2026年北京市政府专项债券（四十二期）
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目
项目收益与融资平衡报告

中喜咨询2026X00174号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net

2026年北京市政府专项债券（四十二期）
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目
项目收益与融资平衡报告

中喜咨询2026X00174号

北京市通州区财政局
北京市规划和自然资源委员会通州分局
北京城市副中心投资建设集团有限公司：

我们接受北京城市副中心投资建设集团有限公司（以下简称"北投集团"）委托，对通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目专项债券（以下简称"本期债券"）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》。北投集团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。

本专项评价仅供本次申请发行通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目专项债券项目之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在北投集团对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了北投集团提供的规划初审意见文件京规自(通)初审函〔2024〕0047号、京规自通函〔2025〕393号、京规自(通)初审函〔2024〕0048号、京规自(通)初审函〔2024〕

0049号、京规自(通)初审函〔2024〕0050号、京规自(通)初审函〔2024〕0051号、京规自(通)初审函〔2024〕0052号，规划意见调整文件京规自通函〔2024〕623号、京规自通函〔2024〕624号、京规自通函〔2024〕625号，立项审批文件京通州发改（核）〔2024〕91号、京通州发改（核）〔2024〕92号、京通州发改（核）〔2024〕93号、京通州发改（核）〔2024〕94号、京通州发改（核）〔2024〕95号、京通州发改（核）〔2024〕96号，实施单位的确定文件通政函〔2024〕6号、《2026年北京市政府专项债券（四十二期）通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券540,900万元，其中已发行352,000万元，具体发行情况如下：

2025年6月27日，2025年北京市政府专项债券（二十三期）发行146,300万元，债券期限3年，中标利率1.45%；

2025年12月29日，2025年北京市政府专项债券（三十七期）发行204,000万元，债券期限3年，中标利率1.53%；

2026年2月9日，2026年北京市政府专项债券（二期）发行19,500万元，期限3年，中标利率为1.44%（以2026年8月1日为债券资金调整日调减本项目17,800万元至“通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目”）。

本次申请26,100万元，期限3年，按2026年10月20日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

2027年计划申请162,800万元，期限3年，按2026年10月20日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

综上，应偿还专项债本金和利息合计565,434万元（含本金540,900万元，利息24,534万元）分年度还本付息明细如下：

专项债券应付本息情况表

（单位：万元）

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调整	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2025年	——	350,300	——	——	350,300	1.45%、1.53%	——	——
2	2026年	350,300	45,600	-17,800	——	378,100	1.44%、1.52%	5,242	5,242
3	2027年	378,100	162,800	——	——	540,900	1.52%	5,783	5,783
4	2028年	540,900	——	——	350,300	190,600	——	8,138	358,438
5	2029年	190,600	——	——	27,800	162,800	——	2,896	30,696
6	2030年	162,800	——	——	162,800	——	——	2,475	165,275
合计		——	558,700	-17,800	540,900	——	——	24,534	565,434

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用其他市场化融资（即专项借款资金）454,075万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资454,075万元（已全部到位），具体如下：

①2024年12月借款金额817万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，借款利率按2.19%测算（2024年12月利率2.54%，从2025年1月1日起利率按2.19%），利息按季度支付，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年6月偿还本金100万元；2029年12月偿还本金717万元）。

②2024年12月借款2,189万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，借款利率按2.19%测算，利息按季度支付，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年6月偿还本金500万元；2029年12月偿还本金1,689万元）。

③2025年3月借款金额201万元，期限为5年，即2025年3月至2030年3月，借款利率按2.19%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（其中2029年9月偿还本金50万元；2030年3月偿还本金151万元）。

④2025年5月借款300,000万元，期限5年，即2025年5月至2030年5月,借款利率按2.19%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年5月12日偿还290,000万元）。

⑤2025年5月借款100,000万元，期限5年，即2025年5月至2030年5月,借款利率按2.19%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（在2029年9月21日偿还10,000万元，

在2030年5月19日偿还90,000万元）。

⑥2025年12月借款金额43,715万元，期限5年，即2025年12月至2030年12月,借款利率按2.51%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（2029年9月偿还10,000万元，2030年12月偿还33,715万元）。

