

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）

丰台站站前城中村改造项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告



北京仁智信会计师事务所有限公司

电话：010-82784899

传真：010-82784868

地址：北京市海淀区上地信息路 30 号上地大厦 6026 室

邮编：100085

2025年北京市政府专项债券（二十三期）

丰台站站前城中村改造项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

仁智信咨字（2025）第 3002 号

北京市丰台区财政局、北京市丰台区住房和城乡建设委员会：

我们接受北京丰台站前开发建设有限公司（以下简称“站前开发公司”）委托，对其编制的《2025 年北京市政府专项债券（二十三期）——丰台站站前城中村改造项目专项债券项目实施方案》（以下简称：“方案”）中的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

我们的评价依据是《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》，项目单位对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。

由于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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

丰台站站前城中村改造项目，位于北京市丰台区丰台街道。规划用地面积为 45.47 公顷，总建筑面积 67.24 万平方米。

本项目总成本约为 1,274,215 万元。计划使用银行贷款 300,000 万元，专项债券资金 650,000 万元，财政资金 324,215 万元。

拟通过发行三期专项债券方式融资，本息合计 686,808.20 万元（含本金 650,000.00 万元，利息 36,808.20 万元），建设期间利息及手续费来源为区财政垫付。

2025年计划发行专项债融资200,000万元。本次计划进行项目第一期融资，主要用于支付拆迁（征收）补偿费及相关服务费、前期费用、市政费用及其他费用，拟融资100,000万元，期限三年，按2025年3月26日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.89%，假定此次发行专项债券利率为1.89%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计105,662.80万元（含本金100,000万元，利息5,662.80万元）。

计划2025年还需发行100,000万元，期限三年，假定此次发行专项债券利率为1.89%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计105,662.80万元（含本金100,000万元，利息5,662.80万元）。

计划 2026 年发行 450,000 万元，期限三年，假定此次发行专项债券利率为 1.89%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 475,482.60 万元（含本金 450,000 万元，利息 25,482.60 万元）。

二、债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

债券募投项目收益为土地出让产生的现金流入。本期债券募投情况以及项目收益覆盖债券本息情况为：

预计土地出让总收入扣除政府收益分成以及各项政策性资金（基金），可用于还款的资金为1,283,482.60万元，据此计算的本息覆盖倍数为1.26倍。

三、评价结论

经专项审核评价，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成立的前提下，本次评价的丰台站站前城中村改造项目，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。

四、风险提示

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、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。

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。

五、使用限制

（一）本报告出具的意见，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目的与用途。

（三）本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

附件：专项债券收益与融资自求平衡情况评价说明

【签字页，此页无正文】



2025 年 6 月 13 日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

2025年北京市政府专项债券（二十三期）

丰台站站前城中村改造项目

收益与融资自求平衡情况评价说明

本次预测基于站前开发公司编制的“方案”，以北京市城中村改造项目预期土地出让收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性资金（或基金）等因素，以最佳估计假设为前提，编制该项目收益预测。

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

北京市丰台区人民政府《关于授权丰台站站前城中村改造项目 A 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕176 号）、《关于授权丰台站站前城中村改造项目 B 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕177 号），授权北京丰台站前开发建设有限公司作为主体实施丰台站站前城中村改造项目的改造建设工作。

1. 项目单位基本情况

单位名称：北京丰台站前开发建设有限公司；

统一信用社会代码：91110106MAD8E1B66D；

单位住所：北京市丰台区造甲街110号36幢B2-500；

公司类型：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：杨振鹏；

宗旨和业务范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。

(二) 项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

本项目主要位于北京市丰台区丰台街道，紧邻西南四环，南四环西路以内，为丰台站前区域。

四至：东至桥安西路，西至韩庄路，北至丰台站，南至规划康兴路。

2. 项目内容与规模

本项目规划总用地面积 45.47 公顷，主要建设规模和内容是：规划建筑规模约 67.18 万平方米，建设内容为二类居住、其他类多功能、教育等。

二、预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化，且不造成对本项目的重大影响；

(三) 假设项目后续投入资金主要由政府专项债券及财政资金负担；

(四) 该项目资金投入总量能够合理保证项目顺利完成，并按照预期的方式和时间投入；

(五) 该项目土地出让收入，能够按照预计的出让时间和土地价格实现；

(六) 无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

根据本项目收益与融资平衡测算结果，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 1.26 倍。在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（一）资金充足性

