

2025 年北京市政府专项债券（八期）  
朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地  
城中村改造项目（调增）  
收益与融资自求平衡专项评价报告

北京普洋会计师事务所  
二〇二五年六月十二日



**2025 年北京市政府专项债券（八期）  
朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地  
城中村改造项目（调增）  
收益与融资自求平衡专项评价报告**

普洋专字[2025]106 号

北京市朝阳区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目（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调整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 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地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。

北京普洋会计师事务所



中国注册会计师：

中国注册会计师：



二〇二五年六月十二日



**朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地  
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**

2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目已于 2025 年 2 月 18 日发行 103,200 万元，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，本次调减专项债券 102,100 万元，其中调整至 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目 49,100 万元，债券期限 5 年期，利率为 1.51%。调整之前由调减项目承担，调整之后由本项目承担，原项目的利息计至 2025 年 6 月 16 日，剩余期限利息计入本项目（本次假设以 2025 年 6 月 16 日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。

**（二）项目主体资格**

根据北京市朝阳区人民政府核发《关于同意朝阳区 2025 年 4 个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（朝政批〔2025〕5 号），授权北京经纬盛元房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体。

北京经纬盛元房地产开发有限公司为北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司全资下属公司，成立于 2024 年 11 月 15 日，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 17 层 1709A 室；  
统一社会信用代码 91110105MAE3RNEJXR；法定代表人王  
辰；注册资本 100 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：  
工程管理服务；项目策划与公关服务。（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。）

### （三）项目基本情况

#### 1.项目位置及四至范围

该项目位于朝阳区潘家园街道、高碑店乡。根据已取得  
北京市朝阳区发展和改革委员会关于朝阳区松榆里平房区  
和高碑店乡剩余用地城中村改造项目核准的批复（京朝阳发  
改(核)〔2025〕28 号），以及《关于朝阳区松榆里平房区及  
高碑店乡剩余用地城中村改造项目规划意见的函》(京规自朝  
文(2025)133 号)，项目改造范围总面积约 29.55 公顷，其中，  
本体地块用地面积约 3.79 公顷，同步实施土地整理范围约  
25.76 公顷，涉及潘家园街道武圣东里东里平房地块、高碑  
店乡平房区及松工村酒厂国有宿舍。

项目本体地块为松榆里平房区，位于北京市朝阳区南部  
潘家园街道，地块四至为：东至西大望路，南至松榆东里社区，  
西至武圣东路，北至松榆北路。用地位于松榆北路与西大望  
路交叉口西南侧，用地东侧紧邻地铁 14 号线北工大西门站，



交通便利。

项目采取“拆除新建”模式实施城中村改造，工作内容  
包括房屋腾退等土地整理工作，以及安置房建设。其中，安  
置房建设另行单独立项。完成城中村改造任务后，项目经营  
性用地按程序入市交易。

## 2.规划用地

项目本体总用地面积约 3.79 公顷，四至范围为:东至西  
大望路，南至松榆东里社区，西至武圣东路，北至松榆北路。  
其中经营性用地面积约 2.89 公顷(居住用地面积约 2.89 公顷，  
地上建筑规模约 8.09 万平方米)，代征城市公共用地面积约  
0.9 公顷(文化设施用地约 0.9 公顷)。项目同步实施整理用地  
约 25.76 公顷。

## 3.规划建设规模及内容

项目建筑控制规模约 9.89 万 m<sup>2</sup>，其中，住宅建筑面积约  
8.09 万 m<sup>2</sup>，文化设施建筑面积约 1.80 万 m<sup>2</sup>。项目建设内容为  
住宅、文化设施、养老设施、社区助残服务中心、社区卫生  
服务站等配套公共服务设施，最终指标以规划审批为准。相  
关主要指标如下表:

