

大华会计师事务所
骑缝



2023 年北京市政府专项债券
(十期) 北京大兴国际机场临
空经济区 (北京部分) 起步区
园区建设项目收益与融资
自求平衡方案总体评价

大华咨字[2023]005378 号

项目实施单位：北京新航城控股有限公司
大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



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。

本评价报告仅供发行人本次申请调减专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请调减专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

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2023年北京市政府专项债券（十期）北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设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。

大华会计师事务所(特殊普通合



中国注册会计师：李玉华



李玉华

中国注册会计师：刘春艳



刘春艳

二〇二三年九月二十日

2023 年北京市政府专项债券（十期）北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目收益与融资自求平衡方案总体评价

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2023 年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目（以下简称“本项目”）已于 2023 年 6 月 20 日发行 35.20 亿元，由于项目建设进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券 4.00 亿元。其中，2.50 亿元调至 2023 年北京市政府专项债券（十期）-青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，债券期限 10 年，利率 2.70%；1.00 亿元调至 2023 年北京市政府专项债券（十期）-大兴新城西片区安置房项目，债券期限 10 年，利率 2.70%；0.50 亿元调至 2023 年北京市政府专项债券（十期）-大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目，债券期限 10 年，利率 2.70%。

本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

（二）项目主体资格

1.项目主管部门

主管部门：北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会

为深入落实《北京大兴国际机场临空经济区总体规划(2019-2035年)》，高水平推进北京大兴国际机场临空经济区规划建设，由北京市人民政府批准，根据中共北京市委机构编制委员会批复的《关于设立北京大兴国际机场临空经济区大兴片区管理机构等事项的通知》（京编委[2019]13号），设立北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会。

北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会作为本项目的主管部门，其主要职责包括：

（1）负责组织编制北京大兴国际机场临空经济区大兴片区、中国（河北）自由贸易试验区大兴片区（北京大兴）、中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区（大兴组团）三个功能区经济建设发展的各项规划、研究提出促进两个功能区发展的相关政策措施；

（2）负责三个功能区范围内经济发展、项目建设、投融资服务、人才资源等管理工作；

（3）统筹机场红线范围内需属地负责的运行、应急等相关配合事项；

（4）协调解决三个功能区建设发展中的重点难点问题。

2.项目实施主体

实施主体：北京新航城控股有限公司

根据北京市大兴区人民政府《关于临空经济区（北京部分）起步区园区实施方案的会议纪要》（京兴政会纪[2019]105

号），同意由北京新航城控股有限公司作为项目主体统一实施临空经济区起步区园区开发。如遇特殊情况，北京新航城控股有限公司无法作为项目主体，则由项目主体委托北京新航城控股有限公司作为实施主体统一实施。

北京新航城控股有限公司由北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会和北京亦庄投资控股有限公司于2012年10月共同出资组建，属于国有企业。公司类型：其他有限责任公司；注册地址：北京市大兴区榆垓镇盛平街8号4-5室；统一社会信用代码：911101150555813321；法定代表人：曹辉；注册资本：48.04亿人民币。

公司经营范围：投资管理；销售商品房；仓储服务（需要专项审批的项目除外）；道路货运代理；分批包装；货物进出口；技术进出口；承办展览展示；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；劳务服务；房地产开发；施工总承包；专业承包；物业管理；工程咨询；工程设计。（“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。）

（三）项目基本情况

为深入贯彻落实京津冀协同发展战略，充分发挥北京大兴国际机场大型国际航空枢纽的辐射作用，促进京津冀临空经济发展深度融合，2016 年经国务院批准同意，国家发展改革委印发了《北京新机场临空经济区规划（2016-2020 年）》，明确北京市与河北省合作共建北京大兴国际机场临空经济区，定位“国际交往中心功能承载区、国家航空科技创新引领区、京津冀协同发展示范区”。《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2016 年-2035 年）》指出，临空经济区是北京南部国际交往的新门户、国家级临空经济示范引领区，要突出临空服务、国际交往功能，推进临空经济区开发建设，将其建设成国家临空经济创新引领区、京津冀协同发展示范区和国家对外交往重要门户。

北京大兴国际机场临空经济区区域规划横跨京冀，面积约 150 平方公里，其中北京部分占地约 50 平方公里，分为东西 2 个片区，东侧礼贤片区以航空物流、商务金融、会展商贸、科技创新等功能为主，设立综合保税区，打造国际航空物流枢纽；西侧榆垓片区以综合服务保障功能为主、兼具科技创新功能，建设综合服务保障基地。

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区面积约 20.8 平方公里，根据发展需求，结合资金情况，起步区园区开发计划分五期，预计项目总开发周期约 15 年，即 2020 年至 2034 年。

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目涉及 12 个村庄拆迁，征地面积约 27214 亩，拆迁