⑦2025年12月借款金额2,281万元，期限5年，即2025年12月至2030年12月,借款利率按2.51%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（2029年9月偿还1,000万元，2030年12月偿还1,281万元）。

⑧2026年6月借款金额2,408万元，期限5年，即2026年6月至2031年6月,借款利率按2.51%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（2030年9月偿还1,000万元，2031年3月偿还1,408万元）。

⑨2026年6月借款金额2,464万元，期限5年，即2026年6月至2031年6月,借款利率按2.51%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（2030年9月偿还1,000万元，2031年6月偿还1,464万元）。

综上，应偿还市场化融资本金和利息合计503,218万元（含本金454,075万元，利息49,143万元）。分年度还本付息明细如下：

市场化融资应付本息情况表

（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2024年	——	817	——	817	2.54%	——	——
2025年	817	448,386	——	449,203	2.19%、2.51%	4,450	4,450
2026年	449,203	4,872	——	454,075	2.51%	10,055	10,055
2027年	454,075	——	——	454,075	——	10,107	10,107
2028年	454,075	——	——	454,075	——	10,107	10,107
2029年	454,075	——	34,056	420,019	——	9,928	43,984
2030年	420,019	——	417,147	2,872	——	4,459	421,606
2031年	2,872	——	2,872	——	——	36	2,908
合计	——	454,075	454,075	——	——	49,143	503,218

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

二、本期债券项目收益分析

本项目收入合计1,471,130万元，扣减市级分享支出117,691万元及计提的各项政策

性资金（基金）70,991万元共计188,682万元后，可用于还本付息的资金为1,282,448万元。本项目分年度收益情况如下表：

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	
一、收入	497,200	582,520	391,410	1,471,130
1.1土地出让收入	497,200	582,520	391,410	1,471,130
二、支出	63,828	74,947	50,663	189,438
2.1市级分享支出	39,776	46,602	31,313	117,691
2.2相关基金计提	23,797	28,045	19,149	70,991
三、收益	433,627	507,873	390,948	1,282,448

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

（单位：万元）

序号	年度	专项债券还本付息			项目收益（含以往年度收益结余）	年度可否平衡
		到期本金	本期付息	本息合计		
1	2025年	——	——	——	——	是
2	2026年	——	5,242	5,242	433,627	
3	2027年	——	5,783	5,783	507,873	
4	2028年	350,300	8,138	358,438	340,948	
5	2029年	27,800	2,896	30,696	——	
6	2030年	162,800	2,475	165,275	——	
合计		540,900	24,534	565,434	1,282,448	
本息覆盖倍数		2.27				

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为2.27倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

（单位：万元）

年度	项目收益	专项债券到期本息	扣除专项债到期本息后的项目收益	专项借款到期本息	是否年度平衡
2025年	——	——	——	4,450	是
2026年	433,627	5,242	428,385	10,055	
2027年	507,873	5,783	502,090	10,107	
2028年	340,948	358,438	-17,490	10,107	
2029年	——	30,696	-30,696	43,984	
2030年	——	165,275	-165,275	421,606	
2031年	——	——	——	2,908	
2032年	——	——	——	——	
合计数	1,282,448	565,434	717,014	503,218	
本息覆盖倍数	1.42				

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.20倍。

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.20倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国北京　　中国注册会计师：

2026年10月23日

附件：

项目收益及现金流入预测编制说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目计划使用专项借款、财政资金和专项债券资金。如果专项债不能按照预期计划发行，计划通过城中村专项借款方式筹集相应规模资金。

组合融资方面，本项目计划组合使用专项债券和其他市场化融资（即专项借款资金）994,975万元。其中专项债券资金540,900万元，其他市场化融资（即专项借款资金）454,075万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目拟使用专项债券540,900万元，已发行352,000万元，其中2025年已发行350,300万元、2026年已发行19,500万元（以2026年8月1日为债券资金调整日将本项目专项债券本金17,800万元调整至"通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目"），本次计划申请26,100万元。2027年计划申请162,800万元。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、工程建设其他费、预备费等有收益的公益性资本性支出。

