------------|-----------------|
| 姓 名 | 张新玲 |
| Full name | |
| 性 别 | 女 |
| Sex | |
| 出 生 日 期 | 1976-01-13 |
| Date of birth | |
| 工 作 单 位 | 山东万隆齐鲁会计师事务所 |
| Working unit | 有限责任公司 |
| 身 份 证 号 码 | 370827760113002 |
| Identity card No. | |





记
ration

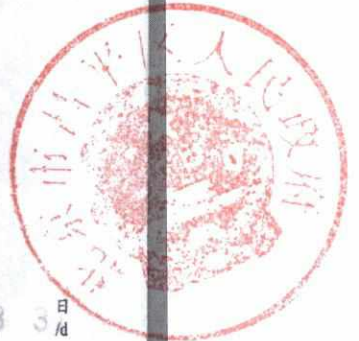
姓名：张新娟

证书编号：370100140038 各，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：370100140038
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2003 年10 月20 日
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
/y /m /d

2010 年度任职资格检查合格

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

2008 年 5 月 17 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东瑞华有限责任会计师事务所
CPAs



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

年 月 日
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

山东瑞华有限责任会计师事务所
Shandong Ruihua Limited Liability Accountant Firm