

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
东铁营棚户区改造和环境整治项目
项目收益与融资平衡报告

中平通达(北京)会计师事务所有限公司



2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

东铁营棚户区改造和环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

北京市丰台区财政局：

我们接受中铁建置业有限公司委托，对东铁营棚户区改造和环境整治项目 2026 年北京市政府专项债券的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》，相关单位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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2026 年北京市政府专项债券之目的使用，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，本次评价的东铁营棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。

项目总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

东铁营棚户区改造和环境整治项目总投资为 2,122,397 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,246,059 万元，已发行 1,134,000 万元，本批次申请发行 100,100 万元，本期拟发行 100,100 万元，用于上市地块拆迁补偿及项目安置房收购等，债券期限 3 年，后续批次发行 11,959 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，剩余资金通过政府预算安排资金以及上市回款资金解决。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次发行债券 100,100 万元，2027 年拟继续发行债券 11,959 万元，期限 3 年。假设融资利率为 2%(参考国债近 5 个交易日加权平均到期收益率+25bp 后取整)，预计到期本息累计 1,378,323.92 万元。

本项目融资计划如下：

单位：人民币万元

债券情况	金额	利率%	应付利息	本息合计
专项债券第 1 期	35000	3.32	8134	43134
专项债券第 2 期	277000	2.56	61593.6	338593.6
专项债券第 3 期	60000	2.45	4410	64410
专项债券第 4 期	12000	2.7	1095.98	13095.98
专项债券第 5 期	30000	2.64	1965	31965
专项债券第 6 期	20000	2.62	1256	21256
专项债券第 7 期	39000	2.09	2445.3	41445.3
专项债券第 8 期	11000	1.55	511.5	11511.5
专项债券第 9 期	525000	1.48	38850	563850
专项债券第 10 期	80000	1.39	3336	83336
专项债券第 11 期	45000	1.44	1944	46944
专项债券第 12 期	100100	2	6006	106106
专项债券第 13 期	11959	2	717.54	12676.54
合计	1246059		132264.92	1378323.92

本项目融资还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2021 年	0.00	35,000.00	0.00	35,000.00	0.00%	0.00	0.00
2022 年	35,000.00	874,000.00	0.00	909,000.00	3.32%	1,162.00	1,162.00
2023 年	909,000.00	50,000.00	0.00	959,000.00	2.58%	23,487.20	23,487.20
2024 年	959,000.00	50,000.00	62,000.00	947,000.00	2.59%	24,803.20	86,803.20
2025 年	947,000.00	80,000.00	337,000.00	690,000.00	2.74%	25,912.78	362,912.78
2026 年	690,000.00	145,100.00	0.00	781,000.00	1.68%	11,618.60	11,618.60
2027 年	781,000.00	11,959.00	50,000.00	797,059.00	1.75%	13,679.60	63,679.60
2028 年	797,059.00	0.00	115,000.00	682,059.00	1.62%	12,933.18	127,933.18
2029 年	682,059.00	0.00	145,100.00	591,059.00	1.56%	10,659.18	155,759.18
2030 年	591,059.00	0.00	536,959.00	0.00	1.36%	8,009.18	544,968.18
合计		1,246,059.00	1,246,059.00	0.00		132,264.92	1,378,323.92

本项目共需还本付息 1,378,323.92 万元，本次融资 10,100 万元，预计还本付息 101,659.18 万元。

二、销售产生的净现金流入的稳定性

（一）基本假设条件及依据

（1）基本假设条件

假设东铁营棚户区改造和环境整治项目在债券存续期内陆续进行开发建设，并于 2027 年开发建设完毕。本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让产生的政府性基金收入实现。

