中 遥 会 计 师 事 务 所 有 限 公 司

ZHONG YI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室

电话：010-8518 8189

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

丰台区果园地区城中村改造项目（调减）

收益与融资自求平衡专项评价报告

中遥咨字（2026）2 号

2026年北京市政府专项债券（三十四期）丰台区果园地区城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡情况专项评价报告

中逸咨字[2026]2号

北京市丰台区财政局、北京南中轴城市开发建设有限公司：

我们接受委托，对北京南中轴城市开发建设有限公司（以下简称南中轴建设）2026年北京市政府专项债券（三十四期）丰台区果园地区城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核，参照上述准则的要求，执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，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。通过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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项

公司：中逸会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

通常并非如预期那样发生，如变动重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供项目单位本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为项目单位申请专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在项目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2026年北京市政府专项债券（三十四期）丰台区果园地区城中村改造项目专项债发行后，预期收益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。

中逸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

公司：中逸会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

2026年北京市政府专项债券（三十四期）

丰台区果园地区城中村改造项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

实施主体：北京南中轴城市开发建设有限公司

北京南中轴城市开发建设有限公司作为项目实施主体，承担项目资金筹集工作，并全权办理项目立项、规划、土地、拆迁安置等相关手续，组织实施项目征地补偿、拆迁安置、市政基础设施建设、土地平整等工作。

统一信用社会代码：91110106MAD1W59Y5Y

单位住所：北京市丰台区南苑路5号-3至9层101内三层乙127号

单位性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：苏远达

经营范围：许可项目：建设工程施工；专利代理；房地产开发经营。（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：承接总公司工程建设业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；创业空间服务；版权代理；非

公司：中遒会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

居住房地产租赁；停车场服务。（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）

（二）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

丰台区果园地区城中村改造项目紧邻首都功能核心区，交通区位条件优越，距离国贸 CBD8.8 公里，距离丽泽商务区 8 公里，距离天安门广场 6 公里，距离国际商务区 1.5 公里。本项目东至大红门路，南至规划西马场北街，西至规划远洋西路，北至规划街坊三路。

本次改造范围主要集中于果园村，果园村属于丰台区河东南中轴地区，主要涉及 FT00-0513、FT00-0514 街区。

2.项目内容与规模

本项目实施内容包括办理项目立项、规划、土地等各项前期手续。按照项目改造需求做好改造资金筹集、居民搬迁、安置房的收购、建设工作，做好城中村改造范围内的征地补偿、居（农）民和企业的搬迁安置、市政基础设施建设等相关工作。改造完成后的土地按照有关规定办理供地手续。

本项目用地面积约 16.24 公顷，用地均为建设用地，不涉及农用地。项目范围内涉及国有土地面积约 3.94 公顷，占比 24%；集体土地面积约 12.30 公顷，占比 76%。涉及果园村、大红门村 2 个村集体经济组织。

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

项目涉及现状房屋建筑规模约 12.02 万平方米，其中，住宅建筑规模约 4.42 万㎡，约 251 户；非宅建筑规模约 7.6 万㎡。

地上物情况统计表

项目	丰台区果园地区城中村改造项目	
	用地面积（㎡）	建筑规模（㎡）
宅基地	28,933.92	39,689.45
公房	4,051.42	4,250.84
私房	249.40	212.25
集体非宅	86,206.99	67,217.82
国有非宅	28,071.45	8,789.66
合计	**147,513.18**	**120,160.02**

参照当前项目范围统计，本项目涉及人口 902 人。其中，宅基地 764 人，公房 44 户，约 125 人；私房 2 户，约 13 人（以上数据最终以入户调查数据为准）。

根据已批复的《大红门地区 FT00-0504、0505、0513～0516 街区控制性详细规划（2020 年-2035 年）》，结合《南中轴果园地区城中村改造规划综合实施方案》，本项目范围内规划用地面积约 16.24 万平方米，规划建筑面积约 23.41 万平方米。

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

具体用地指标表

	用地分类	用地面积（万㎡）	建筑面积（万㎡）
果园地区	居住用地	5.91	10.97
	商务用地	5.00	11.56
	公服用地	0.39	0.31
	市政用地	0.23	0.09
	交通用地	0.31	0.06
	代征绿地、水域与道路	4.4	0.42
	合计	**16.24**	**23.41**

