

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）
收益与融资平衡专项评价报告

北京普洋会计师事务所

二〇二六年八月五日

**2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）
收益与融资平衡专项评价报告**

普洋专字[2026]058 号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京市延庆区住房和城乡建设委员会委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）《南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）》（以下简称“本项目”）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》。北京兴延置业有限公司（以下简称“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，本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。

经专项审核，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《南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）》预期土地出让及相关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平衡。

评价结果如下:

一、专项债券基本情况

北京市发行的 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）《延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）》发行额度 2,100 万元，期限 5 年，本期发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。

（一）项目主体资格

依据北京市发展和改革委员会关于延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目核准的批复（京发改（核）〔2017〕279 号），同意北京兴延置业有限公司开发建设本项目。

单位名称	北京兴延置业有限公司
统一社会信用代码	91110229MA0088JF6W
住所	北京市延庆区大榆树镇大榆树村北 14 幢 101 室
法定代表人	樊飞军
注册资本	1000 万元
成立时间	2016 年 9 月 14 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；销售商品房；物业管理，社会经济咨询（投资咨询除外）

（二）项目基本情况

2016 年 7 月，延庆区住建委对《延庆区南菜园国有土地棚户区改造和环境整治项目》进行了公开招标，包括南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（以下简称“一期项目”）和南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）（以下简称“二期项目”）。南菜园 1-5 巷棚户区改造项目作为延

延庆区第一个棚户区改造和环境整治项目，2016 年被纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治项目任务》实施项目名录，是延庆区重要的民生工程，对促进地区经济、社会、环境协调发展，实现 07 街区综合功能区有着重要的推动作用。

一期项目分为安置房地块（北区）、安置房地块（南区）、经营性地块。目前一期项目安置房地块（北区）已完成竣工备案，基本完成房屋交付工作。安置房地块（南区）已取得立项核准、征收结案、文勘、地勘批复、会商意见、施工登记意见函等手续，主体结构及土方回填已完成，正在进行室内全装修施工、室外市政管线施工、外立面施工、园区景观施工。

一期项目经营性地块在 2021 年 3 月 31 日挂牌入市，于 2021 年 5 月 26 日完成土地成交。

二期项目已取得交评、水评、环保专篇、街区控规、规划综合实施方案批复；棚改实施方案已通过区政府审议，目前正在筹备项目立项核准事宜；征拆方面，涉及 76 户住宅和 5 户非宅，均已完成签约，地上物基本完成拆除工作，二期项目于 2024 年 5 月完成场地平整，预计于 2026 年 12 月完成经营性地块入市工作。

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) 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) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响;

(七) 安置房建设如期完成。

三、融资情况

(一) 资金充足性

本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, 应还债券本息合计 118,054 万元, 一期、二期土地入市及车位销售收入预计 150,440 万元, 债券本息覆盖倍数可达 1.27 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析:

本项目预计总投资为 216,859 万元, 计划使用财政资金 115,759 万元, 占比 53%; 专项债券资金 101,100 万元, 占比 47%, 其中: 已发行专项债券 99,000 万元, 预计还需要发行专项债券 2,100 万元。

2019 年发行专项债券 60,000 万元, 期限 3 年, 债券利率为 3.18%, 2022 年到期后, 延期 3 年, 利率为 2.45%, 2025 年再次到期后, 又延期 3 年, 利率为 1.48%; 2021 年发行专项债券 10,000 万元, 其中: 第一批 3,000 万元, 期限 3 年, 债券利率为 2.94%, 2024 年到期后, 延期 3 年, 利率为 1.95%, 第二批 5,000 万元, 期限 3 年, 债券利率为 2.83%, 2024 年

到期后，延期 3 年，利率为 1.82%，第三批 2,000 万元，期限 3 年，债券利率 2.91%，2024 年到期后，延期 3 年，利率为 1.72%；2022 年发行专项债券 8,600 万元，期限 3 年，债券利率为 2.45%，2025 年到期后，延期 3 年，利率为 1.48%；2023 年发行专项债券 5,900 万元，期限 3 年，债券利率 2.34%，2026 年到期后，延期 3 年，预计债券利率 1.62%（测算利率基准使用 3 月 13 日国债利率上浮 25BP）；2024 年发行专项债券 12,000 万元，其中：第一批 7,500 万元，期限 3 年，债券利率为 1.95%，第二批 4,500 万元，期限 3 年，债券利率为 1.55%；2025 年发行专项债券 2,500 万元，期限 5 年，债券利率为 1.51%。

