2026年北京市政府专项债券（三十五期）

西大望路65号院城中村改造项目（调减）

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

二〇二六年十一月

2026年北京市政府专项债券（三十五期）
西大望路65号院城中村改造项目（调减）
收益与融资自求平衡专项评价报告

普洋专字[2026]129号

北京市朝阳区财政局：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（三十五期）西大望路65号院城中村改造项目（以下简称"该项目"）（调减）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期政府专项债券（调减）申请之目的使用，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（三十五期）西大望路65号院城中村改造项目（调减）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。

北京普洋会计师事务所

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十一月九日

朝西大望路65号院城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、专项债券基本情况

（一）本期债券调整情况

西大望路65号院城中村改造项目总投资136,650万元，（单位：万元取整，下同），其中：计划申请专项债券总额89,300万元，已发行专项债券89,300万元，其中：2026年北京市政府专项债券（三十五期）89,300万元。

为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（三十五期）中本项目专项债券本金79,100万元调整至“朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

（二）项目主体资格

朝阳区人民政府授权北京市经中实业开发有限责任公司作为本项目实施主体和借款主体。北京市经中实业开发有限责任公司是市属国企首创集团下设的国有土地利用和保障性住房建设平台，承接了国有土地开发、保障性住房建设等相关业务。

名称	北京市经中实业开发有限责任公司
统一社会信用代码	91110000101132918S
地址	北京市大兴区团河路北侧六大队大院2幢1层101室

法定代表人	范与斌
开办资金	421,184.6046 万元
有效期限	2017-12-26 至 无固定期限
宗旨和业务范围	销售建筑材料、金属材料、五金交电化工、百货、针纺织品、机械电器设备、农业生产资料（化肥、农药、农膜除外）、粮油及副产品、土产品、汽车配件、劳保用品、文化办公用品、计算机及计算机配件、工艺美术品、塑料制品；技术开发、技术咨询、技术服务；房地产开发及商品房销售；自有房产的物业管理；工程承包。（市场主体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；不得从事国家和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

1.项目位置及四至范围

西大望路 65 号院城中村改造项目位于劲松街道，主要涉及西大望路 65 号院检测场地块和西南侧平房区地块。

西大望路 65 号院检测场地块，东至西大望路、西至东方雅苑小区、南至朝阳区城市管理综合行政执法局，北至东方雅苑小区，地块用地面积 17037.50 平方米。

西南侧平房区地块、东至新华创意产业园、西至旭捷大厦、南至南磨房路，北至东方雅苑小区，地块用地面积约 1.26 公顷。

2.用地功能布局及建设强度管控

依据《朝阳区西大望路 65 号院城中村改造项目规划综合实施方案》（报审稿），本项目规划总用地面积 2.96 公顷（含公园绿地约 0.2 公顷、城市支路约 0.41 公顷、街坊路约 0.11 公顷），其中规划二类居住用地 2 宗、总用地面积 2.24 公顷、规划总建筑规模 4.97 万平方米；检测场地块规划二类

居住用地面积0.98公顷，规划建筑规模2.45万平方米；西南平房区地块规划二类居住用地面积1.26公顷，规划建筑规模2.52万平方米(含社区养老服务及社区综合服务设施用房0.5万平方米）。最终指标以规划审批为准。

3.规划建设规模及内容:

依据《朝阳区西大望路65号院城中村改造项目规划综合实施方案》（报审稿），本项目范围内规划二类居住用地2宗，总用地面积2.24公顷，总建筑规模4.97万平方米，其中，检测场地块规划二类居住用地面积0.98公顷，规划建筑规模2.45万平方米；西南平房区地块规划二类居住用地面积1.26公顷，规划建筑规模2.52万平方米(含社区养老服务及社区综合服务设施用房0.5万平方米），最终指标以规划审批为准。相关主要指标如下表:

