2026年北京市政府专项债券（十一期）

朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村

城中村改造项目（调增）

收益与融资自求平衡专项评价报告

北京聆信会计师事务所（普通合伙）

Ling Xin Certified Public Accountants

目 录

报告正文 1

专项评价 3

一、专项债券基本情况 3

（一）本次专项债券调整情况 3

（二）项目实施主体 3

（三）项目基本情况 4

二、预测假设 5

三、融资情况（评价要素） 5

（一）资金充足性 6

（二）资金稳定性 7

四、项目预期收益来源 8

（一）项目投资费用估算 8

（二）市场比较法分析 8

（三）公示地价系数修正法分析 10

（四）土地出让收入预测 11

（五）土地出让计提资金 11

（六）资金平衡分析 12

五、自求平衡情况 13

（一）预期收入测算 13

（二）预期成本测算 13

（三）本息覆盖率 14

（四）现金流量表 14

（五）压力测试 16

（六）风险分析 16

六、评估结论 20

七、报告使用 20

2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告

聆信审字（2026）2078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（十一期）朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造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（调整）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调增专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为项目

单位申请调增专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

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（十一期）朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村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。

北京聆信会计师事务所
（普通合伙）
中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十一月九日

朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券基本情况

（一）本次专项债券调整情况

根据相关工作要求，为统筹用好用足专项债券资金，提高专项债券资金使用效率，朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目本次计划调增专项债券20,600万元，均为2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目调整至本项目，债券期限5年期，利率1.54%。

本项目调增资金主要用于前期费用、征地补偿、拆迁腾退及安置房建设费用等支出，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

（二）项目实施主体

项目实施主体北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司成立于2022年10月，公司类型为有限责任公司（法人独资）；注册地址北京市朝阳区东三环北路辛2号2幢18层1803室；统一社会信用代码91110105MAC1AA538R；法定代表人曾朝晖；注册资本2,000万元人民币。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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：非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动。（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。）

根据2024年1月15日北京市朝阳区人民政府《关于同意北

京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区4个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2号），本项目实施主体和借款主体为北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司。

根据2024年6月14日北京市朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区东风乡六里屯村，豆各庄村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕54号），本项目工作内容包括进行征收腾退等土地整理，安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

（三）项目基本情况

项目位于东风乡，其中本体四至范围为建设用地东至石佛营西路，南至规划托幼用地及规划六里屯路，西至四环路，北至姚家园路（具体用地范围由规划自然资源管理部门确定）。项目改造面积共约37.08公顷。其中经营性用地面积约1.45公顷，代征城市公共用地面积约8.70公顷，同步实施整理用地约26.93公顷（具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定）。规划建设规模及内容为经营性建筑控制规模约5万平方米，建设内容为F3其他类多功能等（具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定）。

项目采取“拆除新建”模式实施城中村改造，实施内容包括征地、房屋腾退与安置。2023年11月朝阳区人民政府印发《关于商请将4个项目纳入2024年北京市城中村改造计划的函》；2024年1月朝阳区人民政府批复《关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区4个城中村改造项目主体及借款主体的批复》；2024年6月市规划和自然资源委朝阳分局核发《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目规划意见的函》；2024年6月朝阳区发展和改革委员会批复《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目核准的批复》；项目计划改造周期四年，2024年项目开始启动，预计2028

年实现所有经营性土地达到入市条件，经营地块考虑市场环境因素分批入市。

依据朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕54号），项目总投资估算388,197万元，其中土地整理投资约265,580万元，安置房及市政基础设施投资以单独立项批复为准。

二、预测假设

1、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；

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法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的土地出让计划能够顺利执行；

5、土地市场价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、融资情况（评价要素）

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，对本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

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖率 1.50 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司提供《项目申请报告》等资料，本项目总投资为 388,197 万元。其中：前期费用 2,437 万元、征地补偿费及相关费用 16,078 万元、房屋腾退补偿及相关费用 229,872 万元、市政基础设施建设费用 644 万元、其他费用 5,110 万元、安置房建设费 121,973 万元、财务费用 12,083 万元。本项目投资计划通过财政资金及发行专项债券完成。

2、资金筹措

根据朝阳区人民政府《关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区 4 个城中村改造项目主体及借款主体的批复》和朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目核准的批复》及专项债券资金申报资料等，本项目总投资为 388,197 万元。资金来源为财政资金和政府专项债券，已发行和计划发行债券情况如下表：

