

2025 年北京市政府专项债券（七期）

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调
增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00256 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月

2025 年北京市政府专项债券（七期）

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00256 号

北京市房山区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施单位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。

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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，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，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（简称“本项目”）。

（二）项目单位

本项目专项债券项目单位是北京市房山区规划和自然资源综合事务中心和北京市房山新城投资有限责任公司。

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110111。项目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的项目主体要求。

表 1-1 北京市房山区规划和自然资源综合事务中心基本信息一览表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	关亮	经营状态	开业
注册资金	10 万元	有效期限	2024-05-08 至 2029-05-07
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	12110000794050420X		
注册地址	北京市房山区良乡西路 3 号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		

举办单位	北京市规划和自然资源委员会房山分局
------	-------------------

北京市房山新城投资有限责任公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

表 1-2 北京市房山新城投资有限责任公司情况

单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	150000 万元	营业期限	2016-07-08 至无固定期限
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；对外承包工程；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用石加工；工程管理服务。（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）许可项目：房地产开发经营；出版物零售。（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）（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。）		
单位类型	有限责任公司(国有控股)		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 100%		

（三）项目区位

项目建设地点位于房山区良乡组团东南部，项目四至分别是：东至清苑南街，西至阳光南大街，北至于管营路，南至交驰路。

（四）项目建设期

本项目属于新建项目，建设期 34 个月，已在 2023 年 8 月开工，预计 2026 年 5 月竣工验收投入使用。

（五）项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1. 立项审批

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 1 号地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（审）（2023）309 号），总投资 88363 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 2 号地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（审）（2023）310 号），总投资 101630 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 10 号地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（审）（2023）311 号），总投资 96757 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 7 日，北京市房山区发展和改革委员会下发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》（京房山发改（核）（2024）61 号），原则上同意该建设项目，总投资 37320 万元，原则上同意该建设项目。

2. 用地及规划审批

2023年4月6日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕1号），用途为二类居住用地、基础教育用地、商业用地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积302600平方米。

2023年5月24日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕3号），用途为二类居住用地、基础教育用地、供电供地、城市道路用地、公园绿地，用地面积383200平方米。

2023年5月24日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕2号），用途为二类居住用地、基础教育用地、行政办公用地、文化设施用地、体育用地、社区综合服务设施用地、供电供地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积400700平方米。

2024年4月18日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块土地前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函〔2024〕0026号），用途为工业研发用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积176400平方米。

综上，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目的4个子项目均已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积302600平方米，建设控制规模394000平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、基础教育、商业及环卫设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积383200平方米，建设控制规模208400平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅及教育等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积400700平方米，建设控制规模198700平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、教育、体育及社区综合服务设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市房山区发展和改革委员会《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块土地前期开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积176400平方米，建设控制规模215700平方米，建设内容包括工业研发等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

相关主要建设规模指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

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
房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）309 号	住宅、基础教育、商业及环卫设施等	394000 平方米	88363 万元
房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）310 号	住宅及教育	208400 平方米	101630 万元
房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）311 号	住宅、教育、体育及社区综合服务设施等	198700 平方米	96757 万元
北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目	京房山发改 （核）（2024） 61 号	工业研发等	215700 平方米	37320 万元
		合计	1016800 平方米	324070 万元

（七）项目投资概况

本项目总投资 324070 万元，其中前期费用 41750 万元，占比 12.88%；征地费用 177016 万元，占比 54.62%；拆迁费用 67750 万元，占比 20.91%；市政费用 28360 万元，占比 8.75%；其他费用 4640

万元，占比 1.43%；财务费用 1966 万元，占比 0.61%；利润 655 万元，占比 0.20%；两税两费 1835 万元，占比 0.57%；审计费用 98 万元，占比 0.03%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	41750	12.88%
征地费用	177016	54.62%
拆迁费用	67750	20.91%
市政费用	28360	8.75%
其他费用	4640	1.43%
财务费用	1966	0.61%
利润	655	0.20%
两税两费	1835	0.57%
审计费用	98	0.03%
合计	324070	100%

从资金来源看，项目计划使用区级财政预算资金 142773 万元，占比 44%；专项债券资金 181297 万元，占比 56%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用、征地费用、拆迁费用、市政费用、其他费用等。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 181297 万元，其中，2025 年 2 月已发

