

2026年北京市政府专项债券（二十五期）

房山区拱辰街道吴店村安置房项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第294号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

房山区拱辰街道吴店村安置房项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 294 号

北京市房山区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）房山区拱辰街道吴店村安置房项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资区域平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施单位对该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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依

据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资区域平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

房山区拱辰街道吴店村安置房项目，以下简称“本项目”。

（二）项目单位及主管部门

北京良乡城市建设开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京良乡城市建设开发有限公司		
法定代表人	姜政	成立日期	/
注册资本	3000 万元	营业期限	/
统一社会信用代码	911101117461036045		
注册地址	北京市房山区良乡中路 39 号		
经营范围	在房山区范围内，组织实施土地一级开发及工业用地前期开发；专业承包；房地产开发；销售自行开发后的商品房；信息咨询；接受委托从事物业管理；销售建筑材料；租赁汽车（不含九座以上客车）。（市场主体依法自主选择经营项目，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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	该企业最终由北京市房山区拱辰街道商业市场服务中心 100%持股		

本项目主管部门为北京市房山区人民政府拱辰街道办事处，系在中华人民共和国依法设立的政府机关，具备负责管理本项目专项债券申请工作的主体资格。具体信息如下所示：

表 1-2 主管部门基本信息一览表

统一社会信用代码	11110111798545228K
名称	北京市房山区人民政府拱辰街道办事处
组织机构代码	79854522-8
地址	房山区良乡中路 39 号

（三）项目区位

本项目建设地点位于房山区拱辰街道。本项目四至为：东至京周路，南至月华北大街，西至行宫东街，北至电力设备总厂。

（四）项目建设期

本项目属于在建工程项目，项目建设期 3 年，已在 2024 年 3 月开工，预计 2027 年 12 月竣工。2026 年完成安置房建设。经协调平衡地块，预计 2025 年完成高教园区北部生活区二号地土地开发项目居住地块入市，2026 年完成高教园区北部生活区二号地土地开发项目商业地块入市，2027 年协调其他商业地块和多功能地块完成入市。

（五）项目立项审批

1. 立项审批。2023 年 8 月 15 日，北京市发展和改革委员会，《关于房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）

〔2023〕125号），原则上同意该建设项目。

2. 项目授权。2020年11月26日，北京市房山区人民政府下发《关于拱辰街道吴店村安置房项目有关事宜的批复》（房政函〔2020〕381号），同意授权北京良乡城市建设开发有限公司作为该项目的建设主体，具体负责项目的开发建设工作。

3. 用地审批。2021年12月29日，北京市规划和自然资源委员会房山分局签发《国有建设用地划拨决定书》（京规自房划字〔2021〕14号）。

4. 规划审批。2022年10月18日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《房山区拱辰街道吴店村安置房项目建设工程规划许可证》（2022规自（房）建字0020号），建设地址：房山区拱辰街道吴店村FS00-0104-0064地块，建设规模91583.07平方米。

5. 会议纪要。2025年4月1日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

2020年10月31日，北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》，其中提到：房山区政府要按照优先建设安置房的原则，将安置房建设与土地入市分开，组织实施主体加快推进黄辛庄土地一级开发项目、吴店旧村改造项目安置房建设，

所需资金纳入土地开发成本。关于拱辰街道中心区一至五街改造定向安置房项目，由房山区政府按照分期实施、分步审批的思路加快推进，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续关于楮榆树改造项目，由房山区政府组织在该项目三期用地规划建设剩余安置房，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据北京市发展和改革委员会《房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2023〕125号），本项目建设规模和内容是：建筑控制规模约 91583 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（七）项目投资概况

本项目总投资 55,773 万元，其中工程费用 49,665 万元，占比 89%；工程建设其他费用 4,526 万元，占比 8%；预备费 1,582 万元，占比 3%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
--------	------	----------	------	-------	--------	----

