

2026 年北京市政府专项债券（二期）
平谷二号地（二期）土地一级开发项目
收益与融资自求平衡专项评价报告



北京明鸿会计师事务所（普通合伙）
二〇二六年一月二十五日

**2026 年北京市政府专项债券（二期）
平谷二号地（二期）土地一级开发项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**

明鸿专审字[2026]第 001 号

北京市平谷区财政局：

我们接受北京市规划和自然资源委员会平谷分局委托，对北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“项目单位”）发行 2026 年北京市政府专项债券（二期）《平谷二号地（二期）土地一级开发项目》（以下简称“该项目”）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》，项目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。

经审核，我们认为在项目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《平谷二号地（二期）土地一级开发项目》预期土地出让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。

项目收益与融资自求平衡专项评价仅供发行人发行 2026 年北京市政府专项债券（二期）即《平谷二号地（二期）土地一级开发项目》专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

依据北京市发展和改革委员会关于平谷二号地（二期）土地一级开发项目重新审批的批复（京发改（审）【2024】647 号），同意北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心开发建设平谷二号地（二期）土地一级开发项目。工作内容为：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

名称：北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心

统一社会信用代码：1211000074882734XJ

单位住所：北京市平谷区林荫北街 5 号

单位性质：事业单位

法定代表人：张馨元

有效期限：2024 年 11 月 19 日至 2029 年 11 月 18 日

举办单位：北京市规划和自然资源委员会平谷分局

开办资金：5 万元

经费来源：财政补助

宗旨和业务范围：按照管理权限，负责辖区内规划编制与实施，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。

（二）项目基本情况

1、项目位置及四至范围

该项目建设地点位于平谷区王辛庄镇，属于新城 02 街区范围内，东至谷芳中路，南至北环路，西至平海东路，北至贾各庄北街。

2、规划用地

规划总用地面积约 471800 平方米，其中规划建设用地约 246400 平方米，代征道路用地约 149300 平方米，代征绿化用地约 76100 平方米（具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定）。

3、规划建设规模及内容

建筑控制规模约 523200 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、教育等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。相关主要指标如下表：

项目规划建筑面积统计表

序号	规划地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	备注
1	PG00-0102-0089(原 PG00-0002-6019)	F1	住宅混合公建 用地	2.21	3.2	7.06	挂牌
2	PG00-0102-0086	R2	二类居住用地	2.73	2.5	6.83	划拨
3	PG00-0102-0087	R2	二类居住用地	3.20	2.5	8.00	划拨
4	PG00-0102-0112	R2	二类居住用地	2.07	1.8	3.73	挂牌
5	PG00-0102-0114	R2	二类居住用地	2.38	2	4.76	挂牌
6	PG00-0102-0109	R2	二类居住用地	1.55	2.1	3.26	挂牌
7	PG00-0102-0123	R2	二类居住用地	2.24	2.2	4.93	挂牌
8	PG00-0102-0122	R2	二类居住用地	2.86	2	5.72	挂牌
9	PG00-0102-0118	R2	二类居住用地	3.16	1.8	5.69	挂牌
10	PG00-0102-0088	A334	幼儿园用地	0.39	0.9	0.35	
11	PG00-0102-0129	A334	幼儿园用地	0.51	0.9	0.46	
12	PG00-0102-0119(原 PG00-0004-6050)	B1	商业用地	0.37	1.5	0.56	挂牌

项目规划建筑面积统计表

序号	规划地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	备注
13	PG00-0102-0130(原 PG00-0004-6046)	A6	社会福利用地	0.50	1.2	0.60	
14	PG00-0102-0134	A5	医疗卫生用地	0.30	1	0.30	
15	PG00-0102-0133	U22	环卫设施用地	0.17	0.4	0.07	
16	PG00-0102-0115	G2	防护绿地	0.06			
17	PG00-0102-0090	G1	公园绿地	0.34			
18	PG00-0102-0100	G1	公园绿地	0.26			
19	PG00-0102-0101	G1	公园绿地	0.33			
20	PG00-0102-0106	G1	公园绿地	2.13			
21	PG00-0102-0105	G1	公园绿地	1.00			
22	PG00-0102-0103	G1	公园绿地	1.48			
23	PG00-0102-0124	G1	公园绿地	0.82			
24	PG00-0102-0117	G1	公园绿地	1.19			
25			道路用地	14.93			
合计				47.18		52.32	

