2026年北京市政府专项债券（三十四期）
丰台区宛平城周边地区城中村改造项目
专项债券项目
项目收益与融资平衡报告

信大咨字〔2026〕112号

信大茂通（北京）会计师事务所有限公司

中国·北京

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
丰台区宛平城周边地区城中村改造项目专项债券项目
项目收益与融资平衡报告

目 录

一、应付本息情况 2

二、本期债券募投项目收益资金来源 3

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况 3

四、附件：项目收益及现金流入预测编制说明 6

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
丰台区宛平城周边地区城中村改造项目专项债券项目
项目收益与融资平衡报告

信大咨字〔2026〕112号

北京市丰台区住房和城乡建设委员会、北京市丰台区财政局：

我们接受北京丰台城市建设综合开发集团有限公司（以下简称“丰开集团”）委托，对丰台区宛平城周边地区城中村改造项目（以下简称“宛平城周边地区城中村改造项目”或“本项目”或“项目”）专项债券项目（以下简称“本期债券”）项目收益与融资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》。丰开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。

本专项评价仅供丰开集团本次申请发行本期债券之目的使用，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，丰开集团对项目收益预测及其所依据的

各项假设前提，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平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目总投资估算509652万元，其中：

项目计划使用财政预算资金121252万元，占比23.79%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金388400万元（本批次申请计划调减2026年度专项债券65400万元），占比76.21%。以上三项合计509652万元，占比100.00%，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。

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券388400万元，已发行0万元。2026年申请发行0万元（本批次申请计划调减专项债券65400万元），2027年申请发行285000万元，2028年申请发行103400万元。为保障本项目偿债能力的抗风险性，专项债券利率暂按1.95%计取测算，但最终以实际发行利率为准，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。具体还本付息明细如下：

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	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026年	-	-	-	-	-	-	-
2	2027年	-	285000	-	285000	1.95%	-	-
3	2028年	285000	103400	285000	103400	1.95%	5558	290558

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
4	2029年	103400	-	103400	-	1.95%	2016	105416
合计	-	-	388400	388400	-	-	7574	395974

二、本期债券募投项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的土地出让收益。具体收益情况如下：

单位：万元

类别	分年收益			
	2026	2027	2028	合计
一、项目收入	-	-	678340	678340
（一）土地出让收入	-	-	678340	678340
（二）政府补贴收入	-	-	-	-
二、项目支出	-	-	163077.65	163077.65
（一）从土地出让收入中计提的各项资金	-	-	163077.65	163077.65
（二）运营支出	-			-
三、收益	-	-	515262.35	515262.35

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

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1.30，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。

（一）专项债券项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目专项债券本息覆盖倍数为1.30。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026年	-	-	-	-	/
2027年	-	-	-	-	/
2028年	515262.35	285000	5558	290558	是
2029年	-	103400	2016	105416	是
合计	**515262.35**	**388400**	**7574**	**395974**	/
本息覆盖倍数		**1.30**	-	-	-

注：2029年本息为2028年结余515262.35-290558=224704.35万元结转支付。

经测算，本项目预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.30，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的平衡。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

（本页无正文，为2026年北京市政府专项债券（三十四期）丰台区宛平城周边地区城中村改造项目专项债券项目收益与融资平衡专项评价报告之签署页）

信大茂通（北京）会计师事务所有限公司 中国注册会计师：

中国·北京 中国注册会计师：

二〇二六年十一月九日

四、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

本项目总投资估算509652万元，其中：

计划使用财政安排资金121252万元，占比23.79%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金388400万元，占比76.21%。以上三项合计509652万元，占比100.00%，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。

（一）专项债券

本项目拟使用专项债券388400万元，已发行0万元。其中2026年申请发行0万元(本批次申请计划调减专项债券65400万元)，2027年申请发行285000万元，2028年申请发行103400万元。为保障本项目偿债能力的抗风险性，专项债券利率暂按1.95%计取测算，但最终以实际发行利率为准，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。

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）项目单位基本情况

单位名称：北京丰台城市建设综合开发集团有限公司

注册地址：北京市丰台区丰台北路125号

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：付国锏

统一社会信用代码：91110106102164866 6

股东及持股比例：北京丰台城市更新集团有限公司，持股100%

丰开集团，项目单位已累计使用专项债券0万元，支持项目0个，目前已累计支出专项债券0万元，不涉及支出进度。其中：本项目已累计发行专项债券0万元，目前已累计支出0万元，不涉及支出进度。