表 1-项目规划指标汇总表

序 号	用地 代码	用地性质	用地规模 (公顷)	规划容 积率	建筑规模 (万平方米)	备注
1	R2	二类居住用地	2.89	2.80	8.09	含社区助残服务中心 250 m <sup>2</sup> ，社区卫生服务站 350 m <sup>2</sup>
2	A2	文化设施用地	0.90	2.00	1.80	含交通设施 500 m <sup>2</sup> ，养老服 务设施 4000 m <sup>2</sup>
合计			3.79		9.89	





#### 4.项目实施进度

目前已取得立项及规划批复阶段，分期实施房屋腾退，推进征地拆迁及市政基础配套设施建设，进行平衡资金地块入市交易前准备工作。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

本次预测以朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地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、GDP 的增速、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条例》(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);

8.《北京市朝阳区人民政府关于同意朝阳区2025年4个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》(朝政批(2025)5号);

9.关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目核准的批复(京朝阳发改(核)〔2025〕28号);

10.关于朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目规划意见的函(京规自朝文2025〕133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;

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，债券本息资金覆盖率可达1.75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

根据北京经纬盛元房地产开发有限公司提供的项目申请报告，该项目估算总投资425,994万元，其中：前期费用1,019万元，腾退补偿及相关费用319,018万元，市政基础设施建设费用875元，安置房建设费用92,633万元，其他费用299万元，财务费用12,150万元。



表 2-项目估算总投资明细表

金额单位：万元

序号	项目	立项报告数据	
		投资金额	投资占比
1	前期费用	1,019.00	0.24%
2	腾退补偿及相关费	319,018.00	74.89%
3	市政基础设施建设费用	875.00	0.21%
4	安置房建设费用	92,633.00	21.75%
5	其他费用	299.00	0.07%
6	财务费用	12,150.00	2.85%
估算总投资		425,994.00	100.00%

## 2.资金筹措

根据北京市朝阳区人民政府核发《关于同意朝阳区 2025 年 4 个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（朝政批〔2025〕5 号）及专项债券申报材料，该项目总投资为 425,994 万元，资金来源为财政资金及政府专项债券。

本期发行专项债券 49,100 万元，通过调减北京市政府专项债券（八期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目的专项债券资金 49,100 万元（2025 年 2 月 18 日发行），票面利率 1.51%，期限 5 年，每年付息一次，调整之前由调减项目承担，调整之后由本项目承担，原项目的利息计至 2025 年 6 月 16 日，剩余期限利息计入本项目（本次假设以 2025 年 6 月 16 日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准），本期发行债券主要用于该项目的前期费用、腾退补偿等费用的支出。

2026 年发行政府专项债券 220,900 万元，发行期限 3 年，预计融资利率 1.72%（以中国债券信息网 2025 年 6 月 9 日，3 年期中债国债五日均线值 1.4653%为基础，上浮 25BP，作





为假设依据，假设债券发行利率为 1.72%）。

本期拟通过调整北京市政府专项债券（八期）政府专项债券融资 49,100 万元，期限为 5 年，融资利率 1.51%，每年付息一次，到期还本，预计到期本息累计 52,569 万元。

金额单位:万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计
第一年	0.00	49,100.00					
第二年	49,100.00			49,100.00	1.51%	503.75	503.75
第三年	49,100.00			49,100.00	1.51%	741.41	741.41
第四年	49,100.00			49,100.00	1.51%	741.41	741.41
第五年	49,100.00			49,100.00	1.51%	741.41	741.41
第六年	49,100.00		49,100.00	0.00	1.51%	741.41	49,841.41
合计			49,100.00			3,469.39	52,569.39

该项目累计还本付息金额 284,868 万元，明细如下：

金额单位：万元

年度	调增债 券金额	新增发 债金额	预计发行 债券金额	债券期 限	融资 利率	偿还本金	应付 利息	本息累计
2025 年	49,100.00			五年期	1.51%		0.00	0.00
2026 年			220,900.00	三年期	1.72%		503.75	503.75
2027 年							4,540.89	5,044.64
2028 年							4,540.89	9,585.53
2029 年						220,900.00	4,540.89	235,026.42
2030 年						49,100.00	741.41	284,867.83
合计	49,100.00		220,900.00			270,000.00	14,867.83	284,867.83