投资估算 金额	49665	4526	1582	0	0	55773
占比	89%	8%	3%	0%	0%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 12,010 万元，占比 21.53%；自筹资金（安置房补差价回笼资金）10,563 万元，占比 18.94%；专项债资金 33,200 万元，占比 59.53%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请专项债资金 33,200 万元，期限 3 年，其中：2025 年已经使用调增专项债券 4,200 万元（已经使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,200 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 日作为利息分割日）。2026 年申请专项债券 18,900 万元，假设债券利率为 1.68%（参考 2026 年 7 月 29 日前五日均值测算的 5 年期国债收益率 1.43%，并上浮 25BP，利率为 1.68%），债券期限为 5 年；2027 年计划发行 10,100 万元，债券期限 3 年，假设债券利率为 1.48%。具体情况见下表。

表 2-1 债券发行情况

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2025 年	0	4200	0	4200	0	0
2	2026 年	4200	18900	0	23100	58	58

3	2027 年	23100	10100	0	33200	376	376
4	2028 年	33200	0	4200	29000	531	4731
5	2029 年	29000	0	0	29000	473	473
6	2030 年	29000	0	10100	18900	473	10573
7	2031 年	18900	0	18900	0	318	19218
-	合计	-	33200	33200	-	2229	35429

本项目需要偿还本息合计 35,429 万元，即偿还债券融资成本 33,200 万元，偿还利息 2,229 万元。若项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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. 可行性研究报告或实施方案中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定本次评估工作计划。

2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。

4. 在上述工作基础上，项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目总投资 55,773 万元，其中工程费用 49,665 万元，占比 89%；工程建设其他费用 4,526 万元，占比 8%；预备费 1,582 万元，占比 3%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
一	工程费用	91583.07		5422.96	49665
（一）	建安工程费	91583.07	平方米	5205.16	47670
1	地上工程	55576.78	平方米	3500	19452
1.1	地上结构	55576.78	平方米	2300	12783
1.2	地上装修	55576.78	平方米	1200	6669
2	地下工程	36006.29	平方米	5100	18363

序号	名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
2.1	地下结构	36006.29	平方米	4500	16203
2.2	地下装修	36006.29	平方米	600	2160
3	安装工程	91583.07	平方米	1076.12	9855
3.1	给排水工程	91583.07	平方米	100	916
3.2	消防工程	91583.07	平方米	90	824
3.3	采暖通风工程	91583.07	平方米	160	1465
3.4	燃气工程	91583.07	平方米	80	733
3.5	电梯工程	33	部	350000	1155
3.6	中水系统	91583.07	平方米	100	916
3.7	电气工程	91583.07	平方米		3846
3.7.1	强电工程	91583.07	平方米	220	2015
3.7.2	弱电工程	91583.07	平方米	200	1832
(二)	室外工程	91583.07	平方米	217.8	1995
1	绿化景观	6899.247	平方米	80	55
2	道路及铺装	10000	平方米	400	400
3	管网工程				1532
3.1	给水工程	3200	米	650	208
3.2	排水工程	3200	米	650	208
3.3	电力工程	3300	米	750	248
3.4	供暖工程	3500	米	800	280
3.5	燃气工程	3500	米	1000	350
3.6	弱电工程	3300	米	700	231
4	室外路灯	25	套	3000	8
二	工程建设其他费用	-			4526
1	工程勘察费	-	计价格[2002]10号		383
2	工程设计费	-	计价格[2002]10号		1277

序号	名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
3	申请报告编制费	-	计价格[1999]1283号		39
4	环评报告编制费	-	计价格[2002]125号		24
5	地质灾害性评价	-	-		15
6	招标代理服务费	-	-		69
6.1	勘察、设计	-	计价格[2002]1980号		11
6.2	施工	-	计价格[2002]1980号		50
6.3	监理	-	计价格[2002]1980号		7
7	招标交易服务费	-	-		7
7.1	施工	-	京发改[2017]378号		6
7.2	监理	-	京发改[2004]736号		1
8	工程监理费	-	发改价格[2007]670号		1076
9	竣工图编制费	-	计价格[2002]10号		102
10	水影响评价费	-	京水务法[2014]89号		57
11	交通影响评价费	-	京规发[2001]1001号		14
12	环保税	-	《北京市环境保护税核定计算暂行办法》（2018年第3号）		19
13	土地出让金	-	土地出让合同		1443
三	预备费	-	3%		1582
四	总投资（一+二+三）	-	-		55773

