



2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告



北京普洋会计师事务所

二〇二六年九月



2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

普洋专字[2026]106 号

北京市石景山区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目（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》。我们按照上述准则的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，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。

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。

本评价报告仅供项目单位本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造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。



中国注册会计师：于冲
110000440703

中国注册会计师：牛保国
110002590023

二〇二六年九月十日

石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市石景山区人民政府文件《关于同意北京双城置业开发有限公司作为石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目主体的批复》（石政批〔2026〕3号），授权北京双城置业开发有限公司作为本项目实施主体。

北京双城置业开发有限公司成立于2020年3月5日，公司类型为其他有限责任公司；注册地址北京市石景山区石景山路36号2号楼1至2层；统一社会信用代码91110107MA01Q8CF0M；法定代表人陈小房；注册资本20,000万元人民币。

公司经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；餐饮管理；出租商业用房；企业管理；社会经济咨询；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示活动；物业管理；工程管理服务；工程造价专业咨询服务（限分公司勾选，且隶属公司应有此经营范围）；工程监理服务；城市园林绿化；土地开发、整理、复垦规划设计活动；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；会议服务；销售自行开发的商品房、建筑材料；工程咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发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。）

（二）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

本项目位于石景山区中部，项目改造任务共涉及 4 宗地，巴威-北锅宿舍平房区地块用地面积 0.59 公顷、北锅自有平房地块 0.13 公顷位于石景山区古城南路社区；巴威-北锅厂区北侧地块 14.5 公顷位于石景山区石景山路 36 号和北重西厂西侧地块 3.42 公顷位于石景山区衙门口东路 15 号。

巴威-北锅宿舍平房区地块、北锅自有平房地块东至古城东街，西至古城南路小区，北至古城第二小学，南至石景山路；北重西厂西侧用地东至碣石街，西至衙门口棚改项目东边界，北至衙门口路、聚兴园小区南边界，南至衙门口东路；巴威-北锅厂北侧用地东至石景山体育场西街，西至韵兴街，北至石景山路，南至云津路。

2.规划用地

项目总用地面积约 18.65 公顷，其中：建设用地总面积约 10.39 公顷，代征道路面积约 6.82 公顷，代征绿地面积约 1.44 公顷（含权属范围外用地约 0.01 公顷）。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

建筑规模 24.17 万平方米，其中居住用地地上建筑规模约 5.99 万平方米，商业用地地上建筑规模约 18.18 万平方米。

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：

表 1-项目规划指标汇总表

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万平方米)
1	SS00-1612-0001	社区综合服务管理 设施用地	0.45	1.2	0.54
2	SS00-1617-0001	社会停车场用地	0.2		
3	SS00-1617-0002	公园绿地	0.27		
4	SS00-1617-0003	公园绿地	0.01		
5	SS00-1617-0004	公园绿地	0.15		
6	SS00-1617-0005	公园绿地	0.07		
7	SS00-1617-0006	公园绿地	0.46		
8	SS00-1617-0007	研发设计用地	3.18	2.75	8.75
9	SS00-1617-0008	其他类多功能用地	3.21	2.94	9.43
10	SS00-1617-0009	公园绿地	0.58		
11	SS00-1617-0010	基础教育用地	0.43		0.34
12	SS00-1621-0001	社会停车场用地	0.48		
13	SS00-1621-0002	二类居住用地	2.32	2.58	5.99
合计			11.72		25.05

4.项目实施进度

建设期限 5 年，项目计划 2026 年完成前期工作，启动住宅腾退安置、非住宅巴威-北锅厂北侧腾退和北重西厂西侧的腾退补偿工作，启动市政基础设施建设前期工作；计划 2027 年完成住宅腾退安置和非住宅腾退补偿工作，完成 30% 市政基础设施建设前期工作；计划 2028 年完成 30% 市政基础设施建设前期工作，实现规划居住用地上市交易；计划 2029 年完成剩余市政基础设施建设前期工作，完成公服用地及道路用地移交，实现规划其他类多功能用地上市交易，计划 2030 年实