面积约 245 万平米，规划建设主次干路约 100.3 公里，随路综合管廊约 18.5 公里，实施内容包含土地开发整理、城市主次干路、综合管廊、规划配套设施及环境提升工程等建设。

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目总投资额约 1,533.30 亿元，项目资金来源包括财政统筹安排资金 1,033.30 亿元，发行政府专项债券融资 500.00 亿元。

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目 2020 年开工建设，预计 2034 年全部建设完成。截至 2023 年 8 月，园区建设项目已到位资金 580.86 亿元（其中使用政府专项债 337.80 亿元），2023 年预计投资 90.18 亿元（其中使用政府专项债 81.20 亿元），2024-2034 年预计投资 927.35 亿元（其中使用政府专项债 162.20 亿元）。

本次专项债券拟重点用于推进榆垓工业区腾退、祁各庄及田家营扩拆、园区土地开发整理和市政交通配套等园区内及周边其他配套项目建设。

二、预测假设

（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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、融资情况（评价要素）

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 1.34 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1. 投资估算

根据北京市工程咨询公司编制的《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区实施方案》，本项目总投资约为 1,533.30 亿元。其中起步区土地开发整理费用 719.52

亿元，起步区必要配套设施征地 27.01 亿元，起步区及周边城市主次干路及综合管廊工程建设费用 75.62 亿元，规划配套公共服务设施及市政场站工程建设费用 73.56 亿元，环境提升工程建设费用 46.04 亿元，需分摊成本 401.55 亿元，债务利息 190.00 亿元。本项目已到位资金 580.86 亿元，其中使用专项债券资金 337.80 亿元。

2. 资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额（亿元）	比例（%）
财政统筹安排资金	1,033.30	67.39
发行政府专项债券融资资金	500.00	32.61
项目总投资	1,533.30	100.00

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 1,533.30 亿元，资金来源为财政统筹安排资金投入 1,033.30 亿元，发行政府专项债券 500.00 亿元。

截止审计报告日，项目已发行政府专项债券 337.80 亿元，其中 2020 年发行 70.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 3.08%；2021 年第一期发行 40.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 3.34%；2021 年第二期发行 5.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 3.12%；2022 年第一期发行 50.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.94%；2022 年第二期发行 20.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.87%；2022 年第三期发行 60.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.87%。2022 年调整后，第四期发行 11.60 亿元，发行期限 7 年，发行利率 2.88%。

2023 年第一期已发行 27.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 3.02%；2023 年第二期已发行 23.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.96%；2023 年第三期已发行 35.20 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.70%。为提高专项债券资金使用效率，项目拟将 2023 年第三期已发行债券调减 4.00 亿元，剩余 162.20 亿元预计于 2024 年分期发行，暂定发行期限为 10 年。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，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，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

债券存续期内，10 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；总体融资计划及还本付息情况见下表：

单位：亿元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2020 年		70.00		70.00	1.08
2021 年	70.00	45.00		115.00	2.82
2022 年	115.00	141.60		256.60	5.53
2023 年	256.60	81.20		337.80	8.92
2024 年	337.80	162.20		500.00	12.37
2025 年	500.00			500.00	14.66
2026 年	500.00			500.00	14.66
2027 年	500.00			500.00	14.66
2028 年	500.00			500.00	14.66
2029 年	500.00		11.60	488.40	14.66
2030 年	488.40		70.00	418.40	13.25
2031 年	418.40		45.00	373.40	11.50
2032 年	373.40		130.00	243.40	8.80
2033 年	243.40		81.20	162.20	5.75

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2034 年	162.20		162.20		2.29
合计		500.00	500.00		145.61

注：在进行应付利息测算时，2020 年已发行债券按实际发行利率 3.08% 计算，2021 年已发行债券按实际发行利率 3.34%、3.12% 计算，2022 年第一期发行 50 亿元，按实际发行利率 2.94% 计算，2022 年第二期发行 20 亿元，按实际发行利率 2.87% 计算，2022 年第三期发行 60 亿元，按实际发行利率 2.87% 计算，2022 年调整发行 11.60 亿，按照实际发行利率 2.88% 计算，2023 年第一期发行 27 亿元，按实际发行利率 3.02% 计算，2023 年第二期发行 23 亿元，按实际发行利率 2.96% 计算，2023 年第三期发行 31.20 亿元，按实际发行利率 2.70% 计算。2024 年拟发行债券按照 2.82% 预测（以中国债券信息网 2023 年 9 月 4 日，10 年期中国国债五日均线值 2.5712% 为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 2.82%）。

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，本项目预计现金流入 3,075.53 亿元，预计现金流出 2,211.39 亿元，债券本金与利息合计为 645.61 亿元，专项债券本息覆盖倍数 1.34 倍。