丰开集团是依法设立并有效存续的国有单位，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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

（二）项目概况

丰台区宛平城周边地区城中村改造项目（以下简称或“宛平城周边地区城中村改造项目”或“本项目”或“项目”），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”。

1.项目所在区域情况

项目主要本项目位于丰台宛平地区、五里店地区及卢沟桥地区。项目北至吴家村路，东至程庄路，南至京港澳高速公路路南，西至西五环。本项目主要建设规模和内容是：经营性用地建筑控制规模约

26.31万平方米(不含地下),其中可出让建筑规模约25.61万平方米，建筑内容为住宅及商业等。

2.项目实施的必要性、公益性

(1)符合国家政策导向

本项目的实施严格落实市委、市政府推进城中村改造工作的相关部署，紧密围绕宛平城周边地区城中村当前面临的重点问题开展，符合《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（国办发〔2023〕25号）》《北京市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）的政策导向。

(2)高度契合地区规划

本项目的实施是对《北京城市总体规划（2016年-2035年）》、《丰台分区规划（国土空间规划）（2017-2035年）》、《北京丰台区宛平城地区FT00-1503、1511、2408、2410、2501、4003、4004、4013街区控制性详细规划（街区层面）(2020年-2035年)》、《北京丰台区卢沟桥街道FT00-1601、1602、2502、2503、2504街区控制性详细规划(街区层面)(2022年一2035年)》、《北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划（2020年-2035年）》的严格落实，高度契合了地区规划。

(3)能充分发挥当地资源禀赋

本项目的实施，是对国家及市区等多层级政策要求的落实，符合大多数群众的利益。结合所在实施单元资源的梳理盘点，与待解决任务亦较为匹配，能充分发挥当地资源禀赋，在社会、生态、经济等多方面均具备实施必要性。

(4)能有效解决当前瓶颈问题

改造范围内，现尚存有以卢沟桥村城北街、东关街为主的多处城

中村片区，面临着城乡统筹遗留问题多、安全隐患大、配套设施落后、人居环境差、社会治理难，经济发展滞缓等一系列问题，本项目的实施可以助力全面完成城镇化收尾、改善人居环境、提升设施配套水平、助力宛平城周边地区品质化发展，有效解决当前瓶颈难题。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算509652万元，其中：

计划使用财政预算资金121252万元，占比23.79%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金388400万元，占比76.21%。以上三项合计509652万元，占比100.00%，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。

4.项目主管部门

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会。丰台区建委负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京丰台城市建设综合开发集团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丰台区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

5.项目建设内容及地点

本项目主要建设规模和内容是：经营性用地建筑控制规模约26.31万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及商业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易

条件后入市交易。

另涉及丰台区宛平城周边地区城中村改造项目，计划2026年完成立项，当前暂未取得初审意见。主要建设规模和内容是：经营性用地建筑控制规模约26.31万平方米（不含地下）。建筑内容为住宅及商业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

相关主要指标如下表：

项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	经营性用地建筑控制规模约26.31万平方米(不含地下)	-	509652

本项目建设地点位于丰台宛平地区、五里店地区及卢沟桥地区。项目北至吴家村路，东至程庄路，南至京港澳高速公路路南，西至西五环。

6.建设条件落实情况

(1)项目"一托三"实施方案已完成编制。编制中围绕建设内容、实施范围、投资估算、资金来源及运营管理等事项开展调研论证，征求意见并经多轮修改完善后形成正式文本，已按程序上报市城乡办。截至目前，方案尚在市城乡办审核，预计十月中旬审批完成。下一步，待批复后将据此持续推进立项审批等前期手续，同步开展可研、用地预审与选址、环评、资金筹措等工作。

(2)项目计划开工、竣工日期

本项目建设周期拟定为27个月，计划2026年纳入市级项目库启动实施，2028年实现项目结案。

2026年4季度全面启动搬迁腾退及征地工作，年底前完成搬迁腾退任务。2027年3季度，第一批经营性地块具备入市条件。2028年3季度，第二批经营性地块具备入市条件；于2028年项目具备结案条件。

项目为新建项目，建设期为27个月，拟在2026年10月开工，同步启动土地征拆，计划2027年3月完成宛平片区及五里店片区场地平整，2027年12月完成卢沟桥片区场地平整，预计2028年完成竣工结算。

