

2025 年北京市政府专项债券（二期）

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（二期）  
朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村  
城中村改造项目（调增）  
收益与融资自求平衡专项评价报告**

普洋专字[2025]102 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（二期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目（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政府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（二期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河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



朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村  
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，本次调减 2025 年北京市政府专项债券（二期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目 37,000 万元（2025 年 1 月 27 日发行）至本项目使用，票面利率 1.50%，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）。

（二）项目主体资格

依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），授权北京经纬盛实房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体。北京经纬盛实房地产开发有限公司是北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司的全资子公司。

名称	北京经纬盛实房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110105MAE54X3Y6M
住所	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1709B 室





法定代表人	苗晓雨
开办资金	100 万元
有效期限	2024 年 11 月 15 日至 2044 年 11 月 14 日
宗旨和业务范围	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。）

## （二）项目基本情况

### 1.项目位置及四至范围

该项目改造涉及朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村。项目改造范围内，涉及在途项目北京朝阳港土地一级开发项目。该项目于 2010 年 3 月 16 日取得《关于北京朝阳港项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕281 号），授权主体为北京市土地整理储备中心朝阳分中心，分期组织实施土地一级开发工作。2020 年 4 月 2 日，该项目取得《关于北京朝阳港土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（市规划自然朝文〔2020〕132 号）。为统筹解决十八里店乡城市化建设问题，现拟申请将该项目纳入城中村改造计划，并同步完成一级开发撤项工作。

项目本体地块（资金平衡地块）约 53.70 公顷，包括十里河村地块 3.43 公顷、周家庄村地块 15.90 公顷、吕家营村地块 7.91 公顷、西直河地块 26.46 公顷。

十里河村地块四至为：东至东四环路，南至左安路，西至弘安路，北至弘善南街

周家庄村地块四至为：东至现状嘉多丽园小区，南至斗祥





路，西至兴周路，北至周家庄南路。

吕家营村地块四至为:东至吕家营南六号路、吕家营东一路，南至吕家营南一号路、吕家营南三号路，西至吕家营东一路、吕家营中路，北至吕家营南二号路、吕家营南四号路、

西直河村地块四至为:东至西直河纵三路、西直河安置房地块，南至横二路，西至老君堂路，北至孔家井北路。

## 2.规划用地

根据《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目规划意见的函》(京规自朝文(2025)132号)，改造范围总面积共约426公顷;项目本体总用地面积约53.7公顷，其中经营性用地面积约20.50公顷(居住用地面积约20.50公顷，地上建筑规模约52.32万 $m^2$ )，代征城市公共用地面积33.2公顷(三大设施用地约10.71公顷，代征绿地用地面积约5.24公顷，代征道路用地面积约17.25公顷);项目同步实施整理用地约372.3公顷。项目范围最终以建设工程规划用地测量成果报告为准。

3.规划建设规模及内容:规划地上总建筑规模62.90万 $m^2$ ，其中住宅规划建筑规模52.32万 $m^2$ ，配套建筑规模10.58万 $m^2$ 。项目建设内容为住宅、幼儿园、中小学校、社区综合服务设施、文化设施、体育设施等。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 $m^2$ )	备注
1		居住用地小计	20.50	52.32	





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
1.1	0406-01	居住用地	2.61	7.30	二期十里河村地块①
1.2	0406-05	居住用地	4.3	11.18	二期周家庄村地块②
1.3	0406-07	居住用地	2.56	7.16	一期周家庄村地块③
1.4	0406-09	居住用地	2.37	6.63	一期周家庄村地块④
1.5	2201-14	居住用地	1.86	3.73	三期吕家营村地块⑤
1.6	2202-02	居住用地	3.43	8.24	三期西直河村地块⑥
1.7	2202-03	居住用地	3.37	8.08	三期西直河村地块⑦
2		三大设施用地	10.71	10.58	
3		代征道路用地	17.25		
4		代征绿地	5.24		
合计			53.70	62.90	

