

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00098 号



北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 6 月

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00098 号

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，对北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益融资平衡情况进行评估，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，实现项目收益融资平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1.项目名称

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目,以下简称“本项目”。

2.建设单位

本项目单位为北京中建京东置业有限公司,其具体信息如下所示:

表 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中建京东置业有限公司		
法定代表人	罗晓林	成立日期	2016 年 12 月 21 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110113MA00AM6W1Q		
注册地址	北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-87 号		
经营范围	房地产开发;物业管理;工程勘察设计;建筑工程项目管理;施工总承包、专业承包。(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后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)		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	中建方程投资发展集团有限公司持股 60% 深圳市中建宏达投资有限公司持股 40%		

3.项目区位

本项目建设地点位于北京市顺义区杨镇中心区,东至中干渠路,南至现状农用地,西至城市学院东侧,北至二郎庙村北界。

4.项目建设期

项目为在建项目,建设期 92 个月,已在 2019 年 5 月开工,预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

5.项目立项审批

(1) 立项审批。2019 年 4 月 27 日,北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》(顺政字(2019)33 号)、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》(顺政字

（2019）34号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字（2019）35号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字（2019）36号）。

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）（2019）90号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）（2019）91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）（2019）92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》（京发改（核）（2019）89号），原则上同意该建设项目。

（2）用地审批。2018年9月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0007号）；2018年8月13日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的B片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0005号）、C片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0004号）、D片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0003号）。

2018年9月30日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预（2018）13号）、B片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预（2018）14号）、C片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预（2018）15号）、D片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预（2018）16号）。

(3) 规划审批。2022 年 11 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200119 号）；2022 年 11 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200122 号）；2022 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200125 号）；2023 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300007 号）；2023 年 2 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300011 号）；2023 年 2 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300016 号）；2023 年 3 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300021 号）和（建字第 110113202300022 号）；2023 年 3 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300023 号）；2023 年 3 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300024 号）。

(4) 施工许可。2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070201），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6009 地块安置房工程，建设规模 135667.0900 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城

乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070601），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6012 地块安置房工程，建设规模 150363.9600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070101），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目 SY01-0101-6016 地块安置房工程，建设规模 128766.6000 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070401），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6018 地块安置房工程，建设规模 114974.8600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070701），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6021 地块安置房工程，建设规模 151225.7500 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070501），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6024 地块安置房工程，建设规模 204702.6700 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070301），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发

A 片区项目 SY01-0101-6027 地块安置房工程,建设规模 209263.3500 平方米。

6.项目投资概况

本项目总投资 2337279 万元,其中棚改总投资 2260657 万元,占比 96.72%;管理费用 56413 万元,占比 2.41%;税金 20209 万元,占比 0.87%。

表 项目投资估算构成表

单位: 万元

投资构成类别	棚改总投资	管理费用	税金	合计
投资估算金额	2260657	56413	20209	2337279
占比	96.72%	2.41%	0.87%	100%

从资金来源看,项目资本金 467456 万元,占总投资 20% (其中使用财政资金作为资本金 387279 万元,占 16.57%,使用专项债券资金作为资本金 80177 万元,占比 3.43%),通过一部分专项债券资金用作项目资本金后,符合项目投资资本金的比例要求;拟发行专项债券 1950000 万元,占比 80%,目前已发行专项债券 1679200 万元,专项债券资金主要用于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目集体住宅拆迁补偿、集体非宅拆迁补偿、拆迁拆除评估、市政基础设施建设、安置房建设等费用的支出。除以上列示资金来源外,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 1950000 万元,其中 2019 年发行 700000 万元,2020 年发行 350000 万元,2021 年发行 183600 万元,2022 年发行 174300 万元,2024 年发行 176600 万元,2025 年发行 94700