（二）项目资金筹措

本项目总投资 55,773 万元，其中财政资金 12,010 万元，占比 21.53%；自筹资金（安置房补差价回笼资金）10,563 万元，占比 18.94%；专项债资金 33,200 万元，占比 59.53%；三者合计 55,773 万元。专项债资金主要用于工程费用和工程建设其他费用的支出。分年度筹措计

划如下：

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
自筹资金（安置房补差价回笼资金）	-	-	10563	-	10563	18.94%
财政资金	12000	-	10	-	12010	21.53%
专项债券	-	4200	18900	10100	33200	59.53%
合计	12000	4200	29473	10100	55773	100%
分年度占比	21.52%	7.53%	52.84%	18.11%	100.00%	-

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

项目预期收益来源于土地出让收入，收入共计 282,455 万元。

表 5-3 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	282,455
合计	-	282,455

（1）可协调的土地出让地块

2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

①二号地土地一级开发项目实施方案预测的土地出让收入

为了确保信息披露内容的一致性，主管部门要求该部分内容直接引用房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目专项债发行信息披露内容。

根据 2025 年北京市政府专项债券（七期）- 房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目实施方案信息披露内容：项目预期收益来源于土地出让收入。根据区规自综合事务中心项目土地入市交易计划，可出让建筑面积 14.14 万平方米（居住用地 10.89 万平方米，商业 3.25 万平方米），其中居住用地拟于 2025 年入市交易，商业地块拟于 2026 年入市交易。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。采用剩余法对居住用地及商业用地楼面单价测算结果，结合市场实际成交案例，居住用地成交价按 17,000 元/㎡测算，商业用地成交价按 8,000 元/㎡测算。

按照基准地价系数修正法测算居住用地楼面熟地单价为 14,115 元/平方米，剩余法测算居住用地楼面熟地单价为 18,583 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30%权重，剩余法取 70%权重，则居住用途楼面熟地价为 17,243 元/平方米。居住用地政府土地出让收益单价按熟地价 25%测算，即：17,243×25%=4,311 元/平方米。扣除政府收益金额后，居住用地成交价 12,689 元/平方米。按照基准地价系数修正法测算商业用地楼面熟地单价为 12,229 元/平方米，剩余法测算商业用地楼面熟地单价为 8,524 元/平方米，通过分析，结合项目自身情

况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30%权重，剩余法取 70%权重，则商业用地楼面熟地价为 9,636 元/m²。商业用地政府土地出让收益单价按熟地价 25%测算，即：2,409 元/平方米。扣除政府收益金额后，商业用地成交价 5,591 元/平方米。

此次预测 2025 年及以后年度经营性用地价格，按照近三年平均增长率与 2024 年预计增长率孰低原则计算，根据区规自综合事务中心供地计划及项目实际进展情况，经营性地块将于 2027 年上市。在 2027 年土地价格（居住用地成交价按 13,298.07 元/平方米计算，商业用地成交价按 6,140.62 元/平方米计算，详细情况见下表：

表 5-4 二号地土地上市地块销售收入预测表

序号	地块编码	地块性质	建设用地面积（公顷）	可出让建筑面积（万 m ² ）	计划上市时间	对应销售单价（元）	预计收入（万元）
1	FS00-0106-0041	居住用地	6.14	10.89	2027 年	13298.07	144816
2	FS00-0106-0014	商业用地	2.45	3.25	2027 年	6140.62	19957
合计			8.59	14.14	-	-	164773

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益

由上表可知该项目 2027 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 164,773 万元。

②剩余地块土地出让收入

按照房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目方案测算商业用地的逻辑。除良乡高教园区两宗调规地块之外，剩余地块出让单价：2031 年商业用地入市价格为 6,435.37 元/m²。其他

类多功能用地成交价格 2,200 元/m²，扣除政府收益 25%之后，其他类多功能用地成交价为 1,650 元/平方米。

2026 年 4 月按照前期房山区级专题会议研究及项目发债方案，两个债券使用良乡高教园区北部生活区二号地等七个地块土地收益作为偿债来源，偿债地块中“良乡高教园区 F3 多功能用地（FS00-0120-0018）”正在调规，按照调整后规划情况为：良乡高教园区居住用地（FS00-0120-0029）和良乡高教园区商业用地（FS00-0120-0028），两宗地块计划 2026 年上市，居住地块按住宅楼面价 16,100 元/平方米，商业地块按 8,000 元/平方米。出让单价扣除政府收益 25%之后，居住地块成交价为 12,075 元/平方米，商业地块成交价为 6,000 元/平方米。