（2）依据：

法律法规依据为：

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》
- 2) 《关于授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函[2013]479号、〔2017〕602号、〔2020〕509号、[2024]132号
- 3) 《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复[2014]95号
- 4) 《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目用地预审事项的复函》（京国土丰函[2014]407号）
- 5) 《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》（京丰发改投资字[2014]129号）
- 6) 《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》（丰环保函〔2014〕64号）
- 7) 《北京市环境保护局关于东铁营棚户区改造和环境整治项目土地一级开发环保意见》（规丰复 2016-014 号）
- 8) 《北京市水务局关于东铁营棚户区改造和环境整治项目控规调整规划水资源论证报告的批复》京水行许字[2016]192号
- 9) 《北京市交通委员会关于东铁营棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》京交函[2017]605号
- 10) 《关于东铁营棚户区改造项目回迁安置房用地规划有关意见的函》（市规复〔2015〕2008号）
- 11) 《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》
- 12) 《北京市发展和改革委员会关于丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改(核)〔2024〕121号）

项目依据为：

- 1、项目范围内镇政府提供的人口、地上物、建筑面积等数据
- 2、项目地类地籍数据
- 3、项目编制单位收集的其他相关资料

（二）土地出让产生的净现金流入

（1）基本假设及依据

东铁营棚户区改造和环境整治项目位于南三环附近，片区东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。东铁营地区发展至今形成了规模较大的平房区。尤其是榴乡路建成通车后，两侧集中连片的危旧平房区裸露出来，与新建道路形成强烈反差。该区域的发展直接影响着所属地区规划功能的实现，制约着当地经济的发展，所以亟需进行改造。本项目为公益性项目，通过棚户区改造和环境整治，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，项目建设符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》城市空间结构发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划调整，切实考虑空间品质提升并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，提升服务能力。

项目用地及规模：项目实施范围总用地面积约 669300 平方米，其中建设用地约 371500 平方米，代征绿地约 30200 平方米，代征道路约 267600 平方米。规划地上建筑规模约 731000 平方米。项目总开发成本约为 2122397 万元，

项目总开发成本约为 2122397 万元，实施范围内有集体土地住宅房屋 1675 户，认定户籍户 3036 户、人口 5683 人，宅基地合法建筑面积 202534 平方米；集体非住宅建筑面积 89796 平方米；国有住宅 2185 户，认定户籍户 2720 户、人口 8182 人，总建筑面积 95869 平方米；国有非住宅建筑面积为 224965 平方米。

（2）土地出让产生的净现金流入

近三年，本项目所在区域共成交六宗 R2 二类居住用地，规划容积率在 2.4~3.09 之间，成交楼面熟地价在 66885~76168 元/平方米之间，均已进行房地产开发并进入销售阶段，目前住宅售价在 99000-110000 元/平方米之间，去化情况逐渐向好，去化率在 20%~90%之间。本项目收益性居住用地规划容积率为 2.4~2.6，综合所在区域土地成交情况及新建住宅项目销售情况，预计本项目居住用地土地入市交易楼面单价 60000~68487 元/平方米，商业用地土地入市交易楼面单价 25000 元/平方米，符合市场水平。采用市场比较法测算，预计土地入市交易总价 2619775 万元。

本项目规划经营性建筑规模约 41.91 万平方米，其中 R2 二类居住用地 39.16 万平方米，B4 综合性商业金融服务用地 2.75 万平方米。根据北京市人民政府发布的《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2022]12 号），本项目居住用地位于 IV-16 地价区片，商业用地位于 IV-15 地价区片。依据该区域类似项目的地价水平，计算出项目政府土地出让收益总价约 442419 万元。

扣除政府土地出让收益后项目可实现土地出让收益 2177356 万元。

（三）债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目债券收益为土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由财政统筹安排，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2026 年继续开发建设，2027 年基本建设完毕，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分），总计 2177356 万元，发债及已有融资本息合计 1378323.92 万元，本息覆盖倍数为 1.58。