#### 4.项目实施进度

项目改造周期约 5 年（2025 年-2029 年），按照整体平衡、分期实施、分期供地的思路，采用分期滚动开发的方式推进吕家营村、西直河村城中村改造工作。

目前为项目立项及规划批复阶段，取得后分期实施房屋腾退，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）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.《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目规划意见的函》(京规自朝文(2025)132号);

10.关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目核准的批复(京朝阳发改(核)〔2025〕30号)。

## (二) 项目收益及现金流入编制基础

本次预测以朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中





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。

### （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 1.81 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

根据北京经纬盛实房地产开发有限公司提供的项目申请报告，总投资规模约 1,697,359 万元，其中：前期费用 3,153 万元，征地补偿及相关税费 66,952 万元，腾退补偿及相关费用 1,033,180 万元，其他费用 4,187 万元，安置房建设费用 470,486 万元，市政基础设施建设费 63,601 万元，财务费用 55,800 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
1	前期费用	3,153.00	0.19%
2	征地补偿及相关税费	66,952.00	3.94%
3	腾退补偿及相关费用	1,033,180.00	60.87%
4	其他费用	4,187.00	0.25%
5	安置房建设费用	470,486.00	27.72%
6	市政基础设施建设费	63,601.00	3.75%
7	财务费用	55,800.00	3.29%
项目估算总投资（1-7 项小计）		1,697,359.00	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）及专项债券申报资料，本项目总投资为1,697,359万元，资金来源为财政资金及政府专项债券。

本期发行专项债券410,000万元，其中：通过调减2025年北京市政府专项债券（二期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目37,000万元（2025年2月18日发行）至本项目使用，票面利率1.50%，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）。

新增发行专项债券373,000万元，期限5年，每年付息一次，预计利率1.81%（该利率按照测算日2025年6月9日前五年期国债收益率五日均线值1.5626%为基础，上浮25BP，作为假设依据，即 $1.5626\%+0.25\%=1.81\%$ ）。本期发行债券主要用于该项目的前期及征拆等费用的支出。

2026年计划发行政府专项债券566,000万元，发行期限3年，预计融资利率1.72%（该利率按照测算日2025年6月9日前三年期国债收益率五日均线值1.4653%为基础，上浮25BP，作为假设依据，即 $1.4653\%+0.25\%=1.72\%$ ）。

2027年计划发行政府专项债券264,000万元，发行期限3年，预计融资利率1.72%。

本期拟通过发行政府专项债券融资410,000万元，期限为5年，新发新专项债券373,000万元，假设融资利率1.81%，





调减朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目2025年北京市政府专项债券（二期）37,000万元，票面利率1.50%，每年付息一次，到期还本，预计到期本息累计446,532万元。

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
2025 年	-	373,000.00			1.81%		
		37,000.00			1.50%		
2026 年	410,000.00			410,000.00		7,306.30	7,306.30
2027 年	410,000.00			410,000.00		7,306.30	7,306.30
2028 年	410,000.00			410,000.00		7,306.30	7,306.30
2029 年	410,000.00			410,000.00		7,306.30	7,306.30
2030 年	410,000.00		410,000.00	-		7,306.30	417,306.30
合计			410,000.00			36,531.50	446,531.50

该项目累计还本付息金额 1,319,160 万元，明细如下：

金额单位：万元

年度	已发行 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		373,000.00		五年期	1.81%		-	-
2025 年		37,000.00		五年期	1.50%		-	
2026 年			566,000.00	三年期	1.72%		7,107.11	7,107.11
2027 年			264,000.00	三年期	1.72%		17,041.50	24,148.61
2028 年							21,582.30	45,730.91
2029 年						566,000.00	21,582.30	633,313.21





年度	已发行 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
2030 年						674,000.00	11,847.10	1,319,160.31
合计	0.00	410,000.00	830,000.00			1,240,000.00	79,160.31	1,319,160.31

