2026年北京市政府专项债券（十期）
丰台区时村地区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况评价报告（调减）

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：京2669BLCJ1L

目　录

一、评价报告 ……第 1—2 页

二、评价专项说明……第 3—22 页

三、资质证书复印件 ……第 23—26 页

地址：北京市丰台区金泽路161号院园区中心
Addr: RAYZONE, 161 Jinze Road, Fengtai, Beijing
网址：www.pcpa.cn

2026年北京市政府专项债券（十期）丰台区时村地区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况评价报告（调减）

天健京审〔2026〕4084号

北京市丰台区财政局、北京启时开发建设有限公司：

我们接受委托，对北京启时开发建设有限公司（以下简称启时建设）编制的《2026年北京市政府专项债券（十期）丰台区时村地区城中村改造专项债券项目实施方案》（以下简称专项债实施方案）进行评价。我们的评价依据是《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》，实施了我们认为必要的评价程序。

启时建设对项目（调减）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。这些假设已在附注中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，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。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。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

启时建设编制专项债实施方案是以申请专项债券之目的。由于启时建设在编制专项债实施方案时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒报告使用者注意，该报告不得用于申请专项债券目的以外的其他目的。

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，我们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。

本评价报告仅对项目预测数据的合理性和有效性进行评价，并不对预测数据承担保证责任。本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所　中国注册会计师：

中国·北京　中国注册会计师：

二〇二六年十一月十日

2026年北京市政府专项债券（十期）

丰台区时村地区城中村改造项目收益与融资

自求平衡评价专项说明（调减）

一、专项债券基本情况

丰台区时村地区城中村改造项目总投资1,242,096.00万元(取整至万元，下同)，其中：计划申请专项债券总额930,000.00万元，已发行662,000.00万元，债券期限为3年。其中，2026年北京市政府专项债券（十期）发行专项债券362,000.00万元，为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（十期）中本项目专项债券本金253,400.00万元调整至其他项目，其中项目专项债券本金31,000.00万元调整至“王佐镇新质产业园”，项目专项债券本金18,400.00万元调整至“太平桥城中村改造项目”，项目专项债券本金175,000.00万元调整至“花乡中部组团城中村改造项目”，项目专项债券本金29,000.00万元调整至“丰台桥南城中村改造项目”。以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

（一）项目主体资格

项目实施主体：北京启时开发建设有限公司（以下简称启时建设）

根据北京市丰台区人民政府《关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26号），同意由启时建设作为项目实施主体，承担项目资金筹集工作，并办理项目立项、规划、土地等各项前期手续，进行居民搬迁安置房的收购、建设工作，做好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。

统一信用社会代码：91110106MAE68WNH4N

单位住所：北京市丰台区南苑路5号 3至9层101内三层乙035号

单位性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李传峰

经营范围：建设工程施工；房地产开发经营；施工专业作业。一般项目：非居住房地产租赁；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；创业空间服务；停车场服务。

（二）项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

本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，位于御道商业区。本项目东至光彩路、南邻四环路、西邻南苑路、北邻三环路

本次改造范围主要集中于时村村，时村属于丰台区河东南中轴地区，主要涉及 FT00-0505、FT00-0514、FT00-0515、FT00-0516 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，做好丰台区时村地区城中村改造项目范围内的征地补偿、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。

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复文件》（京丰台发改（核）〔2025〕35 号），本项目总用地面积约 37.74 公顷，其中经营性面积约 15.63 公顷，绿隔产业用地面积约 0.87 公顷，代征城市公共用地面积约 21.24 公顷。同步实施整理用地面积约 10.1 公顷；经营性用地建筑控制规模约 43.19 万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套、商业、公建、绿隔产业等。

根据项目实施方案涉及时村村、东罗园村两个村集体经济组织。项目现状用地功能主要为宅基地、私房、公房（平房、简易楼）、公房（成套楼房）、集体非宅、国有非宅等。经初步比对第三次全国国土调查成果，本项目土地利用现状均为建设用地，不涉及占用农用地，暂不涉及占补平衡指标落实的情况。

本项目涉及现状房屋建筑规模约 26.89 万平方米具体情况如下：

项　目	时村地区城中村改造项目	
	用地面积（㎡）	建筑规模（㎡）
宅基地	73,410.59	150,856.73
私房	18,079.60	25,278.84
公房（平房、简易楼）	15,772.68	17,058.54
公房（成套楼房）		9,478.49
集体非宅	21,145.11	17,996.40
国有非宅	66,258.22	48,277.24
合　计	194,666.2	268,946.24

参照当前项目范围统计，现状人口情况：宅基地3022人、私房746人，公房（平房、简易楼）401户、414人，公房（成套楼房）192户、192人（以上数据最终以入户调查和拆迁补偿方案为准）。