行 36800 万元，期限 3 年，债券利率 1.39%。2025 年本批次申请专项债券 69000 万元（通过将 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目专项债券资金调增至本项目 58000 万元，将 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目专项债券资金调增至本项目 11000 万元，本项目本批次共计调增专项债资金 69000 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年，本次使用调增债券资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，即本次使用调增债券资金利息起算日从 2025 年 6 月 16 号起，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关，具体信息如表 2-1 所示。2025 年下半年申请发行 6000 万元，债券期限为 3 年，债券利率 2.13%（2025 年 3 月 26 日前 5 日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.63%，上浮 50BP）。2026 年申请发行 69497 万元，债券期限为 2 年，债券利率 1.94%（2025 年 4 月 17 日前 5 日 2 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.44%，上浮 50BP）。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。债券发行情况如表 2-2 所示。

表 2-1 2025 年使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时	调增原因

									间	
房山区	2025 年北 京市 政府 专项 债券 （七 期）	2025 年	房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目	3年， 1.39%	58000	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目	58000	2025 年12 月底 前	项目推进较快
			房山区城关中心区棚户区改造土地开发项	3年， 1.39%	11000	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发	11000	2025 年12 月底 前	项目推进较快

			目				项目			
--	--	--	---	--	--	--	----	--	--	--

表 2-2 债券发行情况

单位：万元

序号	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
1	2025年	0	111800	0	111800	1.39%、 2.13%	0	0
2	2026年	111800	69497	0	181297	1.39%、 2.13%、 1.94%	1288	1288
3	2027年	181297	0	0	181297	1.39%、 2.13%、 1.94%	2947	2947
4	2028年	181297	0	181297	0	1.39%、 2.13%、 1.94%	2947	184244
	小计		181297	181297			7182	188479

综上，本项目债券存续期内本金为 181297 万元，利息为 7182 万元，本项目债券存续期本息合计为 188479 万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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. 相关法律法规无重大变化；
4. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划。
2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。
3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。
4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目总投资 324070 万元，其中前期费用 41750 万元，占比 12.88%；征地费用 177016 万元，占比 54.62%；拆迁费用 67750 万元，占比 20.91%；市政费用 28360 万元，占比 8.75%；其他费用 4640 万元，占比 1.43%；财务费用 1966 万元，占比 0.61%；利润 655 万元，占比 0.20%；两税两费 1835 万元，占比 0.57%；审计费用 98 万元，占比 0.03%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
1	前期费用	0	0	0	41750	41750	是	公顷	126	331
2	征地费用	0	0	0	177016	177016	是	公顷	126	1402
3	拆迁费用	0	0	0	67750	67750	是	公顷	126	536
4	市政费用	0	0	0	28360	28360	是	公顷	126	225
5	其他费用	0	0	0	4640	4640	是	公顷	126	37
6	财务费用	0	0	0	1966	1966		公顷	18	111
7	利润	0	0	0	655	655		公顷	18	37
8	两税两费	0	0	0	1835	1835		公顷	18	104
9	审计费用	0	0	0	98	98		公顷	18	6
项目总投资合计						324070				

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 324070 万元，计划使用财政预算资金 142773 万元，占比 44%；专项债券资金 181297 万元，占比 56%。分年度筹措计划如下：

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金（万元）	137749	5024	0	0	142773	44%
专项债券（万元）	0	0	111800	69497	181297	56%
合计	137749	5024	111800	69497	324070	100%
分年度占比	42.51%	1.55%	34.50%	21.45%	100.00	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入合计 318036 万元，包括土地出让收入 318036 万元。

表 5-3 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	318036
合计	—	318036

（1）土地出让规模

本项目计划出让的全部经营性用地面积约 38.3 公顷，规划总建筑面积为 73.88 万平方米，其中作为本项目偿债资金来源所利用的地块包括 FS00-0125-0008、FS00-0125-0002、FS00-0125-0005、FS00-0125-0037，共四个地块，以上四个地块用地面积约 16.04 公顷，规划建筑规模约 31.67 万平方米。

表 5-4 出让土地明细表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	出让年份/预 计出让年份
FS00-0125-0008	城镇住宅用地	4.33	8.66	2024
FS00-0125-0002	城镇住宅用地	4.46	8.92	2025
FS00-0125-0005	城镇住宅用地	5.21	10.42	2025
FS00-0125-0037	城镇住宅用地	2.04	3.67	2026

