

2023 年北京市政府专项债券（四期）
中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环
境整治项目收益与融资平衡报告

宏信专审字【2023】008 号

北京宏信会计师事务所有限责任公司

北京宏信会计师事务所有限责任公司

您可使用手机“扫一扫”或进入此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：京237V84KGUX





2023 年北京市政府专项债券（四期） 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境 整治项目收益与融资平衡报告

宏信专审字【2023】008 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 2023 年北京市政府专项债券（四期）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收益与融资平衡报告（以下简称“本期债券”）的项目收益与融资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，中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区项目，预期运营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。





刘红



王成丽

北京宏信会计师事务所有限责任公司



2023年2月25日



2023 年北京市政府专项债券（四期）
中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治
项目收益与融资平衡报告

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

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	马扬艳
注册资本	50000 万元
成立日期	2013 年 6 月 21 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
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）项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

本项目位于昌平区回龙观镇中部，四至范围为：东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河。

2. 项目内容与规模

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	194,343
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	392,447
		总计	401.77	3,594,099



二、预期假设

(一) 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；

(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) 预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

(七) 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

(一) 资金充足性

本项目预计投资总成本约 359.41 亿元（以实际发生为准），项目资金筹措方式为政府预算安排资金、政府专项债券及其他融资。其中财政资金安排 194.13 亿元，专项债券 165.28 亿元。投资计划及资金筹措方案详见下表：

投资计划及资金筹措表

单位：亿元

序号	项目名称	合计
1	总投资	359.41
2	资金筹措	359.41
2.1	财政资金	194.13
2.2	使用专项债券	165.28
2.3	其他融资	

本项目 2019 年到位棚改专项债券 45.00 亿元、使用 2020 年发行的未来科学城产业园区基础设施建设项目额度 43.66 亿元、2019 年已发行的棚改专项债券调增北四村项目专项债额度 3.30 亿元、使用 2020 年发行专项债调增未来科学城产业园区基础设施建设项目专项债额度 6.06 亿元、2021 年到位棚改专项债券 5.00



亿元、2019 年已发行的棚改专项债券调增北四村项目专项债额度 2.26 亿元、2022 年本项目调增专项债券资金 0.53 亿元。2023 年 1 月新增专项债券资金 1.50 亿元，期限 3 年，融资利率 2.64%。

本次拟发行棚改专项债券北四村项目专项债额度 15.70 亿元，假设融资利率 2.71%（以测算日（2023 年 2 月 25 日）前 5 个工作日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 2.56%，上浮 15BP），期限 3 年，主要用于支付拆迁、征地及安置房工程款。2023 年后续拟发行专项债券资金 11.54 亿元，假设融资利率 2.71%，期限 3 年。

以后年度拟发行专项债券资金 30.73 亿元，分别假设融资利率 2.40%、2.61%，期限 1 年、2 年，预计到期本息累计 259.58 亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

（二）资金稳定性

本项目正常运行后，预计总产值 494.31 亿元，能够产生良好的经济效益。通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收益

本项目可供出售建筑面积为 228.84 公顷，预期土地出让净收益 460.35 亿元，2023-2027 年计划实现收入 460.35 亿元；

（二）安置房收入

本项目可实现回迁安置房销售现金流入的建筑面积约 56.60 万平方米，已于 2021 年实现安置房销售收入约 33.96 亿元。

五、自求平衡情况



(一) 预期收入测算

1. 土地出让产生的净现金流入

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息, 选取北京市昌平区及周边区域 2018-2023 年出让城镇宅商 9 宗土地作为本项目土地入市出让参考价格。按北京市近 5 年 GDP 平均增速 4.60% 与北京市第十六届人民代表大会第一次会议公布的 2023 年预计 GDP 增速 4.50% 孰低的原则确定计算土地价格的增速为 4.50%。

1) 本次评价参考上述 9 宗土地出让情况进行预测, 具体如下表所示:

可比地块信息表-住宅

单位: 万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交挂牌日期
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	昌平区史各庄街道	102,116.42	挂牌	331,200.00	3.24	1.00	0.32	0.32	2023 年 2 月 8 日
2	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6004、6005 地块 R2 二类居住用地	昌平区回龙观街道	90,830.70	挂牌	326,600.00	3.60	1.00	0.20	0.72	2022 年 9 月 23 日
3	北京市昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-10 地块 R2 二类居住用地、PF-09 地块 A33 基础教育用地	昌平区北七家镇	96,913.38	挂牌	230,000.00	2.37	1.00	0.30	0.71	2022 年 5 月 31 日
4	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6006 地块 R2 二类居住用地(配建“保障性租赁住房”)	昌平区回龙观街道	71,797.87	挂牌	277,150.00	3.86	1.00	0.20	0.77	2022 年 2 月 16 日