7.项目投资估算与资金筹措

(1)项目投资总额

本项目总投资509652万元，其中工程费用218736万元，占比42.92%；工程建设其他费用253974万元，占比49.83%；预备费29368万元，占比5.76%；建设期利息7574万元，占比1.49%。

项目投资估算构成表

（单位：万元）

序号	投资构成类别	投资估算金额	占比
1	工程费用	218736	42.92%
2	工程建设其他费用	253974	49.83%
3	预备费	29368	5.76%
4	建设期利息	7574	1.49%
5	铺底流动资金	-	-
合计		509852	100%

项目投资估算明细表

（单位：万元）

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	**工程费用**	**218736**	**42.92%**
1.1	安置房建安/外购费	204561	40.14%
1.2	基础设施建设费用	14175	2.78%
2	**工程建设其他费用**	**253974**	**49.83%**
2.1	前期费用	4602	0.90%
2.2	征地补偿费用	26740	5.25%
2.3	房屋搬迁腾退补偿费用	193012	37.87%
2.4	其他费用	6364	1.25%
2.5	管理费及审计费等费用	23256	4.56%
3	**预备费用**	**29368**	**5.76%**
建设投资小计		502078	98.51%
4	**建设期利息（发行费用）**	7574	1.49%
5	**铺底流动资金**	-	-
项目总投资合计		**509652**	**100.00%**

(2)筹措计划

资金筹措方式不含市场化融资，且专项债券用作项目资本金。

本项目总投资估算509652万元，其中：

计划使用财政安排资金121252万元，占比23.79%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金388400万元，占比76.21%，以上三项合计509652万元，占比100.00%，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。

分年度筹措计划如下

（单位：万元）

资金来源类型	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	38376	60626	24250	121252	23.79%
单位自有资金	-	-	-	-	-
专项债券	-	285000	103400	388400	76.21%
其中：用作项目资本金	-	285000	103400	388400	76.21%
银行贷款	-	-	-	-	-
其他市场化融资	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-
合计	**38376**	**345626**	**127650**	**509652**	**100.00%**
分年度占比	7.14%	67.82%	25.05%	100.00%	-

本项目不涉及组合融资，仅使用专项债券388400万元。

1)专项债券融资

融资规模。本项目拟使用专项债券总额388400万元，已发行0万元，本批次申请专项债券0万元（本批次申请计划调减2026年度专项债券65400万元），债务期限3个月，2027年拟发行285000万元，债券期限为2年，2028年拟发行103400万元，债券期限为1年。为保障本项目偿债能力的抗风险性，专项债券利率暂按1.95%计取测算，但最终以实际发行利率为准，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。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于征地搬迁、安置房建设及市政基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见项目投资估算明细表。

8.债券资金使用合规性

债券发行后，由丰开集团按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，用于项目勘察、设计、施工、监理、造价咨询等服务，后续全部通过公共资源交易平台开展公开招标，严格遵守招投标管理相关法规。施工图设计阶段将同步落实建筑安全、消防、人防、节能、抗震、历史风貌保护等强制性行业标准，同步开展环境影响评价、固定资产节能审查、地质灾害危险性评估、文物保护专项评估等专项评价工作。专项债券资金实行专户管理、专款专用，仅用于安置房建设、市政道路、给排水、绿化、便民服务设施等固定资产投资，明确划定资金禁止使用范围，杜绝用于人员经费、偿还存量债务、运营补贴等限制类支出。

9.项目建设运营模式

本项目建设期为27个月，计划2026年纳入市级项目库启动实施，2028年实现项目结案。

2026年4季度全面启动搬迁腾退及征地工作，年底前完成搬迁腾退任务。2027年3季度，第一批经营性地块具备入市条件。2028年3季度，第二批经营性地块具备入市条件；于2028年项目具备结案条件。

（三）对应的政府性基金收入

本项目为城中村改造项目，规划资金平衡用地共涉及2宗。其中1宗为规划二类居住用地，1宗为规划商业用地，具体指标情况如下：

卢沟桥片区资金平衡地块为规划二类居住用地，用地面积约5.64公顷，容积率2.8，规划建筑规模约15.78万平方米，其中可出让住

宅建筑规模约15.08万平方米，另含非独立占地设施约0.7万平方米；

五里店片区资金平衡地块（卢沟桥乡集体企业中都集团自有用地）为规划商业用地，用地面积约3.14公顷，容积率3.4，规划建筑规模约10.53万平方米。

1.项目收入预测

(1)土地收入预测

1)土地入市价格预测

通过对周边土地市场公开成交案例及房地产销售案例调查，结合对未来房地产市场的分析判断，卢沟桥片区资金平衡地块住宅用地入市楼面价预估为3.8万元/平方米，五里店片区资金平衡地块商业用地入市楼面价预估为1.0万元/平方米，均按规定采用公开出让的供地方式。