如下表：

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益	
	本金	利息	本息合计	经营性地块收入	小计
第 1 年		1,162.00	1,162.00		
第 2 年		23,487.20	23,487.20		
第 3 年	62,000.00	24,803.20	86,803.20		
第 4 年	337,000.00	25,912.78	362,912.78		
第 5 年		11,618.60	11,618.60		
第 6 年	50,000.00	13,679.60	63,679.60		
第 7 年	115,000.00	12,933.18	127,933.18		
第 8 年	145,100.00	10,659.18	155,759.18		

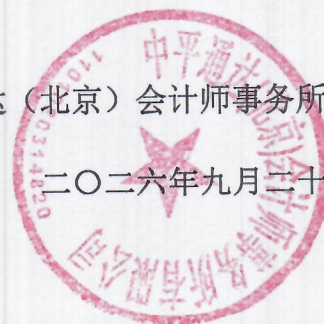
年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益	
	本金	利息	本息合计	经营性地块收入	小计
第9年	536,959.00	8,009.18	544,968.18		
合计	1,246,059.00	132,264.92	1,378,323.92	2,177,356.00	2,177,356.00
本息覆盖 倍数	1.58				

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东铁营棚户区改造和环境整治项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本期债券全部还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明

中平通达（北京）会计师事务所有限公司

二〇二六年九月二十日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市棚户区改造及一级土地开发预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制东铁营棚户区改造和环境整治项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（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、项目详细情况

（一）背景情况

东铁营棚户区改造和环境整治项目位于南三环附近，片区东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路，项目所在区域现状城市面貌与区域功能情况不符，居民生产生活环境恶劣，安全隐患突出，环境亟待解决。项目的实施，可提升该地区人居环境和城市品质，符合城市发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。

（二）建设必要性

东铁营棚户区改造和环境整治项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快旧城改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划实施，切实提升空间品质并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，全面提升城市化进程。通过统筹资源、协调利益，使社会资源优化配置，落实疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用，是经济合理的。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

本次涉及项目中实施主体：中铁建置业有限公司。具体情况见下表：

中铁建置业有限公司情况

名称	中铁建置业有限公司
统一社会信用代码	911101060828512381
住所	北京市丰台区贾家花园 15 号院 7 号楼 1868 室
法定代表人	胥津川
注册资本	23500 万元
成立日期	2013 年 11 月 13 日
公司类型	企业法人
经营范围	房地产开发；物业管理；施工总承包；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发、技术服务、技术咨询；酒店管理；会议服务。（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。）

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

东铁营棚户区改造和环境整治项目位于南三环附近，片区东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。东铁营地区发展至今形成了规模较大的平房区。尤其是榴乡路建成通车后，两侧集中连片的危旧平房区裸露出来，与新建道路形成强烈反差。该区域的发展直接影响着所属地区规划功能的实现，

制约着当地经济的发展，所以亟需进行改造。本项目通过棚户区改造和环境整治，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，项目建设符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》城市空间结构发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划调整，切实考虑空间品质提升并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，提升服务能力。

项目用地及规模：项目实施范围总用地面积约 669300 平方米，其中建设用地约 371500 平方米，代征绿地约 30200 平方米，代征道路约 267600 平方米。规划地上建筑规模约 731000 平方米。

项目总开发成本约为 2122397 万元，实施范围内有集体土地住宅房屋 1675 户，认定户籍户 3036 户、人口 5683 人，宅基地合法建筑面积 202534 平方米；集体非住宅建筑面积 89796 平方米；国有住宅 2185 户，认定户籍户 2720 户、人口 8182 人，总建筑面积 95869 平方米；国有非住宅建筑面积为 224965 平方米。