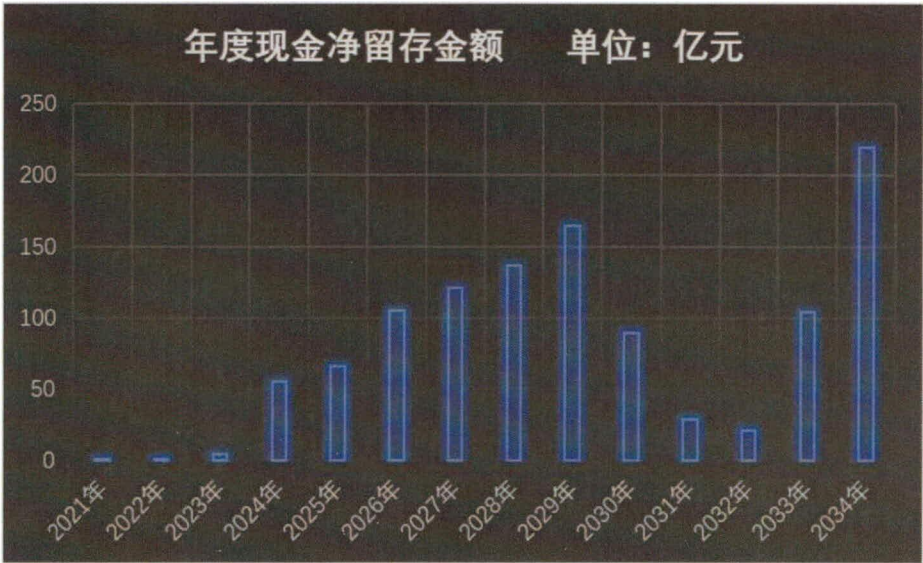
4. 评价结论

根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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，分析债券发行期内资金留存情况（见下图），由图示可见，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，且自 2023 年后，本项目每年末资金结余均在 4.67 亿元以上，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，项目通过土地出让收入、园区运营收入等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

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区内管廊收入。根据目前建设情况，本期债券园区内运营收入只预测园区内管廊收入，此外本项目未来运营收入还包括出租收入、广告收入、充电桩服务收入等。土地出让收入属于政府性基金预算收入，园区内管廊收入属于其他专项收入，均符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）园区内土地出让收入

1.拟出让土地情况及出让计划

本次项目涉及可供出让宗地约 779.73 万平方米，类型包括住宅混合公建用地、其他类多功能用地、综合性商业服务业金融用地、二类居住用地、物流用地、工业用地等。项目单位提供土地可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	用地分类	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
1	住宅混合公建用地	F1	223.36	440.95
2	其他类多功能用地	F3	138.89	227.34
3	综合性商业金融服务业用地	B4	161.90	328.14
4	居住用地	R2	45.76	91.53
5	物流用地	W1	147.41	156.80
6	一类工业用地	M1	62.41	74.89
	合计		779.73	1,319.65

注：容积率参考当地控规指标。

根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2021 年开始出让，预计 2034 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

序号	计划供地时间	F1 用地建筑规模	F3 用地建筑规模	商业用地建筑规模	居住用地建筑规模	物流用地规模	工业用地规模	小计
1	2021 年					55.52	13.29	68.81
2	2022 年		13.02			19.09		32.11
3	2023 年	3.53	3.21				7.88	14.62
4	2024 年	8.38	7.50	7.22	6.41	3.29		32.80
5	2025 年	17.64	8.57	10.50	4.39	3.70	4.93	49.73
6	2026 年	44.10	12.86	22.31	10.98	13.15		103.4
7	2027 年	48.50	21.43	27.89	9.15	4.85	3.08	114.9
8	2028 年	52.91	25.72	26.25	8.97	7.81		121.66
9	2029 年	41.89	19.29	31.17	5.49	8.22	11.70	117.76
10	2030 年	28.66	17.15	23.63	6.41	5.34		81.19
11	2031 年	38.36	25.72	50.86	5.03	7.15		127.12
12	2032 年	29.54	19.29	26.58	6.13	4.11	11.09	96.74
13	2033 年	52.91	26.58	24.61	11.35	13.48	7.39	136.32
14	2034 年	74.53	27.00	77.12	17.22	11.09	15.53	222.49
15	合计	440.95	227.34	328.14	91.53	156.80	74.89	1,319.65