主要参考案例有丰台区东铁匠营街道2026年入市地块（北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目FT00-0506-0017地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.28万元/平方米；太平桥街道2026年入市地块（北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.76万元/平方米；太平桥街道2026年入市地块（北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0007地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.85万元/平方米；花乡地区2025年末入市地块（北京市丰台区花乡中部组团城中村改造项目B区FT00-2405-0001地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约4.2万元/平方米；六里桥街道2025年下半年入市地块（北京市丰台区岳各庄村A区棚户区改造土地开发项目DC-L01地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.0万元/平方米；南苑街道2025年中入市

地块(北京市丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目NY-030（南区）-02地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约4.0万元/平方米；玉泉营街道2025年初入市地块（北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0005地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.8万元/平方米；大瓦窑村2024年初入市地块（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）土地入市成交楼面单价约5.5万元/平方米。

2)土地入市收入估算

按照市场可接受原则，综合以上价格预测，卢沟桥片区资金平衡地块（居住）入市收入约57.30亿元，五里店片区资金平衡地块（商业）入市收入约10.53亿元。两处资金平衡用地土地入市总收入约67.83亿元。

3)政府土地出让收益

优化城中村改造项目的市区土地出让收入分配机制，在城中村改造项目土地上市成交后，市级按照土地收入的一定比例分享，具体比例按有关规定执行，当前按土地出让总成交价的16%测算需计提的政府收益及专项资金，共计约10.85亿元。

4)土地出让净收益

因土地入市收入约67.83亿元，考虑农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项计提资金支出5.45亿元，同步考虑市级政府土地收益分享收入计提约10.85亿 元（按土地成交价16%测算），本项目剩余土地入市净收益约51.53亿元。

项目经营性收入情况表

序号	项目	数值/信息情况（万元）			备注
1	地块编号	卢沟桥地块	五里店地块	合计	共2处
2	规划用地性质	R2 二类住宅用地	B1 商业用地	合计	-
3	规划用地面积（公顷）	5.64	3.14	8.78	-
4	规划建筑规模（万平方米）	15.78	10.53	26.31	-
5	可出让建筑规模（万平方米）	15.08	10.53	25.61	-
6	土地入市预估单价（万元/平方米）	3.8	1.0	-	-
7	土地入市收入（万元）	573040	105300	678340	[5]项与[6]项之积
8	政府土地出让收益（万元）	91686.4	16848	108534.4	按入市收益的16%计提
9	其他专项资金计提（万元）	-		54543.25	其他专项资金计提
10	预估可回笼资金（万元）	-		515262.35	[7]项与[8+9]项之

5)全区近两年经营性用地出让情况

主要参考案例有丰台区东铁匠营街道2026年入市地块（北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目FT00-0506-0017地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.28万元/平方米；太平桥街道2026年入市地块（北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.76万元/平方米；太平桥街道2026年入市地块（北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0007地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.85万元/平方米；花乡地区2025年末入市地块（北京市丰台区花乡中部组团城中村改造项目B区FT00-2405-0001地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约4.2万元/平方米；六里桥街道2025年下半年入市地块（北京市丰台区岳

各庄村A区棚户区改造土地开发项目DC-L01地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.0万元/平方米；南苑街道2025年中入市地块（北京市丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目NY-030（南区）-02地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约4.0万元/平方米；玉泉营街道2025年初入市地块（北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0005地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.8万元/平方米；大瓦窑村2024年初入市地块（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）土地入市成交楼面单价约5.5万元/平方米。

(2)项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及政府性基金补贴收入。

项目分年度政府性基金补贴收入表

单位：万元

2026年	2027年	2028年	合计
-	-	-	-

(3)项目收入合计（土地出让收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（土地出让收入+补贴收入）如下表：

项目分年度收入合计（土地出让收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入			
	2026年	2027年	2028年	合计
（一）土地出让收入	-	-	678340	678340
1.纳入政府性基金收入部分	-	-	678340	678340
2.纳入专项收入部分	-	-	-	-