1. 投资估算

根据项目实施方提供的《丰台站站前城中村改造项目实施方案》，该项目预计总成本为 1,274,215 万元，具体明细如下：

表1-项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用					495,189	是			
1	安置房及配套基础设施	479,434				479,434				
2	市政基础设施建设费	15,755				15,755				
二	其他费用					779,026	是			
1	前期费用	4,386				4,386				
2	征地费用	6,376				6,376				
3	搬迁费用	613,177				613,177				
4	其他费用	9,544				9,544				
5	财务费用	48,954				48,954				
6	管理费或利润	33,860				33,860				
7	审计费用	1,213				1,213				
8	税费	12,785				12,785				
9	已发生成本	48,731				48,731				
项目总投资合计						1,274,215				

2. 资金筹措

根据项目单位提供的募投资料，本项目总成本约为 1,274,215 万元。资金来源为银行贷款 300,000 万元，政府专项债券融资 650,000 万元，财政资金 324,215 万元。

该项目已于 2024 年 10 月通过农业发展银行贷款融资 300,000 万元，期限为 5 年，利率计算：从提贷日 2024 年 10 月 22 日至 2024 年 12 月 31 日按 2.54%（一年期 LPR 下浮 81 个基点），从 2025 年 1 月 1 日起按 2.19%，遇 LPR 调整，利率按年调整（一年期 LPR 下浮 91 个基点），利息按季度偿还，2029 年 10 月 17 日还本，借款期五年，借款利率 2.15%-2.54%，预计借款利息 33,395.08 万元，本息合计 333,395.08 万元。

计划分三期发行专项债券融资，预计共需融资本金 650,000 万元，本息合计 686,808.20 万元（含本金 650,000 万元，利息 36,808.20 万元）。若项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。具体如下：

（1）本次计划发债融资 100,000 万元。按 2025 年 3 月 26 日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.89%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计还本付息 105,662.80 万元（含本金 100,000 万元，利息 5,662.80 万元）。

（2）计划 2025 年还需发行 100,000 万元，期限三年，假定此次发行专项债券利率为 1.89%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 105,662.80 万元（含本金 100,000 万元，利息 5,662.80 万元）。

（3）预计 2026 年还需发行债券 450,000 万元，期限三年，假定此次发行专项债券利率为 1.89%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 475,482.60 万元（含本金 450,000 万元，利息 25,482.60 万元）。

各年及汇总融资本息明细情况具体如下所示：

表 2-融资本息汇总表

单位：万元

年度	期初本金 金额	融资 本金	偿还 本金	期末本金 金额	应付 利息	还本付 息合计
2024		300,000.00		300,000.00	1,439.33	1,439.33
2025	300,000.00	200,000.00		500,000.00	6,661.25	6,661.25
2026	500,000.00	450,000.00		950,000.00	10,436.45	10,436.45
2027	950,000.00			950,000.00	18,930.65	18,930.65
2028	950,000.00		200,000.00	750,000.00	18,948.90	218,948.90
2029	750,000.00		750,000.00		13,786.70	763,786.70
合计		950,000.00	950,000.00		70,203.28	1,020,203.28

（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，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，且自2025年后，本项目每年末资金结余均可覆盖下一年度应支付的融资本金及利息，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，资金缺口由财政统筹安排。