注：截止审计报告日，项目已出让物流用地 74.61 万平方米，工业用地 21.17 万平方米，其他类多功能用地 13.21 万平方米。

2. 土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

我们根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

项目范围内土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价(亿元)	楼面单价(元)
1	0206-0052、 0206-0053、 0206-0070 地块	52,522.56	78,783.84	工业用地	2023 年 4 月 14 日	0.96	1,216.73
2	DX12-0105-610 3 地块	4,800.00	1,920.00	加油加 气站(加 氢站)用 地	2023 年 1 月 19 日	0.58	30,208.33
3	DX12-0107-081 -01 地块 W1 物 流用地	54,995.52	82,493.29	物流用 地	2022 年 5 月 31 日	0.88	1,064.69
4	DX12-0105-600 6、6009 地块 F3 其他类多功能 用地	59,169.74	130,173.43	其他类 多功能 用地	2022 年 4 月 29 日	13.16	10,109.59
5	DX12-0107-081 -02 地块 W1 物 流用地	54,214.08	108,428.16	物流用 地	2022 年 3 月 21 日	0.88	811.00
6	DX12-0107-053 地块	95,076.46	114,091.75	物流仓 储用地	2021 年 11 月 21 日	1.53	1,337.07
7	0107-037 地块	132,895.59	132,895.59	工业用 地	2021 年 5 月 20 日	1.79	1,349.08
8	0107-076、095 地块	194,336.92	291,505.37	物流仓 储用地	2021 年 5 月 13 日	3.20	1,097.00
9	0107-106 地块	110,807.97	149,590.76	物流仓 储用地	2021 年 3 月 8 日	1.13	754.95

周边土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价(亿元)	楼面单价(元)
1	大兴礼贤镇 DX12-0107-05 3 地块	95,076.46	114,091.75	物流仓储 用地	2021 年 11 月 21 日	1.53	1,337.07
2	大兴生物医药 基地 DX00-0502-002 9	6,782.77	10,174.16	工业用地	2021 年 8 月 27 日	0.08	1,132.50
3	大兴新城东南 片 0605-022B 地块	33,687.91	50,532.00	工业用地	2019 年 6 月 28 日	0.63	1,251.50
4	大兴新城核心 区 H 组团	94,973.86	192,900.00	R2 二类居 住用地	2021 年 5 月 11 日	62.50	32,400.21

序号	地块名称	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价(亿元)	楼面单价 (元)
	DX00-0106-001 a、001b 地块 R2 二类居住用地						
5	大兴区榆垓镇 中心区 DX09-0102-002 7、0044 地块 R2 二类居住用地	48,407.51	96,815.01	R2 二类居 住用地	2021 年 5 月 8 日	14.58	15,059.65
6	大兴区新城核 心区 D、K 组团 土地一级开发 DX00-0102-600 6、6010、6018、 6024、6026 地 块 R2 二类居住 用地等	108,243.94	262,360.75	R2 二类居 住用地、其 他多功能 用地、B1 商业设施 用地	2021 年 5 月 8 日	45.20	17,228.19
7	北京市大兴区 旧宫镇 DX05-0102-610 1、6102、 YZ00-0801-001 5、0016 地块 B4 综合性商业金 融服务业用地、 U17 邮政设施 用地、R2 二类 居住用地(配建 “公共租赁住 房”)	38,598.46	82,574.00	B4 综合性 商业金融 服务业用 地、U17 邮 政设施用 地、R2 二类 居住用地	2021 年 5 月 11 日	16.30	19,739.87
8	临空经济区(北 京部分) 0205 街区 DX09-0103-020 5 地块	12,066.90	18,100.35	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	2022 年 3 月 1 日	0.94	5,193.27
9	大兴区黄村镇 兴华大街 DX00-0202-03 07 地块	84,213.22	134,479.00	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	2016 年 5 月 5 日	33.40	24,837.00
10	大兴区庞各庄 镇 PGZ02-34 地 块(原庞各庄镇 镇区改造项目 5 号地部分地	24,464.00	48,928.00	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	2015 年 7 月 1 日	4.68	9,565.00

序号	地块名称	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价(亿元)	楼面单价 (元)
	块) B4 综合性 商业金融服务 业用地						
11	大兴区生物医 药基地 DX00-0502-000 8 地块	29,183.54	72,959.00	F3 其他类 多功能用 地	2017 年 3 月 30 日	10.60	14,529.00
12	北京市大兴区 北臧村生物医 药基地 DX00-0501-600 3 地块	71,916.58	107,875.00	F3 其他类 多功能用 地	2016 年 2 月 26 日	18.10	16,779.00
13	大兴开发区 DX00-0301-01 45 地块	18,303.33	58,571.00	F3 其他类 多功能用 地	2017 年 4 月 6 日	12.90	22,025.00
14	朝阳区孙家坡 村 1306-638 地 块 F1 住宅混合 公建用地	85,059.12	242,377.36	F1 住宅混 合公建用 地	2021 年 5 月 26 日	68.20	28,137.94
15	朝阳区黑桥村、 南皋村棚户区 改造项目 30-L06 地块 F1 住宅混合公建 用地	23,471.66	70,415.00	F1 住宅混 合公建用 地	2021 年 5 月 27 日	28.00	39,764.25
16	北京城市副中 0302 街 FZX-0302-600 4、6002 地块	44,474.33	95,931.32	F1 住宅混 合公建用 地	2021 年 5 月 27 日	22.40	23,350.04