收入类别	分年收入			
	2026年	2027年	2028年	合计
（二）政府补贴收入	-	-	-	-
合计	-	-	678340	678340

2.项目成本预测

本项目不涉及具体运营期。但本项目在土地入市时，涉及包含农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项计提资金支出及市级政府土地收益分享收入，总计约163077.65万元（按预估土地出让总成交价的16%测算）。

3.项目收益预测

综上，债券存续期内，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			
	2026年	2027年	2028年	合计
一、项目收入	-	-	678340	678340
（一）土地出让收入	-	-	678340	678340
（二）政府补贴收入	-	-	-	-
二、项目支出	-	-	163077.65	163077.65
（一）市级分享收入及专项计提资金支出	-	-	163077.65	163077.65
（二）运营支出	-			-
三、收益	-	-	515262.35	515262.35

（四）项目收益与融资平衡方案

1.应付本息情况

本项目总投资估算509652万元，其中：

计划使用财政预算资金121252万元，占比23.79%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金388400万元，占比76.21%，以上三项合计509652万元，占比100.00%，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。

1)专项债券应付本息

本项目计划申请专项债券总额388400万元，已发行0万元，2026年申请发行0万元(本批次申请计划调减专项债券65400万元)，2027年申请发行285000万元，2028年申请发行103400万元。为保障本项目偿债能力的抗风险性，专项债券利率暂按1.95%计取测算，但最终以实际发行利率为准，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。分年度还本付息明细如下：

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026年	-	-	-	-	-	-	-
2	2027年	-	285000	-	285000	1.95%	-	-
3	2028年	285000	103400	285000	103400	1.95%	5558	290558
4	2029年	103400	-	103400	-	1.95%	2016	105416
合计		-	388400	388400	-	-	7574	395974

2.本期债券募投项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的土地出让收益。具体土地出让收益情况如下：

单位：万元

类别	分年收益			
	2026	2027	2028	合计
一、项目收入	-	-	678340	678340
（一）土地出让收入	-	-	678340	678340
（二）政府补贴收入	-	-	-	-
二、项目支出	-	-	163077.65	163077.65
（一）市级分享收入及专项计提资金支出	-	-	163077.65	163077.65
（二）运营支出	-			-
三、收益	-	-	515262.35	515262.35

3.项目收益和现金流覆盖还本付息情况

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1.30，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。

1)专项债券项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目专项债券本息覆盖倍数为1.30。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026年	-	-	-	-	/
2027年	-	-	-	-	/
2028年	515262.35	285000	5558	290558	是
2029年	-	103400	2016	105416	是

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
合计	515262.35	388400	7574	395974	/
本息覆盖倍数		1.30	-	-	-

注：2029年本息为2028年结余515262.35-290558=224704.35万元结转支付。

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1.30，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。

统一社会信用代码

91110108755287732N

营业执照

(副 本) (2-1)

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　信大茂通（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　王彦珍

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（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，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：价格鉴证评估；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；企业管理咨询。（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。）

注册资本　180万元

成立日期　2003年10月08日

住　　所　北京市海淀区知春路1号18层1812

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2026 年 10 月 15 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

名　　称：信大茂通（北京）会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵路

经营场所：北京市海淀区知春路1号18层1812

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000275

批准执业文号：京财会[2003]1756号

批准执业日期：2003年9月25日

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

2026 年 3 月 18 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　赵路

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1978-09-12

工作单位 Working unit　包头正华会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　150203197809120010

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

转出：信永中和 2016.8.5

转入：中州会计师事务所 2016.8.5

转出：中州会计师事务所 2017.7.12.

转入：大信 2017.7.12.

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出：大信 2017.12.8.

转入：中州会计师事务所 2017.12.8.

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.

150200080095

内蒙古自治区注册会计师协会

2004 年 12 月 15 日

姓名：赵路
证书编号：150200080095

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.

年　月　日



姓 名 Full name 王彦珍
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1972-06-06
工作单位 Working unit 北京中盛嘉华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 142225197206060512



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

北京市会计师事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferring-out Institute of CPAs
2024 -09- 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 -09- 13 日

12





王彦珍的年检二维码.png

记

ration

续有效一年。

d for another year after

this renewal.





证书编号:
No. of Certificate 110005400003

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 二〇〇九 六 八



3