注：序号 1 住宅混合公建用地：住宅 5.06 万平方米，地上商业 0.8 万平方米。

4、项目审批情况

本项目取得的政府批复文件及依据有：

(1) 《北京市发展和改革委员会关于重新审批平谷二号地（二期）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）【2024】647 号）；

(2) 北京市规划和自然资源委员会平谷分局关于报审《平谷新城 02 街区 PG00-0102-00870088 等地块规划综合实施方案》有关情况的请示（京规自平文【2024】211 号）；

(3)《平谷新城 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》；

(4) 《关于平谷区二号地（二期）土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（平）供审函【2024】0005号）；

(5) 《关于补充平谷区二号地（二期）土地一级开发项目规划指标意见的复函》（京规自平函【2024】659号）；

(6) 《关于平谷区二〇二五年度批次（平谷区二号地二期土地一级开发）建设用地的批复》（京政地字【2025】144号）；

(7) 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

(8) 《关于印发<北京市土地资源整理暂行办法>的通知》（京规划国土发【2018】314号）；

(9) 《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发【2021】303号）；

(10) 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）；

(11) 《北京市平谷区人民政府关于印发<平谷区集体土地上非住宅房屋及地上物拆迁补偿指导意见>的通知》（京平政发【2016】20号）；

(12) 《关于印发<北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见>的通知》（京国土房管拆【2003】666号）；

(13) 《北京城市总体规划》（2016年-2035年）；

(14) 《平谷分区规划（国土空间规划）》（2017年-2035年）；

(15) 北京平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）；

5、项目实施进度

建设工期及实施进度计划：项目为在建项目，项目自办理前期手续到整体工程竣工交付，全过程开发周期预计约 5 年，其中建设期约 2 年。目前已完成征地拆迁工作，预计 2028 年 12 月完成市政基础配套设施建设。项目具体实施计划将根据实际进度情况进行调整。

二、募集资金情况

该项目立项批复总投资 337,717.00 万元，其中：前期费用 2,165.09 万元，征地费用 46,865.18 万元，房屋拆迁补偿及相关费用 277,900.25 万元，市政基础设施建设费 9,288.30 万元，其他费用 1,497.86 万元。

该项目资金筹措方式为财政预算资金 141,537.00 万元，申请专项债券资金 196,180.00 万元，项目已于 2025 年发行专项债券 85,000.00 万元，发行期限 5 年，融资利率 1.51%，该期专项债券于 2030 年 2 月到期。

本期发行债券 22,300.00 万元，期限 3 年，主要用于该项目的前期费用、拆迁征地费用及市政基础设施建设费的支出。

三、本项目应付本息情况

按照项目募集资金计划，该项目 2025 年已发行 85,000.00 万元专项债，本期拟发行 22,300.00 万元专项债，用于支付前期费用、拆迁征地费用及市政基础设施建设费的支出等，债券利息由平谷区财政局统筹，预计利率为 1.67%（该利率按照测算日 2025 年 11 月 5 日前五个工作日三年期国债收益率平均值 1.42%，上浮 25BP，即 $1.42\% + 0.25\% = 1.67\%$ ），期限 3 年，按年支付利息，到期偿还本金。

2027 年及以后预计发行政府专项债 88,880.00 万元，债券存续期内债券本息合计 208,167.63 万元，其中偿还本金 196,180.00 万元，应付利息 11,987.63 万元。债券还本付息情况如下表：