根据项目规划综合实施方案（阶段性成果）及项目申请报告，本项目范围内规划用地面积约37.75万平方米，同步整理范围用地面积约10.09万平方米，规划建筑面积约54.83万平方米（最终以规划审批为准）。具体用地指标详见下表：

用地分类	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）
经营性用地	16.01	41.13
产业用地	0.87	2.17
代征城市公共用地	20.87	11.54
小　计	37.75	54.84
同步整理土地面积	10.09	
合　计	47.84	54.84

其中，时村地区建设用地中可用于本项目资金平衡的经营性用地为16.01公顷，其中R2二类居住用地面积10.35公顷，建筑规模约为24.43万平方米（其中可入市净居住建筑面积约为23.55万平方米，配套建筑面积约为0.88万平方米）；综合性商业用地5.66公顷，建筑规模约为16.70万平方米。具体指标如下表：

用地性质	时村地区		
	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	备注

商业用地	5.66	16.70	
居住用地	10.35	24.43	包含配套建筑面积约为0.88万平方米
合　计	16.01	41.13	

二、预测假设

（一）假设能够取得各项批复；

（二）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；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（五）项目单位制定的土地出让计划能够顺利执行；

（六）土地市场价格在正常范围内变动；

（七）假设控制性详细规划不变；

（八）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 1.28 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1. 投资估算

本项目总投资金额约为 1,242,096.00 万元，其中前期费用 3,220.00 万元、征地补偿费 170,962.00 万元、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用 419,858.00 万元，市政基础设施工程费 11,946.00 万元，其他费用 2,828.00 万元，安置房费用 544,514.00 万元、财务费用及其他 88,768.00 万元。详见下表：

单位：万元

序　号	项　目	投资金额
1	前期费用	3,220.00
2	征地费用	170,962.00
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	419,858.00
4	市政基础设施建设费	11,946.00
5	其他费用	2,828.00
6	安置房费用	544,514.00
7	财务费用及其他	88,768.00
8	项目总投资	1,242,096.00

本项目融资情况，计划财政预算资金 312,096.00 万元、发行专项债券 930,000.00 万元。专项债券资金用于项目发生的前期费用、征地补偿、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用补偿、市政基础设施建设费用、其他费用等支出。

2. 资金筹措

本项目上市地块计划划分四年供应。一批次（2027 年 6 月）：居住用地建筑规模 4.80 万平方米，计划于 2027 年 6 月经营性用地入市交易；二批次（2028 年 9 月）：居住用地建筑规模 15.11 万平方米，计划于 2028 年 9 月经营性用地入市交易；三批次（2029 年 9 月）：居住用地面积建筑规模 4.52 万平方米，商业建筑规模 3.03 万平方米，计划于 2029 年 11 月经营性用地入市交易。四批次（2030 年 9 月）：商业建筑规模 13.67 万平方米，计划于 2030 年 11 月经营性用地入市交易。

本项目计划使用财政预算资金 312,096.00 万元，占比 25.13%；专项债券资

金 930,000.00 万元，占比 74.87%。合计 1,242,096.00 万元。项目分年度资金筹措计划表如下：

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
财政预算资金		3,045.00	9,373.00	278,542.00
专项债券	210,000.00	198,600.00	300,000.00	221,400.00
合　计	210,000.00	201,645.00	309,373.00	499,942.00
分年度占比	16.91%	16.23%	24.78%	40.38%

（续上表）

资金来源类型	2029 年	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政预算资金	10,366.00	7,560.00	3,210.00	312,096.00	25.13%
专项债券				930,000.00	74.87%
合　计	10,366.00	7,560.00	3,210.00	1,242,096.00	100.00%
分年度占比	0.83%	0.61%	0.26%	100.00%	

为保障本项目偿债能力的抗压性，专项债券利率暂按 1.45%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债券利息在第二年支付，到期后一次性还本。具体还本付息情况如下：

单位:万元

年度	期初本金	本期新增	本期调整	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	本期还本付息合计
2025		210,000.00			210,000.00	1.45%		
2026	210,000.00	452,000.00	253,400.00		408,600.00	1.44% 1.35%	3,045.00	3,045.00
2027	408,600.00	300,000.00			708,600.00	1.45%	7,803.00	7,803.00
2028	708,600.00	221,400.00		210,000.00	720,000.00	1.45%	10,157.00	220,157.00
2029	720,000.00			198,600.00	521,400.00	1.45%	10,322.00	208,922.00
2030	521,400.00			300,000.00	221,400.00	1.45%	7,560.00	307,560.00
2031	221,400.00			221,400.00		1.45%	3,210.00	224,610.00
合　计							42,097.00	972,097.00