（二）市场化融资

1.融资规模。本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）454,075万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资454,075万元，其中：①2024年12月借款金额817万元，期限为5年；②2024年12月借款2,189万元，期限为5年；③2025年3月借款金额201万元，期限为5年；④2025年5月借款300,000万元，期限5年；⑤2025年5月借款100,000万元，期限5年；⑥2025年12月借款金额43715万元，期限5年；⑦2025年12月借款金额2281万元，期限5年；⑧2026年6月借款金额2,408万元，期限5年；⑨2026年6月借款金额2,464万元，期限5年。

2.资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、工程建设其他费、预备费用等。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一） 国家及地方现行的法律法规、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） 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

（五）各项成本费用等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：北京城市副中心投资建设集团有限公司

注册地址：北京市通州区通济路8号8层-9层

法定代表人：石银峰

注册资本：1,106,296.3万元

经营年限：2005年3月17日至2055年3月16日

单位类型：有限责任公司

股东及持股比例：北京市人民政府国有资产监督管理委员会100%持股

单位简介：北京城市副中心投资建设集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目资金来源包含配套融资的，项目单位不属于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。

（二）项目概况

1.项目地点

本项目建设地点为北京市通州区潞城镇东堡村、西堡村、七级村和南刘各庄村村域范围。项目四至分别是：东至潮白河，南至南刘各庄村与春明路交界处，西至春明西路，北至东堡村北边界。

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，辖区总面积 905.95 平方千米，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市安次区交界。截止 2024 年末全区常住人口 184.6 万人，户籍人口 87.4 万人。2025 年通州区地区生产总值 1,638.77 亿元，2025 年末全区常住人口 184.5 万人，户籍人口 86 万人。2025 年通州地方级一般公共预算收入完成 184.96 亿元，区级一般公共预算收入完成 98.19 亿元。

2.项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目实施是支撑北京城市副中心承接中心城区功能和人口疏解的重要部分，符合地区规划。副中心东部发展联络带（春明路）作为副中心重要交通廊道，带动副中心与顺义、大兴以及河北的联动发展。春明路规划路由南北贯穿本项目 4 个村庄，亟需加快推进区域随道路建设搬迁。本项目紧邻行政办公区，横跨副中心和外围乡镇用地，且处在通州区边

缘地带，是实施潮白河国家级植物园首期建设的核心区域。亟需实施村庄搬迁实现副中心规划中的生态绿环格局，实现副中心与外围拓展区的统筹协调发展。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于城中村改造领域，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。区政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，促进生态环境良性循环，项目建设有利于促进当地经济文化发展。通过本项目的实施，改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，项目具有良好的公益性。

本项目总投资 1,305,038 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目可偿债净收益为 1,282,448 万元，预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.20 倍，项目收益性较好。因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

3.项目建设内容

本项目涉及A-F地块，根据项目立项批复可知，本项目建设内容如下：

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕91号），本项目建设规模、建设内容分别为建筑规模约36.23万㎡（不含地下面积），其中安置房建筑规模35.91万㎡、配建托幼设施建筑规模0.32万㎡。具体建筑规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕92号），本项目建设规模、建设内容分别为建筑规模约13.73万㎡（不含地下面积），建设内容为住宅、托幼设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区核准的批复》(京通州发改(核)〔2024〕93号），本项目建设规模、建设内容分别为总建筑规模约38.03万㎡（不含地下面积），建设内容为住宅及托幼配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕94号），本项目建设规模、建设内容分别为总建筑规模约14.67万㎡（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区核

准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕95号），本项目建设规模、建设内容分别为总建筑规模约13.88万㎡（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕96号），本项目建设规模、建设内容分别为规划为战略留白用地。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

4.建设条件落实情况

（1）项目已取得立项备案文件名称及文号

规划初审意见：2024年8月5日，取得北京市规划和自然资源委员会通州分局出具的《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0047号），2025年10月21日，取得《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区（一期）规划意见的补充函》（京规自通函〔2025〕393号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0048号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0049号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0050号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0051号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区"多规合一"协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0052号）。

规划意见调整：2024年9月30日，取得北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区规划意见的补充函》（京规自通函〔2024〕623号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区规划意见的补充函》（京规自通函〔2024〕624号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区规划意见的补充函》（京规自通函〔2024〕625号）。

立项审批：2024年10月6日，取得北京市通州区发展和改革委员会《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕91号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕92号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕93号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕94号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕95号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造