二、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）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场价格在正常范围内变动；

（六）假设控规不变；

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、融资情况（评价要素）

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称"《通知》"），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.55 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

本项目总投资约为 365,225.00 万元，其中前期费用 3,206.00 万元、征地补偿费 15,687.00 万元、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用

公司：中遵会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

247,832.00 万元、市政基础设施建设费 14,004.00 万元、其他费用 2,218.00 万元、财务费用 10,260.00 万元、管理费 9,693.00 万元、审计费 334.00 万元、税费 4,287.00 万元、期末支付费用 40,154.00 万元、分摊大红门旧改项目范围成本 17,550.00 万元。详见下表:

序号	项目	投资（万元）
1	前期费用	3,206.00
2	征地费用	15,687.00
3	房屋搬迁（腾退）补偿费及相关费用	247,832.00
4	市政基础设施建设费	14,004.00
5	其他费用	2,218.00
	小计	**282,947.00**
6	财务费用	10,260.00
7	管理费	9,693.00
8	审计费	334.00
9	税费	4,287.00
10	期末支付费用	40,154.00
11	分摊大红门旧村改造项目范围成本	17,550.00
	合计	**365,225.00**

本项目融资情况，计划发行专项债券 282,900.00 万元、财政预算

公司：中遵会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

资金 82,325.00 万元。本项目拟发行专项债券 282,900.00 万元，其中 2027 年 10 月拟发行 86,500.00 万元、2028 年拟发行 149,200.00 万元、2029 年拟发行 47,200.00 万元。专项债券资金用于项目发生的前期费用、征地补偿、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用等支出。同时根据北京南中轴城市开发建设有限公司提供的 2026 年专项债券用途调整信息公开表拟将已发行 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）86,500.00 万元调减专项债资金的用途调整至太平桥城中村改造项目 39,300.00 万元、丰台桥南城中村改造项目 26,700.00 万元、卢沟桥地区城中村改造项目 20,500.00 万元。

2.资金筹措

本项目计划在 4 年内完成开发，实施时间为 2027 年第三季度至 2031 年第二季度。2027 年计划 10 月份项目“一托三”实施方案通过市政府审批，11 月份完成项目规划、立项等相关前期手续；12 月份全面启动搬迁腾退及征地工作，同步开始办理市政基础设施建设前期手续，于 2028 年 6 月前完成搬迁腾退任务”。2028 年年底完成征地工作，具备启动基础设施建设条件，2029 年一季度首批经营性地块（住宅）具备入市条件，二季度二批次经营性地块（住宅）具备入市条件；四季度三批次经营性地块（娱乐、其他商务用地）具备入市条件，完成市政基础设施建设；2030 年三季度四批次（住宅、综合性商业金融服务业用地）具备入市条件；2031 年二季度五批次经营性

公司：中逸会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

地块（住宅、综合性商业金融服务业用地）具备入市条件。

本项目计划使用财政预算资金 82,325.00 万元，占比 22.54%；专项债券资金 282,900.00 万元，占比 77.46%。合计 365,225.00 万元。分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

金额单位：万元

资金来源类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政预算资金	4,871.00	9,970.00	6,597.00	60,887.00	82,325.00	22.54%
单位自有资金						
专项债券	86,500.00	149,200.00	47,200.00	0	282,900.00	77.46%
合计	91,371.00	159,170.00	53,797.00	60,887.00	365,225.00	100.00%
分年度占比	25.02%	43.58%	14.73%	16.67%	100.00%	

为保障本项目偿债能力的抗压性，专项债券利率暂按 3%计取测算，但最终以实际发行利率为准，期限为 3 年，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。

具体还本付息情况如下：

金额单位:万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还/调减	期末本金	测算利率	应付利息	还本付息合计
2026 年 9-11 月		86,500.00	86,500.00		3.00%	305.71	305.71
2027		86,500.00		86,500.00	3.00%	2,595.00	2,595.00
2028	86,500.00	149,200.00		235,700.00	3.00%	7,071.00	7,071.00

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

年度	期初本金	本期新增	本期偿还/调减	期末本金	测算利率	应付利息	还本付息合计
2029	235,700.00	47200		282,900.00	3.00%	8,487.00	8,487.00
2030	282,900.00		133,700.00	149200	3.00%	4,476.00	138,176.00
2031	149,200.00		149,200.00		3.00%		149,200.00
合计						22,934.71	305,834.71