注：2025 年北京市政府专项债券（二十三期）发行 210,000.00 万元，融资

期限 3 年，中标利率 1.45%；2026 年北京市政府专项债券（二期）发行 90,000.00 万元，融资期限 3 年，中标利率 1.44%；2026 年北京市政府专项债券（十期）发行 362,000.00 万元，融资期限 3 年，中标利率 1.35%；本次调减专项债券 253,400.00 万元，调减后 2026 年使用专项债 198,600.00 万元；2027 年计划发行专项债券 300,000.00 万元，2028 年计划发行专项债券 221,400.00 万元，融资期限 3 年，债券利率 1.45%（债券利率以 2026 年 11 月 3 日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮 20 个基点作为假设依据），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

本项目于 2025 年通过发行专项债 210,000.00 万元，2026 年已发行专项债 452,000.00 万元，本次调减 253,400.00 万元，2027 年拟发行专项债 300,000.00 万元，2028 年拟发行专项债 221,400.00 万元，剩余资金由财政资金保障。

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 1,240,093.56 万元，专项债券本金与利息合计为 972,097.00 万元，本息覆盖倍数 1.28 倍。

（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，项目通过土地出让收入等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。

四、项目预期收益来源

（一）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：

1. 《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）；

2. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

3. 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）；

4. 《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26号）；

5. 《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区时村地区城中村改造项目核准》（京丰台发改（核）〔2025〕35号）。

（二）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共8宗，总出让建筑规模约41.13万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自2026年11月开始出让，预计2029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	用地位置	所属地块	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	用途	上市年度
1	大红门街道	时村地区	2.00	4.8	R2	2027
2	大红门街道	时村地区	2.13	4.84	R2	2028
3	大红门街道	时村地区	0.65	1.66	B4	2029
4	大红门街道	时村地区	2.82	8.15	R2	2028
5	大红门街道	时村地区	1.11	2.12	R2	2028
6	大红门街道	时村地区	1.24	4.89	B4	2030
7	大红门街道	时村地区	2.86	8.78	B4	2030

序号	用地位置	所属地块	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	用途	上市年度
8	大红门街道	时村地区	2.82	5.89[注]	F1	2029
合　计			15.63	41.13		

[注]地上建筑物中包含 4.52 万平方米居住用地，1.37 万平方米商业用地

2. 土地出让产生的收入

预计本项目部分居住用地于 2027 年完成上市并收回资金，2028 年上市部分居住用地完成上市并收回资金，2029 年上市部分商业服务类地块及住宅混合公建用地，剩余商业服务类地块于 2030 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（万平方米）	楼面地价（万元）	土地出让收入（万元）
1	大红门街道	4.80	5.4834	263,203.20
2	大红门街道	4.84	5.4834	265,396.56
3	大红门街道	1.66	1.6090	26,709.40
4	大红门街道	8.15	5.4834	446,897.10
5	大红门街道	2.12	5.4834	116,248.08
6	大红门街道	4.89	1.6090	78,680.10
7	大红门街道	8.78	1.6090	141,270.20
8	大红门街道	5.89	/	269,892.98
合　计		41.13		1,608,297.62

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 65.00 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10.00%。

(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、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10.00%。

(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

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，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16.00%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16.00%。

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：1,608,297.62万元-368,204.06万元=1,240,093.56万元。

根据上述依据，计算土地出让成本及土地出让净收入如下：

项　目	金额（万元）
1. 土地出让收入	1,608,297.62
2. 扣除从土地出让收入中计提的各项资金	368,204.06
(1) 农业土地开发资金	1,015.96
(2) 农田水利建设资金	36,620.16
(3) 教育资金	36,620.16

项　目	金额（万元）
(4) 廉租住房保障资金	36,620.16
(5) 国有土地收益	257,327.62
3. 土地出让净收入（3=1-2）	1,240,093.56

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、修正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玉泉营街道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：

1）二类居住用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起拍价（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（万元/平米）
					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	400,800.00	27,422.21	27,422.21		69,104.00	69,104.00	2.52	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2025年1月16日	400,800.00	5.79995
京土储挂（丰）（2024）047号	北京市丰台区城乡一体化魏房村和新宫村旧村改造项目NY-030（南区）-01地块R2二类居住用地	丰台区南苑街道魏房村和新宫村旧村	2024年11月15日	243,200.00	30,414.30	30,414.30		60,828.00	60,828.00	2.00	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2024年11月29日	243,450.00	4.00227
京土储挂（丰）（2024）039号	北京市丰台区东铁匠棚户区改造和环境整治项目FT00-0512-0010、FT00-0512-0015地块R2二类居住用地	丰台区东铁匠营街道	2024年10月10日	40,1300.00	33,303.12	33,303.12		72,100.00	72,100.00	2.165	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2024年10月23日	401,300.00	5.56568