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，我们预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价(元/平方米)
1	F1 住宅混合公建用地	19,771.32
2	F3 其他类多功能用地	15,860.65
3	B4 综合性商业服务业金融用地	14,833.79

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
4	R2 二类居住用地	21,106.98
5	W1 物流仓储用地	1,066.96
6	M1 一类工业用地	1,237.45

3.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如下表所示：

土地出让收入情况表

序号	规划性质	出让建筑面积 （万平方米）	土地出让价格 （元/平方米）	土地出让总价 （亿元）
1	F1 住宅混合公建用地	440.95	19,771.32	871.82
2	F3 其他类多功能用地	214.13	15,860.65	339.62
3	B4 综合性商业服务业金融用地	328.14	14,833.79	486.76
4	R2 二类居住用地	91.53	21,106.98	193.19
5	W1 物流用地	82.19	1,066.96	8.77
6	M1 一类工业用地	53.72	1,237.45	6.65
7	2021 年已实现收入－ W1 物流用地	55.52	1,054.17	5.85
8	2021 年已实现收入－ M1 一类工业用地	13.29	1,349.08	1.79
9	2022 年已实现收入－ W1 物流用地	19.09	920.72	1.76
10	2022 年已实现收入－ F3 其他类多功能用地	13.02	10,107.53	13.16
11	2023 年已实现收入－ M1 一类工业用地	7.88	1,216.73	0.96
12	2023 年已实现收入－ S5 加油加气站（加氢站）用地	0.19	30,208.33	0.58
13	合计	1,319.65		1,930.91

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米 单价：万元

序号	计划供地时间	F1 用地建筑规模		F3 用地建筑规模		B4 商业用地建筑规模		R2 居住用地建筑规模		W1 物流用地规模		M1 工业用地规模		收入合计 （亿元）
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价	
1	2021 年									55.52	0.11	13.29	0.13	7.65
2	2022 年			13.02	1.01					19.09	0.09			14.87

序号	计划供地时间	F1 用地建筑规模		F3 用地建筑规模		B4 商业用地建筑规模		R2 居住用地建筑规模		W1 物流用地规模		M1 工业用地规模		收入合计 (亿元)
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价	
3	2023 年	3.53	1.98	3.21	1.59							7.88	1.22	21.98
4	2024 年	8.38	1.98	7.50	1.59	7.22	1.48	6.41	2.11	3.29	0.11			53.09
5	2025 年	17.64	1.98	8.57	1.59	10.50	1.48	4.39	2.11	3.70	0.11	4.93	1.24	79.88
6	2026 年	44.10	2.08	12.86	1.67	27.89	1.56	10.98	2.22	13.15	0.12		1.31	182.81
7	2027 年	48.50	2.19	21.43	1.76	27.89	1.64	9.15	2.34	4.85	0.12	15.40	1.37	233.07
8	2028 年	52.91	2.31	25.72	1.85	26.25	1.73	8.97	2.46	7.81	0.13		1.45	238.32
9	2029 年	41.89	2.43	19.29	1.95	31.17	1.82	5.49	2.59	8.22	0.14	11.70	1.52	229.33
10	2030 年	28.66	2.56	17.15	2.06	23.63	1.91	6.41	2.73	5.34	0.14		1.60	172.07
11	2031 年	38.36	2.69	25.72	2.16	50.86	2.01	5.03	2.87	7.15	0.15		1.69	276.97
12	2032 年	29.54	2.84	19.29	2.28	26.58	2.12	6.13	3.02	4.11	0.16	11.09	1.78	222.97
13	2033 年	52.91	2.99	26.58	2.40	24.61	2.23	11.35	3.18	13.48	0.17	7.39	1.87	328.83
14	2034 年	74.53	3.14	27.00	2.52	77.12	2.35	17.22	3.35	11.09	0.17	3.21	1.97	549.58
15	合计	440.95		227.34		328.14		91.53		156.80		74.89		2,611.42

注 1：按年度预测土地出让收入，出于谨慎性及客观性考虑，以北京市 2019 年-2021 年平均 GDP 增速为参考，2022 年至 2025 年预测土地出让单价保持不变，2026 年-2034 年按平均 GDP 增速 5.27%增长进行预测。

注 2:其中 2021 年已出让物流用地 55.52 万平方米，取得出让收入 5.85 亿元；
已出让工业用地 13.29 万平方米，取得出让收入 1.79 亿元；
2022 年已出让物流用地 19.09 万平方米，取得出让收入 1.76 亿元，2022 年已出让其他多功能用地 13.02 万平方米，取得出让收入 13.16 亿元;2023 年已出让工业用地 7.88 万平方米，取得出让收入 0.96 亿元,2023 年已出让加油加气站(加氢站)用地 0.19 万平方米，取得出让收入 0.58 亿元。

