北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚咨字[2026]100Z1479号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

RSM 容诚
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
总所：北京市西城区阜成门外大街 22 号
1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26 (100037)
TEL:010-6600 1391 FAX:010-6600 1392
E-mail:bj@rsmchina.com.cn
https://www.rsm global/china/

2026 年北京市政府专项债券（四十二期）
北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目专项债券
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚咨字[2026]100Z1479 号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京海城兴泰置业发展有限公司“北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目”专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，并出具专项评价报告，

我们审核的依据是《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》。“北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目”实施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“项目收益及现金流入预测说明”中披露。

根据我们对支持这些假设的证据审核，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说明”中所述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，

项目总体评价结果如下：

一、基本情况

2024 年，北京市政府印发了《北京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），该文件明确：城中村改造范围包括五环路以内及第一道绿化隔离地区的村庄和以平房形态为主的零星片区、边角地等集中居住区，其他需改造的区域，经市政府同意，可适用城中村改造政策。

北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目（以下简称“本项目”），发

展改革部门审批监管代码2025-110108-04-01-925488，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110108-0002。属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，符合国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的地方政府专项债券可用作项目资本的行业第十九类城市更新（一）城中村改造的范围。

本项目位于四季青镇、万寿路街道、马连洼街道、西三旗街道、清河街道、东升镇的行政范围内，共涉及7宗用地，用地规模约37.50公顷（项目面积以最终的拨地钉桩测量成果为准）。其中，西三旗东路16号用地面积约6.00公顷，西三旗马坊用地面积约3.78公顷、朱房村甲1号用地面积约1.76公顷、东北旺路151号用地面积约12.94公顷、什坊院甲1号用地面积约5.46公顷、西郊苗圃用地面积约5.39公顷、八家生活区用地面积约2.17公顷。

本项目范围现状建筑主要为居住建筑、商业建筑、工业建筑及少量办公建筑等，建筑多为1层平房或厂房，建筑老旧，质量较差，公共卫生安全风险大、房屋消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱、社会治理难等突出问题。项目范围内待腾退现状建筑面积约12.11万平方米，待搬迁安置人口约1293户，共计3409人。其中，城建集团自有用地涉及待搬迁地块涉及西郊苗圃、东北旺路151号、朱房村甲1号、西三旗东路16号、西三旗马坊、什坊院甲1号，待安置住户913户、2459人；八家生活区地块待搬迁安置住户约380户、950人（具体以入户调查数据为准）。

项目为在建项目，建设期36个月，自2025年5月至2028年4月。

本项目主管部门为北京市海淀区住房和城乡建设委员会。海淀区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京海城兴泰置业发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减海淀区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

二、项目融资情况

北京海城兴泰置业发展有限公司本次拟融资项目为“北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目”，发行人拟融资情况如下：

由区财政预算安排资金 166660 万元，计划专项债券融资 516600 万元。

1、由区财政预算安排情况

项目单位由区财政从当年区政府预算安排资金总额 166660 万元。

2、债券发行及应付本息情况

本项目拟使用专项债券 516600 万元，2025 年北京市政府专项债券（二十三期）已发行专项债券资金 179200 万元，债券利率 1.45%，期限 3 年。每年付息，到期后一次性还本付息。

2026 年计划发行 87600 万元，期限 3 年，以 2026 年 10 月 22 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2026 年 10 月 18 日——10 月 22 日 2 年期国债收益率平均值为 1.32%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.47%作为本批发债的测算利率，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2027 年计划发行 249800 万元，期限 1 年，以 2026 年 10 月 22 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2026 年 10 月 18 日——10 月 22 日 1 年期国债收益率平均值为 1.27%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.42%作为本批发债的测算利率，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

具体情况如下：

项目债券融资情况表

金额单位：人民币万元

期　数	发行年度	发行金额	调增额度	期间	融资利率	利息总额
一期	2025 年	179200		3	1.45%	7795
二期	2026 年	87600		3	1.47%	3863
三期	2027 年	249800		1	1.42%	3547
合　计		516600		——	——	15205

项目债券还本付息情况表

金额单位：人民币万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	当年应付利息	当年应付本息
1	2025 年		179200	0	179200	—	—	—
2	2026 年	179200	87600	0	266800	1.45%	2598	2598
3	2027 年	266800	249800	0	516600	1.45%/1.47%	3886	3886
4	2028 年	516600	0	429000	87600	1.45%/1.47%/1.42%	7433	436433
5	2029	87600		87600	0	1.47%	1288	88888
合 计		—	—	—	—	—	15205	531805