本期发行债券 2,100 万元，期限 5 年，每年付息一次，预计利率 1.80%（测算利率基准使用 3 月 13 日前五个工作日记账式国债利率上浮 25BP，即 $1.55\%+0.25\%=1.80\%$ ）。

本次发行专项债券主要用于支付工程建设费、工程设计费、市政路建设费、征收评估费、审计费等费用。债券整个存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，无收入期间付息及费用由延庆区财政统筹政府性基金预算安排。

项目债券资金筹集情况

金额单位：万元

年度	期初本金	新增债券	债券期限	融资利率	本期偿还	应付利息	还本付息合计
2019 年		60,000	9	2020-2022 年 3.18% 2023-2025 年 2.45% 2026-2028 年 1.48%			-
2020 年	60,000	-				1,908	1,908
2021 年	60,000	3,000	6	2022-2024 年 2.94% 2025-2027 年 1.95%		1,908	1,908

年度	期初本金	新增债券	债券期限	融资利率	本期偿还	应付利息	还本付息合计
2021 年		5,000	6	2022-2024 年 2.83% 2025-2027 年 1.82%			
2021 年		2,000	6	2022-2024 年 2.91% 2025-2027 年 1.72%			
2022 年	70,000	8,600	6	2023-2025 年 2.45% 2026-2028 年 1.48%		2,196	2,196
2023 年	78,600	5,900	6	2024-2026 年 2.34% 2027-2029 年 1.62%		1,968	1,968
2024 年	84,500	7,500	3	1.95%		2,107	2,107
2024 年	84,500	4,500	3	1.55%			
2025 年	96,500	2,500	5	1.51%		2,219	2,219
2026 年 本期发行	99,000	2,100	5	1.80%		1,591	1,591
2027 年	101,100				22,000	1,586	23,586
2028 年	79,100				68,600	1,186	69,786
2029 年	10,500				5,900	171	6,071
2030 年	4,600				2,500	76	2,576
2031 年	2,100				2,100	38	2,138
合计		101,100			101,100	16,954	118,054
项目收入合计				150,440			
本息覆盖倍数=项目收入/本息合计				1.27			

(二) 资金稳定性

本项目二期土地预计 2026 年四季度上市交易产生现金流入，债券整个存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，在无对应现金流入期间付息及费用由延庆区财政统筹政府性基金预算安排。

四、项目预期收益来源

(一) 土地出让收入

1. 基本情况

(1) 一期项目入市地块(YQ00-0007-0002)面积约 1.69 公顷, R2 二类居住用地, 建筑规模约 3.20 万平方米, 2021 年 3 月 31 日进行挂牌, 2021 年 5 月 26 日成交, 成交价 41,900 万元, 扣除政府土地收益净现金收入为 30,163 万元。

(2) 项目二期土地的净现金流入情况

项目二期地块为 YQ00-0307-0008、YQ00-0307-0009 两个地块, 均为可用于建设的“熟地”, 现金流入为土地出让所得。预计 2026 年三季度达到入市条件。

2. 预期出让土地价格预测

土地出让价格预测, 居住用地采用市场比较法和基准地价法分别测算土地出让价格, 然后各取 50% 的权重进行平均, 作为未来土地出让价格; 商业公建配套使用基准地价和市场比较法测算。

2.1 市场比较法测算土地出让价格

本次采用市场比较法预测本项目未来土地出让价格, 选取与本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。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息, 选取了北京市延庆区出让城镇住宅 2 宗, 本次评价参考的 2 宗土地出让情况如下表:

序号	交易文件编号	项目名称	位置	用地性质	土地开发程度	土地总面积 (㎡)	规划建筑 面积 (㎡)	出让方式	成交价 (万元)	日期	成交单价 (万元/㎡)
1	京土储挂(延) [2024]037号	北京市延庆区南辛堡村、民主村、 百眼泉村棚户区改造项目 YQ00-0309-0017地块R2二类居住 用地	延庆区延庆镇	R2二类居 住用地	五通一平	12997.772	20,796.44	挂牌	24600	2024-10-15	1.1829
2	京土储挂(延) [2025]023号	北京市延庆区延庆新城 YQ00-0205-0001地块R2二类居住 用地	延庆区 YQ00-0205街 区	R2二类居 住用地	七通一平	22306.634	36,136.75	挂牌	56000	2025-07-03	1.5497
		平均单价									1.3663

2.2 假设开发法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的
土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：土地
市场价格 = 开发完成后的房地产价值 - 土地取得税费 - 建设
成本 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润等。