(2) 土地出让单价

FS00-0125-0008 地块已于 2024 年上市交易, 协议金额为 123300 万元 (不含政府收益), 根据供地计划, 剩余三个地块于 2025 年、2026 年上市。

根据 2024 年 8 月挂牌成交的 FS00-0125-0008 地块、FS00-0125-0004 地块, 位于拱辰街道, 用地面积约 4.83 公顷, 建筑规模约 9.06 万平方米, 规划用地性质为城镇住宅用地、幼儿园用地, 最终由北京城乡房屋建设开发有限责任公司竞得, 总成交价 16.44 亿元, 单价为 18145.69 元/平方米, 故本项目城镇住宅用地入市楼面单价按 18145.69 元/平方米估算。

城镇住宅用地政府土地出让收益按照《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4 号) 的要求, 采用基准地价系数修正法、剩余法进行评估, 以两种评估方法结果加权平均值 25% 作为政府土地出让收益单价, 为 4536.42 元/平方米。

综上, 本项目 2024 年城镇住宅用地价格按 13609.27 元/平方米

（本次土地出让收益预测，不含政府收益金额）。

本项目位于房山区良乡组团南部，良乡组团是房山区的综合配套服务中心、行政中心，中心城区人口疏解的主要承载地，产学研用融合发展的城市新区，高精尖产业孵化区，是房山区新城发展的核心地带。房山区人民政府高度重视，随着周边的市政及公共服务配套逐步完善，土地增值潜力巨大，保守考虑土地价值年度增长率为 4.8%。

表 5-5 项目土地出让收入预测单价表

地块	用地性质	北京政德会计师事务所（普通合伙） 出让单价（元/平方米）	
		2025 年	2026 年
FS00-0125-0002、 FS00-0125-0005、 FS00-0125-0037	城镇住宅用地	14262.51	14947.11

（3）土地收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，作为本项目偿债资金来源所利用的四个地块的土地出让收入合计为 453993 万元。

表 5-6 项目出让土地收入预测表

项目名称		2024 年	2025 年	2026 年
FS00-0125-0008	金额（万元）	123300		
FS00-0125-0002	单价为（元/平方米）		14262.51	
	面积为（万平方米）		8.92	
	金额（万元）		127222	
FS00-0125-0005	单价为（元/平方米）		14262.51	
	面积为（万平方米）		10.42	

	金额（万元）		148615	
FS00-0125-0037	单价为（元/平方米）			14947.11
	面积（万平方米）			3.67
	金额（万元）			54856
合计	金额（万元）	123300	275837	54856

（4）市级财政资金情况

本项目已由市财政投入资金 135957 万元，2025 年需返还市财政投入资金 135957 万元。

综上，本项目收入合计为 318036 万元。

2 成本和基本假设

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，无运营成本。

3 财务费用

本项目拟使用专项债券 181297 万元，其中，2025 年 2 月已发行 36800 万元，期限 3 年，债券利率 1.39%。2025 年本批次申请专项债券 69000 万元（通过将 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区琉璃河镇中心区泗城等 5 村棚户区改造和环境整治项目专项债券资金调增至本项目 58000 万元，将 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目专项债券资金调增至本项目 11000 万元，本项目本批次共计调增专项债资金 69000 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年，本次使用调增债券资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，即本次使用调增债券资金利息起算日从 2025 年 6 月 16 号起，时间最终以市级批复时间为准，该时间之

前的利息支付与本项目无关。2025年下半年申请发行6000万元，债券期限为3年，债券利率2.13%（2025年3月26日前5日3年期财政部公布的国债收益率平均值约1.63%，上浮50BP）。2026年申请发行69497万元，债券期限为2年，债券利率1.94%（2025年4月17日前5日2年期财政部公布的国债收益率平均值约1.44%，上浮50BP）。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下所示。

表 5-7 应付本息情况表

单位：万元

序号	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
1	2025年	0	111800	0	111800	1.39%、 2.13%	0	0
2	2026年	111800	69497	0	181297	1.39%、 2.13%、 1.94%	1288	1288
3	2027年	181297	0	0	181297	1.39%、 2.13%、 1.94%	2947	2947
4	2028年	181297	0	181297	0	1.39%、 2.13%、 1.94%	2947	184244

	小计		181297	181297			7182	188479
--	----	--	--------	--------	--	--	------	--------