无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

3、专项债券资金投向

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目等有收益的公益性资本性支出。

三、项目预期产生的净现金收入

1、基本假设条件

本项目的资金来源主要是北京市海淀区什坊院甲 1 号、西三旗东路 16 号和西三旗马坊共计 3 宗地，总用地规模为 9.65 公顷，建筑面积约 17.48 万平方米等地块的供地收入形成的统筹资金，按照地块性质及当前周边市价估算，合计收入约 888400 万元，本项目扣除住宅用地市级计提 16%的市级分享收益以及扣除研发设计用地弹性出让 1000 元/平方米的政府土地出让收益共约 134906 万元，以及农田水利建设资金和教育资金约 36584 万元后，预期项目收益为 716910 万元用于本项目偿债资金，可满足偿还本项目申报政府专项债的资金需求。

2、债券存续期内项目净收益

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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）文件规定，海淀区级土地出让收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于海淀区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分属于市级分享

收入，其余部分属于区级收入。

此外研发设计用地按照弹性出让 1000 元/平方米计提政府土地出让收益。

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%。

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%。

本项目扣除住宅用地市级计提 16%的市级分享收益和研发设计用地弹性出让 1000 元/平方米的政府土地出让收益共约 134906 万元，以及农田水利建设资金、教育资金约 36584 万元后，可用于资金平衡的净现金流入为 716910 万元。

综合以上，本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

金额单位：人民币万元

类别	分年度收益					
	2025	2026	2027	2028		合 计
土地出让收入		442200	371960	74240		888400
计提资金与市级分享收入		89044	74880	7566		171490
收 益		353156	297080	66674		716910

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总融资本息情况

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营性收入共计 716910 万元，需支付的项目专项债券及利息 531805 万元，总融资本息覆盖倍数为 1.35 倍，项目资金收入满足要求，能够覆盖专项债券本息。如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

金额单位：人民币万元

项债券资[illegible]表

金额单位：人民币万元

年度	专项债券融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	预计项目净收益	按预计项目净收益的95%	按预计项目净收益的90%
2025年						
2026年		5197	5197	321833	305741	289650
2027年		5323	5323	270748	257211	243673
2028年	516600	8309	524909	61436	58364	55292
合 计			535429	654017	621316	588615
总融资本息覆盖倍数				1.22	1.16	1.10

五、总体评价意见

经审核，我们认为，在相关“北京城建集团海淀区自用地城中村改造项目”实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期北京市海淀区什坊院甲1号、西三旗东路16号以及西三旗马坊地块等地块的供地收入形成的统筹资金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。

(此页为北京海城兴泰置业发展有限公司容诚咨字[2026]100Z1479号北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告之签字盖章页。)

附件：项目收益及现金流入预测说明

中国注册会计师：

孟红兵

中国·北京

中国注册会计师：

蔡新春

2026年10月23日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

项目资金来源主要是北京市海淀区什坊院甲1号、西三旗东路16号以及西三旗马坊地块等地块供地收入形成的统筹资金。

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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）文件规定，海淀区级土地收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于海淀区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。

此外研发设计用地按照弹性出让1000元/平方米计提政府土地出让收益。

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%。

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%。

本项目扣除住宅用地市级计提16%的市级分享收益和研发设计用地弹性出让1000元/平方米的政府土地出让，以及农田水利建设资金、教育资金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金和国有土地收益基金后，为可用于资金平衡的净现金流入。

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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）市场价格在正常范围内变动；

（五）由北京市海淀区什坊院甲1号、西三旗东路16号及西三旗马坊地块供地收入形成的统筹资金，将用于项目资金平衡；

（六）项目全部收入全部优先用于偿还本次债券本息，无其他债务偿还的影响；

（七）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）项目概况

1、项目建设背景

2023年4月中央政治局会议首次提出“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”；7月21日国务院常务会议审议通过《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》，提出“在超大特大城市积极稳步实施城中村改造，加大对城中村改造的政策支持”；7月28日召开在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议，会议强调，城中村改造是一项复杂艰巨的系统工程，要从实际出发，谋而后动。

北京市贯彻落实中央工作部署，积极稳步推进五环内及五环外一绿地区的城中村改造工作，并于2023年底启动了朝阳、海淀、丰台、通州、大兴5个区的20个城中村改造项目，并印发了《北京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）等一系列政策支持文件，完善了对城中村改造项目的管理规定，对规范后续城中村改造项目的实施起到了积极的推进作用。本次推动北京城建集团自有用地城中村改造工作，是积极响应国家城中村改造工作号召，推动城市高质量发展的重要举措。

2、项目建设内容与规模

依据北京市海淀区发展和改革委员会《关于北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2025〕58号），项目规划总用