表1-项目规划建筑面积统计表

序号	规划地块编号	规划用地性质	用地规模（公顷）	建筑规模（万m²）	备注
1	检测场地块0012	居住用地	0.98	2.45	
2	西南平房区地块0013	居住用地	1.26	2.52	2.02万m²为可出让住宅建筑面积
合计			2.24	4.97	

4.项目实施进度

本项目为新建项目，项目启动建设日期为2026年12月，预计完工日期为2029年10月(该日期为市政道路竣备日期。2027年8月份完成拆迁腾退，2028年计划经营地块入市交易，2027年上半年完成市政道路手续办理，2027年三季度启动建设，2029年10月竣备），建设期限3年，无运营。

目前已获得区政府实施主体授权，实施方案等一托三方案已完成市区两级联审。

项目完成项目范围内腾退及市政建设，完成后具备条件的经营性建设用地通过出让经营性用地土地使用权的方式回笼资金。

二、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土地出让收入实现。

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）；

7.《北京市朝阳区发展和改革委员会关于印发〈朝阳区

城中村改造项目成本认定工作细则（试行）》的通知》（朝发改〔2024〕324号）。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以西大望路65号院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，以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.安置房建设如期完成。

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

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 2.05 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

根据北京市经中实业开发有限责任公司提供的项目实施方案，本项目总投资 136,650 万元，其中前期费用 933 万元，占比 0.68%，腾退补偿及相关费用 133,013 万元，占比 97.34%，市政基础设施建设费 2,407 万元，占比 1.76%，其他费用 297 万元，占比 0.22%。

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
1	前期费用	933	0.68%
2	腾退补偿及相关费用	133,013	97.34%
3	市政基础设施建设费	2,407	1.76%
4	其他费用	297	0.22%
直接投资		**136,650**	**100.00%**

2.资金筹措

根据项目实施方案及专项债券申报资料，本项目总投资为 136,650 万元，资金来源为财政资金及政府专项债券，其中财政预算资金 47,350 万元，发行政府专项债券 89,300 万元；资金筹措情况如下表：

表 3－资金筹措计划表

金额单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金		33,893	13,296	161	47,350	34.65%
专项债券	10,200	79,100	0		89,300	65.35%
合计	**10,200**	**112,993**	**13,296**	**161**	**136,650**	**100%**
分年度占比	**7.46%**	**82.69%**	**9.73%**	**0.12%**	**100%**	

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.债券使用计划

西大望路 65 号院城中村改造项目总投资 136,650 万元，其中：计划申请专项债券总额 89,300 万元，已发行专项债券 89,300 万元，其中：2026 年北京市政府专项债券（三十五期）89,300 万元。为提高专项债资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（三十五期）中本项目专项债券本金 79,100 万元调整至“朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目”，以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整

日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027年计划申请专项债券79,100万元，期限为5年期，预计利率1.59%（该利率按照测算日2026年11月3日五年期国债收益率五日均线1.3440%，上浮25BP，即1.3440%+0.25%=1.59%）。

本次对2026年北京市政府专项债券（三十五期）（调减）79,100万元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

（二）资金稳定性

项目建设期间（无收益来源期间）利息及各项费用由朝阳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。

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

该项目的收益来源是土地出让收入，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《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位项目实施方案及专项债券申报材料，考虑市场因素等原因进行土地入市收入测算。

（一）基本假设及依据

项目范围内规划二类居住用地2宗，总用地面积2.24公

顷，总建筑面积 4.97 万平方米，其中，检测场地块规划二类居住用地面积 0.98 公顷，规划建筑规模 2.45 万平方米；西南平房区地块规划二类居住用地面积 1.26 公顷，规划建筑规模 2.52 万平方米(含社区养老服务及社区综合服务设施用房 0.5 万平方米)，最终指标以规划审批为准。结合项目实施方案规划指标，并考虑现有市场环境及现阶段项目开发进度，土地拟供应计划如下：