综上，本项目债券存续期内本金为 181297 万元，利息为 9024 万元，本项目债券存续期本息合计为 190321 万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

4. 项目净收益分析

本项目净收益合计 318036 万元，可用于还本付息的资金为 318036 万元，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-8 项目分年度净收益表

单位：万元

收入类别	分年净收益			合计
	2024	2025	2026	
土地出让收入	123300	275837	54856	453993
扣除市级财政资金		135957		135957
合计	123300	139880	54856	318036

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年	123300	0	0	0	是
2025 年	139880	0	0	0	
2026 年	54856	0	1288	1288	
2027 年	0	0	2947	2947	
2028 年	0	181297	2947	184244	
合计	318036	181297	7182	188479	
本息覆盖倍数		1.69			

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.69 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 6-2 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	收入变化-敏感性分析				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%
项目净收益	254429	286232	318036	349840	381643
债券还本付息额	188479	188479	188479	188479	188479
债券本息覆盖率	1.35	1.52	1.69	1.86	2.02

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目是土地储备领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

北京政德会计师事务所（普通合伙）
（此页无正文）



中国注册会计师：仇凌

中国注册会计师：李焕霞




中国·北京

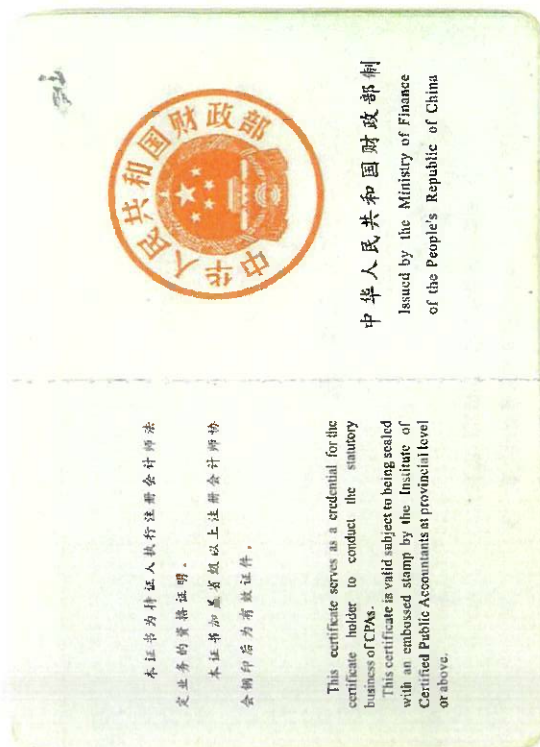
2025年6月16日

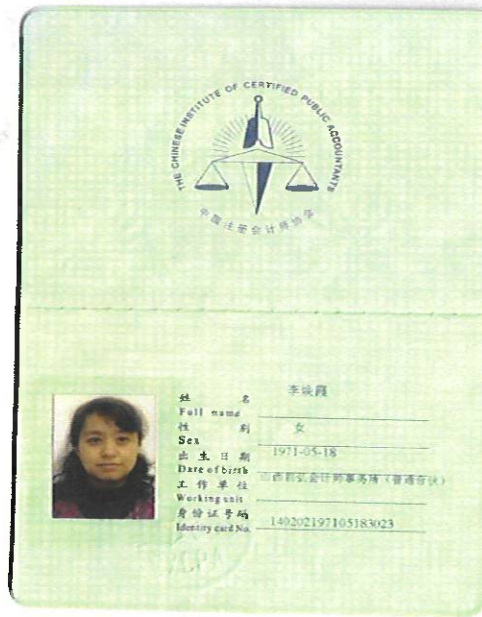
统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		营业执照 (副本) (1-1)		扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息	
名称	北京政德会计师事务所（普通合伙）	成立日期	2019年04月01日	登记机关 石景山区市场监督管理局 2022年06月13日	
类型	普通合伙企业	合伙期限	2019年04月01日至2019年03月31日		
经营范围	许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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。）				
主要经营场所		北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504			

市场主体应当于每年5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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

 会计师事务所 执业证书	说明 证书序号: 0011986 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》。
名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙） 首席合伙人: 仇凌 主任会计师: 经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504	发证机关: 北京市财政局 二〇一九年十一月十二日 中华人民共和国财政部制
组织形式: 普通合伙 执业证书编号: 11010329 批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号 批准执业日期: 2019年11月12日	





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过