2. 项目资金到位及使用情况

截止 25 年 12 月累计到位资金 146.27 亿元，其中：财政预算资金 37.37 亿元，专项债 113.4 亿元（2021 年发行专项债券 3.5 亿元，用于东铁营项目拆迁补偿，2022 年 1 月发行再融资专项债 80.2 亿元，用于置换国开行贷款及股东借款，2022 年 6 月发行专项债 6 亿元，用于东铁营项目拆迁补偿，8 月份已全部支出。2022 年 10 月调增专项债 1.2 亿元（2024 年 12 月已还清），用于安置房建设，10 月份已全部支出。2023 年 1 月发行债券 3 亿元（2024 年 12 月已还清），2023 年 3 月发行债券 2 亿元（2024 年 12 月已还清），用于上市地块及安置房地块拆迁及建设，2023 年 6 月已全部支出。2024 年 4 月发行债券 3.9 亿元，用于上市地块及安置房地块拆迁及建设，2024 年 8 月已全部支出。2024 年 9 月发行债券 1.1 亿元（2024 年 12 月已全部支出）。2025 年 2 月发行债券 8 亿元（2025 年 12 月已全部支出）。2026 年 2 月发行债券 4.5 亿元（2026 年 8 月已全部支出）。

3. 项目内容与规模

本项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋的拆迁、安置房建设、必要的市政基础设施建设以及对东铁营

棚户区改造和环境整治项目范围内进行基础配套设施建设等。

东铁营棚户区改造和环境整治项目位于北京市丰台区南三环刘家窑桥南侧，东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。本项目规划建设用地面积 56.36 公顷，其中规划建设用地性质为 A33 基础教育用地、A5 医疗卫生用地、A1 行政办公用地、A6 社会福利用地、B4 综合性商业金融服务业用地、G1 公园绿地、R2 二类居住用地、S1 城市道路用地、S32 公交场站设施用地、U1 供应设施用地和 U2 环境设施用地，规划总建筑规模 91.54 万平方米（包括保留居住建筑面积 2.79 万平方米）。具体地理位置详见下图