项目F区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕96号）。

实施单位的确定：2024年1月16日，取得北京市通州区人民政府《关于授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（通政函〔2024〕6号），同意授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施主体及借款主体，并加快开展有关具体工作。

实施方案审批：2024年10月15日,《通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施方案》取得市政府领导圈阅，项目全面启动。

综上，通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

（2）项目建设工期及实施进度

本项目属于在建项目，于2024年启动，至2028年完成。各年度实施进度计划如下所示：

2024年，潞城项目10月6日取得立项，10月15日项目实施方案取得市政府领导圈阅，项目全面启动。目前正在办理ABC三个区征地手续，其中A区已取得拨地钉桩成果（2024拨地0532），正在办理指界和勘测定界。BC区正在办理普测钉桩。拆迁工作正在进行入户摸底。

2025年，启动集体土地住宅搬迁工作。安置房建设方面，2025年安置房办理施工手续并开工建设，2026年安置房施工建设，预计2027年安置房竣工验收。

2028年，进行征地扫尾工作和拆迁扫尾工作。2028年安置房交房入住，实现所有农民上楼。待拆迁征地工作完成后，由实施主体移交至相关主管部门，按需启动后续三大设施建设工作。

本项目建设完成后，经营性土地入市，实现村民上楼安置。

5.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资1,305,038万元，其中工程费用315,630万元，占比24%；工程建设其他费用777,458万元，占比60%；预备费92,871万元，占比7%；建设期利息119,079万元，占比9%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金310,063万元，占比23.76%；专项债券资金540,900万元，占比41.45%；其他市场化融资454,075万元，占比34.79%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

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	合计
投资估算金额	315,630	777,458	92,871	119,079	1,305,038
占比	24%	60%	7%	9%	100%

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（2）资金筹措计划

本项目总投资估算1,305,038万元，计划使用专项借款454,075万元，占比34.79%；财政资金310,063万元，占比23.76%；专项债券资金540,900万元，占比41.45%。

分年度筹措计划如下：

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	2028年	合计	各类型占比
专项借款	817	448,386	4,872	——	——	454,075	34.79%
财政资金	——	574	20,818	23,100	265,571	310,063	23.76%
专项债券	——	350,300	27,800	162,800	——	540,900	41.45%
合计	817	799,260	53,490	185,900	265,571	1,305,038	100.00%
分年度占比	0.06%	61.24%	4.10%	14.24%	20.35%	100.00%	——

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

备注：项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计 261,100 万元，其中 159,000 万元财政资金，102,100 万元专项债资金，资本金比例为 20%。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目收入预测

本项目收益来源于土地出让，债券存续期内，预计可实现销售收入1,471,130万元。

土地出让规模

截止目前，本项目范围内规划可入市资源：2026年预计入市两宗R2二类居住用地，建筑规模约24.86万㎡；2027年预计入市四宗R2二类居住用地，建筑规模约22.78万㎡，一宗B1商业用地，建筑规模约0.99万㎡，两宗F3其他类多功能用地，建筑规模约8.05万㎡；2028年预计入市三宗R2二类居住用地，建筑规模约11.1万㎡，四宗F3其他类多功能用地，建筑规模约13.89万㎡。

土地入市出让计划表

单位：公顷/万㎡

入市时间	地块编号	用地性质(代码)	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）
2026年	FZX-0902-6005	R2_二类居住用地	5.52	13.81
2026年	FZX-0902-6007	R2_二类居住用地	4.8	11.05
2027年	FZX-0902-6001	R2二类居住用地	2.6	5.51
2027年		B1商业用地		0.99
2027年	FZX-0902-6002	R2_二类居住用地	1.9	4.74
2027年	FZX-0902-6004	R2_二类居住用地	0.9	2.06
2027年	FZX-0902-6017	R2_二类居住用地	4.55	10.47
2027年	FZX-0902-6013	F3_其他类多功能用地	1.02	2.56
2027年	TZ02-0301-2002	F3_其他类多功能用地	3.66	5.49
2028年	TZ02-0301-1001	F3_其他类多功能用地	3.97	5.95
2028年	TZ02-0301-1002	F3_其他类多功能用地	1.33	2
2028年	TZ02-0301-1006	F3_其他类多功能用地	2.05	3.08
2028年	TZ02-0301-1007	F3_其他类多功能用地	1.9	2.86
2028年	TZ02-0301-3005	R2_二类居住用地	2.88	6.33
2028年	TZ02-0301-3007	R2_二类居住用地	0.46	0.93
2028年	TZ02-0301-3012	R2_二类居住用地	1.92	3.84
总计	——	——	39.46	81.67