现规划研发设计用地上市交易；实现专项债券或专项借款还本付息，项目顺利结项。项目具体地块入市计划将根据实际进度情况调整。

二、预测假设

（一）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造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、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。

政策依据为：

- 1.《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(国办发〔2023〕25号)；
- 2.《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》(京政办发〔2024〕9号)；
- 3.《自然资源部办公厅关于印发<城中村改造国土空间规划政策指引>的通知》(自然资办发〔2024〕30号)；
- 4.《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)；
- 5.《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》(京规自发〔2021〕449号)；
- 6.《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见(试行)》(京规自发〔2022〕350号)；

（二）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.对项目单位有影响的相关法律法规无重大变化；
- 4.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对项目单位的重
大不利影响；

三、融资情况

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，对该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

根据该项目收益与融资平衡分析结果显示，在专项债券

存续期内还本付息资金充足,债券本息覆盖倍数可达 1.26 倍。
我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析:

1.投资估算

根据北京双城置业开发有限公司提供的项目实施方案等资料,该项目估算总投资 286,596.00 万元,其中:前期费用 3,009.00 万元,房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 255,506.00 万元,市政基础设施建设费用 5,699.00 万元,其他费用 2,238.00 万元,财务费用 20,144.00 万元。

表 2-项目总投资估算明细表

金额单位: 万元				
序号	项目	投资金额	投资占比	备注
1	前期费用	3,009.00	1.00%	
2	房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	255,506.00	85.27%	
3	市政基础设施建设费用	5,699.00	1.90%	
4	其他费用	2,238.00	0.75%	
5	财务费用	20,144.00	6.72%	
总投资小计		286,596.00		
6	管理费	7,994.00	2.67%	
7	两税两费	1,421.00	0.47%	
8	审计费	533.00	0.18%	
9	电力接入费用	3,088.00	1.03%	
预计总成本合计		299,632.00	100.00%	

2.资金筹措

该项目暂未取得项目核准的批复,根据北京市石景山区人民政府核发《关于同意北京双城置业开发有限公司作为石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目主体的批复》

(石政批〔2026〕3号)及专项债券资金申报材料等,本项目总投资 286,596.00 万元。资金来源为财政资金和政府专项债券,计划使用财政安排资金 57,696 万元,占比 20.13%;专项债券资金 228,900 万元,占比 79.87%。除以上列示资金来源外,项目无其他融资计划。已发行和计划发行专项债券如下表:

表 3-资金筹措计划表

金额单位: 万元

专项债券	发行期限	计息起始日	计息截止日	利率	本金	备注
本次计划发行	三年期			1.54%	133,400	本次发行
明年计划发行	三年期			1.54%	95,500	
合计					228,900	

注:①本次计划发行的 3 年期政府专项债券 133,400 万元,按照 1.54%预测(以中国债券信息网 2026 年 7 月 15 日,3 年期中债国债五日均线值 1.2908%为基础,上浮 25BP,作为假设依据,假设债券发行利率为 1.54%)。

按照上述筹措计划,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,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。

3.资金使用计划

本次对 2026 年北京市政府专项债券(三十四期) 133,400.00 万元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。本次融入资金主要用于后续国有土地住宅、非住宅的腾退补偿及前期费用等支出。

按照上述筹措计划,项目债券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,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。

（二）资金稳定性

项目建设期间（无收益来源期间）利息及各项费用由石景山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后债券利息和到期债券本金。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。

根据项目单位预测及实施方案，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

该项目的收益主要来源于土地出让收入，即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入，符合关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。

（一）基本假设及依据

石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目位于石景山区中部。属于八角街道、鲁谷街道的行政范围内，临近西五环、京昆线，距离天安门仅 17 公里，区位条件优越，是区内重要的功能节点。

1.土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、假设开发法、基准地价法分别测算土地出让价格，然后住宅用地和商业用地选取较为适用的评估方法，各取 50%的权重进行平均，作