序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交挂牌日期
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项目A地块 CP00-1805-6001、CP00-1805-6002 地块 R2 二类居住用地、CP00-1805-6009 地块 A33 基础教育用地	北京市昌平区史各庄街道	149,027.00	挂牌	475,000.00	3.19	1.00	0.20	0.64	2021年5月11日
综合单价									3.16	

可比地块信息表-产业

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交挂牌日期
1	朱辛庄二期 ZXZ-010 地块	北京市沙河镇	37,505.00	挂牌	56,000.00	1.49	1.00	0.30	0.45	2020年4月2日
2	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	71,556.00	挂牌	132,000.00	1.84	1.00	0.30	0.55	2018年11月26日
3	北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	北京市海淀区西八里庄	184,800.00	挂牌	570,500.00	3.09	1.00	0.20	0.62	2020年12月2日
4	北京市海淀区西三旗 1811-L04 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	西三旗	61,700.60	挂牌	103,700.00	1.68	1.00	0.20	0.33	2019/5/31(挂牌)
综合单价									1.95	

2) 项目土地出售价格的预测:

本项目土地价格参考上述 9 宗土地规划情况进行预测。

项目周边住宅用地价格约 3.16 万元/平方米,产业用地价格约 1.95 万元/平方米,在此基础上,扣除 25%的政府土地出让收益后,预测每块土地用于资金平衡的相关收益的出让价格。假设土地价格增速以 4.50%的 80%预测土地出让收入,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

单位：万元/平方米

土地出售类型	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
住宅	土地地价	2.37	2.46	2.55	2.64	2.73
产业	土地地价	1.47	1.52	1.57	1.63	1.69

3) 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,预测项目实现土地出让收入如下:

其中,2021-2022 年按照总成交价格扣除 25%政府出让收益计算土地出让收入 82.92 亿元,2023-2027 年假设土地价格增速以 4.50%的 80%预测土地出让收入即 3.60%预测的土地出让收入 377.43 亿元,用于资金平衡的相关收益合计可产生现金流入为 460.35 亿元。

土地出让收入预测表

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	小计
住宅	单价	2.37	2.46	2.55	2.64	2.73
	销售面积合计	7.22	32.44	10.35	-	19.58
	金额	17.13	79.77	26.36	-	53.55
产业	单价	1.47	1.52	1.57	1.63	1.69
	销售面积合计	22.87	-	35.69	62.18	5.65
	金额	33.53	-	56.17	101.37	9.55
合计	50.66	79.77	82.53	101.37	63.10	377.43

2.项目实物安置产生的专项收入及净流入

本项目可实现回迁安置房销售现金流入的建筑面积约 56.60 万平方米,实现安置房销售收入约 33.96 亿元。具体情况如下表:

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)	收入实现年份
北四村安置房项目	56.60	6,000	339,600.00	2021 年
合计	56.60		339,600.00	

(二) 预期成本测算



本项目预计总投资共计 359.41 亿元，预计使用债券资金 165.28 亿元。具体情况如下：

1)棚改债发行及调整情况

北京市发行的 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）中 45.00 亿元用于北四村项目，期限为 10 年，融资利率 3.33%，截至 2021 年，45.00 亿元棚改债全部使用完毕。

2021 年 7 月 28 日公司收到调整专项债券资金 3.30 亿元，具体为从 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调整债券资金 3.30 亿元至本项目使用，期限为 10 年，融资利率 3.49%。

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券（十九期），其中 5.00 亿元用于北四村项目，期限为 10 年，融资利率 3.13%。

2021 年 5 月 25 日公司收到调整专项债券资金 2.26 亿元，具体为从 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）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目调整债券资金 2.26 亿元至本项目使用，期限 10 年，融资利率 3.49%。

2022 年 10 月 28 日公司收到调整专项债券资金 0.53 亿元，具体为从北京市政府专项债券（十四期）北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目调整债券资金 0.53 亿元至本项目使用，实际使用期限 1.65 年，融资利率为 2.4%，按照调整日 2022 年 10 月 27 日计算利息。

北京市已发行的 2023 年北京市政府专项债券（一期），其中 1.50 亿元用于北四村项目，期限 3 年，融资利率 2.64%。

2)使用园区债（包含调整）情况

根据 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 142.70 亿元，债券期限 10 年，票面利率 3.08%，截至 2021 年末，北四村项目使用该债券额度 43.66 亿元。



