2026年北京市政府专项债券（三十三期）
西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）
收益与融资自求平衡专项评价报告

京新咨字[2026]第006号

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

2026年11月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验
报告编码：京26XVAUZBEY

目 录

一、项目基本情况.....3

（一）项目实施主体资格.....3

（二）项目基本情况.....3

二、预测假设.....5

三、融资情况（评价要素）.....5

（一）资金充足性.....5

（二）资金稳定性.....8

四、项目预期收益来源.....8

（一）土地出让收入.....8

（二）土地出让收入中计提的各项资金.....9

（三）土地出让产生的现金流入.....11

五、自求平衡情况.....11

（一）预期收入测算.....11

（二）本息覆盖率.....12

（三）压力测试.....13

（四）风险分析.....13

六、评估结论.....16

七、使用限制.....16

2026年北京市政府专项债券（三十三期）
西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）
收益与融资自求平衡专项评价报告

京新咨字[2026]第006号

北京市丰台区财政局、北京润城房地产开发有限公司：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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的程序，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调整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整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（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目专项债调增后，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。

（此页无正文）

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年四月九日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年北京市政府专项债券（三十三期）

西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）

收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目基本情况

（一）项目实施主体资格

实施主体：北京润域房地产开发有限公司

北京润域房地产开发有限公司为西南郊冷库及周边城中村改造项目的实施主体。

北京润域房地产开发有限公司成立于2024年1月16日，注册地址：北京市丰台区南苑路112号1号楼4层403室；统一社会信用代码：91110106MADA5XHL7T；法定代表人：王维维；注册资本：20000万元人民币。

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：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁；工程管理服务；信息技术咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地整治服务。（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。）

（二）项目基本情况

1.项目背景

西南郊冷库及周边城中村改造项目（以下简称“本项目”）建设是落实《北京城市总体规划》（2016年-2035年）城市战略定位及区域功能布局，落实《北京市“十四五”时期农产品流通体系发展规划》中北京鲜活农产品流通中心建设要求，落实市领导在市政府办公厅《关于在疏解整治促提升框架内统筹推进北京鲜活农产品流通中心问题整改的调研报告》上批示要求，将西南郊冷库及周边玉泉营冷库统筹改造。

2.项目建设地点及用地规模

本项目划分为2个区域实施，玉泉营片区和南森片区，共约44.20公顷。其中：玉泉营片区主要位于玉泉营街道，东至京开高速，西至现状万柳园小区，北至京沪铁路，南至现状郑王坟141号院。南森片区主要位于和义街道和南苑街道，涉及四宗地，A大红门粮库东至大红门南路，西至现状铁路，北至现状铁路，南至通久路；B东地

东至和义地铁站，西至产业园路，北至和义西里北街甲六，南至东地公园；C 大泡子东至小龙河，西至南森二期公园，北至南森二期公园，南至南森二期公园；D 大泡子 8 号东至南森二期公园，西至无名道路，北至南苑大泡子西门，南至南苑街道办事处。

根据北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于西南郊冷库及周边城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0033 号），本项目储备整理（城市建设用地）总用地面积约 15.51 公顷（具体以拨地钉桩成果为准），地上建筑规模约 18.34 万平方米。项目改造范围总用地面积约 44.20 公顷，其中国有土地面积约 38.05 公顷，集体土地面积约 6.15 公顷。项目现状用地主要为商业用地、公园绿地、城市道路用地、铁路用地、物流用地、农林用地等。项目用地规模如下：

地块编号	用地性质	用地规模约（公顷）	建筑规模约（万平米）
FT00-2404-0002	R2 二类居住用地	3.84	9.68
FT00-2404-0003	A5 医疗卫生用地	0.46	0.55
FT00-2404-0004	A332 小学用地	1.50	1.20
FT00-2404-0005	R2 二类居住用地	2.74	6.91
	S1 城市道路用地	4.58	/
	G1 公园绿地	2.39	/
合计		15.51	18.34