图 1-1 项目地理位置示意图

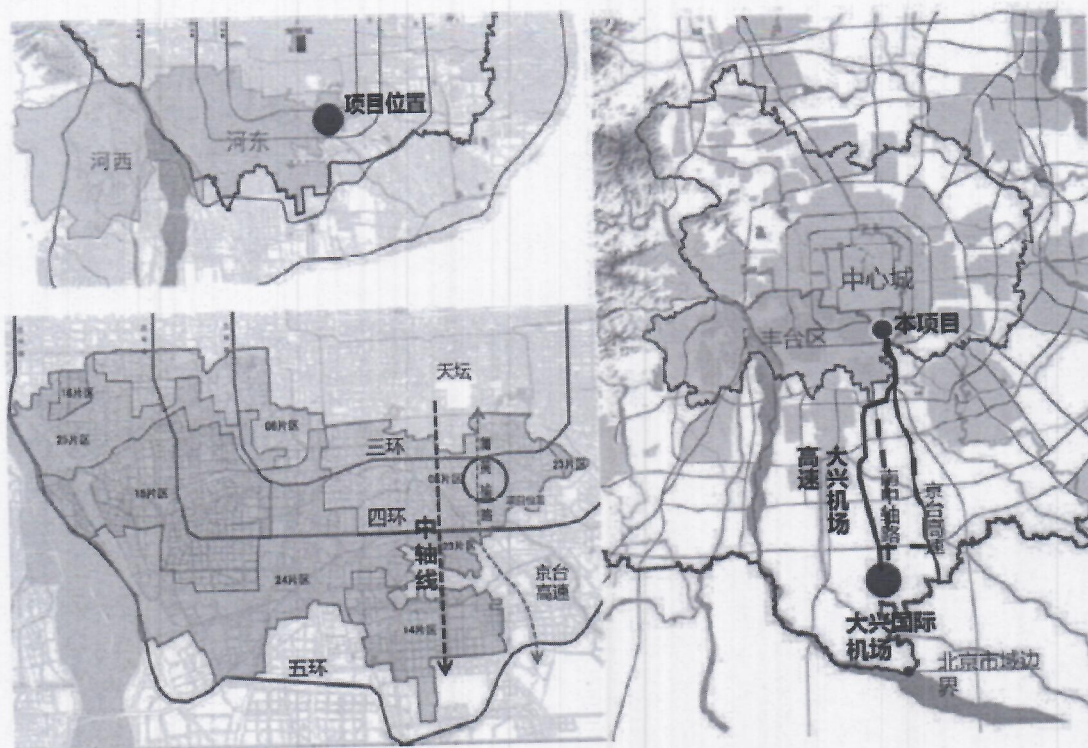


图 1-2 项目卫星示意图

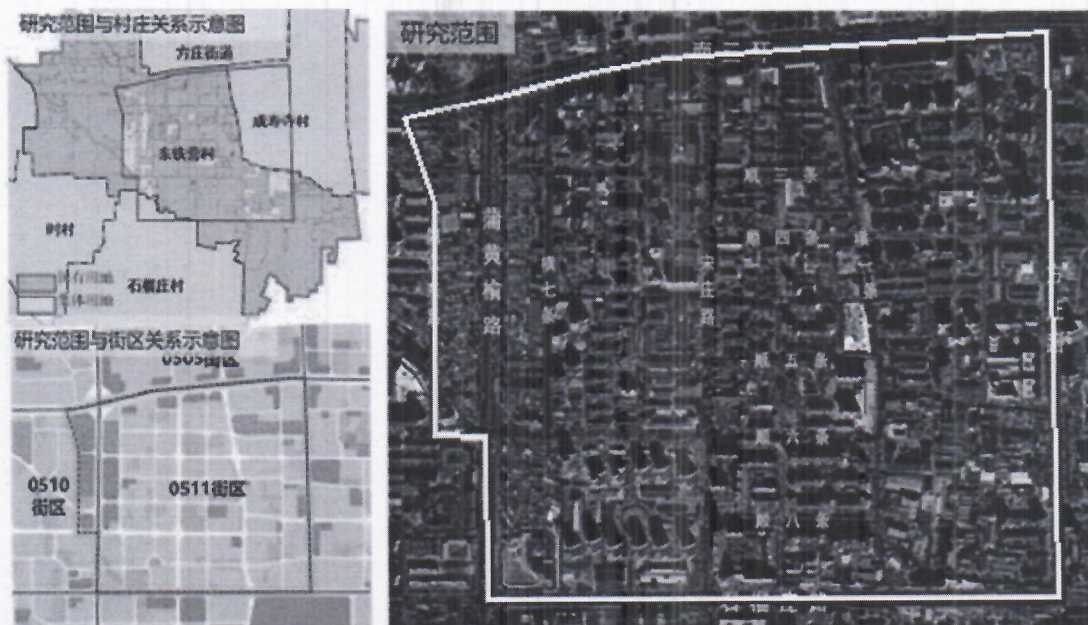
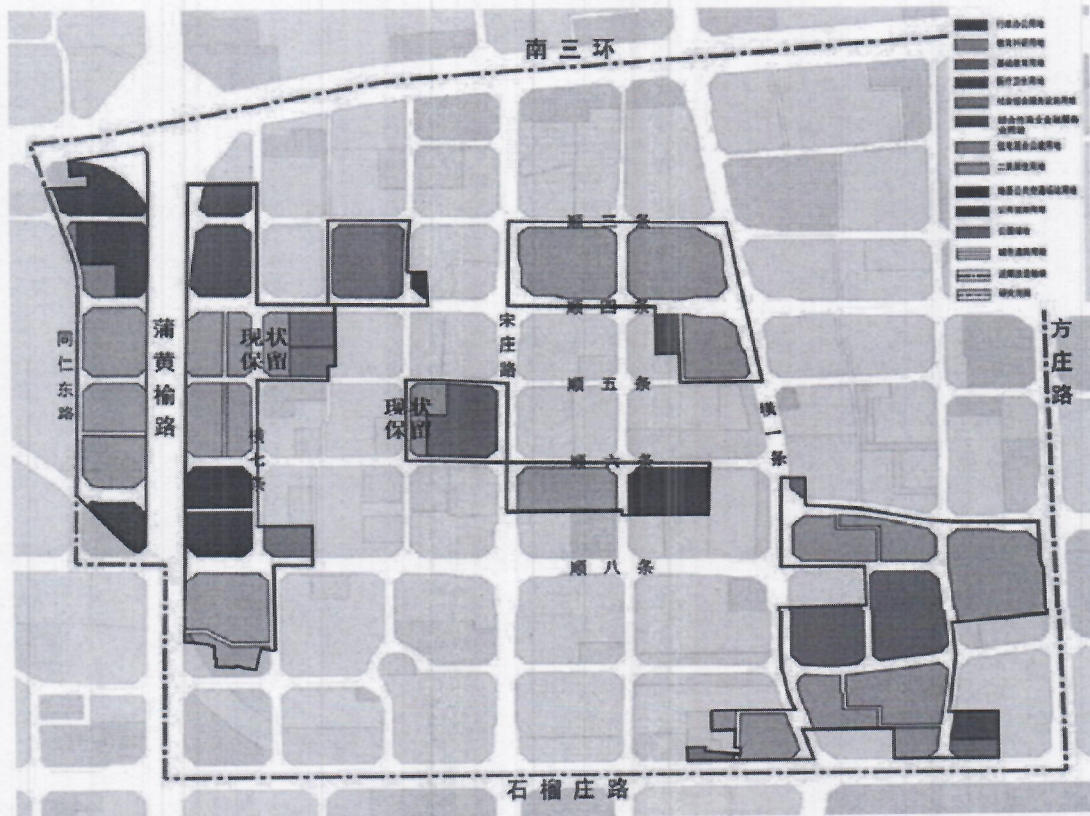