土地出让单价：

近三年经营性用地出让市场情况

通过对通州区可供参考的成交地块信息梳理发现，2024年成交3宗土地主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积17.2568万㎡；2025年成交3宗土地，主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积21.3035万㎡；2026年成交4宗土地，主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积22.2244万㎡。

梳理全区近三年经营性用地出让情况，R2二类居住用地楼面地价均价约25,000元/㎡，F3其他类多功能用地9,900元/㎡。参考案例详见下表3-3 2024-2026年通州区可参考的成交地块信息。

参考案例详见下表：

2024-2026年通州区可参考的成交地块信息

单位：万元

序号	项目名称	成交日期	地上建筑规模（㎡）		成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/㎡）
			R2	B1/F3		
1	北京市通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块FZX-0302-6016地块	2026年6月23日	33,754		102,170	30,269
2	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片	2026年4月8日		11,804	9,260	7,845

序号	项目名称	成交日期	地上建筑规模（㎡）		成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/㎡）
			R2	B1/F3		
	区项目FZX-0703-6001地块					
3	北京城市副中心0703街区FZX-0703-6031、FZX-0703-6032地块	2026年4月2日	89,318		176,900	19,806
4	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目FZX-0703-6002地块	2026年2月3日	87,368		156,200	17,878
5	北京市通州区老城平房棚户区改造项目一期九棵树南地块FZX-0302-6017地块	2025年11月27日	54,428		124,800	22,929
6	北京城市副中心0101街区FZX-0101-0607地块	2025年10月28日		71,783	93,950	13,088
7	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目FZX-0401-6044、6049地块	2025年4月8日	86,824		270,820	31,192
8	通州区土桥中路西侧棚户区改造项目FZX-0202-6025地块	2024年11月5日	47,379		119,600	25,243
9	通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目FZX-0303-6001地块	2024年10月23日	34,704		99,200	28,585
10	北京城市副中心1202街区FZX-1202-0074地块	2024年9月11日		90,485	80,900	8,941

地价预估情况

采用基准地价系数修正法和剩余法预测并结合项目经营性用地入市时序，R2二类居住用地楼面熟地价为12,500元/㎡，F3其他类多功能用地楼面熟地价为7,700元/㎡。

土地入市熟地价

考虑区域市场价格水平和市场发展趋势，结合当前土地市场供需关系及区域功能布局，确定市场法和其他方法的权重分别为 60%和 40%，预测 2026 本项目入市地块成交价格：R2 二类居住用地约为 20,000 元/㎡，F3 其他类多功能用地约为 9,000 元/㎡。后续价格R2 二类居住用地按每年上浮 10%，F3 其他类多功能用地单价不变测算。

土地出让收入

综上，本项目经营性R2二类居住用地、B1商业/F3多功能用地，总计销售收入1,471,130万元，扣除比例为8%的市级分享支出117,691万元后土地出让实际回笼资金1,353,439万元。项目土地出让净收益应优先用于偿还专项债券本息。

本项目土地出让收入

单位：万元

入市时间	地块编号	用地代码	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）	收入单价（元/㎡）	预计可回笼资金（万元）
2026年	FZX-0902-6005	R2	5.52	13.81	20,000	276,200
2026年	FZX-0902-6007	R2	4.8	11.05	20,000	221,000
2027年	FZX-0902-6001	R2	2.6	5.51	22,000	121,220
2027年		B1		0.99	9,000	8,910
2027年	FZX-0902-6002	R2	1.9	4.74	22,000	104,280
2027年	FZX-0902-6004	R2	0.9	2.06	22,000	45,320
2027年	FZX-0902-6017	R2	4.55	10.47	22,000	230,340
2027年	FZX-0902-6013	F3	1.02	2.56	9,000	23,040
2027年	TZ02-0301-2002	F3	3.66	5.49	9,000	49,410
2028年	TZ02-0301-1001	F3	3.97	5.95	9,000	53,550
2028年	TZ02-0301-1002	F3	1.33	2.00	9,000	18,000
2028年	TZ02-0301-1006	F3	2.05	3.08	9,000	27,720
2028年	TZ02-0301-1007	F3	1.9	2.86	9,000	25,740
2028年	TZ02-0301-3005	R2	2.88	6.33	24,000	151,920
2028年	TZ02-0301-3007	R2	0.46	0.93	24,000	22,320
2028年	TZ02-0301-3012	R2	1.92	3.84	24,000	92,160
总计	——	——	39.46	81.67	——	1,471,130