3.建设内容与规模

本项目建设内容包括征地、搬迁及市政基础设施建设三部分，具体为：

（1）征地

本项目储备整理（城市建设用地）内需征收集体土地约 5.07 公顷（约 76.05 亩），预计项目转非人员 54 人，其中转非劳动力 26 人，超转人员 28 人。

（2）搬迁

本项目现状总建筑面积约 30.54 万平方米，共涉及 7 家权属单位，其中国有住宅建筑面积约 1.02 万平方米（约 214 户），国有非宅建筑面积约 29.52 万平方米。

（3）市政基础设施建设

对储备整理（城市建设用地）内的整幅城市支路瑞华路进行道路建设及随路管线

敷设，开发深度拟为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内场地平整。

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）对发行人和项目单位有影响的法律法规无重大变化且发行人按照有关法律法规进行债券发行使用管理；

（四）市场价格在正常范围内变动；

（五）预测的收入等能够顺利执行；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人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自求平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.27 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

本项目估算总投资额 820,927.28 万元。总投资具体见下表：

序号	科目	数量	计费标准	金额（万元）	依据
一	前期费用	15.51 公顷	51.58 元/平方米	800.00	根据项目实施过程中所涉及各项前期费用，参考对应收费文件并结合市场水平确定

序号	科目	数量	计费标准	金额（万元）	依据
二	征收补偿安置			746,451.10	【1】至【2】项之和
1	征地补偿及相关税费	73.91 亩	203.1812 万元/亩	15,017.12	主要包含土地补偿及人员安置费等
2	搬迁补偿费及相关费用	-	-	731,433.98	【2.1】至【2.7】项之和
2.1	居民房屋征收（拆迁）补偿费	339 户	56.5751 万元/户	19,178.96	最终以评估为准
2.2	国有非宅搬迁补偿费	7 户	94125.6214 万元/户	658,879.35	补偿标准约 2.2320 万元/平方米，最终以评估为准
2.3	房屋征收搬迁管理费			12,443.05	含拆评测费用
2.4	市政及公共设施迁改费			549.85	
2.5	异地购买安置房费用			37,920.46	
2.6	征收搬迁不可预见费			2,462.31	
三	市政基础设施建设费用	614 延米	3.2573 万元/延米	2,000.00	含市政建设直接成本及工程建设管理费
四	其他费用	15.51 公顷	67.5693 元/平方米	1,048.00	包括围墙围挡、场地看护、防火除草、防尘网铺设、印花税、环境保护税、律师费
直接投资小计				750,299.10	【一】至【四】项之和
五	财务费用	750299.1 万元	4.35%	35,602.75	专项借款利率按 2.09%、2.54%、2.19%，专项债额度按 5 亿元计算
六	利润或管理费	750299.1 万元	4.17%	31,269.43	借款部分暂按 3%计取，自筹部分按 8%
七	两税两费		0.45%	3,403.00	根据京税自发（2021）449 号，暂按 3.21%估算
八	审计费		0.05%	353.00	《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建（2001）512 号）
总投资				820,927.28	【一】至【八】项之和

本项目融资情况，已到位资金 690,727.48 万元。本次申请调增 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）50,000.00 万元，后续资金 80,199.80 万元，采取财政资金投入保障。本次调增债券全部用于地块前期费用、征地腾退补偿、市政基础设施建设及其他费用的支出，后期不足资金采取财政资金投入保障。

2、资金筹措

本项目总投资估算 820,927.28 万元，使用中央预算内投资资金 800.00 万元，占比 0.10%；专项借款资金 524,290.00 万元，占比 63.87%；财政资金投入 245,837.28 万元，占比 29.95%；专项债券资金 50,000.00 万元，占比 6.08%。

分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
中央预算内投资			800.00		800.00	0.10%
财政资金	60,001.00	105,636.48		80,199.80	245,837.28	29.95%
专项借款	380,290.00	144,000.00			524,290.00	63.87%
专项债券			50,000.00		50,000.00	6.08%
总计	440,291.00	249,636.48	50,800.00	80,199.80	820,927.28	100.00%
分年度占比	53.63%	30.41%	6.19%	9.77%	100.00%	

