2026年北京市政府专项债券（九期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验，
报告编码：京26A40063BT

北京方诚会计师事务所有限责任公司

BeiJing FangCheng Certified Public Accountants Co., Limited

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

方会专审[2026]035 号

北京市丰台区财政局：

我们接受北京首开中阳政泰置业有限公司委托，对 2026 年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（九期）、2026 年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（三十三期）北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目调减专项债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。

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 2026 年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（九期）、2026 年北京市政府专项债券(三十三期)北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目调减专项债金额后，预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让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。

本总体评价仅供调减北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、基本情况

1、本次专项债券调整情况

2026 年北京市政府专项债券(九期)北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目因结

合项目实施进展，该部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，本次调减专项债券 5700 万元，将 5700 万元调至丰台区太平桥城中村改造项目，债券发行日 2026 年 4 月 24 日，期限 2 年，利率 1.32%；2026 年北京市政府专项债券(三十三期)北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目因结合项目实施进展，该部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，本次调减专项债券 55400 万元，将 5400 万元调至丰台区太平桥城中村改造项目，将 50000 万元调至丰台区西南郊冷库城中村改造项目，债券发行日 2026 年 9 月 28 日，期限 2 年，利率 1.26%。项目调减资金由财政资金保障，自 2026 年 11 月 12 日起，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

2、项目主体基本情况

本项目由北京首开中阳政泰置业有限公司负责实施。

表 1　实施主体资格情况

名称	北京首开中阳政泰置业有限公司
统一社会信用代码	91110106MA007MX48W
住所	北京市丰台区柳村路 9 号院 10 号楼底商二层 202 内 211 室
法定代表人	许馨文
注册资本	270000 万元
成立日期	2016 年 08 月 10 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房产开发；销售自行开发后的商品房；物业管理；经济贸易咨询；租赁建筑机械设备；汽车租赁；销售汽车配件、家用电器、日用品。（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。）

3、项目基本情况

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目处于丰台区万泉寺村。项目四至分别是：东至菜户营南路，南至规划丰草河北路，西至规划羊坊店路（南段），北至规划柳村路。地理位置十分优越，拥有便捷的交通环境，距离天安门广场仅 8 公里，距离北京西站 5 公里，北京火车站 10 公里，到达北京南站只需要 10 分钟车程。

本项目规划总用地面积约 666500 平方米，其中项目规划建设用地约 233000 平方米，城市道路用地面积约 280000 平方米，绿地用地面积约 68900 平方米，铁路用地面积 84600 平方米。同步实施整理用地（代拆）约 270000 平方米。

本项目建设期为 2017 年 03 月至 2027 年 12 月。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、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；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况：

1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到3.24倍。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

本项目总投资估算为1,243,037万元，其中前期费用25,872.1万元、征地费用332,022.2万元、拆迁费用843,581.6万元、市政基础设施建设费9,068万元、其他费用11,699.1万元、财务费用20,794万元。

本项目所需资金投入1,243,037万元（直接投资+财务费用）。2025年及以前年度已投入资金1,012,308万元，其中：财政预算资金889,208万元、专项债券123,100万元。2026年计划投入资金112,597万元，其中：财政预算资金107,097万元、专项债券5,500万元。2027年及以后年度计划投入资金118,132万元，其中：财政预算资金118,132万元。

按照项目建设进度及资金募集计划，2026年北京市政府专项债券(九期)北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目因结合项目实施进展，该部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，本次调减专项债券5,700万元；2026年北京市政府专项债券(三十三期)北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目因结合项目实施进展，该部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，本次调减专项债券55,400万元。项目调减资金由后续年度财政资金保障，应还本付息情况见下表：

表2　债券还本付息情况表　　单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2021	0	25,000	0	25,000	2.87%	0	0
2022	25,000	71,100	0	96,100	2.40%	718	718
2023	96,100	0	0	96,100	2.34%	2,635	2,635
2024	96,100	0	0	96,100	—	2,424	2,424

2025	96,100	27,000	0	123,100	1.45%	2,012	2,012
2026	123,100	5,500	96,100	32,500	1.42%/1.32%	2,403	98,503
2027	32,500	0	0	32,500	0	596	596
2028	32,500	0	32,500	0	0	469	32,969
合计		128,600	128,600			11,256	139,856

2、资金稳定性

本项目整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此土地未上市交易前需要支付的利息需由丰台区财政安排财政资金支付。