根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 117,682 万元。

表 5-5 本项目偿债来源地块的基本信息及上市时间

序号	地块编码	地块来源	规划用途	计划出让时间	入市地块规划建筑规模 (万 m ²)
1	FS00-0111-0021	东羊庄一级开发项目商业用地	商业服务业用地	计划 2031 年	2.35
2	FS00-0104-0068	吴店一级开发项目规综图，B1 用地	商业用地	计划 2031 年	0.98
3	FS00-0110-0010	梅花庄旧村改造土地一级开发项目，商业用地	商业用地	计划 2031 年	2.57

序号	地块编码	地块来源	规划用途	计划出让时间	入市地块规划建筑规模 (万 m^2)
4	FS00-0104-0019	吴店一级开发项目 规综图, F3 用地	其他类多 功能用地	计划 2031 年	0.42
5	FS00-0120-0029	良乡高教园区居住 用地	居住用地	计划 2026 年	5.60
6	FS00-0120-0028	良乡高教园区商业 用地	商业用地	计划 2026 年	1.90
-	-	合计	-	-	13.82

(2) 土地入市价格

表 5-6 住宅地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单 价 (元/ m^2)	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方米)
1	北京市房山区良乡大学城拓 展东区 FS00-0125-0008 地 块二类城镇住宅用地、 FS00-0125-0004 地块幼儿 园用地	二类城镇住宅 用地	2024-8-2	19008	164400	86491.42
2	房山区良乡大学城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二 类居住用地	R2 二类居住用 地	2023-2-7	22029	172000	78078.45
3	北京市房山区良乡镇 FS04- 0100-6056 等地块 R2 二类 居住用地、B11 零售商业用 地	R2 二类居住用 地、B11 零售商 业用地	2020-5-15	13818	185000	133882
4	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 R2 二类居 住用地、B1 商业用地	R2 二类居住用 地、B1 商业用 地	2018-1-22	16442	98644.94	59994
平均单价				17824	-	-

表 5-7 商业地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单 价 (元/ m^2)	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方 米)
1	北京市房山区长阳镇 FS00-	B4 综合性商业金融服务	2017-5-5	9746	250000	256512

	LX10-0092 等地块综合性商业金融服务业、公用停车场、广场及其他类多功能用地	业用地、S41 公用停车场用地、G3 广场用地、F3 其他类多功能用地				
2	北京市房山区拱辰街道办事处 05-13-01、05-13-05 地块商业金融、体育设施用地项目	C2 商业金融用地、C4 体育用地	2013-2-28	2068	3900	18859
3	北京市房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-03-12 地块 C2 商业金融用地	C2 商业金融用地	2013-7-1	4750	55300	116410
4	北京市房山区拱辰街道 FS00-LX07-0097 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	2016-9-1	19844	42000	21165
5	北京市房山区长阳镇起步区九号地 03-9-02 等地块其它类多功能、文化娱乐、社会停车场库、交通设施及邮电设施用地	F3 其它类多功能用地、C3 文化娱乐用地、S3 社会停车场库用地、U2 交通设施用地、U3 邮电设施用地	2013-7-3	5755	90000	156384
平均单价				8433	-	-

表 5-8 多功能地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/m ² ）	成交总价（万元）	建筑面积（平方米）
1	北京市房山区长沟镇 FS12-0001-0075 地块（原长沟镇中心区 5 号地）F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2014-4-4	2957	40000	135267
2	房山区长沟镇 CG-051 等地块 F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2013-1-24	1293	27010	208849
3	北京市房山区青龙湖水库北库二期项目用地	F3 其它类多功能用地	2011-10-11	3302	18700	56637
4	北京市房山区长沟镇中心区 CG-076 等地块（原长沟镇中心区 3 号地）F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2012-3-27	1500	36160	241063
平均单价				2263	-	-