(二)管廊收入

根据国家发展改革委、住房和城乡建设部下发的《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价

格〔2015〕2754号）（以下简称“2754号文”），城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。

1.入廊使用费

在确定入廊费时可考虑城市地下综合管廊本体及附属设施的合理建设投资及合理回报，根据《永兴河北路地下综合管廊入廊费收费方案》确定的入廊费收费标准，参考2021年管廊实际收费情况，通过对本项目管廊类型与长度进行统计，预计本项目管廊入廊费收入为24.09亿元。各年度收入情况如下表所示：

序号	年度	管廊长度	收费金额（亿元）/收费标准（万元/千米·孔、万元/千米·根）						合计（亿元）
			给水 DN200	燃气 DN500	通信格栅管	电力 10KV	电力 110KV	电力 220KV	
			60.94	291.77	5.91	11.99	17.99	23.98	
1	2021 年	9.32	0.005	0.44		0.17	0.15		0.77
2	2022 年	28.248	0.17	0.82	0.02	0.03	0.05	0.07	1.17
3	2023 年	31.948	0.19	0.93	0.02	0.04	0.06	0.08	1.32
4	2024 年	37.498	0.23	1.09	0.02	0.04	0.07	0.09	1.55
5	2025 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
6	2026 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
7	2027 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
8	2028 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
9	2029 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
10	2030 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
11	2031 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
12	2032 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
13	2033 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
14	2034 年	46.748	0.28	1.36	0.03	0.06	0.08	0.11	1.93
15	合计	46.748	3.45	16.93	0.33	0.85	1.17	1.36	24.09

2.管廊维护管理费

2754 号文明确，管廊维护管理费可考虑城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本，城市地下综合管廊运营单位正常管理支出，城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业平均利润率确定。根据《永兴河北路地下综合管廊运行维护收费方案》确定的管廊维护管理费收费标准和本项目入廊管线类型与长度，参考 2021 年管廊实际发生成本，测算本项目管廊维护管理费收入金额 10.02 亿元。

各年度收入情况如下表所示：

序号	年度	管廊长度	收费金额（亿元）/收费标准（万元/千米•孔、万元/千米•根）						合计(亿元)
			给水 DN200	燃气 DN500	通信格栅管	电力 10KV	电力 110KV	电力 220KV	
			10.15	48.63	1.00	2.00	3.00	6.00	
1	2021 年	9.32	0.0023	—	—	0.01	0.0026	—	0.01
2	2022 年	28.248	0.32	0.14	0.00	0.01	0.01	0.02	0.50
3	2023 年	31.948	0.36	0.16	0.00	0.01	0.01	0.02	0.57
4	2024 年	37.498	0.43	0.18	0.00	0.01	0.01	0.02	0.66
5	2025 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
6	2026 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
7	2027 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
8	2028 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
9	2029 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
10	2030 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
11	2031 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
12	2032 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
13	2033 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
14	2034 年	46.748	0.53	0.23	0.00	0.02	0.02	0.03	0.83
15	合计	46.748	6.45	2.75	0.06	0.23	0.20	0.34	10.02

项目单位预测管廊收入情况如下表所示：

序号	年度	入廊费收入(亿元)	维护费收入(亿元)	小计(亿元)
1	2021 年	0.77	0.009978	0.78
2	2022 年	1.17	0.50	1.67
3	2023 年	1.32	0.57	1.88
4	2024 年	1.55	0.66	2.21

序号	年度	入廊费收入(亿元)	维护费收入(亿元)	小计(亿元)
5	2025 年	1.93	0.83	2.76
6	2026 年	1.93	0.83	2.76
7	2027 年	1.93	0.83	2.76
8	2028 年	1.93	0.83	2.76
9	2029 年	1.93	0.83	2.76
10	2030 年	1.93	0.83	2.76
11	2031 年	1.93	0.83	2.76
12	2032 年	1.93	0.83	2.76
13	2033 年	1.93	0.83	2.76
14	2034 年	1.93	0.83	2.76
15	合计	24.09	10.02	34.11

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区管廊收入。预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入(亿元)	管廊收入(亿元)	合计(亿元)
1	2021 年	7.65	0.78	8.43
2	2022 年	14.87	1.67	16.54
3	2023 年	21.98	1.88	23.86
4	2024 年	53.09	2.21	55.3
5	2025 年	79.88	2.76	82.64
6	2026 年	182.81	2.76	185.57
7	2027 年	233.07	2.76	235.83
8	2028 年	238.32	2.76	241.08
9	2029 年	229.33	2.76	232.09
10	2030 年	172.07	2.76	174.83
11	2031 年	276.97	2.76	279.73
12	2032 年	222.97	2.75	225.72
13	2033 年	328.83	2.75	331.58
14	2034 年	549.58	2.75	552.33
15	合计	2,611.42	34.11	2,645.53