为未来土地预计出让价格。

1.1 市场比较法测算土地出让价格

选取石景山区的近三年土地成交的案例情况如下：

用地成交表

序号	成交日期	宗地名称	规划建筑 面积 (㎡)	住宅			其他商业用地			研发用地		
				面积	成交价格	单价	面积	成交价格	单价	面积	成交价格	单价
1	2026-5-28	北京市石景山区黄庄村43号棚户区改造项目SS00-1622-002、SS00-2501-002地块R2二类居住用地、A334托幼用地	72,280	72,280	220,000	30,437						
2	2025-6-5	北京市石景山区西黄村棚户区改造项目1606-640、648、649、650地块F2公建混合住宅用地、R2二类居住用地、A334托幼用地	164,647	110,176	415,300	37,694	46,139	37,000	8,019			
3	2025-2-8	北京市石景山区首钢设备处收储项目SS00-1617-0001、0003地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地	103,152	75,888	243,500	32,087	27,264	36,600	13,424			
4	2024-5-22	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763地块F2公建混合住宅用地	205,364	115,524	456,945	39,554	81,661	118,055	14,457			
5	2025-12-30	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1616-613、616、617地块B4综合性商业金融服务业用地、F3其他类多功能用地	266,129				199,239	220,803	11,082			
6	2024-1-17	北京市石景山区中关村科技园石景山园北I区1605-650地块B23研发设计用地	78,328							78,328	65,000	8,298
7	2023-1-5	北京市石景山区中关村科技园石景山园北II区西井地块土地一级开发项目1606-605地块B23研发设计用地	192,037							192,037	177,000	9,217
平均单价				34,943.12			11,745.67			8,757.71		

选取土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，预测未来住宅用地挂牌价格约 34,943.12 元/平方米，商业用地出让价格约 11,745.67 元/平方米，研发用地出让价格约 8,757.71 元/平方米。

1.2 基准地价法测算土地出让价格

商业地块及研发用地采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	F3 其他类多功能用地	规划研发设计用地
1	级别	VI-07	VI-07
2	基准地价（元/m ² ）	12,270.00	7,860.00
3	容积率	2.92	2.75
4	容积率修正系数	0.973	0.9288
5	期日修正系数	1.0275	0.9809
6	用途修正系数	1	0.8
7	年期修正系数	1	0.4
8	修正后价格（元/m ² ）	12,267.02	2,291.50

1.3 住宅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 - 建设成本 - 投资利息 - 销售费用 - 销售税费 - 开发利润等。

（1）采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 64,000 元/m²，结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 60,000 元/m²。

①建设成本

住宅房屋建设成本 8760 元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本 (元/平方米)	说明
1	建安工程费	6000	依据北京市造价标准
2	红线内市政费	900	建安费用的 15%
3	基础设施配套费	600	建安费用的 10%
4	管理费用	480	建安费用的 8%
5	专业人士费	480	建安费用的 8%
6	不可预见费	300	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	8760	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的 1%估算，住宅部分销售费用 600 元/平方米。

③销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 3,360 元/平方米。

④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按照贷款市场报价利率（LPR）5 年期利率 3.5%考虑。

住宅部分的财务费用为 890 元/平方米。

⑤开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 25%，住宅部分的开发利润 2,190 元/平方米。

⑥地价估算结果

开发余值 = 开发完成后的房地产价值 - 建设成本 - 销售费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润等。

居住用地楼面单价 = 60000 - 8760 - 600 - 3360 - 890 -

2190=44200 元/平方米。

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 25%}=33,453 元/平方米。

1.4 各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、基准地价法、假设开发法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地出让价格，土地出让价格为：规划居住用地（R2）34,198 元/平方米，规划其他类多功能用地（F3）12,006 元/平方米，规划研发设计用地（B23）5,525 元/平方米。