2.项目成本预测

本项目作为城中村改造项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。预计 2026 年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及相关基金需计提，作为土地出让成本，本项目共计扣减成本 70,991 万元。具体如下：

（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，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/㎡，根据表 3-2 土地入市出让计划表可知用地面积 39.46 公顷，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，计提国有土地收益基金基数为出让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中，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 5%进行计提计算。

（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）保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）的文件规定，保障性安居工程资金按照土地出让收益10%的比例计提。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为70,991万元。具体如下表所示：

计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）	分年度的计提各类政策性资金		
			2026年	2027年	2028年
1	农业土地开发资金	2,566	671	952	943
2	国有土地收益基金	67,672	22,871	26,796	18,005
3	农田水利建设资金	251	85	99	67
4	教育资金	251	85	99	67
5	保障性安居工程资金	251	85	99	67
合计		70,991	23,797	28,045	19,149

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（四）项目收益和现金流覆盖还本付息情况

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

（单位：万元）

序号	年度	专项债券还本付息			项目收益（含以往年度收益结余）	年度可否平衡
		到期本金	本期付息	本息合计		
1	2025年	——	——	——	——	是
2	2026年	——	5,242	5,242	433,627	
3	2027年	——	5,783	5,783	507,873	
4	2028年	350,300	8,138	358,438	340,948	

5	2029年	27,800	2,896	30,696	——	
6	2030年	162,800	2,475	165,275	——	
合计		540,900	24,534	565,434	1,282,448	
本息覆盖倍数		2.27				

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为2.27倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

（单位：万元）

年度	项目收益	专项债券到期本息	扣除专项债到期本息后的项目收益	专项借款到期本息	是否年度平衡
2025年	——	——	——	4,450	是
2026年	433,627	5,242	428,385	10,055	
2027年	507,873	5,783	502,090	10,107	
2028年	340,948	358,438	-17,490	10,107	
2029年	——	30,696	-30,696	43,984	
2030年	——	165,275	-165,275	421,606	
2031年	——	——	——	2,908	
2032年	——	——	——	——	
合计数	1,282,448	565,434	717,014	503,218	
本息覆盖倍数	1.42				

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.20倍。

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.20倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

四、项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府

的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，项目单位准备充足自筹资金，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概

算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。五是精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。六是密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。七是加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。八是加强城中村改造项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

（三）影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。此外，目前城中村改造项目土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，存在回款周期过长导致资金成本增加的风险。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，通州区财政部门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，坚决避免专项债券兑付风险。三是按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。四是密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到副中心的企业，与通州区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。五是提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

五、压力测试

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目净收益波动进行压力分析，详见下表：

项目资金整体本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析		
	-5%	0%	5%
项目净收益	1,218,914	1,282,448	1,326,437
债券还本付息额	1,068,652	1,068,652	1,068,652
债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.24

由以上分析可见，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。

营业执照

（副 本）（10-1）

统一社会信用代码

91110101085530 78XF

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　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张增刚

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、法律规定的其他业务。（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。）

出　资　额　2690 万元

成立日期　2013 年 11 月 28 日

主要经营场所　北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2025 年 12 月 26 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

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　一月　二十五日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 刘敏

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1970-11-14

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 130107701114184

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

姓名：刘敏

证书编号：110001680002

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

CPA任职资格检查合格 BICPA 2016

证书编号：110001680002
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：二〇〇二 七 二十九
Date of Issuance



姓名 Full name 孟从敏

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1974-09-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 130102197409102141

姓名：孟从敏

证书编号：110001680021

is valid for another year after

证书编号 No. of Certificate 110001680021

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OO三年