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

该项目的收益主要来源土地出让收入，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）基本假设及依据

该项目资金平衡地块为松榆里平房区，位于北京市朝阳区南部潘家园街道，地块四至为：东至西大望路，南至松榆东里社区，西至武圣东路，北至松榆北路。用地位于松榆北路与西大望路交叉口西南侧，用地东侧紧邻地铁14号线北工大西门站，交通便利。

高碑店乡北花园村安置房地块四至为：东至金家村三号路，南至金家村南街，西至金家村一号路，北至金家村中街。

#### 1. 选取该项目区域土地市场价格

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，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，考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，对其时间、土地级别上的差异进行修正。经查询项目区域周边成交情况（具体详见下表），预计未来住宅用地挂牌价格暂按 60,000 元/平方米。

区域周边土地出让价格测算选取成交案例明细表

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积	规划用途	成交楼面单价
1	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目 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
2	2023/9/27	北京市朝阳区十八里店朝阳港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
3	2022/6/1	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造项目 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
4	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
5	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
R2 二类居住用地成交楼面均价						60,294

## （二）土地出让产生的收入

1. 本项目居住用地成交价格暂按 60,000 元/平方米考虑，住宅建筑规模 8.09 万平方米，土地挂牌总价约 485,400 万元。预测该项目 2026 年全部完成上市并收回资金，该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	性质	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地出让收入	备注
1	北京市朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目	住宅	8.09	60,000.00	485,400.00	
合计			8.09	60,000.00	485,400.00	



## 2. 市级收入分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 8.09 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，该项目土地出让政府综合收益约 77,664 万元。

## 3. 非经营性用地分摊土地成本

根据《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)文件，非经营性配套用地按平均土地开发成本的 10% 分摊成本。其中，容积率小于 1.0 的，按容积率 1.0 考虑。

项目规划文化设施用地面积 0.90 公顷，规划建筑规模 1.80 万 m<sup>2</sup>。参照“京规自发(2021)449 号”文件，文化设施用地分摊的土地成本 7,825 万元。

4. 综上，项目土地出让净收入为 415,611 万元。

## (三) 安置房收入

依据项目申请报告，高碑店乡北花园村安置房项目规划居住用地地上建筑规模约 10.60 万 m<sup>2</sup>，其中，公共服务设施建筑规模约 0.17 万 m<sup>2</sup>，可用于安置的住宅建筑规模约 10.43 万 m<sup>2</sup>。该安置房收入约 83,836 万元。包括：

### 1. 高碑店乡宅基地腾退对接安置房收入

高碑店乡宅基地腾退 1025 人，需要安置房约 10.13 万 m<sup>2</sup>，被腾退人按 8000 元/m<sup>2</sup> 价格结算安置房购房款，该部分安置房收入约 81,040 万元。





## 2. 剩余安置房收入

高碑店乡宅基地腾退需要安置房 10.13 万 m<sup>2</sup>，安置房结算款 81,040 万元；剩余安置房 0.30 万 m<sup>2</sup>，由区政府统筹安排，按成本单价 9319 元/m<sup>2</sup>对接安置，可得安置房收入约 2,796 万元。

### （四）该项目产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡的相关土地产生的现金净流入：485,400 万元 - 77,664 万元 + 7,825 万元 + 83,836 万元 = 499,447 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及安置房收入，测算预期净收入约 499,447 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 284,868 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

年度	调增债券金额	新增发债金额	预计发行债券金额	债券期限	融资利率	偿还本金	应付利息	本息累计
2025 年	49,100.00			五年期	1.51%		0.00	0.00
2026 年			220,900.00	三年期	1.72%		503.75	503.75
2027 年							4,540.89	5,044.64
2028 年							4,540.89	9,585.53
2029 年						220,900.00	4,540.89	235,026.42
2030 年						49,100.00	741.41	284,867.83
合计	49,100.00		220,900.00			270,000.00	14,867.83	284,867.83