地面积约 35.70 公顷，规划建筑控制规模约 20.90 万平方米（不含地下），建设内容为住宅及配套、办公研发、公共设施等。

本项目建设地点位于北京市海淀区，零散分布在四季青镇、万寿路街道、马连洼街道、西三旗街道、清河街道、东升镇的行政范围内，共涉及 7 宗用地，用地总面积共计 37.50 公顷。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 683260 万元，其中前期费用 5287 万元，征地补偿费 2716 万元，房屋征收（拆迁）补偿费 615928 万元，市政基础设施建设费 12598 万元，其他费用 6986 万元，财务费用 39745 万元。

（2）资金筹措

本项目总投资估算 683260 万元，计划使用财政预算资金 166660 万元，占比 24.39%；符合国务院关于项目资本金比例的要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划使用专项债券资金 516600 万元，占比 75.61%。

项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	17712	66683	82265	166660	24.39%
专项债券	179200	87600	249800	516600	75.61%
合 计	196912	154283	332065	683260	100.00%
分年度占比	28.82%	22.58%	48.60%	100.00%	——

本项目拟使用专项债券 516600 万元，2025 年北京市政府专项债券（二十三期）已发行专项债券资金 179200 万元，债券利率 1.45%，期限 3 年。每年付息，到期后一次性还本付息。

2026 年本批次计划发行 87600 万元，期限 3 年，以 2026 年 10 月 22 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 10 月 18 日——10 月 22 日 3 年期国债收益率平均值为 1.32%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，

即按照 1.47%作为本批发债的测算利率，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2027 年计划发行 249800 万元，期限 1 年，以 2025 年 10 月 22 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 12 月 18 日——12 月 22 日 1 年期国债收益率平均值为 1.27%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.42%作为本批发债的测算利率，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

4、资金平衡

“北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目”，在债券存续期内预计使用北京市海淀区什坊院甲 1 号、西三旗东路 16 号以及西三旗马坊地块形成的供地收入中形成的统筹资金，累计净现金流 716910 万元，项目收益与融资可自求平衡，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

（二）项目现金流入预测说明

1、项目现金流入预测说明

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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）文件规定，海淀区级土地收入如下:按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于海淀区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。

此外研发设计用地按照弹性出让 1000 元/平方米计提政府收益。

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%。

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

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%。

本项目扣除住宅用地市级计提16%的市级分享收益和研发设计用地弹性出让1000元/平方米的政府土地出让收益共约134906万元，以及农田水利建设资金、教育资金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金和国有土地收益基金约36584万元后，可用于资金平衡的净现金流入为716910万元。

综合以上，本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

金额单位：人民币万元

类别	分年度收益					
	2025	2026	2027	2028	2029	合 计
土地出让收入		442200	371960	74240		888400
计提资金与市级分享收入		89044	74880	7566		171490
收 益		353156	297080	66674		716910

2、对于还款保障情况进行说明

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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

（三）结论

经过上述测算，在项目相关单位对项目收益预测本次评价的“北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目”，在以本项目北京市海淀区什坊院甲1号、西

资，并合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

咨询会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 10 月 23 日

统一社会信用代码

91110102085492787 4

营业执照

(副本)(5-1)

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　容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　刘维、肖厚发

经营范围　一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。(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)许可项目：注册会计师业务；代理记账。(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)(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。)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

出　资　额　8730.5万元

成立日期　2013年12月10日

主要经营场所　北京市西城区阜成门外大街22号1幢10层1001-1至1001-26

登记机关

2025年 12月17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：　容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：　刘维

主任会计师：

经营场所：　北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：　特殊普通合伙

执业证书编号：　11010032

批准执业文号：　京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：　2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

证书序号：0022650

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

2015年11月8日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 薛红兵



壹红兵 110002540015

证书编号：
No.ofCertificate

批准注册协会
Authorzed Institute of(PA s

发证日期：
Date oflssuance

北京注册会计师协会

会计师工作单位变更事项登记
Registration af the('hane of Working Unit by aCPA

同意调出
Acreg thehoder

事务所
CPAs

会盖
efCPA

2073-12-1.2

Agre tc holdc to be transfieredi

事务所
CPAs

ofC FA



新春 4201 00050988

420100050988

证　书编　号：
No　ofCetificaie

北京注册**会计师协会**

批准注册协会：
Au**thorine**　**lnstituteaf**CPAs

发证日期：
Dateoflssuance

2022　10　26

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by aCPA

同意调出
Agreetheholder tobe traesferred from

事务所
CPAs

中安发环北方

同意调入
Agree thelolder tube transferedte

事务所
CPAs

会盖章