四、项目预期收益编制说明

（一）拟出让土地情况及出让计划

该项目收益来源于土地出让，具体经济效益体现在土地出让净收入。项目地块计划于2025年-2028年陆续完成出让。

（二）土地出让收入预测

1. 收入预测参照周边案例情况

项目用地位于北京市丰台区丰台街道，经查询北京市土地招拍挂项目信息，选取近期周边成交土地参考案例，具体如下：

表 3-周边土地市场 R2 用地成交案例

丰台区 2024 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积 (m²)	规划用途	成交楼面 单价 (元/ m²)	受让单位
1	2024/1/4	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 地块 R2 二类居住用地	56711	R2 二类居住用地	39322	中建壹品投资发展有限公司
2	2024/1/3	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期 DWY-L42 地块 R2 二类居住用地	69600	R2 二类居住用地	55352	中建信和地产有限公司
丰台区 2023 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积 (m²)	规划用途	成交楼面 单价 (元/ m²)	受让单位
1	2023/12/26	北京市丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0006、FT00-0516-0009 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	53522	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	65104.07	华润置地开发(北京)有限公司
2	2023/10/24	北京市丰台区北宫镇辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目 A-05-1、A-06、A-06-1 地块 R2 二类居住用地	110714	R2 二类居住用地	30529	保利(北京)房地产开发有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体
3	2023-10-18	北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区 R2 二类居住用地	82061	R3 二类居住用地	48909	北京虹曦置业有限公司
4	2023-06-20	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-020 地块 R2 二类居住用地	78928	R2 二类居住用地	40036	招商局地产(北京)有限公司
5	2023/6/20	北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目 FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	125500	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	39841	北京市基础设施投资有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体
6	2023/5/6	北京市丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目 FT00-0601-0633、FT00-0601-0634 地块 R2 二类居住用地	52000	R2 二类居住用地	52856	北京建工地产有限责任公司和北京城乡房屋建设开发有限责任公司联合体

丰台区 2022 年招拍挂成交表						
序号	成交日期	宗地名称	建筑面积 (m²)	规划用途	成交楼面 单价(元/ m²)	受让单位
1	2022/9/23	北京市丰台区地铁九号线花乡站 甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 R2 二类居住用地	55500	R2 二类居住 用地	69000	北京首都开发股份 有限公司
2	2022-09-23	北京市丰台区南苑街道城乡一体化 槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-011B 地块 R2 二类居住用地	71917	R3 二类居住 用地	47013	北京兆昌房地产开 发有限公司
3	2022-09-23	北京市丰台区大红门街道大红门一 期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0008 地块 R2 二类居住 用地	68046	R4 二类居住 用地	55992	北京方兴亦城置业 有限公司
4	2022-09-23	北京市丰台区大红门街道大红门一 期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0004 地块 R2 二类居住 用地	94607	R2 二类居住 用地	52533	北京中海地产有限 公司
5	2022-05-31	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户 区改造项目 FT00-0202-0011 地块 R2 二类居住用地	74646	R2 二类居住 用地	32688	北京龙湖中佰置业 有限公司和北京建 工地产有限责任公 司联合体
6	2022-06-01	北京市丰台区城乡一体化小瓦窑村 旧村改造项目 XWY-13 地块 R2 二类 居住用地	59360	R2 二类居住 用地	44559	北京海赋丰业房地 产开发有限公司和 北京首钢房地产开 发有限公司联合体
7	2022-02-17	北京市丰台区玉泉营街道纪家庙村 JJM-007 地块 R2 二类居住用地、 JJM-012 地块 A33 基础教育用地	85400	R2 二类居住 用地	66885	华润置地开发(北 京)有限公司
8	2022-02-16	北京市丰台区卢沟桥街道大井新村 三期土地一级开发 2502-0030、 2505-0031 地块 F81 绿隔产业用地、 R2 二类居住用地(配建“保障性租 赁住房”)	70864	R2 二类居住 用地	37113	北京城建兴华地产 有限公司

表 4-周边土地市场 F3 及 B4 用地成交案例

丰台区 2023 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积 (平方米)	规划用途	成交楼面 单价(元/ m²)	受让单位
1	2023-12-28	北京丽泽金融商务区北区 A 地块建 设及综合治理项目 FT00-0609-0037 (2) 地块 B4 综合性商业金融服务 业用地	52000	B4 综合性商 业金融服务 业用地	22692	中国南水北调集团 综合服务有限公司

丰台区 2023 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积 (平方米)	规划用途	成交楼面 单价(元/ m²)	受让单位
2	2023-06-13	北京市丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	298100	F3 其他类多功能用地	22811	北京金唐丽行科技服务有限公司、北京金唐建投科技服务中心（有限合伙）和北京丽控建投科技服务中心（有限合伙）联合体
3	2022-08-25	北京市丰台区丽泽金融商务区 D-01 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	80000	B4 综合性商业金融服务业用地	20750	北京福裕置业有限公司