### （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，预计可直接用于偿还本金和利息的项目经营收益总共为 499,447 万元；需支付的项目债券本金及利息和为 284,868 万元，本息覆盖率为 1.75 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

单位: 万元

年份项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金		415,611.00			83,836.00		499,447.00
2.经营活动支付的现金							-
3.经营活动产生的现金流小计	-	415,611.00	-	-	83,836.00	-	499,447.00
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	49,100.00	305,105.90	41,103.20	30,684.90	-	-	425,994.00
2.支付债券利息	-	503.75	4,540.89	4,540.89	4,540.89	741.41	14,867.83
3.投资活动产生的现金流小计	49,100.00	305,609.65	45,644.09	35,225.79	4,540.89	741.41	440,861.83
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排	-	84,205.90	41,103.20	30,684.90			155,994.00
2.债券融资款	49,100.00	220,900.00	-	-	-	-	270,000.00
3.偿还债券本金	-	-	-	-	220,900.00	49,100.00	270,000.00
4.融资活动产生的现金流合计	49,100.00	305,105.90	41,103.20	30,684.90	-220,900.00	-49,100.00	155,994.00
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	415,107.25	410,566.36	406,025.47	264,420.58	—
2.期内现金变动	-	415,107.25	-4,540.89	-4,540.89	-141,604.89	-49,841.41	—
3.期末现金	-	415,107.25	410,566.36	406,025.47	264,420.58	214,579.17	—

### （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 100%现金流入	按测算收入的 95%现金流入	按测算收入的 90%现金流入
1.1	土地出让收入	485,400.00	461,130.00	436,860.00
1.2	政府土地出让收益（减项）	77,664.00	73,780.80	69,897.60
1.3	非经营性用地分摊土地成本	7,875.00	7,481.25	7,087.50
1.4	安置房收入（加项）	83,836.00	83,836.00	83,836.00
1	现金流入额	499,447.00	478,666.45	457,885.90
2	累计还本付息金额	284,867.83	284,867.83	284,867.83
3	本息覆盖倍数	1.75	1.68	1.61

### （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《朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目实施方案》、《朝阳区松榆里平房区和高碑





店乡剩余用地城中村改造项目申请报告》、《朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地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

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.出让价格达不到预期的风险

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。

### 5.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。

#### 6.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

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，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，我们认为 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保障该项目的顺利推进。同时，该项目的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

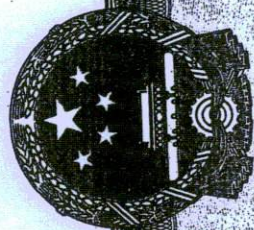


## 七、报告使用

- 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

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

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(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12月10日

国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



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:

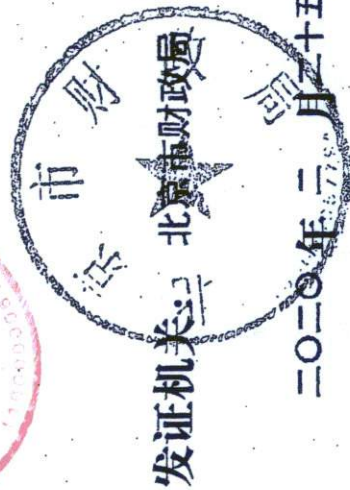
经营场所: 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

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



注册会计帅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

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

2003年3月7日  
/y /m /d

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2003年3月7日  
/y /m /d

事务所  
CPAs



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  
北京京奥会计师事务所

身份证号码  
Identity card No.  
[Redacted]



注册会计帅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

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

2003年3月7日  
/y /m /d

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2003年3月7日  
/y /m /d

事务所  
CPAs



姓名 Full name 牛保国  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1977-01-02  
 工作单位 Working unit 北京普华永道会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. [Redacted]

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 110102590023  
 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