金额单位：万元

年度	已发行债券金额	新增发债金额	预计发行债券金额	债券期限	融资利率	应付利息	本息累计
2025 年	85,000.00			五年期	1.51%		
2026 年		22,300.00		三年期	1.67%	1,283.50	1,283.50
2027 年			88,880.00	三年期	1.67%	1,655.91	2,939.41
2028 年						3,140.21	6,079.62
2029 年						3,140.21	31,519.83
2030 年						2,767.80	208,167.63
合计	85,000.00	22,300.00	88,880.00			11,987.63	208,167.63

四、预测假设

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过经营地块出让收入实现。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以平谷二号地（二期）土地一级开发项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、基本政策等因素，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提进行该项目土地出让收益预测。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

- 1、国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 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、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；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

7、项目建设如期完成并交付。

五、评价过程

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价并出具专项评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施主体就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。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，听取项目实施主体相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评估，起草专项评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施主体就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式专项评价报告。

六、评估分析

（一）投资估算与资金筹措

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达 1.35 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

1、项目投资估算

该项目立项批复总投资 337,717.00 万元，其中：前期费用 2,165.09 万元，征地费用 46,865.18 万元，房屋拆迁补偿及相关费用 277,900.25 万元，市政基础设施建设费 9,288.30 万元，其他费用 1,497.86 万元。

项目还需发生利润或管理费 5,354.74 万元、两税两费 1,345.14 万

元、审计费 267.74 万元、清算费用 7,811.43 万元及发行政府专项债券产生的利息 11,987.63 万元，故项目估算总成本为 364,483.68 万元。

2、项目资金筹措

项目资金筹措方式为财政预算资金 141,537.00 万元，占比 42%，申请专项债券资金 196,180.00 万元，占比 58%。其中：2025 年已申请专项债 85,000.00 万元，本期拟发行专项债 22,300.00 万元，2027 年及以后预计发行专项债 88,880.00 万元，债券存续期内债券本息合计 208,167.63 万元，其中偿还本金 196,180.00 万元，应付利息 11,987.63 万元。

本期拟发行专项债 22,300.00 万元，期限 3 年，预计利率 1.67%（该利率按照测算日 2025 年 11 月 5 日前五个工作日三年期国债收益率平均值 1.42%，上浮 25BP，即 $1.42\%+0.25\%=1.67\%$ ），每年付息一次，到期还本，预计到期本息累计 23,417.23 万元。具体测算情况如下表：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
第一年		22,300.00					
第二年	22,300.00			22,300.00	1.67%	372.41	372.41
第三年	22,300.00			22,300.00	1.67%	372.41	372.41
第四年	22,300.00		22,300.00	0.00	1.67%	372.41	22,672.41
合计			22,300.00			1,117.23	23,417.23

（二）预期收入测算

该项目的收益主要来源土地上市交易产生的土地出让收入。

1、基本假设及依据

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块做为参考，并

对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，近几年北京市平谷区出让城镇住宅宗地较少，其中位于北京市平谷区金海湖镇 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区滨河街道 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区兴谷街道 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区王辛庄镇 R2 二类居住用地 1 宗。考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，~~不考虑~~单价增长。”由于王辛庄镇 R2 二类居住用地楼面单价远高于其他三个地块，所以测算该项目楼面单价 10,304.09 元时只参照了三宗周边土地出让平均楼面单价；商业用地选取 1 宗，单价按照 3,158.71 元/平方米。