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)	住宅	养老及社区综合	供地年度
1	检测场地块 0012	居住用地	0.98	2.5	2.45	2.45	0	2028
2	西南平房区地块 0013	居住用地	1.26	2.0	2.52	2.02	0.5	2029
合计			2.24		4.97	4.47	0.5	

1.土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

1.1 市场比较法测算土地出让价格

选取朝阳区本地块周边可比土地成交的案例情况如下：

经营性住宅用地成交表：

序号	成交日期	宗地名称	用地面积（平方米）	容积率	规划建筑面积（㎡）	规划用途	开发程度	居住	起拍价（万元）	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）	修正后
1	2025-11-25	北京市朝阳区松榆里平房区城中村改造项目 0410-0001 地块二类城镇住宅用地	28,874.74	2.8	80,849.27	R2 二类居住用地	六通一平	80,849.27	425,000.00	502,400.00	62,140.32	62,140.32
2	2025-9-30	北京市朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目 CY00-0215-0627 地块二类城镇住宅用地	19,446.80	2.6	50,561.68	R2 二类居住用地	七通一平	50,561.68	310,000.00	431,450.00	85,331.42	68,265.14
3	2025-9-5	北京市朝阳区呼家楼南里 CY00-0310-9001、9002 地块 R2 二类居住用地，A8 社区综合服务设施用地	5,300.00	1.4	7,588.00	R2 二类居住用地，A8 社区综合服务设施用地	七通一平	5,500.00	44,600.00	44,600.00	81,090.91	64,872.73
4	2026-7-21	朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目 0409-10 地块二类城镇住宅用地	36,847.62	2.8	103,173.34	二类城镇住宅用地	七通一平	103,173.34	705,000.00	839,900.00	81,406.69	81,406.69
		居住用地平均价格									77,492.34	69,171.22

在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似、交易时间较近的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日修正及其他考虑因素调整后预测住宅用地挂牌价格约 69,171 元/平方米。

1.2 剩余法测算土地出让价格

采用剩余法，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

（1）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－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，选取周边区域住宅销售作为参考，其中能建·东誉府 10.83 万元/平方米、合生金茂东叁金茂府 10.70 万元/平方米、珠江帝景 8.56 万元/平方米，结合项目自身地理位置及配套条件等预计项目开发后售价约 9 万元/平方米。

①建设成本

住宅房屋建设成本 10575 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	7500	按照高端住宅考虑
2	红线内市政费	750	建安费用的 10%

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
3	基础设施配套费	750	建安费用的 10%
4	管理费用	600	建安费用的 8%
5	专业人士费	600	建安费用的 8%
6	不可预见费	375	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	10575	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的 3%估算，住宅部分销售费用 2,700 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 5,040 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 1,282 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 2,644 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－土地取得税费－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=90000-10575-2700-5040-1282-2644 =67759 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%}=51,689 元/平方米。

1.3 各地块土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。预计入市价格 60,430 元/平方米。

序号	地块信息	土地使用性质	市场比较法（50%）	剩余法（50%）	预测单价
1	检测场地块	二类居住用地	69,171	51,689	60,430
2	西南平房区地块	二类居住用地	69,171	51,689	60,430

（二）土地出让产生的收入

1.土地出让收入

预测该项目 2029 年全部完成上市并收回资金，预测出让单价 60,430 元/平方米。该项目土地出让收入 270,123 万元。

土地出让收入明细表

金额单位：万元

序号	规划地块编号	用地性质	容积率	地上建筑面积（万m²）	供地年度	入市单价	合计
1	检测场地块	居住用地	2.5	2.45	2028	60,430	148,054
2	西南平房区地块	居住用地	2.0	2.02	2029	60,430	122,069
合计				**4.47**			**270,123**

2.土地出让收入计提资金及市级分成

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扣减市级分成，经测算约 71,782 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，本地区计提比例为15%；朝阳区适用二等标准，土地出让平均纯收益征收标准为125元/平方米。