图 1-3 项目规划示意图



4. 投资估算与资金筹措方式

本项目滚动开发，预计投资总成本约 212.24 亿元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金、政府专项债券及上市回流资金。

序号	项目名称	四至	规模（公顷）	总投资（亿元）
1	东铁营棚户区改造和环境整治项目	东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。	56.36	212.24
		总计	56.36	212.24

5. 资金平衡

本项目开发成本预计约 212.24 亿元，2021 年已发行专项债券 3.5 亿元，期限为 7 年，2022 年已发行专项债券 86.2 亿元，期限 3 年（计划延期到 2028 年）。2022 年 10 月调增债券 1.2 亿元（2024 年 12 月已还清），期限 5 年。2023 年 1 月发行债券 3 亿元（2024 年 12 月已还清），2023 年 3 月发行债券 2 亿元（2024 年 12 月已还清），2024 年发行债券 5 亿元，2025 年发行债券 8 亿元，2026 年发行债券 4.5 亿元，2026 年拟继续发行债券 10.01 亿元，期限 3 年，2027 年拟继续发行债券 1.1959 亿元，期限 3 年，假设融资利率为 2%（参考国债近 5 个交易日加权平均到期收益率+25bp 后取整，每年支付利息，到期偿还本金，预计到期本息累计 137.83 亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政统筹安排。项目在实施完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1. 土地出让收入预测

（1）政府土地出让收益估算

本项目规划经营性建筑规模约 41.91 万平方米，其中 R2 二类居住用地 39.16 万平方米，B4 综合性商业金融服务用地 2.75 万平方米。根据北京市人民政府发布的《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京

政发[2022]12 号），本项目居住用地位于IV-16 地价区片，商业用地位于IV-15 地价区片。依据该区域类似项目的地价水平，计算出项目政府土地出让收益总价约 442419 万元。

（2）土地入市交易总价估算

近三年，本项目所在区域共成交六宗 R2 二类居住用地，规划容积率在 2.4～3.09 之间，成交楼面熟地价在 66885～76168 元/平方米之间，均已进行房地产开发并进入销售阶段，目前住宅售价在 99000-110000 元/平方米之间，去化情况逐渐向好，去化率在 20%～90%之间。