备注：根据北京南中轴城市开发建设有限公司提供的2026年专项债券用途调整信息公开表拟将已发行2026年北京市政府专项债券（三十四期）86,500.00万元调减专项债资金的用途调整至太平桥城中村改造项目39,300.00万元、丰台桥南城中村改造项目26,700.00万元、卢沟桥地区城中村改造项目20,500.00万元。专项债券计划2027年10月拟发行专项债券86,500.00万元，2028年拟发行149,200.00万元，2029年拟发行47,200.00万元。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。本项目的收益为上市地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的专项债券利息由财政安排资金支付。

3.资金使用计划

根据北京南中轴城市开发建设有限公司提供的2026年专项债券用途调整信息公开表拟将已发行2026年北京市政府专项债券（三十四期）86,500.00万元，现调减专项债资金的用途调整至太平桥城中村改造项目39,300.00万元、丰台桥南城中村改造项目26,700.00万

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

元、卢沟桥地区城中村改造项目 20,500.00 万元。

本次计划调整日期暂按 2026 年 12 月 12 日考虑，计划调减 86,500.00 万元专项债利息本项目承担 43 天利息，剩余 2 年 322 天利息分别由太平桥城中村改造项目、丰台桥南城中村改造项目、卢沟桥地区城中村改造项目按调整额度分别承担。

本项目计划 2027 年 10 月拟发行专项债券 86,500.00 万元，2028 年拟发行 149,200.00 万元，2029 年拟发行 47,200.00 万元，剩余资金由财政预算资金保障。

4.本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入 474,867.26 万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为 305,834.71 万元，专项债券及借款本息覆盖倍数 1.55 倍。

5.评价结论

根据项目单位预测编制的《丰台区果园地区城中村改造项目实施方案》，我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除开发成本相关支出后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期较长，项目通过土地出让

公司：中谘会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

收入方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测编制的《丰台区果园地区城中村改造项目实施方案》，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

土地出让收入

1.基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市城中村改造相关政策实现专项收入。政策依据为:《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发[2011]27号）；《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)；国务院办公厅2023年7月《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》《北京市城乡结合部建设领导小组办公室等五部门关于印发北京市关于加强城中村改造成本管控的若干意见(试行)的通知》（京城乡办发[2024]7号）。

2.土地出让产生的净现金流入

（1）拟出让土地情况及出让计划

本项目规划经营性土地10宗，总出让建筑规模约22.53万平

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2029 年第一季度开始出让，预计 2031 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

序号	用途	用地面积（公顷）	建筑规模（万㎡）	上市年度
1	居住用地	2.26	3.9	2029
2	居住用地	1.29	2.61	2029
4-3	居住用地	0.24	0.52	2031
4-5	居住用地	2.12	3.94	2030
4-1	其他商务用地	1.03	3.09	2029
4-2	其他商务用地	1.58	4.74	2029
4-4	综合性商业金融服务业用地	0.32	0.22	2031
4-6	综合性商业金融服务业用地	0.84	1.68	2030
6	娱乐用地	0.54	1.34	2029
7	综合性商业	0.69	0.49	2031

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

序号	用途	用地面积（公顷）	建筑规模（万㎡）	上市年度
	金融服务业用地			
总计		10.91	22.53	

（2）土地出让产生的收入

预计本项目上市居住用地及商业服务类地块分别于2029年、2030年、2031年完成上市并收回资金，本项目地块可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目名称	位置	可出让建筑规模（万㎡）	楼面地价（万元）	土地出让收入（万元）
1	果园地区	3.9	4.7089	183,647.10
2	果园地区	2.61	4.7089	122,902.29
3	果园地区	0.52	4.7089	24,486.28
4	果园地区	3.94	4.7089	185,530.66
5	果园地区	3.09	1.3915	42,997.35
6	果园地区	4.74	1.3915	65,957.10
7	果园地区	0.22	1.3915	3,061.30
8	果园地区	1.68	1.3915	23,377.20
9	果园地区	1.34	1.3915	18,646.10
10	果园地区	0.49	1.3915	6,818.35