经测算，需计提农业土地开发资金约42万元。

（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%。

经测算，需计提教育资金约6,049万元。

（3）农田水利建设资金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48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，本地区计提农田水利建设资金口径与教育资金一致，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%。

经测算，需计提农田水利建设资金约6,049万元。

（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、保障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%。

经测算，需计提保障性安居工程资金约6,049万元。

（5）国有土地收益基金

根据北京市财政局、北京市国土资源局、北京市建设委

员会、中国人民银行营业管理部《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）等规定，本项目需计提国有土地收益基金10,375万元。

（6）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积4.47万平方米，依据北京市财政局、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），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43,220万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格减市级分成及各项计提的政策资金）198,341万元。

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198,341万元。

（二）预期成本测算

该项目债券存续期内，需支付的项目融资成本96,451万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

金额单位：万元

债券	发行期限	本金	利率	利息	本利和
2026年发行	五年期专项债券	89,300	1.42%	6,340	95,640
本次调减	五年期专项债券	-79,100	1.42%	-5,478	-84,578
2027年发行	五年期专项债券	79,100	1.59%	6,288	85,388
	合计	89,300		7,151	96,451

（三）资金覆盖倍数

根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为 2.06。

（四）现金流量表

单位：万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、项目开发产生的现金流入	-							
1.项目开发产生的现金	-	-	108,714	89,627	-	-	-	198,341
2.项目开发支付的现金								-
3.项目开发产生的现金流小计	-	-	108,714	89,627	-	-	-	198,341
二、项目投资产生的现金流								
1.支付项目建设资金	10,200.00	112,993	13,296	161	-	-	-	136,650
2.支付债券利息	-	283	1,403	1,403	1,403	1,403	1,258	7,151
3.投资活动产生的现金流小计	10,200.00	113,276	14,698	1,564	1,403	1,403	1,258	143,801
三、融资活动产生的现金流								
1.财政统筹安排		33,893	13,296	161				47,350
2.债券融资款	10,200.00	79,100					-	89,300
3.偿还债券本金			-	-	-	10,200	79,100	89,300
4.融资活动产生的现金流合计	10,200.00	112,993	13,296	161	-	-10,200	-79,100	47,350
四、现金流总计								
1.期初现金		-	-283	107,028	195,252	193,850	182,247	——
2.期内现金变动	-	-283	107,311	88,225	-1,403	-11,603	-80,358	——
3.期末现金	-	-283	107,028	195,252	193,850	182,247	101,890	——

（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-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。

金额单位：万元

序号	项目名称	按测算收入的90%现金流入	按测算收入的100%现金流入	按测算收入的110%现金流入
1	用于还本付息的收入	178,507	198,341	218,175
2	累计还本付息金额	96,451	96,451	96,451
3	本息覆盖倍数	**1.85**	**2.06**	**2.26**

（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《西大望路65号院城中村改造项目实施方案》及其他专项债券申报资料作为测算依据，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管理能力进行提升，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管理能力。

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。北京市朝阳区财政局将按照《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评价要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行分析评价，认为该项目在发债周期内项目收益能够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。

统一社会信用代码

91110109740071672A

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　北京普洋会计师事务所

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　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　北京市门头沟区市场监督管理局

2020年[illegible]月[illegible]日

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

证书序号：0012080



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

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

二〇二〇年二月二十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 于冲

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1969年2月21日

工作单位 Working unit 北京京昊会计师事务所

身份证号码 Identity card No. [redacted]



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

北京 注册会计师协会 转所专用章

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

北京 注册会计师协会 转所专用章

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

10

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

11





姓名 Full name 牛保国

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-01-03

工作单位 Working unit 北京华洋会计师事务所

身份证号码 Identity card No. [redacted]



证书编号：No. of Certificate 110002590023

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

发证日期：Date of Issuance 二〇〇八 年 十二 月 二十四 日

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.



年 月 日
/y /m /d