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（万元/平米）
					合计	建设用地面积	代征地面积								
京土储挂（丰）（2024）034号	北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目1516-60地块R2二类居住用地	中关村科技园丰台园东区三期	2024年9月5日	243,200.00	21,607.59	21,607.59		54,019.00	54,019.00	2.5	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2024年10月31日	270,000.00	4.99824
京土储挂（丰）（2023）070号	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目YF-041地块R2二类居住用地	丰台区花乡街道	2024年1月3日	223,000.00	25,777.505	25,777.51		56,711.00	56,711.00	2.2	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2024年1月4日	223,000.00	3.93222

经修正后《丰台区时村地区城中村改造项目》周边城镇住宅用地2025年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㎡	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	27,422.21	2.52	69,104.00	400,800.00	57,999.54	1.08	62,887.66	2025/1/16	R2二类居住用地
丰台区南苑街道槐房村和新宫村旧村	30,414.30	2.00	60,828.00	243,450.00	40,022.69	1.02	40,839.48	2024/11/29	R2二类居住用地
丰台区东铁匠营街道	33,303.12	2.16	72,100.00	401,300.00	55,658.81	1.02	56,794.70	2024/10/23	R2二类居住用地
中关村科技园丰台园东区三期	21,607.59	2.50	54,019.00	270,000.00	49,982.41	1.24	61,880.60	2024/10/31	R2二类居住用地
丰台区花乡街道	25,777.51	2.20	56,711.00	223,000.00	39,322.18	1.32	51,767.54	2024/1/4	R2二类居住用地
居住用地调整后单价							54,834.00		

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）
					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FTOD-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	118,000.00	7,467.00	7,467.00		52,000.00	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26日	118,000.00	2.2692
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	166,000.00	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
京土整储挂（丰）〔2017〕083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	252,000.00	41,078.72	14,089.16	26,989.56	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

经修正后《丰台区时村地区城中村改造项目》周边商业服务用地2025年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㎡	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	0.62	14,062.47	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	0.64	13,256.52	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	0.62	20,951.84	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							16,090.28		

(2) 项目出让土地价格预测表

1) 城镇住宅用地楼面地价（万元/平方米）=5.4834(万元/平方米)

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：

24.43 万平方米×5.4834 万元/平方米=1,339,594.62 万元

2) 商业服务用地楼面地价（万元/平方米）=1.6090(万元/平方米)

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：

16.70 万平方米×1.6090 万元/平方米=268,703.00 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：

1,339,594.62 万元+268,703.00 万元=1,608,297.62 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 41.13 万平方米，政府综合收益 368,204.06 万元。

(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=1,608,297.62 万元-368,204.06 万元=1,240,093.56 万元。

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 1,240,093.56 万元。

（二）本息覆盖率

专项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 1,240,093.56 万元，本息覆盖

倍数为 1.28 倍（本息覆盖倍数=用于资金平衡相关收益 1,240,093.56 万元/债券本息 972,097.00 万元）。如下表：

单位:万元

年 度	借贷本息支付			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净现金流入额
2026 年		3,045.00	3,045.00	
2027 年		7,803.00	7,803.00	202,945.39
2028 年	210,000.00	10,157.00	220,157.00	638,855.19
2029 年	198,600.00	10,322.00	208,922.00	228,698.16
2030 年	300,000.00	7,560.00	307,560.00	169,594.82
2031 年	221,400.00	3,210.00	224,610.00	
合 计	930,000.00	42,097.00	972,097.00	1,240,093.56
本息覆盖倍数				1.28

(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)	1,178,088.89	1,240,093.56	1,302,098.24
债券还本付息额(万元)	972,097.00	972,097.00	972,097.00
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34

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不低于 1.20，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《丰台区时村地区城中村改造项目实施方案》等项目相关资料作为测算依据，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。

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，提高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、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，为项目实施提供有力的资金保障。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。

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益率。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。

统一社会信用代码

91110108590771144

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询；管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）

负 责 人　金欧玉

成立日期　2013年01月06日

经营场所　北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内33层01-11单元

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局　0106094452

2024年07月04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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所

负 责 人：金敏玉

经 营 场 所：北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内33层01-11单元

分所执业证书编号：330000011102

批准执业文号：财会许可[2011]0133号

批准执业日期：2011年12月16日

证书序号：5004923

说　明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

2024 年 8 月 9 日

中华人民共和国财政部制


年度检验登记
Annual Renewal Registration
2015
年度检验登记
Annual Renewal Registration
年度检验登记
Annual Renewal Registration


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓 名 Full name 余龙
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1975-12-14
工作单位 Working unit 天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
身份证号码 Identity card No. 412023791214203


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
兰跃林
女
1984-02-15
天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
220702198402159427


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号： 330000010507
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： 2019 年 02 月 26 日
Date of Issuance
姓名 兰跃林
证书编号 330000010507