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 31,000
元/m²，结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 31,000
元/m²。

假设开发法居住用地入市楼面单价估算表

序号	项目	住宅 (元/m ²)	备注
1	预期售价	31000	
2	项目总成本	11011	2.1 至 2.10 项之和
2.1	建安费用	5000	依据北京市造价标准
2.2	红线内市政费	500	建安费用的 10%
2.3	基础设施配套费	500	建安费用的 10%
2.4	管理费用	400	建安费用的 8%
2.5	专业人士费	400	建安费用的 8%
2.6	不可预见费	250	建安费用的 5%
2.7	投资利息	501	按照贷款市场报价利率 (LPR) 5 年期利率 3.5%
2.8	投资利润	1410	2.1-2.6 之和的 20%
2.9	销售税费	1736	按开发价值的 5.6%
2.10	销售费用	314	按开发价值的 1%
3	开发余值	19989	预期售价-项目总成本
4	预计土地入市价格	15853	开发余值/{1+[(1+贷款利率) ² -1]+ 投资利润率 20%}

预计土地入市价格=开发余值/{1+[(1+贷款利率)²-1]+
投资利润率 20%}=15,853 元/平方米。

2.3 居住用地预计单价

依据上述市场比较法、假设开发法测算的土地出让价格，住

宅用地各取 50%的权重进行平均，作为未来土地出让价格，测算的住宅土地出让预测楼面熟地价为 14,758 元/平方米；延庆区商业用地近年成交案例较少，结合市场情况及基准地价系数修正，商业土地预测出让价格为 5,500 元/平方米。详细情况如下：

资金平衡土地相关收益表

金额单位：万元

序号	项目名称	2021 年 一期收入情况	2026 年 二期收入情况			合计
		已成交（已扣政府收益）	二期住宅	二期公建	小计	
1	规划建筑面积（m ² ）	32,048	74,668	20,922	95,590	127,638
2	预计出让单价（元/m ² ）	13,074 元/m ²	14,758 元/m ²	5,500 元/m ²		
3	土地出让收入	41,900	110,195	11,507	121,702	163,602
4	扣除项合计	11,737	8,869	936	9,805	21,542
4.1	市级分享收入（减项）	11,737	8,816	921	9,737	21,474
4.2	农业土地开发资金（减项）		53	15	68	68
5	土地入市收益	30,163	101,326	10,571	111,897	142,060

本项目居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取。

用于资金平衡二期土地的相关土地出让收入 121,702 万元，政府综合收益 9,805 万元。故本项目二期预计用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入 111,897 万元。

3.本项目一、二期产生的净现金流入

一期项目土地已取得土地出让收入 41,900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30,163 万元；二期预计土地出让收入 121,702 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 111,897 万元。一期、二期项目土地收入合计净现金流入 142,060 万元。

(二) 车位销售收入

1.项目一期北区已实现车位销售收入 3,025 万元，根据项目单位提供的《延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目安置地块（北区）地下车位资产有偿划转协议》，北区地下车位 485 个，实测建筑面积 17,260.16 平方米，销售总价款 3,025 万元。

2.项目一期南区已实现车位销售收入 2,212 万元，根据项目单位提供的《北京市商品房现房买卖合同（商业、办公等非住宅类）》，南区出售产权车位 355 个，实测建筑面积 11,483.70 平方米，销售总价款 2,212 万元。

综上，车位销售收入合计 5,236 万元。

(三) 剩余安置房收入

1.项目剩余安置房共 50 套，面积为 3,493.27 平方米，暂按 9,000 元/平方米的单价预估，剩余房源的收入为 3,144 万元。

五、自求平衡情况

(一) 预期收益测算

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入和车位销售收入，经测算可用于项目资金平衡的收入为

150,440 万元。

1.项目一期已取得土地出让收入 41,900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30,163 万元；二期预计土地出让收入 121,702 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 111,897 万元。

一期、二期项目合计土地收入 142,060 万元。

2.车位销售收入 5,236 万元。

3.剩余安置房收入预计 3,144 万元。

（二）预期成本测算

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）总投资成本估算为 216,859 万元。

序号	科目	土地开发成本（万元）	占比
1	工程费用	96,583	45%
2	征收费用	84,532	39%
3	工程建设其他费	889	0%
4	前期费用	1,413	1%
5	建设期利息	21,618	10%
6	棚改管理费	7,478	3%
7	审计费	1,184	1%
8	两税两费	3,162	1%
9	1-8 项小计	216,859.00	100.00%