四、项目预期收益来源

1、土地出让收入

1）市场比较法测算说明

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。FT-0613-0024 地块已于 2024 年入市并以 110.54 亿元价格成交，FT-0613-0007 地块已于 2026 年 4 月成交，剩余地块预计 2027 年四季度入市，具体测算过程如下：

结合项目多规合一初审意见和项目挂牌实际情况，本项目上市建筑面积共计 348334 平方米，其中 FT-0613-0003 地块上市商业面积 71400 平方米、FT-0613-0007 地块上市住宅面积 98651 平方米、FT-0613-0024 地块上市住宅面积 178283 平方米。

根据挂牌实际情况和对周边已交易地块进行调查、项目的位置及建筑形式、近年来丰台区土地成交情况，商业、办公、公寓 1.5 万元/平方米，FT-0613-0024 地块成交单价 6.2 万元/平方米、FT-0613-0007 地块成交单价 5.8 万元/平方米。估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 178.96 亿元，其中已入市地块 110.54 亿元、57.71 亿元，剩余地块 10.71 亿元。

表 3　近年相同用地性质交易案例

宗地名称	规划用途	成交日期	建筑规模（公顷）	成交价格（亿元）	楼面单价（元/m^2）
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 B1 综合性商业金融服务业用地	B1 综合性商业金融服务业用地	2023.12.28	5.2	11.8	22692
北京市丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	2023.6.13	29.81	68	22811

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	B4综合性商业金融服务业用地	2022.8.25	8	16.6	20750

综上，对比2022年-2023年同片区同用地性质成交地块情况，F3多功能用地单价在2.28万元/平方米。考虑到当前房地产行业趋势、地块情况并结合相关部门建议，项目未入市地块保守预估成交单价1.5万元/平方米，充分避免虚增收入情况。

2）剩余法（假设开发法）测算说明

（1）测算参数

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及丰台区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

① 物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定商业/办公物业售价为3.2万元/㎡，设定商品房物业售价12万元/㎡。

② 开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，商业/办公物业单位建筑面积开发成本（含各项费用）按1.2万元/㎡估算，商品房物业单位建筑面积开发成本（含各项费用）按3.4万元/㎡估算。

③ 税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入的14%综合估算；开发商合理投资利润率按12%设定。

（2）剩余法预期收入测算

根据项目地块规划，用于资金平衡地块建筑规模约17.01万平方米，采用剩余法预测用于资金平衡的土地出让收入可产生现金流入为743.266万元。

表4 剩余法预期收入测算表

地块编号		用地类型	对应建筑面积（万平方米）	物业销售均价（万元/平方米）	销售收入（万元）	开发总成本（万元）	税费（万元）	合理利润（万元）	地块土地剩余价值（万元）
万	FT-0613-0007	R2二类居住用地	9.87	12	1,184,400	335,580	165,816	40,270	642,734
	FT-0613-0003	F3其他	7.11	3.2	228,480	85,680	31,987	10,282	100,531

泉寺村		类多功能用地							
	合计		17.01		1,412,880	421,260	197,803	50,551	743,266

（3）剩余法预期成本测算

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）的文件规定本项目计提农田水利建设资金46,523万元，根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）的文件规定本项目计提教育资金46,523万元，根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）的文件规定本项目计提廉租住房保障资金46,523万元、依照《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，按土地出让总价款的16%估算上交市级土地出让收入分享支出118.922万元，依照北京市财政局、北京市国土资源局、国土资源部《〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉及北京市实施办法的通知》（京财经二〔2005〕855号）计提农业土地开发资金119万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为484,656万元，净收益情况如下：

项目	金额（万元）
1、地块土地剩余价值	743,266
2、土地出让收入市级计提的各项资金合计	258,610
农田水利建设资金（10%）	46,523
教育资金（10%）	46,523
廉租住房保障资金（10%）	46,523
市级土地入市收益（16%政府收益）	118,922
农业土地开发资金（15%）	119
3、可用于资金平衡的土地相关收益（万元）（3=1-2）	484,656

2、预期收入测算对比及结果确定

综上，本项目土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：采用市场比较法测算，土地出让总价款为684,210万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出及计提相关基金后，可用于资金平衡的相关收益为452,766万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为743,266万元，对应可用于资金平衡的相关收益为484,656万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地

市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

五、自求平衡情况

1、预期收入测算

表 5　市场比较法预期收入测算表

序号	入市地块	预计出让时间	规划建筑规模约	预计楼面地价、单价	金额（万元）
			（万平方米）	（元/平方米）	
1	FT-0613-0024	已入市	17.83	62,000	1,105,400
2	FT-0613-0007	已入市	9.87	58,500	577,110
3	FT-0613-0003	2027 年 12 月	7.14	15,000	107,100
	合计		34.84		1,789,610