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

合计	22.53		677,423.73

（3）土地出让收入中计提的各项资金

土地出让收入中计提的各项资金主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

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，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

②农田水利建设资金政府土地出让收益

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，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

③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，本地区计提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

公司：中逸会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

④廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》(财综[2007]64 号)文件规定，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

⑤国有土地收益（16%政府收益）

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和资源委员会印发《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，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，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。

本项目按照上述规定采用的计提国有土地收益比例为 16%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下:

项目	金额（万元）
1、土地出让收入	677,423.73
2、扣除从土地出让收入中计提的各项资金	202,556.47
（1）农业土地开发资金	709.15
（2）农田水利建设资金	31,153.17
（3）教育资金	31,153.17

公司：中逸会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

项目	金额（万元）
（4）廉租住房保障资金	31,153.17
（5）国有土地收益（16%政府收益）	108,387.80
3、土地出让净收入（3=1-2）	474,867.26

（4）土地出让产生的净现金流入

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的净现金流入：677,423.73 万元-202,556.47 万元= 474,867.26 万元（已扣除 16%市级政府收益）。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

项目收益及现金流入预测说明

1.土地出让价格的预测

（1）土地市场情况

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取了近三年北京市丰台区果园地区周边出让城镇住宅用地 5 宗；近八年北京市丰台区所有出让的商业服务用地 3 宗，相

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

邻其他区近几年基本无成交的商业服务用地或者成交的地块与本区差异较大不具备参考价值，故本次选择这 3 宗土地。

本次评价参考的 8 宗土地出让情况如下表所示:

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

1）居住用地：

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积(平方米)			规划建筑面积(平方米)	调整后项目建筑面积	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	成交单价	受让单位	开发程度	保证金（万元）
					合计	建设用地面积	代征地面积											
京土储挂（丰）[2025]045号	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	丰台区玉泉营街道	2025年12月11日	247200	23542.66	23542.66	0	58857	58857	2.5	挂牌出让公告	R2二类居住用地（070102二类城镇住宅用地）	2025年12月25日	247200	4.2000	北京建工地产有限责任公司和北京城乡房屋建设开发有限责任公司联合体	六通一平	49500
京土储挂（丰）[2025]026号	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	丰台区六里桥街道	2025年8月22日	290000	21772.59	21772.59	0	58000	58000	—	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2025年9月5日	290000	5.0000	北京城建投资发展股份有限公司、北京建邦恒瑞房地产开发有限公司和北京金第房	七通一平	58000

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积(平方米)			规划建筑面积(平方米)	调整后项目建筑面积	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	成交单价	受让单位	开发程度	保证金（万元）
					合计	建设用地面积	代征地面积											
																地产开发有限责任公司联合体		
京土储挂（丰）[2025]022号	北京市丰台区城乡一体化棚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	丰台区南苑街道	2025年6月10日	208000	25897.21	25897.21	0	51794	51794	2.00	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2025年6月24日	208000	4.0159	北京兆兴房地产开发有限公司	六通一平	41600

公司：中遵会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积(平方米)			规划建筑面积(平方米)	调整后项目建筑面积	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	成交单价	受让单位	开发程度	保证金（万元）
					合计	建设用地面积	代征地面积											
京土储挂（丰）[2024]053号	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	丰台区玉泉营街道	2025年1月2日	400800	27422.21	27422.21	0	69104	69104	2.520	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2025年1月16日	400800	5.8000	北京中海地产有限公司	七通一平	80200
京土储挂（丰）[2024]048号	北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0024地块R2二类居住用地	丰台区太平桥街道万泉寺村	2024年11月28日	1105400	63672.494	63672.494	0	178283	178283	2.800	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2024年12月12日	1105400	6.2003	北京中海地产有限公司	七通一平	221100