万元。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。

各年度已发行情况如下：

表 专项债券已发行情况表

序号	发行时间	发行额（万元）	发行年限	发行利率
1	2019/6/28	700000	7	3.52%
2	2020/8/24	350000	5	3.12%
3	2021/6/28	54300	2	2.85%
4	2021/8/20	114000	2	2.66%
5	2021/10/28	15300	2	2.74%
6	2022/6/20	174300	2	2.40%
7	2024/6/20	94500	5	2.11%
8	2024/9/26	82100	5	1.78%
9	2025/04/08	94700	5	1.65%

预计 2025 年发行 260000 万元、本次计划发行 136600 万元、债券期限 5 年；2026 年发行 105500 万元、债券期限 5 年；发行利率保守估计为 2.00%。分年度还本付息明细如下：

表 专项债券应付本息情况表

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2019 年	0	700000	0	700000	12320	12320
2020 年	700000	350000	0	1050000	30100	30100
2021 年	1050000	183600	0	1233600	38060	38060
2022 年	1233600	174300	0	1407900	42651	42651
2023 年	1407900	0	183600	1224300	42243	225843
2024 年	1224300	176600	174300	1226600	39379	213679
2025 年	1226600	260000	350000	1136600	35990	385990
2026 年	1136600	105500	700000	542100	21699	721699
2027 年	542100	0	0	542100	10434	10434

2028年	542100	0	0	542100	10434	10434
2029年	542100	0	176600	365500	8706	185306
2030年	365500	0	260000	105500	4544	264544
2031年	105500	0	105500	0	1055	106555
合计	-	1950000	1950000	-	297614	2247614

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，对项目收益融资平衡情况进行评估并出具财务评估报告。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，起草财务评估报告；
- 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，最后出具正式财务

评估报告。

五、评估分析

1.项目总投资

根据北京市顺义区人民政府《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 C 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 D 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36 号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目范围面积约 310.69 公顷，其中建设用地约 128.49 公顷，代征道路用地 59.54 公顷，代征绿化用地 53.71 公顷，同步实施整理用地规模 68.95 公顷。规划建筑规模约 235.47 万平方米。本项目分为 A、B、C、D 四个片区实施，其中：

A 片区项目规划总用地面积约 67.07 公顷，其中建设用地约 31.23 公顷，代征道路用地 11.67 公顷，代征绿化用地 13.13 公顷，同步实施整理用地规模 11.04 公顷。规划建筑规模约 63.87 万平方米。

B 片区项目范围面积约 57.56 公顷，其中建设用地约 31.07 公顷，代征道路用地 15.33 公顷，代征绿化用地 10.72 公顷，同步实施整理用地规模 0.44 公顷。规划建筑规模约 49.23 万平方米。

C 片区项目范围面积约 108.81 公顷，其中建设用地约 41.30 公顷，代征道路用地 18.50 公顷，代征绿化用地 17.37 公顷，同步实施整理用地规模 31.64 公顷。规划建筑规模约 75.62 万平方米。

D 片区项目范围面积约 77.25 公顷，其中建设用地约 24.89 公顷，代征道路用地 14.04 公顷，代征绿化用地 12.49 公顷，同步实施整理用地规模 25.83 公顷。规划建筑规模约 46.75 万平方米。

2.项目资金筹措

本项目总投资估算 2337279 万元。项目资本金 467456 万元，占总投资 20%(其中使用财政资金作为资本金 387279 万元，占 16.57%，使用专项债券资金作为资本金 80177 万元，占比 3.43%)，通过一部分专项债券资金用作项目资本金后，符合项目投资资本金的比例要求；拟发行专项债券 1950000 万元，北京德全律师事务所(普通合伙)北京德全律师事务所(普通合伙)前已发行专项债券 1679200 万元。除以上列示资金来源外，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。

分年度筹措计划如下：

表 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计	各类型占比
财政预算资金	81000	40000	27000	16500	43000	4300	88800	86679	387279	16.57%
专项债券	700000	350000	183600	174300	0	176600	260000	105500	1950000	83.43%
合计	781000	390000	210600	190800	43000	180900	348800	192179	2337279	100.00%

分年度 占比	33.41 %	16.69 %	9.01 %	8.16 %	1.84 %	7.74 %	14.92 %	8.22 %	100%	-
-----------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	------	---