为提高地方政府专项债券资金使用效益，根据市区统筹拟将年内无法形成实际支出的债券资金调整至本项目，具体为：2026 年北京市政府专项债券（三十三期）丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目结余资金 50,000.00 万元。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担），调减的利息计算截止到 2026 年 11 月 11 日，调增利息计算自 2026 年 11 月 12 日开始。

3.已发行利率

根据 2026 年 9 月 28 日北京市政府债券发行结果公告，2026 年北京市政府专项债券（三十三期）票面利率为 1.26%。

4、本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金净流入

774,908.76 万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为 610,360.50 万元，专项债券及借款本息覆盖倍数 1.27 倍。

5、评价结论

根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除各项相关政策性资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，本项目资金稳定性得到保障。

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方式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。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由自有资金安排。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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

（一）土地出让收入

1、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北京市城中村改造相关政策实现专项收入。政策依据为:《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、北京市丰台区发展和改革委员会《关于西南郊冷库及周边城中村改造项目核准的批复》（京丰台发改（核）[2024]79 号）、《西南郊冷库及周边城中村改造项目实施方案》等。

2、土地出让产生的净现金流入

（1）拟出让土地情况及出让计划

本项目储备整理（城市建设用地）总用地面积约 15.51 公顷（具体以拨地钉桩成果为准），地上建筑规模约 18.34 万平方米。其中北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目 FT00-2404-0005 地块 R2 二类居住用地于 2025 年 1 月成交，成交价格 400800 万元。北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目 FT00-2404-0002 地块 R2 二类居

住用地计划于 2027 年 7 月完成上市工作。

土地出让计划一览表

地块编号	用地性质	用地规模约（公顷）	建筑规模约（万平米）	入市时间
FT00-2404-0002	R2 二类居住用地	3.84	9.68	2027 年 7 月
FT00-2404-0005	R2 二类居住用地	2.74	6.91	2025 年 1 月
合计		6.58	16.59	

（2）土地出让产生的收入

北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目 FT00-2404-0005 地块 R2 二类居住用地于 2025 年 1 月成交，成交价格 400,800.00 万元。北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目 FT00-2404-0002 地块 R2 二类居住用地计划于 2027 年 7 月完成上市工作。本项目地块可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

用地性质	建筑规模（万平米）	土地出让/分摊单价	土地出让/分摊收入
R2 二类居住用地	9.68	58002.89 元/平方米	561,467.98
R2 二类居住用地	6.91	58002.89 元/平方米	400,800.00
A5 医疗卫生用地	0.55		2,433.32
A332 小学用地	1.20		6,636.34
合计	18.34		971,337.64

（二）土地出让收入中计提的各项资金

土地出让收入中计提的各项资金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、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）的规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 65 元，从土地出让金划出的农业土地开发资金=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）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。

2、农田水利建设资金政府土地出让收益

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）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、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

3、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）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%。

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）的规定，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

5、国有土地收入市级分享收入

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）文件规定，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。

根据上述依据，计算土地出让净收入如下：

项目	金额（万元）
1、土地出让收入（1）	962,267.98
2、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	196,428.88
（1）农业土地开发资金	64.00
（2）农田水利建设资金	14,134.00
（3）教育资金	14,134.00
（4）廉租住房保障资金	14,134.00

项目	金额（万元）
（5）国有土地收入市级分享收入	153,962.88
3、土地出让净收入（3=1-2）	765,839.10

（三）土地出让产生的现金流入

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入：土地出让收入962,267.98 万元- 从土地出让收入中计提的各项资金 196,428.88 万元+公共设施分摊成本9,069.66 万元= 774,908.76 万元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