2. 项目收入预估情况

根据市场情况，本项目相同区位居住用地土地交易价格约 6.68-6.9 万元/m²；本项目临近区位商业办公用地土地交易价格约 2.0-2.3 万元/m²。本项目采用基准地价系数修正法、市场比较法及剩余法，进行项目地价水平的测算。最终把三种方法的测算结果作为入市楼面价，暂定居住用地 65000 元/m²，商业办公用地 12500 元/m²。总价约为 1,645,325 万元。按照《北京市财政局北京市发展改革委员会北京市规划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），16%为政府收益分成，政府土地出让收益约为 263,252 万元，本项目出让实际回笼资金应按照上述价格的 84% 进行计算，出让收入应为 1,382,073 万元，具体如下表：

表 5-土地出让收入计算表

序号	计划供地时间	居住用地			商业/产业用地			土地供应收入 (万元)
		建筑规模 (万m²)	预计成交价 (元/m²)	考虑出让分成计提 16% 后的单价 (元/m²)	建筑规模 (万m²)	预计成交价 (元/m²)	考虑出让分成计提 16% 后的单价 (元/m²)	
1	2025 年	2.35	65,000	54,600				128,310
2	2026 年	9.74	65,000	54600				531,804
3	2027 年				25.48	12,500	10,500	267,540
4	2028 年	3.24	65,000	54,600	26.43	12,500	10,500	454,419
合计		15.33			51.89			1,382,073

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益为经营性用地出让带来的收入，扣除政府土地出让收益后的出让收入为 1,382,073 万元，项目土地出让收入应优先用于偿还专项债券本息，其次才能回补前期投入成本。

（二）预期成本测算

1. 土地出让成本

本项目预期的土地出让成本，主要为土地出让对应计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，测算明细如下：

（1）农业土地开发资金

根据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，丰台区土地等别为二等，土地出让平均纯收益征收标准为125元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

（2）国有土地收益基金

根据关于印发《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）文件规定，以出让国有土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本为基数，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

（3）农田水利建设资金

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，本地区征用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的差额，计提比例为10%。

(4) 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,本地区征用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%。

(5) 廉租住房保障资金

根据《财政部建设部国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》(财综〔2006〕25号)文件规定,可以按照当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费(含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费)、拆迁补偿费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费后余额的5%左右核定,具体安排资金数额由市、县财政部门商同级房产主管部门确定。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

根据上述政策文件,本项目应计提各类政策性资金(或基金)为98,590.40万元。具体如下表所示:

表 6-计提各类政策性资金(或基金)明细汇总表

序号	项目	金额(万元)
1	农业土地开发资金	2,655.00
2	国有土地收益基金	69,103.65
3	农田水利建设资金	10,785.80
4	教育资金	10,785.80
5	廉租住房保障资金	5,260.15
合计		98,590.40

(三) 预期净收入测算

根据各年度征地计划及土地出让情况,计算出各年度土地出让收入及对应成本。具体如下表所示:

表7-预计土地出让净收入汇总表

序号	年度	土地出让收入 (万元)	计提政策性基金 (万元)	土地出让净收入 (万元)
1	2025 年	128,310.00	27,482.04	100,827.96
2	2026 年	531,804.00	32,972.91	498,831.09
3	2027 年	267,540.00	14,208.25	253,331.75
4	2028 年	454,419.00	23,927.20	430,491.80
合计数		1,382,073.00	98,590.40	1,283,482.60

(四) 本息覆盖倍数

1. 专项债券资金本息覆盖倍数

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本项目可用于偿还本金及利息的金额为 1,283,482.60 万元。债券存续期内,需支付的专项债券本息为 686,808.20 万元,本息覆盖倍数为 1.87 倍,债券存续期内,建设期间项目无收入时利息及手续费先由区财政垫资,具体如下表:

表 8-专项债项目收益与资金平衡情况明细表

单位: 万元

年度	项目收益	政府债融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	100,827.96				是
2026 年	498,831.09		3,775.20	3,775.20	是
2027 年	253,331.75		12,269.40	12,269.40	是
2028 年	430,491.80	200,000.00	12,269.40	212,269.40	是
2029 年		450,000.00	8,494.20	458,494.20	是
合计	1,283,482.60	650,000.00	36,808.20	686,808.20	
本息覆盖倍数		1.87			