序号	土地使用性质	地块信息	市场比较法 (50%)	基准地价法 (50%)	假设开发法 (50%)	预测单价
1	二类居住用地	规划居住用地 (R2)	34,943.12		33,453.50	34,198.00
2	商业服务用地	规划其他类多功能用地 (F3)	11,745.67	12,267.02		12,006.35
3		规划研发设计用地 (B23)	8,757.71	2,291.50		5,524.60

2.土地入市出让收入

本项目居住用地建筑规模 5.84 万平方米，成交价格按 34,198 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 199,716 万元；规划其他类多功能用地建筑规模 9.43 万平方米，成交价格按 12,006 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 113,217 万元；规划研发设计用地建筑规模 8.75 万平方米，成交价格按 5,525 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 48,344.00 万元，土地入市出让收入合计 361,276.65 万元。

序号	项目名称	性质	容积率	建筑面积 (万平方米)	计划供地 年度	单价 (元/平方米)	总收入
----	------	----	-----	----------------	------------	---------------	-----

1	石景山区	居住用地 (R2)	2.58	5.84	2028 年	34,198.00	199,716.32
2	巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目	规划其他类多功能用地 (F3)	2.92	9.43	2029 年	12,006.00	113,216.58
3		规划研发设计用地 (B23)	2.75	8.75	2030 年	5,525.00	48,343.75
合计				24.02			361,276.65

3.土地出让计提资金

主要指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，经测算土地出让成本约 59,656.12 万元。

本项目考虑计提的详细情况如下：

(1) 农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综〔2004〕49号)、财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》(财建〔2004〕174号)、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为 15%，石景山区为二等，平均收益为 125 元/平方米，按照 15%的计提比例，计提农业土地开发资金金额为 450.38 万元。

(2) 教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《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%,计提金额为338.93万元。

(3) 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)的规定,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%,计提金额为338.93万元。

(4) 保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号);财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)文件规定,本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企

业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%，计提金额为 338.93 万元。

（5）国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，本地区计提国有土地收益基金基数为土地出让收入扣除市级分享收入，计提比例为 10%，计提金额为 383.97 万元。

（6）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 5.84 万平方米，商业用地 18.18 万平方米，依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 16% 计取，该项目土地出让市级分享收入约 57,805 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格-出让计提资金）301,621 万元。

（二）计划还本付息收入说明

该项目计划使用未来土地入市净收入用于还本付息，按照本息情况预测占土地净收入的 79%约 239,475 万元。土地出让的部分收入用于偿还的收入覆盖债券本息即可，剩余其他收入区政府统筹。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

该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，测算预期净收入约 301,620.53 万元。该项目计划使用未来预期土地入市净收入的部分用于还本付息，按照本息情况预测占土地净收入的 79%约 239,475 万元。

（二）预期（债券）成本测算

该项目债券存续期内，需支付的项目融资成本 239,475 万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

金额单位：万元

发行情况	发行期限	本金	利率	利息	本利和
2026 年发行	三年期政府专项债券	133,400	1.54%	6,163	139,563
2027 年发行	三年期政府专项债券	95,500	1.54%	4,412	99,912
合计		228,900	-	10,575	239,475

（三）资金覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，计划使用未来预期土地入市净收入的部分用于还本付息，按照本息情况预测占土地净收入 301,620.53 万元的 79%约 239,475 万元；需支付的项目债券本金及利息为 239,475 万元，本息覆盖率为 1.26 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

项目收入明显高于发债本息，故计划使用未来预期土地入市部分净收入即可偿还，剩余收入由区政府统筹。

(四) 现金流量表

单位: 万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、项目收入产生的现金流						
1.项目收入产生的现金	-	-	166,836	94,497	40,288	301,621
2.项目收入支付的现金						-
3.项目收入产生的现金流小计	-	-	166,836	94,497	40,288	301,621
二、项目建设产生的现金流						
1.支付项目建设资金	133,400	131,034	6,298	6,298	9,566	286,596
2.支付债券利息	-	2,054	3,525	3,525	1,471	10,575
3.投资活动产生的现金流小计	133,400	133,088	9,823	9,823	11,037	297,171
三、项目融资产生的现金流						
1.财政统筹安排	-	35,534	6,298	6,298	9,566	57,696
2.债券融资款	133,400	95,500	-	-	-	228,900
3.偿还债券本金	-	-	-	133,400	95,500	228,900
4.融资活动产生的现金流合计	133,400	131,034	6,298	-127,102	-85,934	57,696
四、现金流总计						
1.期初现金	-	-	-2,054	161,257	118,828	—
2.期内现金变动	-	-2,054	163,311	-42,428	-56,683	—
3.期末现金	-	-2,054	161,257	118,828	62,146	—