(3) 土地出让收入

表 5-9 地块出让收入情况

序号	地块编码	地块来源	规划用途	具备供地条件	入市地块规划性质	入市地块规划建筑规模 (万m ²)	入市单价(元/m ²)	可回笼资金 (万元)
1	FS00-0106-0041	房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目	居住用地	计划 2027 年	居住	10.89	13298.07	144816
2	FS00-0106-0014		商业用地	计划 2027 年	商业	3.25	6140.62	19957
3	FS00-0111-0021	东羊庄一级开发项目商业用地	商业服务业用地	计划 2031 年	商业	2.35	6435.37	15123
4	FS00-0104-0068	吴店一级开发项目规划图, B1 用地	商业用地	计划 2031 年	商业	0.98	6435.37	6307
5	FS00-0110-0010	吴店一级开发项目规划图, F3 用地	其他类多功能用地	计划 2031 年	多功能用地	0.42	1650	693
6	FS00-0104-0019	梅花庄旧村改造土地一级开发项目, 商业用地	商业用地	计划 2031 年	商业	2.57	6435.37	16539
7	FS00-0120-0029	良乡高教园区居住用地	居住用地	计划 2026 年	居住	5.6	12075	67620
8	FS00-0120-0028	良乡高教园区商业用地	商业用地	计划 2026 年	商业	1.9	6000	11400
-	-	-	合计	-	-	27.96	-	282455

由上表可知该项目 2026-2031 年土地入市时各经营性用地价格, 并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 282,455 万元。

综上, 经测算, 本项目经营性收入为 282,455 万元。

表 5-10 项目分年度收入情况表

单位: 万元

序号	类别	分年专项收入							合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	土地出让收入	0	79020	164773	0	0	0	38662	282455
-	合计	0	79020	164773	0	0	0	38662	282455

2. 成本和基本假设

本项目成本支出已在收入中扣减，故此处不再重复计算。

3. 财务费用

本项目计划申请专项债资金 33,200 万元，期限 3 年，其中：2025 年已经使用调增专项债券 4,200 万元（已经使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,200 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 日作为利息分割日）。2026 年申请专项债券 18,900 万元，假设债券利率为 1.68%（参考 2026 年 7 月 29 日前五日均值测算的 5 年期国债收益率 1.43%，并上浮 25BP，利率为 1.68%），债券期限为 5 年；2027 年计划发行 10,100 万元，债券期限 3 年，假设债券利率为 1.48%。具体情况见下表。

表 5-11 专项债券还本付息情况表

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2025 年	0	4200	0	4200	0	0
2	2026 年	4200	18900	0	23100	58	58
3	2027 年	23100	10100	0	33200	376	376

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
4	2028 年	33200	0	4200	29000	531	4731
5	2029 年	29000	0	0	29000	473	473
6	2030 年	29000	0	10100	18900	473	10573
7	2031 年	18900	0	18900	0	318	19218
-	合计	-	33200	33200	-	2229	35429

本项目需要偿还本息合计 35,429 万元，即偿还债券融资成本 33,200 万元，偿还利息 2,229 万元。

4. 项目净收益分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目预计可收到的土地出让净收益为 282,455 万元。项目分年度收益表如下表：

表 5-12 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益						合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一、收入	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
1.1 土地出让收入	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
二、支出	0	0	0	0	0	0	0
三、收益	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455

（二）可用于本项目的收益

债券存续期内，项目总收益 282,455 万元，扣减高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债 21,600 万元专项债本金和利息的 1.2 倍，则可用于本项目平衡的收益为：

可用于本项目的收益=项目总收益-（高教园区北部生活区二号地

土地开发项目已发行专项债本金利息之和）*1.2 倍=282,455 万元-22,500 万元*1.2=255,455 万元。

表 5-13 可用于本项目的收益表

单位：万元

年度	项目收益	扣减（二号地已发债 2.16 亿专项债本息） *1.2 倍	可用于本项目的偿 债收益
2025 年	0	0	0
2026 年	243793	360	243433
2027 年	38662	360	38302
2028 年	0	26280	-26280
2029 年	0	0	0
合计	282455	27000	255455