3.项目收益及现金净流入预测

(1) 收入来源和基本假设

运营期内，本项目经营性收入合计 4549973 万元，包括：土地出让收入 4549973 万元。

表 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		4549973 万元
1	土地出让收入	4549973 万元

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于 2026 年-2028 年上市交易，具体测算过程如下：

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的 4 个成交地块样本，以 4 个样本的加权平均单价 21404.59 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 19800 元/m²预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途
1	北京市顺义区 顺义新城第 1 街区 01-03-21 地块 R2 二类居 住用地	顺义	56800	挂牌	126000	22183.10	2024/2/21	R2 二类 居住用 地
2	北京市顺义区 顺义新城 0201 街区东风商场 片区项目	顺义	133976. 35	挂牌	260000	19406.41	2025/2/26	R2 二类 居住用 地、 A334 托

序号	地块	区位	规划建筑面积(m ²)	出让方式	中标总价(万元)	单价(元/m ²)	出让日期	规划用途
	SY00-0201-093、096 地块 R2 二类居住用地、SY00-0201-086 地块 A334 托幼用地							幼用地
3	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY00-0702-15、26 地块 R2 二类居住用地、 SY00-0702-16 地块 A334 托幼用地	顺义	50136.84	挂牌	119000	23735.04	2024/6/27	R2 二类居住用地、 A334 托幼用地
4	北京市顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101-0808、 SY00-3101-0809 地块 R2 二类居住用地、 A334 托幼用地	顺义	30551.17	挂牌	62000	20293.82	2024/3/15	R2 二类居住用地、 A334 托幼用地
	合计		271464.36		567000	21404.59		

由于顺义区今年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区 2021 年 2 个地块及 2024 年 1 个地块作为成交地块样本，以 3 个样本的平均单价 10928.70 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 10000 元/m²预计本项目的商业用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途
1	SY00-0013-6058	顺义新城第13街区	12479.4	挂牌出让	14637.09	11729	2021/1/26	商业用地
2	SY00-0013-6063	顺义新城第13街区	5057.64	挂牌出让	5932.11	11729	2021/1/26	综合性商业金融服务业用地
3	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务业用地	顺义	31732.11	挂牌	29600	9328.09	2024/7/22	B4 综合性商业金融服务业用地
合计			49269.15		50169.20	10928.70		

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30% 为居住性用地、70% 为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.98 万元/平方米=1515690 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51 万平方米×1.0 万元/平方米=565100 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×（1.98*30%+1.0*70%）万元/平方米=262683 万元。

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）对专项债券对应的政府性基金收

入和项目专项收入难以偿还本息的允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”。由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），除本项目自身收入外区政府统筹使用顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的的未来土地出让收入共计 2206500 万元、作为本项目的补充收入。具体地块信息及分摊金额如下：

序号	项目名称	分摊金额(亿元)
1	顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊同边用地土地一级开发项目	46.14
2	马头庄村刻余地块综合改造项目	72.17
3	北京温哥华绿景花园一期、二期土地一级开发项目	47.42
4	顺义区国展预留地刻余地块土地一级开发项目	3.17
5	顺义区后沙峪镇后沙峪村地块土地一级开发项目	3.04
6	顺义区高丽营镇 02-08 地块土地一级开发项目	7.64
7	顺义区天竺镇岗山村土地一级开发项目	8.33
8	顺义区高丽营镇白马路南侧旅游设施用地土地一级开发项目	4.47
9	顺义区奥运大道北侧向阳村“城中村”环境整治项目	21.18
10	空港工业区 B 区六期、七期收购项目	1.81
11	顺义区仁和镇平各庄村 B 地块土地一级开发项目	0.67
12	西园各庄村项目	1.18
13	北京国际鲜花港土地一级开发项目	3.43
合计		220.65