2、预期成本测算

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项目出让土地实现。主要依据为《丰台区万泉寺村棚户区改造和环境整治项目实施方案》、《万泉寺村棚户区改造土地开发项目规划调整方案》。

②根据财综（2011）48 号、财综（2011）62 号、财综（2010）95 号、京财资环（2024）736 号、京财经二[2005]855 号文件对于农田水利建设资金、教育资金、廉租房保障资金、市级土地入市出让收益和农业土地开发资金的计提要求，项目用于专项债券偿还的 FT-0613-0007 地块、FT-0613-0003 地块土地入市净收益情况如下：

项目	金额（万元）
1、土地出让收入	684,210
2、土地出让收入市级计提的各项资金合计	231,444
农田水利建设资金（10%）	40,617
教育资金（10%）	40,617
廉租住房保障资金（10%）	40,617
市级土地入市收益（16%政府收益）	109,474
农业土地开发资金（15%）	119
3、土地出让净收入（3=1-2）	452,766

3、本息覆盖率

因项目 0024 地块已于 2024 年 12 月入市，土地入市收入不作为项目收益计算本息覆盖倍数。综上，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 3.24 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。

4、现金流量表

表 6　现金流量表　　单位：万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1、项目收益	0	0	0	0	0	367,987	84,779	0	452,766
其中：土地收益流入	0	0	0	0	0	367,987	84,779	0	452,766
2、偿付债券本息	0	718	2,635	2,424	2,012	98,503	596	32,969	139,856
其中：债券利息	0	718	2,635	2,424	2,012	2,403	596	469	11,256
债券本金	0	0	0	0	0	96,100	0	32,500	128,600
3、现金净流入	0	-718	-2,635	-2,424	-2,012	269,484	84,183	-32,969	312,910

5、压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让净收入（=土地出让收入-土地出让收入市级计提的各项资金=684,210 - 231,444 =452,766 万元）影响债券还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为3.08-3.40,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7　压力测试情况　　单位：万元

序号	项目	净收入下浮 5%	净收入	净收入上浮 5%
1	用于平衡资金的收入	430128	452766	475405
2	债券本息	139856	139856	139856
3	本息覆盖倍数	3.08	3.24	3.40

6、风险分析

①工程实施风险、组织及管理风险

本项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

②影响项目现金流按时还本付息的风险

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券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资

金使用效益。

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、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在负债期间内债券金额调减后，能满足项目投资运营需要，同时项目收益也能保证债券调减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。

北京方诚会计师事务所有限责任公司

中国·北京

2026年11月6日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

统一社会信用代码

91110101634301067O

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　北京方诚会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张江泳

经营范围　审计企业会计报告，出具审计报告；验证企业注册资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；国有资产评估；非国有资产评估；基本建设工程预算、结算、决算审计。（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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　30 万元

成立日期　1995 年 02 月 10 日

住　　所　北京市东城区东兴隆街 56 号 7 层 725

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2026 年 09 月 20 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：北京方诚会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：张江泳

经营场所：北京市东城区东兴隆街56号7层725

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000029

批准执业文号：京财协〔1999〕758号

批准执业日期：1999年06月27日

仅供审计报告中使用

证书序号：0012069

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

二〇二〇年一月十七日

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 程亦智
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963年3月26日
工作单位 Working unit 北京数码会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 110106630326601



北京市注册会计师协会 110000147462

CPA任册资格检查合格 BICPA 2017

姓名：程亦智
证书编号：110000781139

年度检验登记
Annual Renewal Registration

CPA任册资格检查合格 BICPA 2013

CPA任册资格检查合格 BICPA 2015

证书编号： 110000781139
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： 1999 年 6 月 1 日
Date of Issuance

CPA任册资格检查合格 BICPA 2016

2016 年 9 月 18 日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
ther year after

程亦智 110000781139

2002年 7月 6日
/y /m /d

6

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.

2004 年 3 月 1 日
/y /m /d

7

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023年 9月 7日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023年 9月 7日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王杰

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1989-03-15

工作单位 Working unit 北京方诚会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 152823198903150024



北京市丰台区人民政府

北京方诚会计师事务所有限责任公司 110000147982

北京市丰台区财政局

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.

北京开中阳光置业有限公司

王杰 110000290011

证书编号：110000290011

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：2023 年 03 月 28 日

Date of Issuance y m d

年 月 日

y m d