资金筹措计划表

债券	发行期限	发行时间	利率	本金（万元）
2024 年度已发行	5 年期政府专项债	2024 年	1.78%	33,300
2024 年度已调增	3 年期政府专项债	2024 年	2.17%	7,300
2024 年度已调增	3 年期政府专项债	2024 年	1.55%	32,400
2024 年度已调增	5 年期政府专项债	2024 年	1.78%	16,500
2024 年度已调增	5 年期政府专项债	2024 年	1.89%	75,800
2025 年度已发行	5 年期政府专项债	2025 年	1.51%	50,000
2025 年度已调减	5 年期政府专项债	2025 年	1.51%	-17,800
2025 年度已发行	5 年期政府专项债	2025 年	1.70%	17,800
2026 年度已调减	5 年期政府专项债	2025 年	1.70%	-13,300
2026 年度计划调增	5 年期政府专项债	2026 年	1.54%	20,600
2027 年度计划发行	5 年期政府专项债	2027 年	1.60%	41,800

债券	发行期限	发行时间	利率	本金（万元）
2028年度计划发行	1年期政府专项债	2028年	1.43%	34,075
合计				298,475

注：①2027年度计划发行的5年期政府专项债券41,800万元，按照1.60%预测（以中国债券信息网2026年10月27日，5年期中债国债五日均线值1.3526%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.60%）。

②2028年度计划发行的1年期政府专项债券34,075万元，按照1.43%预测（以中国债券信息网2026年10月27日，1年期中债国债五日均线值1.1791%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.43%）。

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

本次拟将2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目20,600万元专项债券资金的用途调整至本项目。本次对债券调增后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前期费用、征地补偿、拆迁腾退及安置房建设费用等支出。已发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

资金充足性评价结论：根据项目单位预测及编制的实施方案，我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，债券存续期间各年度均有稳定的现金流入，按照土地上市收益、已发行及计划发行债券资金流入及项目建设资金、还本付息资金流出测算。现金流量情况详见本报告“五、自求平衡情况（四）现金流量表”。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。

资金稳定性评价结论：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

本项目收益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《通知》中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）项目投资费用估算

朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目总开发成本估算为 388,197 万元，具体情况见下表：

序号	科目	土地开发成本估算（万元）
1	前期费用	2,437
2	征地补偿费及相关费用	16,078
3	房屋腾退补偿及相关费用	229,872
4	市政基础设施费	644
5	其他费用	5,110
6	安置房建设费用	121,973
7	财务费用	12,083
	1-7 项小计	**388,197**

（二）市场比较法分析

朝阳区近些年成交宗地主要以居住用途为主，住宅楼面熟地价均价约 50,000 元/平方米；F1 住宅混合公建用地楼面熟地价均价约 33,000 元/平方米，B4 综合性商业楼面熟地价均价约 25,000 元/平方米。具体详见下表：

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）
1	2023/2/8	北京市朝阳区小红门乡郭承土地一级开发项目 11 号地（XRM-15）R2 二类居住	朝阳区小红门乡	30150	R2 二类居住用地	47297