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。

## （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

该项目的收益来源安置房收入及土地出让收入，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。根据项目单位实施方案及项目申请报告等，进行入市收入测算。

### （一）基本假设及依据

项目本体地块（资金平衡地块）约 53.70 公顷，包括十





里河村地块 3.43 公顷、周家庄村地块 15.90 公顷、吕家营村地块 7.91 公顷、西直河地块 26.46 公顷。

### 1.全区近些年经营性用地出让情况

经查询朝阳区近些年成交居住用途用地，住宅楼面熟地均价约 54,000 元/平方米，选取案例情况如下：

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剩余土地一级开发项目 11 号地（XHM-15）R2 二类居住用地	朝阳区小红门乡	30150	R2 二类居住用地	47,297
2	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西北区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-B006 地块 R2 二类居住用地	朝阳区东坝北西北区域	58528.94	R2 二类居住用地	56,724
3	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	51,858
4	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	46,026
5	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	52,546
6	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	668150	R2 二类居住用地	88,250
7	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	52,092
8	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	52,202
9	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	49,474
10	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	49,472
11	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	52,983
12	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	52,988
R2 二类居住用地成交楼面均价						54,326

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，并对其时间、土地级别上的差异进行修正，预计西直河地块（6、7号地块）未来入市价格 34,000 元/m<sup>2</sup>，十里河地块（1号地块）入市价格 63,000 元/平方米，周家庄地块（2、3、4号地块）和吕家营地块（5号地块）未来土地入市价格约 51,000 元/m<sup>2</sup>。

(二) 土地出让产生的收入

1.预测该项目 2029 年全部完成上市并收回资金，其中预测西直河地块出让单价 34,000 元/平方米,十里河地块出让单价 63,000 元/平方米，周家庄、吕家营地块出让单价 51,000 元/平方米，。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	地块	性质	建筑面积 (万㎡)	单价 (元/㎡)	土地出让收入
1	北京市朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目	十里河地块	居住用地	7.30	63,000.00	459,774.00
2		周家庄地块	居住用地	24.97	51,000.00	1,273,470.00
3		吕家营地块	居住用地	3.73	51,000.00	190,230.00
4		西直河地块	居住用地	16.32	34,000.00	554,88.00
合计				52.32		2,478,354.00

2.市级分享收入（减项）

该项目规划经营性建筑面积 52.32 万平方米，均为居住用地。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，测算约 396,537 万元。

3.公共设施分摊成本

公共设施分摊成本 40,423 万元。





#### 4.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： $2,478,354 \text{ 万元} - 396,537 \text{ 万元} + 40,423 \text{ 万元} = 2,122,244 \text{ 万元}$ 。

#### （三）安置房收入

项目安置房收入共计 266,804 万元。

##### 1.十里河对接安置房收入

本项目拟统筹收购十八里店乡范围内安置房源 0.21 万  $\text{m}^2$ ，用于十里河村地块村民腾退安置，结算价格 4500 元/ $\text{m}^2$ ，安置房收入 945 万元。

##### 2.吕家营、西直河安置房收入

吕家营、西直河安置房二类居住用地地上规划建筑规模 58.92 万  $\text{m}^2$ ，其中公共服务设施 0.1 万  $\text{m}^2$ ，可用于安置的住宅建筑规模 58.82 万  $\text{m}^2$ 。吕家营、西直河村宅基地腾退需要安置房 58.52 万  $\text{m}^2$ ，结算价格为 4500 元/ $\text{m}^2$ ，该部分安置房收入 263,340.00 万元；剩余安置房 0.3 万  $\text{m}^2$ 由区政府统筹安排，以成本价格对接安置。

#### （四）预计该项目用于资金平衡的现金净流入为：

$2,122,244 \text{ 万元} + 266,804 \text{ 万元} = 2,389,044 \text{ 万元}$ 。

### 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 2,389,044 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1,319,160万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