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

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，可用于本项目的偿债收益为 255,455 万元，申请专项债融资本金和利息合计 35,429 万元，本息覆盖倍数 7.21 倍。预期相关收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资区域平衡。

本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	项目收益	扣减二号地已 发债 2.16 亿专 项债本息	可用于本 项目的偿 债收益	融资			年度 可否 平衡
				到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	0	0	0	0	0	0	是
2026 年	79020	360	78660	0	58	58	
2027 年	164773	360	164413	0	376	376	
2028 年	0	26280	-26280	4200	531	4731	

年度	项目收益	扣减二号地已发债 2.16 亿专项债本息	可用于本项目的偿债收益	融资			年度可否平衡
				到期本金	到期利息	本息合计	
2029 年	0	0	0	0	473	473	
2030 年	0	0	0	10100	473	10573	
2031 年	38662	0	38662	18900	318	19218	
合计	282455	27000	255455	33200	2229	35429	是
本息覆盖倍数		7.21					

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 7.21 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资区域平衡。基于财政部对地方政府申请项目收益与融资区域平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 6-2 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	收入变化 - 敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	229,910	242,682	255,455	268,228	281,001
债券还本付息额	35,429	35,429	35,429	35,429	35,429
债券本息覆盖率	6.49	6.85	7.21	7.57	7.93

由以上分析可见，在项目净收益按照 90% 计算的情况下，债券本

息覆盖倍数为 6.49 倍，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

房山区拱辰街道吴店村安置房项目是保障性安居工程领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



北京政德会计师事务所（普通合伙）

（此页无正文）

北京政德会计师事务所
（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2026年8月5日



			
统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		营业执照 (副本) (1-1)	
名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)	类型 普通合伙企业	成立日期 2019年04月01日	合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日
经营范围 许可项目：代理记账；在注册会计师事务所（普通合伙）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：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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。）	主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504		
登记机关 石景山区市场监督管理局		2022年06月13日	

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>

国家市场监督管理总局监制

 会计师事务所 执业证书	说明 证书序号: 0011986 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》。
名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙） 首席合伙人: 仇凌 主任会计师: 经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504	 发证机关: 北京市财政局 二〇一九年十一月十二日 中华人民共和国财政部制
组织形式: 普通合伙 执业证书编号: 11010329 批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号 批准执业日期: 2019年11月12日	

 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会	姓名 Full name 仇凌 性别 Sex 男 出生日期 Date of birth 1973-04-12 工作单位 Working unit 扬州平邮联合会计师事务所（普通合伙） 身份证号码 Identity card No.
	
	年度检验登记 Annual Renewal Registration
证书编号: 321000340042 No. of Certificate 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs 发证日期: 2014 年 02 月 27 日 Date of issuance	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.   仇凌(321000340042) 已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会 仇凌(321000340042) 已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会

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	
同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日 /y /m /d	事务所 CPAs 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日 /y /m /d	事务所 CPAs 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日 /y /m /d	事务所 CPAs 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日 /y /m /d
10		11	

年度检验登记 Annual Renewal Registration		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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
 仇凌(321000340042) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会	 仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会	 仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会	 姓名：仇凌 证书编号：321000340042 年 月 日 /y /m /d
6		7	

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

北京政德会计师事务所

10001011

×

cms.cicpa.org.cn

...

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2025年08月

年检结果

年检通过

| 历年记录

2024年

2024-08-27

通过

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

			
		姓名 Full name 李海霞	性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-03-18		工作单位 Working unit 山西政德会计师事务所（普通合伙）	
身份证号码 Identity card No.		年检日期 Annual Renewal Date 2010 年 11 月 01 日	

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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：1401081006
No. of Certificate

批准注册协会：山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 年 11 月 01 日
Date of Issuance

山西省注册会计师协会
山西注册会计师协会
年检专用章

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
同意调出 Agree the holder to be transferred from	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 2017年3月30日	 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017年8月28日
同意调入 Agree the holder to be transferred to	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 2017年4月26日	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2017年12月5日



年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
	
2019年4月11日	2019年4月25日



× cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

到期年检时间
2025年08月

年检结果
年检通过

历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-11	通过
2014年 2014-03-21	通过