2. 市场化融资资金本息覆盖倍数

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,扣除专债债券应还本息后,本项目可用于偿还本金及利息的金额为 596,674.40 万元。债券存续期内,需支

付的市场化融资（即专项借款）本息为 333,395.08 万元，本息覆盖倍数为 1.79 倍，具体如下表：

表 9-市场化融资项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

年度	项目收入				政府 补贴 收入	项目 运营 支出	专项债券 到期本息	可用于偿 还市场化 融资的专 项收入
	合计	经营性收入						
		小计	纳入政府 性基金收 入部分	纳入专项收 入部分				
2025 年	128,310.00	128,310.00	27,482.04	100,827.96				100,827.96
2026 年	531,804.00	531,804.00	32,972.91	498,831.09			3,775.20	495,055.89
2027 年	267,540.00	267,540.00	14,208.25	253,331.75			12,269.40	241,062.35
2028 年	454,419.00	454,419.00	23,927.20	430,491.80			212,269.40	218,222.40
2029 年							458,494.20	-458,494.20
合计	1,382,073.00	1,382,073.00	98,590.40	1,283,482.60			686,808.20	596,674.40
市场化融资本息								333,395.08
覆盖倍数								1.79

3. 项目整体本息覆盖倍数

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还本金及利息的金额为 1,283,482.60 万元。债券存续期内，需支付的项目融资本息为 1,020,203.28 万元，本息覆盖倍数为 1.26 倍。具体如下表：

表 10-项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

年度	用于资金平衡 的项目净收益	银行贷款		政府专项债		本息合计	年度可否平衡
		到期本金	到期利息	到期本金	到期利息		
2024 年			1,439.33			1,439.33	
2025 年	100,827.96		6,661.25			6,661.25	是
2026 年	498,831.09		6,661.25		3,775.20	10,436.45	是
2027 年	253,331.75		6,661.25		12,269.40	18,930.65	是
2028 年	430,491.80		6,679.50	200,000.00	12,269.40	218,948.90	是
2029 年		300,000.00	5,292.50	450,000.00	8,494.20	763,786.70	是
合计数	1,283,482.60	300,000.00	33,395.08	650,000.00	36,808.20	1,020,203.28	
本息覆盖倍数	1.26						是

（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。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本着保守性原则，以预期土地出让收入上浮 5%或下浮 5%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。具体情况如下表所示：

表11-债券项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

序号	项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
1	预计土地出让收入	1,382,073.00	1,451,176.65	1,312,969.35	①
2	计提的各项政策基金	98,590.40	119,321.50	77,859.30	②
3	可用于还款的资金	1,283,482.60	1,331,855.15	1,235,110.05	③=①-②
4	融资本息合计	1,020,203.28	1,020,203.28	1,020,203.28	④=⑤+⑥
4.1	银行贷款本息合计	333,395.08	333,395.08	333,395.08	⑤
4.2	债券本息合计	686,808.20	686,808.20	686,808.20	⑥
5	本息覆盖倍数	1.26	1.31	1.21	⑦=③/④

（六）风险分析

1. 政策和市场风险因素。国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼不确定因素增多，也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在项目收益变动的风险。

2. 社会稳定风险因素。项目实施过程中，期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变，包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

3. 项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等，都可能导致不能按预期实现项目收益。

4. 自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等，都可能对项目进程产生影响。

六、评价结论

该项目以土地出让收入作为收益来源，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，在当前市场情况下，专项债券可以为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，同时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。




营业执照
(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91110108783201916W

扫描二维码 扫描市场主体身份码了解主体登记、备案、许可、监管信息，体验更多服务。

名称 北京仁智信会计师事务所有限公司 注册资本 100万元
类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2005年12月05日
法定代表人 黄玉珍 住所 北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，法律行政法规规定的其他业务。(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)

登记机关 
2024年12月06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

证书序号: NO. 019730

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

名称: 北京仁智信会计师事务所有限公司

主任会计师: 黄玉珍

办公场所: 北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 11000409

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 京财会[2005]2032号

批准设立日期: 2005-12-01

发证机关 
北京市财政局
二〇一六年二月十四日
中华人民共和国财政部制