项目收益及现金流入预测说明

1、土地出让价格的预测

（1）土地市场情况

本次采用市场比较法预测北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目 FT00-2404-0002 地块 R2 二类居住用地未来土地出让价格，收入定价为住宅用地出让价格58,002.89 元/平方米。基于谨慎性考虑，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 2024、2025、2026 年北京市丰台区西南郊冷库周边出让城镇住宅用地 5 宗。

本次评价参考的 5 宗住宅土地出让情况如下表所示:

周边项目成交明细表

序号	项目名称	用途	成交时间	建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
1	北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目 FT00-2404-0005 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025 年 1 月	69,100.00	400,800.00	58,002.89
2	北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目 FT00-0613-0007 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2026 年 4 月	98,651.00	577,110.00	58,500.17
3	北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 FT00-0608-0001 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2026 年 5 月	72,078.00	415,440.00	57,637.56
4	北京市丰台区丰台桥南城中村改造项目 B 区 FT00-1507-9001	R2 二类居住	2026 年	21,079.00	119,470.00	56,677.26

序号	项目名称	用途	成交时间	建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
	地块 R2 二类居住用地	用地	6 月			
5	北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目 FT00-0613-0024 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2024 年 12 月	178,283.00	1,105,400.00	62,002.55

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以 58,002.89 元/平方米进行预估。

（2）项目出让土地价格预测表

土地地价（万元/平方米）住宅地价 5.80 万元/平方米。

根据近期土地市场情况及项目周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

400,800.00 万元+9.68 万平方米×5.80 万元/平方米=962,267.98 万元

（3）政府土地出让收益

本项目扣除从土地出让收入中计提的各项资金预计用于资金平衡土地的相关住宅建筑规模 16.59 万平方米，市级分享收入 153,962.88 万元。

（4）土地出让产生的现金流入

预计本项目地块用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入：

土地出让收入 962,267.98 万元-从土地出让收入中计提的各项资金 196,428.88 万元+公共设施分摊成本 9,069.66 万元= 774,908.76 万元。

（二）本息覆盖率

项目债券募投项目收益为上市地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的债券利息由财政安排资金支付，根据：《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 号等相关文件政策本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按项目地块产生的净现金流入为 774,908.76 万元，本息覆盖倍数为 1.27 倍（本息覆盖倍数=土地出让产生的净现金流入 774,908.76 万元/融资本息 610,360.50 万元）。如下表：

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年			1,981.37	1,981.37	

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年			10,685.35	10,685.35	
2026 年	318,984.00		11,109.88	11,109.88	
2027 年	455,924.76	524,290.00	11,663.90	535,953.90	
2028 年		50,000.00	630.00	50,630.00	
合计	774,908.76	574,290.00	36,070.50	610,360.50	是
本息覆盖倍数					1.27

（三）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。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	736,163.32	774,908.76	813,654.20
债券还本付息额	610,360.50	610,360.50	610,360.50
债券本息覆盖率	1.21	1.27	1.33

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±5%范围变动的情况下，融资本息覆盖倍数仍然大于 1.21，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（四）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《西南郊冷库及周边城中村改造项目实施方案》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和安置房出售，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,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，受到经济周期影响并不十分明显。

（2）风险应对

虽然本项目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。



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。

（2）风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、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，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。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

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、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在 2026 年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目调增债券后，一方面能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券发行后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。

七、使用限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）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。

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

2026 年 11 月 9 日

统一社会信用代码

91110101MA7GUNGB26

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　杨雨红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（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；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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　100万元

成立日期　2022年01月21日

主要经营场所　北京市东城区广渠门内大街80号4层416

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2025年 02月 19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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 杨建江

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-10

工作单位 Working unit 北京中平建华浩会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 130403197810102722



北京市财政局 110101110030970

CPA 中国注册会计师 BICPA 2017

记

stration

验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：No. of Certificate 110000862708

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 2016 年 04 月 15 日

年 月 日

3

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

同意调出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

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

10

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

年 月 日

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

11


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
1986-03-12
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.
110105198609124613


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:
No. of Certificate
110003000009
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
2025 年 12 月 18 日