项目已发行专项债券金额 99,000 万元，预计需要发行专项债券 2,100 万元。本次申请 2026 年北京市政府专项债券 2,100 万元，专项债券期限 5 年，主要用于南菜园 1-5 巷棚户区改造项目的建设支出。

项目资金筹措方案

金额单位：万元

序号	年度	资金来源			
		财政预算资金	专项债券	合计	分年度占比
1	2019		60,000.00	60,000.00	27.67%
2	2020	87,137.00		87,137.00	40.18%
3	2021		10,000.00	10,000.00	4.61%
4	2022		8,600.00	8,600.00	3.97%
5	2023		5,900.00	5,900.00	2.72%
6	2024		12,000.00	12,000.00	5.53%
7	2025	28,622.00	2,500.00	31,122.00	14.35%
8	2026		2,100.00	2,100.00	0.97%
9	合计	115,759.00	101,100.00	216,859.00	100%

按照项目建设进度及资金募集计划，2019 年发行专项债券 60,000 万元，期限 3 年，债券利率为 3.18%，2022 年到期后，延期 3 年，利率为 2.45%，2025 年再次到期后，又延期 3 年，利率为 1.48%；2021 年发行专项债券 10,000 万元，其中：第一批 3,000 万元，期限 3 年，债券利率为 2.94%，2024 年到期后，延期 3 年，利率为 1.95%，第二批 5,000 万元，期限 3 年，债券利率为 2.83%，2024 年到期后，延期 3 年，利率为 1.82%，第三批 2,000 万元，期限 3 年，债券利率 2.91%，2024 年到期后，延期 3 年，利率为 1.72%；2022 年发行专项债券 8,600 万元，期限 3 年，债券利率为 2.45%，2025 年到期后，延期 3 年，利率为 1.48%；2023 年发行专项债券 5,900 万元，期限 3 年，债券利率 2.34%，2026 年到期后，延期 3 年，预计债券利率 1.62%（测算利率基准使用 3 月 13 日三年期国债收益率五日均线上浮 25BP）；2024 年发行

专项债券 12,000 万元，其中：第一批 7,500 万元，期限 3 年，债券利率为 1.95%，第二批 4,500 万元，期限 3 年，债券利率为 1.55%；2025 年发行专项债券 2,500 万元，期限 5 年，债券利率为 1.51%。

2026 年申请发行专项债券 2,100 万元，期限 5 年，预计利率为 1.80%（测算利率基准使用 3 月 13 日前五个工作日记账式国债利率上浮 25BP，即 $1.55\% + 0.25\% = 1.80\%$ ）。

预计政府专项债券到期本息合计 118,054 万元。政府专项债券付息资金来源为区财政资金，如出现资金缺口，在区级政府性基金预算中安排。

应还本付息情况表

金额单位：万元

序号	年度	发债金额	融资利率	期限（年）	应付利息	还本付息合计
1	2019 年专项债券	60,000	3.18% 2.45% 1.48%	9	12,798	72,798
2	2021 年第一批专项债券	3,000	2.94% 1.95%	6	441	3,441
3	2021 年第二批专项债券	5,000	2.83% 1.82%	6	698	5,698
4	2021 年第三批专项债券	2,000	2.91% 1.72%	6	278	2,278
5	2022 年专项债券	8,600	2.45% 1.48%	6	1,014	9,614
6	2023 年专项债券	5,900	2.34% 1.62%	6	700	6,600
7	2024 年第一批专项债券	7,500	1.95%	3	439	7,939
8	2024 年第二批专项债券	4,500	1.55%	3	208	4,708
9	2025 年专项债券	2,500	1.51%	5	189	2,689

序号	年度	发债金额	融资利率	期限（年）	应付利息	还本付息合计
10	2026 年预计	2,100	1.80%	5	170	2,270
合计		101,100			16,954	118,054

（三）本息覆盖率

本项目总投资成本估算为 216,859 万元，项目收益为土地入市及销售车位产生的现金流入，本项目预测净现金流入 150,440 万元，融资本息 118,054 万元，融资本息覆盖倍数 1.27 倍（本息覆盖倍数=产生的净现金流入/专项债券本息合计），本项目能够实现项目的资金流入合理保障偿还融资本金和利息。