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）
		用地				
2	2023/4/28	北京市朝阳区孙河乡前革泊组团棚户区改造土地开发项目 002、003 地块 R2 二类居住用地	朝阳区孙河乡	92183	R2 二类居住用地	43800
3	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西区城镇户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-B006 地块 R2 二类居住用地	朝阳区东坝北西区域	58528.94	R2 二类居住用地	56724
4	2023/9/27	北京市朝阳区十八里店朝阳满一期土地一级开发项目 1303-678 地块 R2 二类居住用地	朝阳区十八里店乡	55440	R2 二类居住用地	51858
5	2022/2/17	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L04 地块 R2 二类居住用地	朝阳区王四营乡	92122	R2 二类居住用地	46026
6	2022/6/1	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-318 地块 R2 二类居住用地	朝阳区崔各庄乡	56712	R2 二类居住用地	52546
7	2022/6/1	北京市朝阳区太阳宫新区 D 区 0210-029 地块 R2 二类居住用地	朝阳区太阳宫乡	75711	R2 二类居住用地	88250
8	2022/5/31	北京市朝阳区十八里店朝阳满一期土地一级开发项目 1303-685、694 地块 R2 二类居住用地	朝阳区十八里店乡	86256	R2 二类居住用地	44982
9	2022/11/29	北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期）PF-44 地块 R2 二类居住用地	朝阳区平房乡	49009.6275	R2 二类居住用地	52092
10	2022/11/29	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-321 地块 R2 二类居住用地	朝阳区崔各庄乡	70864	R2 二类居住用地	45601
11	2022/11/29	北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期）PF-45 地块 R2 二类居住用地	朝阳区平房乡	46703.06	R2 二类居住用地	52202
12	2021/5/24	北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-612 西侧地块 R2 二类居住用地	朝阳区东坝乡	47887	R2 二类居住用地	47612
13	2021/5/10	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地（配建"公共租赁住房"）	朝阳区崔各庄乡	85297	R2 二类居住用地	49474
14	2021/9/27	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01 地块 R2 二类居住用地（配建"公共租赁住房"）	朝阳区崔各庄乡	102967	R2 二类居住用地	49472
15	2021/12/24	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地	朝阳区金盏乡	50639	R2 二类居住用地	52983
16	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L03 地块 R2 二类居住用地	朝阳区王四营乡	122022	R2 二类居住用地	44664
17	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L01 地块 R2 二类居住用地	朝阳区王四营乡	80955	R2 二类居住用地	38911
18	2021/12/24	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-02 地块 R2 二类居住用地	朝阳区金盏乡	74111	R2 二类居住用地	52988
R2 二类居住用地成交楼面均价						**50,971**
19	2021/5/27	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L06 地块 F1 住宅混合公建用地	朝阳区崔各庄乡	70415	F1 住宅混合公建用地	39764
20	2021/12/24	北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡村 1306-638 地块 F1 住宅混合公建用地	朝阳区豆各庄乡孙家坡村	242377	F1 住宅混合公建用地	28138
F1 住宅混合公建用地成交楼面均价						**33,951**
21	2023/2/23	北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目 0313-5597、5598、5599 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	朝阳区东风乡	275500	B4 综合性商业金融服务业用地	23078
22	2023/7/7	北京市朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	朝阳区太阳宫乡	47747	B4 综合性商业金融服务业用地	28065
B4 综合性商业金融服务业用地成交楼面均价						**25,572**
23	2023/6/16	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地	朝阳区崔各庄乡	105042	R2 二类居住用地、U22 环卫设施用地、B4 综合性商业金融服务用地	32844
24	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西区城镇户区改造	朝阳区东坝	45084.65	R2 二类居住	53233

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）
		项目 CY00-1102 街区 1102-C012 地块 R2 二类居住用地，1102-C009 地块 A334 托幼用地	北四区域		用地，A334 托幼用地	
25	2022/2/17	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L03-01 地块 R2 二类居住用地，30-L03-03 地块 A62 社区养老设施用地，30-L03-04 地块 A334 基础教育用地，30-L03-05 地块 U12 供电用地（配建"保障性租赁住房"）	朝阳区崔各庄乡	92406	R2 二类居住用地，A62 社区养老设施用地，A334 基础教育用地，U12 供电用地	47042
26	2022/6/1	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地，A334 托幼用地	朝阳区崔各庄乡	93514	R2 二类居住用地，A334 托幼用地	42774
27	2021/5/10	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1504-L02，L05 地块 R2 二类居住用地，A334 托幼用地	朝阳区王四营乡	73016	R2 二类居住用地，A334 托幼用地	42388

本项目土地成交价格按朝阳区近些年商业楼面熟地均价约 25,000 元/平方米，考虑到东风乡项目仅剩一宗 F3 其他多功能用地，虽板块位置好，但地块形状不规则且按照全部自持考虑，当前北京土地市场对 F3 其他多功能用地热度不高。结合近年同类型土地市场成交情况及本项目相同区位，预计本项目土地成交价格按 21,000 元/平方米考虑。

（三）公示地价系数修正法分析

F3 多功能用地一般指具有商业、办公、住宅等多种功能的综合性用地，其他多功能用地的建设内容较为灵活，主要根据规划要求和实际需求进行配置。本项目按一般商业用途进行考虑，测算过程如下：

序号	项目	CY00-0314-5711
1	容积率	3.45
2	用途	商业服务（多功能用地）
3	区片编号	III-19
4	区片价格（元/平方米）	23100
5	开发程度修正	0
6	适用的基准地价	23100
7	用途修正	1
8	期日修正	1.0322

9	年期修正	1
10	容积率修正（X）	0.9520
11	因素修正	1.088
12	楼面熟地价（元/平方米）	24697

公示地价系数修正法楼面熟地均价约 24,697 元/平方米。

（四）土地出让收入预测

根据朝阳区土地市场成交情况，市场比较法测算本项目预计本项目土地成交价格 21,000 元/平方米；公示地价系数修正法预计本项目土地成交价格 24,697 元/平方米，按各取 50%的权重进行平均作为未来土地出让价格，本项目土地成交价格按 22,849 元/平方米考虑，预计土地入市交易总金额为 114,243 万元。

土地出让收入情况表

序号	地块编码	地块性质	建筑面积(万平方米)	楼面单价（元/m^2）	土地出让收入（万元）	是否锁定用于还本付息
1	CY00-0314-5711	多功能用地 F3（3.45）	5	22,849	114,243	是
合计			5	—	114,243	