年度	已发行 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		373,000.00		五年期	1.81%		-	-
2025 年		37,000.00		五年期	1.51%		-	
2026 年			566,000.00	三年期	1.72%		7,107.11	7,107.11
2027 年			264,000.00	三年期	1.72%		17,041.50	24,148.61
2028 年							21,582.30	45,730.91
2029 年						566,000.00	21,582.30	633,313.21
2030 年						674,000.00	11,847.10	1,319,160.31
合计	0.00	410,000.00	830,000.00			1,240,000.00	79,160.31	1,319,160.31

### （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：项目产生的现金净流入 2,389,044 万元，本息覆盖倍数为 1.81 倍（本息覆盖倍数=该项目产生的净现金流入 2,389,044 万元/债券本息累计 1,319,160 万元）。







#### (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
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1. 经营活动产生的现金	-	-	590,764.00	865,161.00	666,315.00	266,804.00	2,389,044.00
2. 经营活动支付的现金							-
3. 经营活动产生的现金流小计	-	-	590,764.00	865,161.00	666,315.00	266,804.00	2,389,044.00
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1. 支付项目建设资金	451,360.50	790,699.30	264,000.00	129,055.10	62,244.10	-	1,697,359.00
2. 支付债券利息	-	7,107.11	17,041.50	21,582.30	21,582.30	11,847.10	79,160.31
3. 投资活动产生的现金流小计	451,360.50	797,806.41	281,041.50	150,637.40	83,826.40	11,847.10	1,776,519.31
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1. 财政统筹安排	41,360.50	224,699.30	-	129,055.10	62,244.10		457,359.00
2. 债券融资款	410,000.00	566,000.00	264,000.00	-	-	-	1,240,000.00
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	566,000.00	674,000.00	1,240,000.00
4. 融资活动产生的现金流合计	451,360.50	790,699.30	264,000.00	129,055.10	-503,755.90	-674,000.00	457,359.00
<b>四、现金流总计</b>							
1. 期初现金	-	-	-7,107.11	566,615.39	1,410,194.09	1,488,926.79	—
2. 期内现金变动	-	-7,107.11	573,722.50	843,578.70	78,732.70	-419,043.10	—
3. 期末现金	-	-7,107.11	566,615.39	1,410,194.09	1,488,926.79	1,069,883.69	—



### （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	2,478,354.00	2,354,436.30	2,230,518.60
1.2	市级分享收入（减项）	396,537.00	376,710.15	356,883.30
1	土地出让净收入	2,081,817.00	1,977,726.15	1,873,635.30
2	安置房收入	266,804.00	266,804.00	266,804.00
3	公共设施用地分摊成本	40,423.00	38,401.85	36,380.70
4	项目现金净流入额	2,389,044.00	2,282,932.00	2,176,820.00
5	累计还本付息金额	1,319,160.31	1,319,160.31	1,319,160.31
6	本息覆盖倍数	1.81	1.73	1.65

### （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《朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城





中村改造项目实施方案》、《朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目申请报告》、《朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河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

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

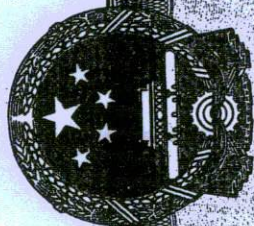
基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求,结合当前国内融资环境,我们认为 2025 年北京市政府专项债券(二期)《朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措,为该项目提供足够的资金支持,保障该项目的顺利推进。同时,该项目的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足该项目的还本付息要求,可实现项目收益和融资自求平衡。

## 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,基本建设施工预算(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

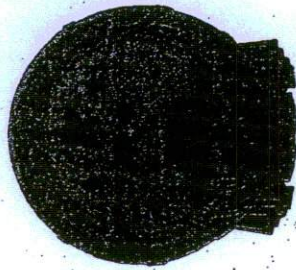
主要经营场所 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706



登记机关

2020年11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 Full name 于 洪 男  
 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

姓名	牛保国
性别	男
出生日期	1977-01-02
工作单位	北京普华永会计师事务所
身份证号	[REDACTED]
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

11002590023

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