出让信息如下：

近期可比产业地块挂牌成交价表

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	成交日期	规划用途	规划建筑面积 (平方米)	交易方 式	成交价 (万元)	楼面平米价 格(万元/m²)
1	京土储挂 (平) [2023]030号	北京市平谷区兴谷新消费综合体 项目 PG00-0106-0104 地块 R2 二类居 住用地	平谷区兴 谷街道	2023 年 6 月 30 日	R2 二类居住 用地	46871.74	挂牌出 让公告	49000.00	1.05
2	京土储挂 (平) [2022]037号	北京市平谷区府前街旧城棚户区 改造项目(二期) B、D 地块原 PG-0005-0065、PG-0005-0074 (B 地 块)、原 PG00-0005-0035-01 西部(D 地块)、原 PG00-0005-0035-01 东部 (D 地块) R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	平谷区滨 河街道	2022 年 5 月 31 日	R2 二类居住 用地、F3 其他 类多功能用地	76581.43	挂牌出 让公告	80000.00	1.04
3	京土整储挂 (平) [2020]036号	北京市平谷区王辛庄镇(二号地三 期) PG00-0002-6006 地块 R2 二类居 住用地	平谷区王 辛庄镇	2020 年 9 月 02 日	R2 二类居住 用地	85682.64	挂牌出 让公告	132800.00	1.55
4	京土整储挂 (平) [2019]014号	北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6014 地块 R2 二类居住用 地	平谷区金 海湖镇	2019 年 6 月 27 日	R2 二类居住 用地	59230.00	挂牌出 让公告	59300.00	1.00
		住宅综合楼面单价(未参考序号 3)							1.03
1	京土储挂 (平) [2022]071号	平谷区兴谷新消费综合体项目商 业地块 PG00-0106-0106 地块 B1 商业 用地	平谷区兴 谷街道	2023 年 01 月 10 日	B1 商业用地	88643.782	挂牌出 让公告	28000.00	0.3158

2、经营性地块入市产生的收入

根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环【2024】736号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。另，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目均按照8%上交市级财政土地出让收益27,670.12万元。

预测该项目2029年全部完成上市并收回资金，该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	性质	建筑面积 (万m ²)	单价 (元/m ²)	土地出让 收入	市级分 享收入	区级收入	备注
1	平谷二号地 (二期)土	住宅	33.15	10,304.09	341,580.63	27,326.45	314,254.18	
2	地一级开发 项目	商业	1.36	3,158.71	4,295.85	343.67	3,952.18	
合计			34.51		345,876.48	27,670.12	318,206.36	

该项目可用于资金平衡土地相关收益按地块编号等详细信息统计情况如下：

金额单位：万元

序号	地块编号	规划 性质	建筑 面积 (万m ²)	出让 年份	土地出让 收入	市级分享 收入	区级收入
1	PG00-0102-0089	住宅	5.06	2027年	52,138.70	4,171.10	47,967.60
2	PG00-0102-0089	商业	0.80	2027年	2,526.97	202.16	2,324.81
3	PG00-0102-0112	住宅	3.73	2029年	38,434.27	3,074.74	35,359.53
4	PG00-0102-0114	住宅	4.76	2028年	49,047.47	3,923.80	45,123.67
5	PG00-0102-0109	住宅	3.26	2027年	33,591.35	2,687.31	30,904.04

序号	地块编号	规划性质	建筑面积 (万m ²)	出让年份	土地出让收入	市级分享收入	区级收入
6	PG00-0102-0123	住宅	4.93	2027 年	50,799.16	4,063.93	46,735.23
7	PG00-0102-0122	住宅	5.72	2028 年	58,939.41	4,715.15	54,224.26
8	PG00-0102-0118	住宅	5.69	2029 年	58,630.27	4,690.42	53,939.85
9	PG00-0102-0119	商业	0.56	2028 年	1,768.88	141.51	1,627.37
合计			34.51		345,876.48	27,670.12	318,206.36

(三) 预期成本及现金净流入测算

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、新增费

根据财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综【2009】24号）规定，按照新增建设用地面积和相应等别征收标准进行缴纳，平谷区土地等别为九等，出让用地计提新增费标准为 34 元/平方米。

2、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）规定，按照土地出让面积、土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）的 15%计提农业土地开发资金，平谷区土地等别为九等，出让用地计提农业土地开发资金标准为 47 元/平方米。

3、国有土地收益基金

根据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》，结合平谷区

实际情况，区财政局从区级土地出让收益（区级土地出让收入扣减土地开发成本）中按 10%比例计提国有土地收益基金。

4、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）、《关于从土地出让收益中计提教育资金和农田水利建设资金的补充通知》（京财经二【2015】36号）规定，平谷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%。