(二) 预期成本测算

1. 土地出让成本

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，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，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

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）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

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）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）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64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

根据北京市财政局关于印发《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）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7%。

（6）轨道交通建设资金

根据北京市财政局《关于从区县土地收益中增提市政府轨道交通等重大事项资金的通知》（京财经二[2012]1483号）文件规定，按土地出让总价款扣除土地开发成本后的20%进行扣除。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（亿元）
一、土地出让收入（1）	2,611.42
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	915.27
1. 农业土地开发资金	0.77
2. 农田水利建设资金	146.34
3. 教育资金	146.34
4. 廉租住房保障资金	146.34
5. 国有土地收益基金	182.8
6. 轨道交通建设资金	292.68
三、土地出让净收入（3=1-2）	1,696.15

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：

序号	年度	土地出让收入（亿元）	征地相关支出（亿元）	计提政策性资金（亿元）
1	2021 年	7.65	4.41	2.16
2	2022 年	14.87	40.98	1.04
3	2023 年	21.98	89.97	1.53
4	2024 年	53.09	66.57	3.72
5	2025 年	79.88	58.01	5.59
6	2026 年	182.81	112.95	12.84
7	2027 年	233.07	123.35	63.25
8	2028 年	238.32	98.96	86.36
9	2029 年	229.33	105.13	78.15
10	2030 年	172.07	75.91	60.89
11	2031 年	276.97	102.04	106.85
12	2032 年	222.97	80.74	86.72
13	2033 年	328.83	73.02	150.92
14	2034 年	549.58	116.03	255.25
15	合计	2,611.42	1,148.07	915.27

2.管廊成本

综合管廊的日常维护费是为保证管廊正常运行，所发生的设备更新、日常维护维修、管理费等费用，即综合管廊的运营维护成本。具体包括：人员费用、运行费用、日常养护费用、专业检测费用、应急处置费用（或不可预见费）、大中修及更新改造费及相关税费等。债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	日常维护费用（亿元）	增值税（亿元）	成本合计（亿元）
1	2021 年	0.14	0.05	0.19
2	2022 年	0.45	0.10	0.55
3	2023 年	0.5	0.12	0.62
4	2024 年	0.57	0.14	0.71
5	2025 年	0.68	0.17	0.85
6	2026 年	0.68	0.17	0.85
7	2027 年	0.68	0.17	0.85
8	2028 年	0.68	0.17	0.85
9	2029 年	0.68	0.17	0.85
10	2030 年	0.68	0.17	0.85
11	2031 年	0.68	0.17	0.85
12	2032 年	0.68	0.17	0.85
13	2033 年	0.68	0.17	0.85

序号	运营年度	日常维护费用（亿元）	增值税（亿元）	成本合计（亿元）
14	2034 年	0.68	0.20	0.88
15	合计	8.46	2.14	10.60

注 1：本期成本预测，参照已运营管廊项目每年需负担的实际成本。成本合计为日常维护费用加增值税金额，因折旧费用不影响现金流情况，此项目未考虑折旧费用。

其中 2021 年、2022 年日常维护及增值税费用为实际发生支出数，2023 年-2024 年依据 2021 年及 2022 年实际支出情况，大致测算成本占比，基于高估成本考虑，按 25%比例预测。

注 2：增值税销项税额按运营收入的 9%预测，出于高估成本原则，未考虑进项税影响。因附加税金额较小，及上述未考虑进项税，预测时暂未考虑附加税影响。

注 3：所得税的缴纳由项目实施单位根据公司整体利润情况进行缴纳，不占用项目收益资金，故暂不考虑所得税。

（三）本息覆盖率

经计算，债券存续期内，本项目预计现金流入 3,075.53 亿元，预计现金流出 2,211.39 亿元，需支付的项目债券本金及利息和为 645.61 亿元，本息保障倍数为 1.34 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

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 1,719.66 亿元，截至 2034 年，项目仍旧留存资金 219.61 亿元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，