(四) 现金流量表

金额单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1.项目收益	-	-	30,163	-	3,025	-	-	117,253	-	-				150,440
1.1 土地收益流入		-	30,163					111,897						142,060
1.2 车位销售收入					3,025			2,212						5,236
1.3 剩余安置房收入								3,144						3,144
2.偿还债券本息		1,908	1,908	2,196	1,968	2,107	2,219	1,591	23,586	69,786	6,071	2,576	2,138	118,054
2.1 债券利息		1,908	1,908	2,196	1,968	2,107	2,219	1,591	1,586	1,186	171	76	38	16,954
2.2 债券本金							-	-	22,000	68,600	5,900	2,500	2,100	101,100
3.现金净流入		-1,908	28,255	-2,196	1,057	-2,107	-2,219	115,662	-23,586	-69,786	-6,071	-2,576	-2,138	32,386

（五）压力测试

本项目预计在 2026 年完成全部土地出让、车位销售和剩余安置房销售，产生的可用于偿还债券利息及本金的净现金流入额为 150,440 万元；按项目预计收入的 95%比例计算，产生的可用于偿还债券利息及本金的净现金流入额为 142,918 万元，本息覆盖倍数为 1.21；按项目预计收入的 105%比例计算，产生的可用于偿还债券利息及本金的净现金流入额 157,962 万元，本息覆盖倍数为 1.34，预计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。

金额单位：万元

序号	项目名称	按测算收入的 95% 现金流入	按测算收入的 100%现金流入	按测算收入的 105%现金流入
1	相关收入流入额	142,918	150,440	157,962
2	累计还本付息金额	118,054	118,054	118,054
3	本息覆盖倍数	1.21	1.27	1.34

（六）风险分析

1.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。

2. 出让价格增长达不到预期的风险

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。

3. 影响项目现金流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。

4. 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。

六、评估结论

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，结合对当前国内融资环境的研究，我们认为 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）《南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，预计本项目融资本息覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖融资成本，为本项目提供足够的资金支持，保障本项目的顺利推进。同时，本项目的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资平衡。

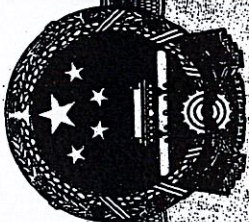


北京普洋会计师事务所

中国注册会计师
王冲
110000440703

中国注册会计师
牛保国
110002590023

二〇二六年八月五日



营业执照

统一社会信用代码

91110109740071672A



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) (1-1)

名称 北京普洋会计师事务所

类型 普通合伙企业

批事务合伙人 于冲

经营范围 审计企业会计报表,验证企业注册资本(金),办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务,出具有关报告;基本建设施工预结(决算)审计验证;法律、法规规定的其他审计业务;会计咨询业务;办理资产评估业务。(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。)

成立日期 2002年07月05日

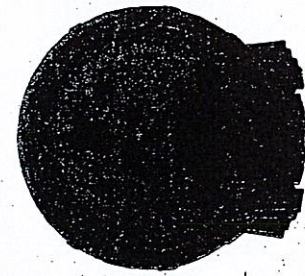
合伙期限 2002年07月05日 至 2032年07月04日

主要经营场所 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706



登记机关

2020年09月10日



证书序号: 0012080

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》。

名称: 北京普洋会计师事务所

首席合伙人: 于冲

主任会计师:

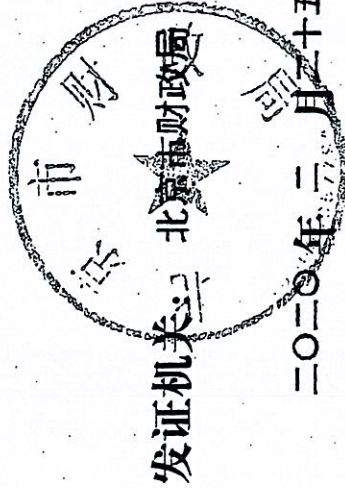
经营场所: 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11000259

批准执业文号: 京财协(2002)1102号

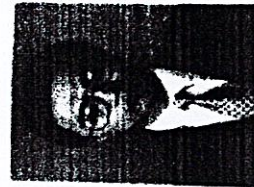
批准执业日期: 2002年06月11日



中华人民共和国财政部制



姓名 于冲
Full name 于冲
性别 男
Sex 男
出生日期 1969年2月21日
Date of birth 1969年2月21日
工作单位 北京昊会会计师事务所
Working unit 北京昊会会计师事务所
身份证号码 230103690221327
Identity card No. 230103690221327



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

03年3月7日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

03年3月7日
/y /m /d

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d



牛保国

姓 Full name

男 Sex

1977-01-02 Date of birth

北京普洋会计师事务所 Working unit

130625197701025531 Identity card No.



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 another year after this renewal.

证书编号: 11002590023
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇八年十二月二十四日
Date of Issuance