表 4-3 区域内近三年土地成交及房地产开发销售情况表

序号	宗地名称	土地面积 (m^2)	规划建设 面积 (m^2)	交易 方式	规划用途	成交日期	楼面单 价 (元/ m^2)	容积率	项目名称	目前售价 (元/ m^2)	开盘时间
1	北京市丰台区区南苑乡 分钟寺村 L-24、L-26 地块	38370.35	107437	挂牌	R2 二类 居住用地	2020/5/9	67202	3.00	合生东 叁金茂府 (合雅金苑)	106838	2021-1
2	北京市丰台区区南苑乡 分钟寺村 L-39 地块	17831.97	55141	挂牌	R2 二类 居住用地	2020/5/19	76168	2.97	合生缦云 (缦云嘉苑)	106579	2021-4
3	北京市丰台区区南苑乡 分钟寺村 L-41 地块	29750.73	88484	挂牌	R2 二类 居住用地	2020/5/19	73912	3.09	世茂北京天誉 (誉悦嘉园)	106169	2021-2
4	北京市丰台区区地铁九号线花 乡站造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	23125	55500	挂牌	R2 二类 居住用地	2022/9/23	69000	2.40	君礼著 (君礼家园)	102474	2023-2
5	北京市丰台区区玉泉营街道纪 家庙村 JIM-007 地块 R2 二 类居住用地、JM-012 地块 A33 基础教育用地	33500	85400	挂牌	R2 二类 居住用地、 A33 基础 教育用地	2022/2/17	66885	2.55	北京瑞府 (润泽嘉园)	101131	2022-5

本项目收益性居住用地规划容积率为 2.4~2.6，综合所在区域土地成交情况及新建住宅项目销售情况，预计本项目居住用地土地入市交易楼面单价 60000~68487 元/平方米，商业用地土地入市交易楼面单价 25000 元/平方米，符合市场水平。预计土地入市交易总价 2619775 万元。

表 4-5 预计土地出让收入明细表

序号	地块 编号	用地类型	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	出让时间	备注
1	15	二类居住	2.09	3.89	2024.10	
2	16—1	二类居住	1.24	3.32	2024.10	
3	6—2	二类居住	1.11	2.664	2025.12	
4	7—1	二类居住	2.29	5.954	2025.12	
5	2—1	二类居住	1.38	3.312	2026.6	
6	2—2	二类居住	2.09	5.434	2026.6	
7	3	二类居住	0.53	1.272	2026.6	
8	5—1	二类居住	0.86	2.064	2027.12	
9	5—2	二类居住	1.51	3.624	2027.12	
10	18—1	二类居住	1	2.5	2028.12	
11	1—1	商业金融	1.01	4.04	2029.6	
12	1—3	二类居住	1.68	4.032	2029.6	
拟出让合计			16.79	42.11	/	

2.项目收益测算

东铁营棚户区改造和环境整治项目收益为土地入市收益。根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计可实现

土地出让收入约 2619775 万元，扣除政府土地出让收益约 442419 万元，项目可实现土地出让收益 2177356 万元。

3.压力测试

考虑市场变动分析因素分析项目收益覆盖债券本息情况，项目收益按 2177356 万元和债券本息覆盖率 1.58 倍作为基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行分析，具体如下表：

单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
经营净收益	1959620	2068488	2177356	2286224	2395092
偿债资金合计	1378323	1378323	1378323	1378323	1378323
债券还本付息额	1378323	1378323	1378323	1378323	1378323
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债券本	0	0	0	0	0
债券本息覆盖率	1.42	1.5	1.58	1.66	1.74

经项目对收益变动幅度为 10% 的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。

4.项目资金测算平衡表

本项目将拟发行地方政府债券 1246059 万元，预期项目收入合计 2177356 万元，还本付息支出 1378323.92 万元，最后一期债券到期时（2030 年）的期末本金为 536959 万元，债券本金与利息合计为 544968.18 万元。本息覆盖倍数为 1.58。