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

经修正后《丰台区果园地区城中村改造项目》周边城镇住宅用地土地出让价格预测表

区位	建设用地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面地价（元/平米）	调整系数	调整后金额（元/平方米）	出让日期	用途
丰台区玉泉营街道	23,542.66	2.50	58,857.00	247,200.00	42,000.10	0.8885	37,316.55	2025-12-25	R2 二类居住用地
丰台区六里桥街道	21,772.59	——	58,000.00	290,000.00	50,000.00	1.0638	53,188.48	2025-9-5	R2 二类居住用地
丰台区南苑街道	25,897.21	2.00	51,794.00	208,000.00	40,159.09	1.0319	41,438.42	2025-6-24	R2 二类居住用地
丰台区玉泉营街道	27,422.21	2.52	69,104.00	400,800.00	57,999.54	0.8885	51,531.84	2025-1-16	R2 二类居住用地
丰台区太平桥街道万泉寺村	63,672.49	2.80	178,283.00	1,105,400.00	62,002.55	0.8382	51,970.24	2024-12-12	R2 二类居住用地
居住用地调整后单价							47,089.11		

公司：中遥会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

2）商业服务用地：

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积(平方米)			规划建筑面积(平方米)	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	成交单价（万元/平米）	受让单位	开发程度	保证金（万元）
					合计	建设用地面积	代征地面积										
京土储挂（丰）〔2023〕067号	北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地	丽泽金融商务区	2023年12月14日	118,000	7,467.00	7,467.00		52,000	6.96	挂牌出让公告	B4综合性商业金融服务业用地	2023年12月28日	118,000	2.2692	中国南水北调集团综合服务有限公司	临时“三通一平”	24,000
京土储挂（丰）〔2022〕043号	北京市丰台区丽泽金融商务区D-01地块B4综合性商业金融服务业用地	丽泽金融商务区	2022年8月11日	166,000	12,629.88	12,629.88		80,000.00	6.33	挂牌出让公告	B4综合性商业金融服务业用地	2022年8月25日	166,000.00	2.075	北京福格置业有限公司	临时“三通一平”	34,000.00
京土整储挂（丰）〔2017〕085号	北京市丰台区丽泽金融商务区南区D-02地块B4综合性商业金融服务业用地	丽泽金融商务区	2017年10月31日	252,000	41,078.72	14,089.18	26,989.55	105,000.00	7.45	挂牌出让公告	B4综合性商业金融服务业用地	2017年11月14日	355,000.00	3.381	华夏人寿保险股份有限公司北京分公司	临时“三通一平”	76,000.00

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

经修正后《丰台区果园地区城中村改造项目》周边商业服务用地土地出让价格预测表

区位	建设用地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面地价（元/平米）	调整系数	调整后金额（元/平方米）	出让日期	用途
丰台区丽泽金融商务区南区	29,500.00	4.00	118,000.00	342,000.00	22,692.31	0.5247	11,906.08	2023/12/28	综合性商业金融服务业用地
丰台区丽泽金融商务区南区	14,788.30	4.00	59,153.00	176,000.00	20,750.00	0.5371	11,144.03	2022/8/25	综合性商业金融服务业用地
丰台区丽泽金融商务区南区	14,089.18	7.45	105,000.00	355,000.00	33,809.52	0.5529	18,694.23	2017/11/14	综合性商业金融服务业用地
商业服务用地调整后单价							13,914.78		

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

（2）项目出让土地价格预测表

城镇住宅用地楼面地价（万元/平方米）=4.7089

根据近期土地市场情况及项目周边城镇住宅用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

10.97 万平方米×4.7089 万元= 516,566.33 万元

商业服务用地楼面地价（万元/平方米）= 1.3915

根据近期土地市场情况及项目周边商业服务用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

11.56 万平方米× 1.3915 万元= 160,857.40 万元

综上，根据近期土地市场情况及项目周边城镇住宅用地及商业服务用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

10.97 万平方米×4.7089 万元+11.56 万平方米× 1.3915 万元= 677,423.73 万元

（3）政府土地出让收益

本项目扣除从土地出让收入中计提的各项资金预计用于资金平衡土地的相关建筑规模 22.53 万平方米，政府综合收益 202,556.47 万元（包含按 16%计算的政府收益）。

（4）土地出让产生的净现金流入

预计本项目地块用于资金平衡土地的相关土地产生的净现金流入= 677,423.73 万元- 202,556.47 万元= 474,867.26 万元（已扣除 16%市级政府收益）。

2 预期总收益

预计本项目用于资金平衡的土地出让收入的总收益为 474,867.26 万元（已扣

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场经贸城 W2 座 1207-1212 室
电话：010-85188189