需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局统筹安排。具体资金测算详见下表：

单位：亿元

年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流								
1.经营活动产生的现金	8.43	16.54	23.86	55.3	82.64	185.57	235.83	241.08
2.经营活动支付的现金	2.29	1.5	2.03	4.29	6.27	13.52	63.93	87.04
3.经营税金及附加	0.05	0.1	0.12	0.14	0.17	0.17	0.17	0.17
4.经营活动产生的现金流小计	6.09	14.94	21.71	50.87	76.2	171.88	171.73	153.87
二、投资活动产生的现金流								
1.支付项目建设资金	47.56	150.86	90.18	149.97	51.57	117.34	141.23	123.35
2.投资活动产生的现金流小计	47.56	150.86	90.18	149.97	51.57	117.34	141.23	123.35
三、融资活动产生的现金流								
1.财政统筹安排								
2.债券融资款	45.00	141.60	81.20	162.20				
3.偿还债券本金								
4.支付债券利息	2.82	5.53	8.92	12.37	14.66	14.66	14.66	14.66
5.融资活动产生的现金流合计	42.18	136.07	72.28	149.83	-14.66	-14.66	-14.66	-14.66
四、现金流总计								
1.期初现金		0.71	0.86	4.67	55.4	65.37	105.25	121.09
2.期内现金变动	0.71	0.15	3.81	50.73	9.97	39.88	15.84	15.86
3.期末现金	0.71	0.86	4.67	55.4	65.37	105.25	121.09	136.95

(续)

年份/项目	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	232.09	174.83	279.73	225.72	331.58	552.33	2,645.53
2.经营活动支付的现金	78.83	61.57	107.53	87.4	151.6	255.93	923.73
3.经营税金及附加	0.17	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	2.14
4.经营活动产生的现金流小计	153.09	113.09	172.03	138.14	179.8	296.22	1,719.66
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	98.96	105.13	175.91	7.4	9.74	16.32	1,285.52
2.投资活动产生的现金流小计	98.96	105.13	175.91	7.4	9.74	16.32	1,285.52
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排							
2.债券融资款							430.00
3.偿还债券本金	11.60	70.00	45.00	130.00	81.20	162.20	500.00
4.支付债券利息	14.66	13.25	11.50	8.80	5.75	2.29	144.53

5.融资活动产生的现金流合计	-26.26	-83.25	-56.5	-138.8	-86.95	-164.49	-214.53
四、现金流总计							
1.期初现金	136.95	164.82	89.53	29.15	21.09	104.2	
2.期内现金变动	27.87	-75.29	-60.38	-8.06	83.11	115.41	219.61
3.期末现金	164.82	89.53	29.15	21.09	104.2	219.61	219.61

注：期末现金主要由当年土地出让收入产生，预测时从谨慎角度假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资。

（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（亿元）	820.93	864.14	907.35
债券还本付息额（亿元）	645.61	645.61	645.61
债券本息覆盖率	1.27	1.34	1.41

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.2，还本付息资金具有一定的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。

本报告根据《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区实施方案》、《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019—2035年）》、《专项债券项目募投情况》及其他资料作为测算依据，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、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

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。本项目主要为园区土地出让和商业配套，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

（1）风险评估

本项目的运营围绕京津冀一体化及北京大兴国际机场，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.项目收益不及预期风险

（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，或者项目经营收入回款较慢，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，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。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。三是发行人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；另一方面，存管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。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。

（2）风险应对

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、评估结论

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、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面债券调减后，仍能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也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，债券调减后，仍满足项目建设的资金需求，并且提高了资金的使用效率。

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

91110108590676050Q

营业执照

(副本) (7-1)

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 梁春

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、变更、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本会计咨询、税务咨询、其他业务；法律法规规定的其经营活动；开展经营内容和限制类项目；国家政策禁止和限制类项目的经营活动。



出资额 500万元
成立日期 2015年02月09日
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



登记机关

2023年08月30日

证书序号: 0000093

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: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

发证机关:



二〇一七年七月七日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 110001462362
 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2004-12-01
 Date of Issuance



证书有效一年，
 延续有效一年，
 another year after

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，延续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



2008年5月31日

2008年5月31日



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

同意转出
 Agree to be transferred out

同意转入
 Agree to be transferred in

转出单位盖章
 Stamp of the transferring Institute of CPAs

转入单位盖章
 Stamp of the receiving Institute of CPAs

转出日期
 Date of Transfer Out

转入日期
 Date of Transfer In

转出单位负责人签字
 Signature of the Head of the Transferring Institute of CPAs

转入单位负责人签字
 Signature of the Head of the Receiving Institute of CPAs

转出日期: 2008.11.10
 转入日期: 2008.11.13



姓名: 李文华
 Full name: 李文华
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1976-09-13
 Date of Birth: 1976-09-13
 工作单位: 大华会计师事务所
 Working unit: 大华会计师事务所
 身份证号码: 162427760913411
 Identity card No. 162427760913411



姓名: 刘春艳
Full name: 刘春艳
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1982-03-11
Date of birth: 1982-03-11
工作单位: 北京中企利宏会计师事务所有限公司
Working unit: 公司
身份证号码: 120225198203111328
Identity card No.: 120225198203111328



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
this renewal.



证书编号: 110004990008
Certificate No.: 110004990008



有效期至: 2017 年 03 月 16 日
Valid until: 2017 年 03 月 16 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意调入
Agree to be transferred in

同意调入
Agree to be transferred in



事务所
CPA

事务所
CPA



事务所
CPA

事务所
CPA