为提高地方政府专项债券资金使用效益，未来科学城产业园区基础设施项目调增专项债券资金 15.46 亿元，包括从 2020 年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园项目调整债券资金 14.53 亿元至园区债使用，调整日期为 2021 年 6 月 30 日，期限 10 年，债券利率 2.95%。截至 2021 年末，北四村项目使用该债券额度 6.06 亿元。

3)本次新增棚改债情况

本期拟新增专项债券资金 15.70 亿元，期限 3 年，假设融资利率 2.71%（以测算日（2023 年 2 月 25 日）前 5 个工作日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 2.56%，上浮 15BP）。未来计划继续分期发行专项债券 42.27 亿元，分别假设期限 1 年、2 年、3 年，假设融资利率 2.40%、2.61%、2.71%。本项目预计到期本息合计 259.58 亿元。详见下表：

还本付息表

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	520,200.00	450,000.00	301,800.43	668,399.57	34,218.81	336,019.24
2020	668,399.57	436,613.83	38,799.57	1,066,213.83	26,945.56	65,745.13
2021	1,066,213.83	143,626.17	149,600.00	1,060,240.00	36,726.58	186,326.58
2022	1,060,240.00	27,900.00	30,000.00	1,058,140.00	33,216.82	63,216.82
2023-1	1,058,140.00	15,000.00		1,073,140.00		
2023-2	1,073,140.00	157,000.00		1,230,140.00		
2023 后续	1,230,140.00	115,400.00		1,345,540.00	33,809.56	33,809.56
2024	1,345,540.00	85,900.00	5,300.00	1,426,140.00	41,631.86	46,931.86
2025	1,426,140.00	221,400.00	85,900.00	1,561,640.00	43,566.26	129,466.26
2026	1,561,640.00		287,400.00	1,274,240.00	47,283.20	334,683.20
2027	1,274,240.00		221,400.00	1,052,840.00	39,505.16	260,905.16
2028	1,052,840.00			1,052,840.00	33,726.62	33,726.62
2029	1,052,840.00		505,600.00	547,240.00	33,726.62	539,326.62
2030	547,240.00		497,240.00	50,000.00	16,801.18	514,041.18



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
2031	50,000.00		50,000.00		1,565.00	51,565.00
合计		1,652,840.00	2,173,040.00		422,723.23	2,595,763.23

(三) 本息覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到1.90倍，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本总额，详见下表：

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年份	专项债			市场化融资			本息合计	用于资金平衡 相关收益
	付息	还本	小计	付息	还本	小计		
2019年及以前				34,218.81	301,800.43	336,019.24	336,019.24	
2020年	14,985.00		14,985.00	11,960.56	38,799.57	50,760.13	65,745.13	339,600.00
2021年	28,432.71		28,432.71	8,293.87	149,600.00	157,893.87	186,326.58	376,414.55
2022年	32,912.32		32,912.32	304.50	30,000.00	30,304.50	63,216.82	452,812.50
2023年	33,809.56		33,809.56				33,809.56	506,603.46
2024年	41,631.86	5,300.00	46,931.86				46,931.86	797,728.57
2025年	43,566.26	85,900.00	129,466.26				129,466.26	825,293.55
2026年	47,283.20	287,400.00	334,683.20				334,683.20	1,013,713.62
2027年	39,505.16	221,400.00	260,905.16				260,905.16	630,972.98
2028年	33,726.62		33,726.62				33,726.62	
2029年	33,726.62	505,600.00	539,326.62				539,326.62	
2030年	16,801.18	497,240.00	514,041.18				514,041.18	
2031年	1,565.00	50,000.00	51,565.00				51,565.00	
合计	367,945.49	1,652,840.00	2,020,785.49	54,777.74	520,200.00	574,977.74	2,595,763.23	4,943,139.23
本息覆盖倍数	1.90							

(四) 现金流量表

根据土地出让收入及安置房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、拟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，资金流量详见下表：

现金流量表（2022-2026年）



单位：万元

序号	年度	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	资金流入	2,375,162.96	794,003.46	883,628.57	1,046,693.55	1,013,713.62
1.1	实施主体初期自筹资金					
1.2	财政专项资金	148,195.91				
1.3	债券融资	1,058,140.00	287,400.00	85,900.00	221,400.00	
1.4	土地出让收入	829,227.05	506,603.46	797,728.57	825,293.55	1,013,713.62
1.5	安置房收入	339,600.00				
二	资金流出	1,914,592.77	294,096.96	347,017.76	429,687.66	821,979.25
2.1	发行费用	1,058.14	287.4	85.9	221.4	
2.2	债券利息	76,330.03	33,809.56	41,631.86	43,566.26	47,283.20
2.3	债券还本			5,300.00	85,900.00	287,400.00
2.4	市场化融资利息	54,777.74				
2.5	项目建设支出	1,782,426.86	260,000.00	300,000.00	300,000.00	487,296.05
三	当年项目现金净流入	460,570.19	499,906.50	536,610.81	617,005.89	191,734.37
四	期末项目累计现金结存	460,570.19	960,476.69	1,497,087.50	2,114,093.39	2,305,827.76