除16%市级政府收益）。

（二）本息覆盖率

项目债券募投项目收益为上市地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的债券利息由财政安排资金支付，根据《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发[2011]27号）；《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；国务院办公厅2023年7月《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》《北京市城乡结合部建设领导小组办公室等五部门关于印发北京市关于加强城中村改造成本管控的若干意见(试行)的通知》（京城乡办发[2024]7号）等相关文件政策本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为项目地块产生的净现金流入为474,867.26万元（已扣除16%市级政府收益），本息覆盖倍数为1.55倍（本息覆盖倍数=用于资金平衡相关收益474,867.26万元/债券本息305,834.71万元）。如下表:

金额单位:万元

年度	偿贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2026年	86,500.00	305.71	305.71	
2027年	86,500.00	2,595.00	2,595.00	
2028年	235,700.00	7,071.00	7,071.00	
2029年	282,900.00	8,487.00	8,487.00	304,353.75
2030年	149,200.00	4,476.00	138,176.00	146,468.61
2031年	0.00	0.00	149,200.00	24,044.90
合计	282,900.00	22,934.71	305,834.71	474,867.26
本息覆盖倍数	1.55			

公司：中逸会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

（三）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(万元)	451,123.90	474,867.26	498,610.63
债券还本付息额(万元)	305,834.71	305,834.71	305,834.71
债券本息覆盖率	1.48	1.55	1.63

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.48，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（四）风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《丰台区果园地区城中村改造项目实施方案》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

1.社会风险

（1）风险评估

项目与所在地互适程度可能出现问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响，项目可能承担风险。

公司：中遥会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

能否取得当地居民的理解和支持，取得相关利益单位的谅解，是能否确保本项目按时按量完成的关键。若有部分居民或利益相关者未能协调好，将使项目建设无限延长，导致建设成本增加，项目的投资风险加大。在腾退拆除过程中，如果处理不当，容易引发社会问题，进而导致投资成本增加或项目功亏一篑。

（2）风险应对

在项目启动前，由政府相关部门统一协调，采取与拟腾退拆除居民和相关利益方进行座谈，就腾退拆除范围和内容进行协商，取得一致意见；并与相关的基础职能部门进行深入沟通，初步取得他们的支持。

2.环境风险

（1）风险评估

首先是工程建设对周边环境产生的负面影响，致使项目不能顺利实施，需要增加大量投入进行治理。其次是外部环境风险，指项目本身以外的配套条件、协作条件给予服务对象有重大影响的因素发生变化而项目自身无法控制的风险。

（2）风险应对

充分考虑项目本身以外的配套条件、协作条件，采取相关措施，加强和政府相关部门、利益相关团体的沟通，提供对危机预测的准确度。同时通过强化特色服务降低对外部环境的依赖，尽量减少项目的运营对周边环境产生的负面影响。

3.成本风险

（1）风险评估

城中村居民对拆迁补偿标准通常期望较高。在实际谈判过程中，若最终确定的补偿标准超出预期，会大幅增加拆迁补偿成本。此外，城中村存在产权纠纷、

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

违法建筑认定等复杂问题，处理这些问题需要耗费大量时间和资金，导致拆迁补偿成本进一步上升。过高的拆迁补偿成本会给项目资金平衡带来巨大压力，可能使项目资金缺口扩大。

（2）风险应对

在项目前期，充分调研城中村居民需求和市场情况，合理制定拆迁补偿标准。通过公示补偿方案、召开居民座谈会等方式，广泛征求居民意见，确保补偿方案公平合理且具有可操作性。同时，加强对拆迁补偿过程的管理，严格审核补偿申请，防止补偿成本不合理增加。

4.资金筹措风险

（1）风险评估

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，后续资金筹措出现问题。

（2）风险应对

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，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

公司：中遵会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

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”。

5.收益实现风险

（1）风险评估

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。

（2）风险应对

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三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，政府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。

六、评估结论

依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在专项债券发债后，一方面能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券发行后正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

公司：中通会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

七、使用限制

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

公司：中逸会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区东长安街1号东方广场经贸城W2座1207-1212室
电话：010-85188189

统一社会信用代码

91110112101596341P

营业执照

(副 本)(4-1)

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　中逸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　谷春林

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：工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程管理服务；信息技术咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售。（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）（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　200万元

成立日期　1997年06月11日

住　　所　北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1至16层01内七层736室

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

2026 年 07 月 16 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