5、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）、《关于从土地出让收益中计提教育资金和农田水利建设资金的补充通知》（京财经二【2015】36号）规定，平谷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%。

6、廉租住房保障资金

根据北京市财政局《关于印发北京市廉租住房资金管理实施办法的通知》（京财经二【2009】315号）规定，计提廉租住房保障资金与计提农田水利建设资金口径相同。

根据上述依据，计算土地出让各项计提资金如下：

金额单位：万元		
序号	项目	金额
一	区级土地出让收入	318,206.36

序号	项目	金额
二	扣除电力定额成本	3,455.32
三	扣除从土地出让收入中计提的各项资金合计	34,658.89
1	新增费	572.56
2	农业土地开发资金	118.72
3	国有土地收益基金	9,180.44
4	农田水利建设资金	8,262.39
5	教育资金	8,262.39
6	廉租住房保障资金	8,262.39
四	土地出让净收入	280,092.15

预计该项目用于资金平衡的相关土地产生的现金净流入 280,092.15 万元。

(四) 项目收益与融资平衡

根据上述项目总投资、收益情况、拟出让土地情况，偿债资金来源为项目收益净现金流入。经测算，项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的收益共计 280,092.15 万元，本项目实施期内资金充足，至债券还本付息完毕后累计净现金流量 71,924.52 万元，详见下表：

单位：万元

项目投资现金流量测算表

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.土地出让收入			112,740.41	88,826.41	78,525.33		280,092.15
2.偿还债券本息		1,283.50	1,655.91	3,140.21	25,440.21	176,647.80	208,167.63
2.1 债券利息		1,283.50	1,655.91	3,140.21	3,140.21	2,767.80	11,987.63
2.2 债券本金					22,300.00	173,880.00	196,180.00
3.现金流入结余		-1,283.50	109,801.00	195,487.20	248,572.32	71,924.52	71,924.52

北京明海会计师事务所(普通合伙)

（五）资金稳定性

项目建设期间利息及各项费用由北京市平谷区财政局安排预算资金垫付。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市债券利息和到期债券本金。

（六）压力测试

本期专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。本期专项债券募投项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：当土地净收益作为影响偿还专项债券本息因素在-10%范围变动的情况下，预计募集资金投资项目的资金流入仍能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，详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	按测算收入的 100%现金流入	按测算收入的 95%现金流入	按测算收入的 90%现金流入
1	现金流入额	280,092.15	266,087.54	252,082.94
2	累计还本付息金额	208,167.63	208,167.63	208,167.63
3	项目估算总投资	364,483.68	364,483.68	364,483.68
4	本息覆盖倍数	1.35	1.28	1.21

七、相关风险分析

（一）工程组织管理风险

该项目的实施包括了施工管理、工程进度安排、资金筹措及财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门，施工单位及项目所在区域的居民及企业的协调和配合等多方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、项目现金流入产生重大影响。

为控制此项风险，在项目实施过程中，项目实施主体应积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格

控制成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时投入交付，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目实施主体严格执行预定工期计划，并对照实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

（二）出让价格达不到预期的风险

由于项目投资较大、开发周期长，项目土地出让的价格和时间受国家宏观政策、市场情况、相关供应政策等多种因素影响，出让能否达到预期增长存在不确定性。

为控制此项风险，项目单位应密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避以上风险。

（三）影响项目现金流入、按时还本付息的风险

专项债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

（四）其他导致不能还本付息的风险及应对措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预【2016】155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，

由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

八、评价结论

（一）资金覆盖倍数

项目专项债券的还本付息资金为上市地块出让产生的现金净流入，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，本期专项债券募投项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：项目产生的现金净流入为 280,092.15 万元，本息覆盖倍数为 1.35 倍（本息覆盖倍数=该项目产生的净现金流入 280,092.15 万元/债券本息累计 208,167.63 万元）。