（五）土地出让计提资金

土地出让计提资金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，本项目考虑计提的详细情况如下：

（1）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 5 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 18,279 万元。

（2）农业土地开发土地出让金

结合《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，我市用于农业土地开发的土地出让金比例，按照财政部、国土资源部规定的平均纯收益征收标准的15%确定，经测算本项目需计提94万元。

（3）教育资金

结合《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）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、土地出让业务支出等相关支出的差额，按照10%比例计提，经测算本项目无需计提。

（4）农田水利建设资金

结合《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）的文件规定，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、土地出让业务支出等相关支出的差额，按照10%比例计提，经测算本项目无需计提。

（5）保障性安居工程资金

结合《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）和《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）的文件规定，土地出让收益用于保障性住房建设和棚户区改造的比例不低于10%，按照10%比例计提，经测算本项目无需计提。

综上，本项目土地出让净收入为（土地出让价格-土地出让相关计提资金）=114,243万元-18,279万元-94万元=95,870万元。

（六）资金平衡分析

（1）东风乡二宗地回笼资金情况

根据市规自委土地储备项目审核相关要求，北京朝阳站项目土地开发补偿费中18.83亿元回笼资金专项用于东风乡城市化资金缺口。

（2）太阳宫乡D01地块回笼资金情况

项目剩余19.59亿元资金缺口根据市领导相关批示由太阳宫乡D01地块回笼资金承担。2025年9月30日已完成太阳宫新区D区土地一级开发项目CY00-0215-0627地块上市工作，成交金额431,450万元，竞得单位为北京兴鑫房地产开发有限公司，根据成交情况能够满足资金回笼。

结合以上情况，本项目预测收入=本项目土地出让净收入+东风乡二宗地回笼资金+太阳宫乡D01地块回笼资金=95,870万元+188,300万元+195,900万元=480,070万元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

测算本项目预期收入480,070万元，主要源于未来预期土地入市净收入和其他项目回笼资金。

（二）预期成本测算

本项目债券存续期内，需支付的项目融资成本为319,825万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

债券融资成本测算表

债券	发行期限	本金（万元）	利率	利息（万元）	本利和（万元）
已发行	5年期政府专项债	33,300	1.78%	2,964	36,264
已调增	3年期政府专项债	7,300	2.17%	348	7,648
已调增	3年期政府专项债	32,400	1.55%	1,392	33,792
已调增	5年期政府专项债	16,500	1.78%	1,402	17,902
已调增	5年期政府专项债	75,800	1.89%	6,967	82,767
已发行	5年期政府专项债	50,000	1.51%	3,775	53,775
已调减	5年期政府专项债	-17,800	1.51%	-1,258	-19,058
已发行	5年期政府专项债	17,800	1.70%	1,513	19,313
已调减	5年期政府专项债	-13,300	1.70%	-998	-14,298

债券	发行期限	本金（万元）	利率	利息（万元）	本利和（万元）
计划调增	5年期政府专项债	20,600	1.54%	1,414	22,014
计划发行	5年期政府专项债	41,800	1.60%	3,344	45,144
计划发行	1年期政府专项债	34,075	1.43%	487	34,562
	合计	298,475	—	21,350	319,825

注：①2024年12月19日本项目调整增加132,000万元政府专项债，其中：2024年北京市政府专项债券（二期）房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目调整至本项目7,300万元，由原项目承担293天利息，剩余2年72天利息由本项目承担；2024年北京市政府专项债券（十六期）房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目调整至本项目31,200万元，由原项目承担83天利息，剩余2年282天利息由本项目承担；2024年北京市政府专项债券（十六期）房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目调整至本项目1,200万元，由原项目承担83天利息，剩余2年282天利息由本项目承担；2024年北京市政府专项债券（十七期）房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目调整至本项目16,500万元，由原项目承担83天利息，剩余4年282天利息由本项目承担；2024年北京市政府专项债券（二十四期）通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期调整至本项目75,800万元，由原项目承担50天利息，剩余4年315天利息由本项目承担。

②2025年6月23日本项目调整减少17,800万元专项债券，专项债券利息本项目承担117天利息，剩余4年248天利息由2025年北京市政府专项债券（八期）朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目承担。

③2026年8月14日本项目调整减少13,300万元专项债券，专项债券利息本项目承担214天利息，剩余4年151天利息由2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区东坝北西区棚户区改造土地开发项目承担。

④本次计划调整日期暂按2026年11月12日考虑，计划调增20,600万元专项债券均为2026年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目调整至本项目，由原项目承担198天利息，剩余4年167天利息由本项目承担。