项目资金测算平衡表

单位: 万元

	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、项目预期收入	2,177,356					337,092	503,135	576,710	327,444	143,919	289,056	
(一) 土地收益基金收入	2,177,356					337,092	503,135	576,710	327,444	143,919	289,056	
(二) 项目经营收入												
(三) 运营补贴												
二、项目资金来源	1,246,059	1,034,643	39,758	396,486	-185,774	97,561	80,000	155,217	504,506	-876,338	0	0
(一) 财政安排资金	0	1,034,643	4,758	-477,514	-235,774	47,561	0	10,117	492,547	-876,338		
(二) 地方政府专项债券	1,246,059		35,000	874,000	50,000	50,000	80,000	145,100	11,959			
三、项目建设支出	1,990,132.08	1,025,906	22,261	129,308	58,571	78,000	57,571	318,868.08	299,647			
四、项目运营支出												

五、还本付息支出	1,378,323.92				1,162	23,487.2	86,803.2	362912.78	11,618.6	63,679.6	127,933.18	155,759.18	544,968.
(一) 专项债券付息	132,264.92				1,162	23,487.2	24,803.2	25912.78	11,618.6	13,679.6	12,933.18	10,659.18	8,009.11
(二) 专项债还本	1,246,059						62,000	337,000		50,000	115,000	145,100	536,959
(三) 财政安排资金付息													
(四) 财政安排资金还本													
六、资金平衡情况													
1.项目期的期初资金				8,737	26,234	292,250	24,417.8	294,267.6	456,918.82	858,359.14	1,326,982.54	466,630.36	599,927.
2.项目期内现金变动		8,737	17,497		266,016	-267,832.2	269,849.8	162,651.22	401,440.32	468,623.4	-860,352.18	133,296.82	-544,968.
3.项目期的期末资金		8,737	26,234		292,250	24,417.8	294,267.6	456,918.82	858,359.14	1,326,982.54	466,630.36	599,927.18	54,959
本息覆盖倍数	1.58												

5.项目风险控制

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。

项目可能存在潜在的风险主要来源于以下几个方面：

（1）政策风险

政策风险主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

风险控制措施：密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避政策风险。

（2）市场风险

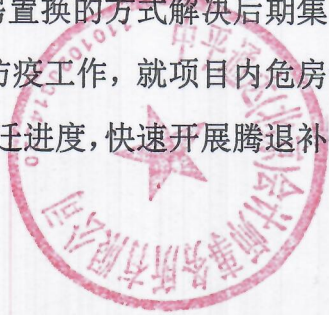
市场风险是指在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目合理安排债券发行金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

（3）搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法利益，可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

风险控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与南苑乡政府和东铁营村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。



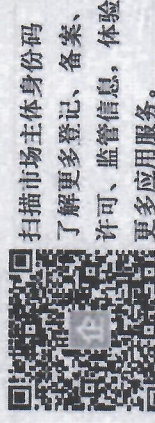


营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110102MA01D3C70U



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 中平通达(北京)会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 游春香

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，出具有关的报告；法律、法规规定的其他业务；财务咨询；税务咨询；企业管理咨询；企业管理；经济贸易咨询。（企业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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 100万元

成立日期 2018年06月25日

住所 北京市丰台区南三环西路16号2号楼3层321-01

登记机关



2025

年08月04日

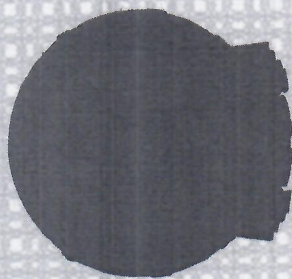
证书序号:0020224

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

中平通达（北京）会计师事务所有限公司

游春香

北京市丰台区南三环西路16号2号楼3层321-01

名称：

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

组织形式：有限责任

执业证书编号：11010339

批准执业文号：京财会许可[2019]0067号

批准执业日期：2019年12月6日