金额单位：万元

债券发行情况						还本付息情况		
年度	已发行 债券	新增发 债金额	预计发行 债券金额	债券 期限	融资 利率	偿还本金	应付利息	本息累计
2025 年	85,000.00			五年期	1.51%			
2026 年		22,300.00		三年期	1.67%		1,283.50	1,283.50
2027 年			88,880.00	三年期	1.67%		1,655.91	2,939.41
2028 年							3,140.21	6,079.62
2029 年						22,300.00	3,140.21	31,519.83
2030 年						173,880.00	2,767.80	208,167.63
合计	85,000.00	22,300.00	88,880.00			196,180.00	11,987.63	208,167.63

偿还债券利息及本金的现金净流入额	280,092.15
本息覆盖倍数	1.35

（二）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：

金额单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
经营净收益	266,087	271,689	280,092	288,495	294,097
债券还本付息额	208,168	208,168	208,168	208,168	208,168
债券本息覆盖率	1.28	1.31	1.35	1.39	1.41

由以上分析可见，基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，结合当前国内融资环境，我们认为 2026 年北京市政府专项债券（二期）《平谷二号地（二期）土地一级开发项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保障该项目的顺利推进。同时，该项目的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

北京明鸿会计师事务所

（普通合伙）

中国·北京

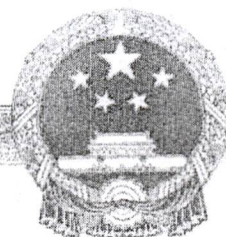
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年一月二十五日



统一社会信用代码

91110105344268414G

营业执照

(副本) (1-1)



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 北京明鸿会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张开伦

经营范围 从事会计师事务所业务；代理记账；税务服务；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、代理记账以及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。）

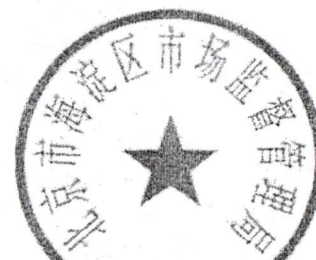
成立日期 2015年05月19日

合伙期限 2015年05月19日至 长期

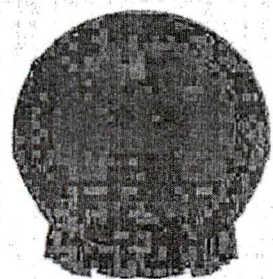
主要经营场所 北京市海淀区北小马厂6号14层1403



登记机关



2021年08月02日



会计师事务所 执业证书

名称：北京明鸿会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张开伦

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区北小马路6号14层1403

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010230

批准执业文号：京财会许可[2015]0043号

批准执业日期：2015年07月10日



证书序号：0017129

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：

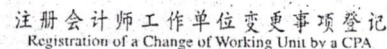
北京市财政局

二〇一五年四月四日

中华人民共和国财政部制



姓 名 张开伦
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1971-05-15
Date of birth
工 作 单 位 枣庄兴安有限责任会计师事务所
Working unit
身 份 证 号 码 370405710515321
Identity card No.



同意調出

Agree the holder to be transferred from

山東通信社

事務所
CPAs

Stamp of the transfer-out Institute of CPAS

同意调入

Agree the holder to be transferred to

Stamp of the transfer-out institute of CPAs
3/1/08 11:50 AM

1944年4月1日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

建华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAS
2011年 5 月 4 日

转~~入~~中建华 2014.12.11
转入高智宏量 2014.12.11 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。

同治癸丑 景

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.

转入: 明略 2015.8.21

北京市平谷区人民政府

CPA 任晓路 检查合格

ICPAD003452
971107389 68232232

2017 合格

This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 郭宝红
证书编号: 230200011927

证书编号:
No. of Certificate 230200011927

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2005 年 04 月 01 日

2016

230200011927

郭宝红 230200011927

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

北京明远会计师事务所

101050643249

姓名: 郭宝红
性别: 女
出生日期: 1977-11-21
工作单位: 北京明远会计师事务所
身份证号码: 2302041121182

北京市平谷区人民政府

1011710039156

郭宝红