（三）本息覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预计可直接用于偿还本金和利息的项目经营收益总共为480,070万元；需支付的项目债券本金及利息和为319,825万元，本息覆盖率为1.50倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

（四）现金流量表

根据土地出让收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流，项目运营期内现金流保持良好。按照土地上市收益、已发行

及计划发行债券资金流入及项目建设资金、还本付息资金流出测算，资金流量测算详见下表：

现金流量表（2024—2028年）

单位：万元

现金流量	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	-	-	-	-	480,070
2.经营活动支付的现金	-	-	-	-	-
3.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	480,070
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	165,300	43,161	20,600	81,800	55,986
2.支付建设期利息	-	2,561	3,675	3,688	3,868
3.投资活动产生的现金流小计	165,300	45,722	24,275	85,488	59,854
三、筹融资活动产生的现金流					
1.财政统筹安排	-	9,022	3,675	83,388	25,779
2.债券融资款	165,300	50,000	20,600	41,800	34,075
3.偿还债券本金	-	-	13,300	39,700	-
4.融资活动产生的现金流合计	165,300	59,022	10,975	85,488	59,854
四、现金流总计					
1.期初现金	-	-	13,300	-	-
2.期内现金变动	-	13,300	-13,300	-	480,070
3.期末现金	-	13,300	-	-	480,070

现金流量表（2029—2032年）

现金流量	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	-	-	-	-	480,070
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	480,070
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	-	-	-		366,847

现金流量	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
2.支付建设期利息	4,355	1,549	986	668	21,350
3.投资活动产生的现金流小计	4,355	1,549	986	668	388,197
三、融资活动产生的现金流					
1.财政统筹安排	4,355	1,549	986	668	129,422
2.债券融资款	-	-	-		311,775
3.偿还债券本金	159,675	36,700	20,600	41,800	311,775
4.融资活动产生的现金流合计	-155,320	-35,151	-19,614	-41,132	129,422
四、现金流总计					
1.期初现金	480,070	320,395	283,695	263,095	——
2.期内现金变动	-159,675	-36,700	-20,600	-41,800	——
3.期末现金	320,395	283,695	263,095	221,295	——

（五）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

压力敏感性测试

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-10%	0%	10%
项目净现金流入（万元）	432,063	480,070	528,077
债券还本付息额（万元）	319,825	319,825	319,825
债券本息覆盖率	1.35	1.50	1.65

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于等于 1.35 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）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《北京市朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目实施方案》、《北京市朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目申请报告》、《朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目事前绩效评估报告》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

（1）风险评估

本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。

（2）风险应对

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

（1）风险评估

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。本项目主要为土地出让，受到产业政策影响

的风险较小。

（2）风险应对

虽然本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

（1）风险评估

本项目为城中村改造，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。

（2）风险应对

虽然本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、项目收益不及预期风险

（1）风险评估

项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。本项目投资收益不确定性带来的风险，直接反映在土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致项目单位在债券存续期间的出让收入的取得存在不确定性，影响项目单位的偿债能力。

（2）风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提

前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以发行新一期政府专项债券偿还债券本金。

5、封闭使用债券资金的风险

（1）风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

（2）风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

6、债券资金使用不当的风险

（1）风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范，财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

（2）风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

六、评估结论

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，一方面通过债券调增能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也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，我们认为，本项目债券调增后，仍能满足项目建设的资金需求，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。



年度检验登记
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA年度检验登记

2011

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

同意调入

Agree the holder to be transferred in

负责人

Person in charge

经办人

Handler

2020 年 8 月 22 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

同意调出

Agree the holder to be transferred out

负责人

Person in charge

经办人

Handler

年 月 日



张金兰

女

1986-07-14

北京中证普会计师事务所有限公司

[redacted]





检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期为一年，续期有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

110002830030

姓名：张金兰

证书编号：110002830030

110002830030

北京注册会计师协会

2018 年 07 月 16 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

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





统一社会信用代码

91110105MA01TT742Q

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京盼信会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘东

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程管理服务；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务。（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。）

出　资　额　240万元

成立日期　2020年07月27日

主要经营场所　北京市朝阳区北苑东路19号院3号楼16层1609

登记机关

2023 年 11 月 28 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

会计师事务所

执业证书

名　　称：

首席合伙人：

主任会计师：

经 营 场 所：

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：11010370

批准执业文号：京财会许可[2020]0119号

批准执业日期：2020年11月11日

证书序号：

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，准予从事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，应当向财政部门缴回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

2023年 12月 17日

中华人民共和国财政部制