初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 4549973 万元。

表 项目收入测算表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年
	收入合计	4549973	1599339	1364992	1585642
一	居住性用地招拍挂收入	1515690	606276	454707	454707
1	规划住宅建筑面积 (m²)	765500	306200	229650	229650
2	楼面地价 (万元/m²)	-	1.98	1.98	1.98
二	商业性用地招拍挂收入	565100	226040	169530	169530
1	规划商业建筑面积 (万 m²)	565100	226040	169530	169530
2	楼面地价 (万元/m²)	-	1.00	1.00	1.00
三	多功能用地招拍挂收入	262683	105073	78805	78805
1	规划多功能建筑面积 (万 m²)	203000	81200	60900	60900
2	楼面地价 (万元/m²)	-	1.29	1.29	1.29
四	补充顺义区一级开发项目在施未供地块土地出让收入	2206500	661950	661950	882600

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价
=76.55 万平方米×1.98 万元/平方米=1515690 万元；商业用地招拍挂
预计成交价格=56.51 万平方米×1.0 万元/平方米=565100 万元；多功
能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30
万平方米×（1.98*30%+1.0*70%）万元/平方米=262683 万元，顺义
区其他一级开发项目在施未供的地块的未未来土地出让收入 2206500
万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 4549973
万元。

（2）运营成本和基本假设

本项目不涉及运营，暂不计算该成本。

六、评估结论

1.项目运营净收益覆盖债券还本付息情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融
资平衡情况如下表：

表 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

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	
2019 年	0	0	12320	12320	
2020 年	0	0	30100	30100	
2021 年	0	0	38060	38060	
2022 年	0	0	42651	42651	
2023 年	0	183600	42243	225843	
2024 年	0	174300	39379	213679	
2025 年	0	350000	35990	385990	
2026 年	1599339	700000	21699	721699	
2027 年	1364992	0	10434	10434	
2028 年	1585642	0	10434	10434	
2029 年	0	176600	8706	185306	
2030 年	0	260000	4544	264544	
2031 年	0	105500	1055	106555	
合计	4549973	1950000	297614	2247614	可以平衡
本息覆盖倍数		2.02			

债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用；本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.02，能够合理保障专项债券本息，实现收益融资平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益融资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数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗

压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
经营净收益	4322474	4413474	4549973	4686472	4777472
债券发债金额	1950000	1950000	1950000	1950000	1950000
债券还本付息额	2247614	2247614	2247614	2247614	2247614
债券本息覆盖倍数	1.92	1.96	2.02	2.09	2.13

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 4322474 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.92 倍。

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，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目是公共事业建设项目，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。

(此页无正文)
北京政德会计师事务所(普通合伙)



北京政德会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:









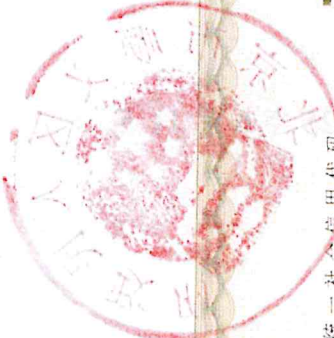
中国·北京




2025年6月11日



(对合版普)用表事册公会监市京北



统一社会信用代码
91110107MA01J6F15E



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多企业、个人信用信息
国家企业信用信息公示系统

名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

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；税务服务；企业管理咨询；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。）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2019年03月31日

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

登记机关

2022年06月13日

营业执照

(副本) (1-1)

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
北京政德会计师事务所(普通合伙)

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

证书序号：0011986


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

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人员从事注册会计师业务的法定凭证。
本证书为注册会计师行业执业的法定凭证。
本证书为注册会计师行业执业的法定凭证。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓 名 仇凌
Full name 仇凌
性 别 男
Sex 男
出生日期 1973-04-12
Date of birth 1973-04-12
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 扬州平帆联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号 身份证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 20100004042
No. of Certificate 20100004042
检验合格协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 20100004042
No. of Certificate 20100004042
检验合格协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日









年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 20100004042
No. of Certificate 20100004042
检验合格协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 20100004042
No. of Certificate 20100004042
检验合格协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 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

同意调离
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调离
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





北京政德会计师事务所(普通合伙)



建设委员会

有限公司

10106948941

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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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