现金流量表（2027-2031 年）

单位：万元

序号	年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	总计
一	资金流入	630,972.98					6,744,175.14
1.1	实施主体初期自筹资金						
1.2	财政专项资金						148,195.91
1.3	债券融资						1,652,840.00
1.4	土地出让净收入	630,972.98					4,603,539.23
1.5	安置房收入						339,600.00
二	资金流出	260,905.16	33,726.62	539,326.62	514,041.18	51,565.00	5,206,938.98
2.1	发行费用						1,652.84
2.2	债券利息	39,505.16	33,726.62	33,726.62	16,801.18	1,565.00	367,945.49
2.3	债券还本	221,400.00		505,600.00	497,240.00	50,000.00	1,652,840.00
2.4	市场化融资利息						54,777.74
2.5	项目建设支出						3,129,722.91
三	当年项目现金净流入	370,067.82	-33,726.62	-539,326.62	-514,041.18	-51,565.00	1,537,236.16
四	期末项目累计现金结存	2,675,895.58	2,642,168.96	2,102,842.34	1,588,801.16	1,537,236.16	1,537,236.16

（五）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 1.81，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）	4,943,139.23	4,695,982.27
二、借贷本息支付（2）	2,595,763.23	2,595,763.23
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.90	1.81

（六）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> 1.2 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项目建成后，其收入不能如期收回投资。防范措施为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，本项目通过发行及调整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。本次债券资金调整后，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。

综上所述，使用地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。





营业执照

统一社会信用代码

9111010879755160XB

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)(2-1)

名称 北京宏信会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘红敏

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；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、法规规定的其他业务。(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，经相关部门批准后方可开展经营活动，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。)

注册资本 500万元

成立日期 2006年12月25日

营业期限 2006年12月25日至 2026年12月24日

住所 北京市海淀区农大南路1号院5号楼4层402-1



登记机关



2021年08月31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

证书序号: 0011981

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: 北京宏信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 刘红敏

经营场所: 北京市海淀区农大南路1号院5号楼4层402-1

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000490

批准执业文号: 京财会[2006]2885号

批准执业日期: 2006年12月20日

发证机关:

北京市财政局

二〇一〇年十一月七日

中华人民共和国财政部制





姓名 刘红敏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1975-10-23
Date of birth
工作单位 北京安必盛会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 29001751023464
Identity card No.



姓名: 刘红敏
证书编号: 110001760018



继续有效一年
for another year after
this re...



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



同意调入

Agree the holder to be transferred to



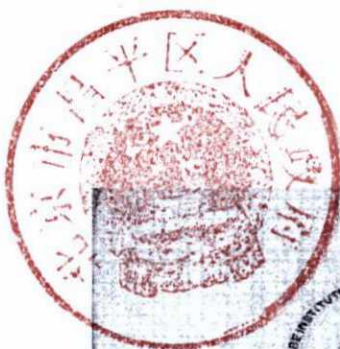
注意事项

- 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，办理补办手续。

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: 王成丽
证书编号: 100000961373



姓 名 王成丽
性 别 女
出生日期 1957年8月22日
工作单位 安永盛会计师事务所
身份证号码 410203570822202
412002192108222021
410202192108222020



年度检验合格
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 100000961373
No. of Certificate

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年9月28日
Date of Issuance

北京注册会计师协会
2007年度年检合格
2008年3月20日

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

王成丽 (原单位) (新单位)

原单位
(CPA)

北京注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs

2007年6月6日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

安永盛信

新单位
(CPA)

北京注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs

2007年6月6日

郭峰 薛康 签署

- 一、注册会计师执行业务, 应当同时向委托方出示本证书。
- 二、本证书为注册会计师执业的唯一凭证, 不得转让、涂改、伪造。
- 三、注册会计师在执业活动中, 应当遵守《注册会计师法》和《注册会计师职业道德守则》。
- 四、本证书和通知, 应当立即交回注册会计师协会, 登报声明作废, 并办理注销手续。

NOTES

1. When practicing, 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 revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