注: 债券存续期产生无对应收入及土地入市交易的收入由区财政统筹安排。

（五）压力测试

本期政府专项债券募集资金投资项目现金流入主要通过土地出让收入实现。本期政府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政府专项债券本息因素在 $\pm 5\%$ 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。

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	项目现金净流入额	286,539.50	301,620.53	316,701.55
2	累计还本付息金额	239,475.00	239,475.00	239,475.00
3	本息覆盖倍数	1.20	1.26	1.32

（六）相关风险分析

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《石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目实施方案》、《石景山区 2026 年度城中村改造融资计划分析报告》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

该项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上

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。

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

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。该项目主要为土地出让，受到产业政策影响的风险较小。

虽然该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

该项目为城中村改造，项目重点围绕提高当地居民生活质量，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期

存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

虽然该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.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。

5.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、评价结论

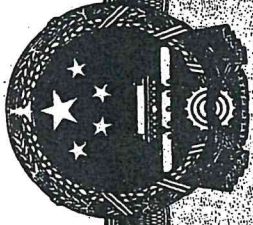
依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，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，并能够实现项目收益与融资自求平衡。

七、报告使用

- 1.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。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.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。





营业执照

(副本) (1-1)

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

名称 北京普洋会计师事务所

类型 普通合伙企业

出资人 于冲

经营范围

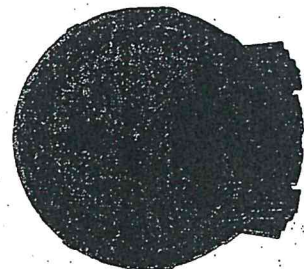
审计企业会计报表,验证企业注册资本(金),办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务,出具有关报告,基本建设施工预结(决)算审计验证,法律、法规规定的其他审计业务,会计咨询业务,办理资产评估业务。(企业依法自主选择经营范围,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

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07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》。

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:

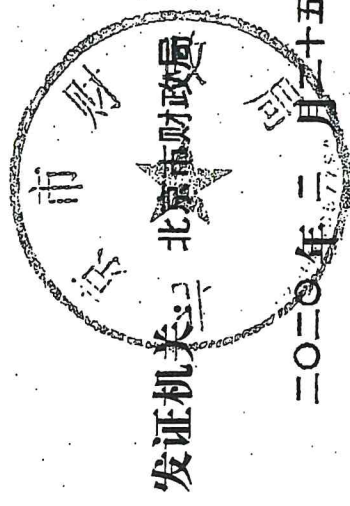
经营场所: 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

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



发证机关: 北京市财政局

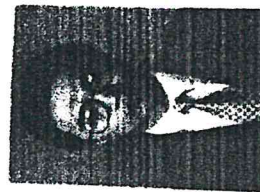
二〇二〇年二月二十五日

中华人民共和国财政部制





姓名	于冲
Sex	男
Date of birth	1969年2月21日
Working unit	北京昊会会计师事务所
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

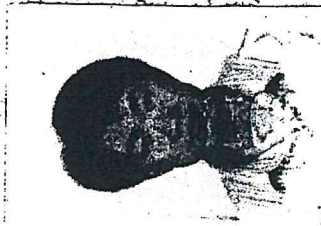
年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会



姓名	牛保国
性别	男
出生日期	1977-01-03
工作单位	北京普洋会计师事务所
身份证号码	130625197701025031



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: 13002590023
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

