2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）

太平桥城中村改造项目（调增）

收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2026]第20243号

北京德众会计师事务所有限公司

二零二六年十一月

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：京2649L4KCUE

2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）太平桥城中村改造项目（调增）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2026]第20243号

北京市丰台区财政局：

我们接受委托，对2025年北京市政府专项债券（三十八期）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）、2026年北京市政府专项债券（一期）、2026年北京市政府专项债券（二期）、2026年北京市政府专项债券（十期）、2026年北京市政府专项债券（三十三期）及2026年北京市政府专项债券（三十四期）-太平桥城中村改造项目（调增项目）专项债券（以下简称“本期债券）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具报告。

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》，相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，相关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。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

本项目总投资约为362,914.00万元，已到位资金190,907.00万元，拟使用130,000.00万元债券资金，其中已发行2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资25,000.00万元（3年，发行利率1.45%），其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

按照拟调整专项债券额度项目，2026年11月拟使用2025年北京市政府专项债券〔三十八期〕-东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金29,600万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限5年，票面利率1.70%），2025年北京市政府专项债券（三十九期）-中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目专项债券资金33,200万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限10年，票面利率2.09%）、2026年北京市政府专项债券（一期）-丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券资金5,700万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限2年，票面利率1.42%）、2026年北京市政府专项债券（二期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金4,700.00万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限3年，票面利率1.44%），2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金2,300.00万元、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专项债券资金11,900.00万元（债券发行日为2026年4月27日，债券期限3年，票面利率1.35%），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专项债券资金5,400.00万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限2年，票面利率1.26%），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券资金4,000.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金3,400.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区宛平城周边城中村改造项目专项债券资金4,800.00万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限3年，票面利率1.31%），预计债券本息114,727.27万元；加上其他已融资本息204,333.75万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计319,061.02万元。

太平桥城中村改造项目（以下称为“本项目”）立项审批手续齐全，已基本完成宅基地腾退工作，目前施工进展顺利，2026年度存在资金缺口，存在债券融资需求。故本次申请通过2025年北京市政府专项债券（三十八期）-东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金29,600万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限5年，票面利率1.70%）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）-中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目专项债券资金33,200万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限10年，票面利率2.09%）、2026年北京市政府专项债券（一期）-丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券资金5,700万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限2年，票面利率1.42%），2026年北京市政府专项债券（二期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金4,700.00万元（债券发行日为2026年2月9日；债券期限3年，票面利率1.44%），2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金2,300.00万元、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专项债券资金11,900.00万元（债券发行日为2026年4月27日，债券期限3年，票面利率1.35%），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专项债券资金5,400.00万元（债券发行日为2026年9月28日；债券期限2年，票面利率1.26%），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券资金4,000.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金3,400.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区宛平城周边城中村改造项目专项债券资金4,800.00万元（债券发行日为2026年9月28日；债券期限3年；票面利率1.31%），主要用于征地费用、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费、其他费用、中介机构服务费等；债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计114,727.27万元。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，发行费、登记托管费等前期费用，按照东河沿村棚户区改造土地开发项目、中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目、丰台区果园地区城中村改造项目、丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目、张郭庄村棚户区改造土地开发项目、丰台区时村地区城中村改造项目、丰台区右安门地区城中村改造项目、丰台区宛平城周边城中村改造项目分担，其利息

及相关费用，调整日前由东河沿村棚户区改造土地开发项目、中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目、丰台区果园地区城中村改造项目、丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目、张郭庄村棚户区改造土地开发项目、丰台区时村地区城中村改造项目、丰台区右安门地区城中村改造项目、丰台区宛平城周边城中村改造项目承担，调整日后由太平桥城中村改造项目承担。

（一）项目主体资格

1.项目实施单位基本情况

单位名称：北京赋泽房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110106MAD9906N40

单位住所：北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1-16层01内7层2069-68室

单位性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：侯大伟

经营范围：许可项目：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：对外承包工程；劳务服务（不含劳务派遣）；会议及展览服务；餐饮管理；组织文化艺术交流活动。（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

本项目建设地点位于丰台区太平桥街道，地处河东地区中北部，介于西二环与西三环之间。项目四至分别是：北至莲花池公园及北京西站，东至丰台西城两区交界，西至西三环，南邻丽泽金融商务区。

2.项目内容与规模

根据北京市丰台区发展和改革委员会发展改革委《关于太平桥城中村改造项目A区项目可行性研究报告的批复》（京丰台发改(核)〔2024〕82号）、《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2026〕51号）以及《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目核准的批复》（京丰台发改(核)〔2025〕44

号），本项目建设内容如下：

A 区主要建设规模和内容是：建筑控制规模约 30.87 万平方米(不含地下)，建筑内容为住宅及配套、绿隔产业等。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。

B 区主要建设规模和内容是：道路全长约 396 米，北起丽源路，环抱太平桥村 7 号地，向东至太平桥村 7 号地东边界。道路规划等级为城市支路，红线宽 25 米，设计时速 30 公里/小时。随道路同步实施市政配套管道。工作内容：进行征地、拆迁工作和 1 条城市支路及配套管网设施建设。

安置房一期项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模约 74853 平方米（不含地下面积），建筑内容为住宅及配套等。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 1 条城市支路及配 套管网设施建设。

另涉及太平桥城中村改造另一个子项目即：安置房二期项目，计划于 2027 年 6 月完成立项。主要建设规模和内容是：安置房二期建筑控制规模约 3.54 万平方米(不含地下面积)，其中安置住房建筑面积约 2.89 万平方米。以上具体建设规模指标最终由规划自然资源管理部门核定。工作内容：安置二期按照北京市保障房建设相关规定开展市政基础设施建设、安置房建设等相关工作。

本项目改造周期拟定为 5 年，2024 年启动，计划于 2026 年底基本完成拆迁工作，并同步启动安置房建设，2029 年安置房竣工交住，并实现所有经营性土地入市。

项目为在建项目，建设期 60 个月，已于 2024 年 10 月开工建设，预计 2029 年 9 月前完成竣工验收，项目现状为已完成一块土地出让工作。

（三）投资估算

本项目总投资约为 362,914.00 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、工程建设投资、建设期利息等，具体明细如下：

表1:项目投资明细预算

单位：万元

序号	内容	金额（万元）	备注
一	工程费用	127,957	
(一)	安置房建安/外购费	112,337	

（二）	基础设施建设费用	15,620	
二	工程建设其他费用	189,202	
1	前期费用	1,593	
2	征地补偿费用	431	
3	房屋搬迁腾退补偿费用	158,674	
4	其他费用	10,518	
5	管理费及审计费等费用	17,986	
三	基本预备费	16,693	
四	工程建设投资	333,852	一+二+三
五	建设期利息	29,062	
合计		362,914	四+五

二、预测假设

（一）基本假设条件及依据

1.政策依据为：

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

（2）《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）；

（3）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

（4）《丰台区集体土地非住宅房屋搬迁补偿工作的实施意见》（丰建住发[2022]14号）；

（5）《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发[2011]27号）；

（6）《关于印发<北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法>的通知》（京建法〔2011〕18号）

（7）《关于确定土地储备机构为主体委托企业带资实施土地一级开发项目企业利润有关问题的请示》京国土储[2011]250号；

（8）《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37号）；

（9）《北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案》[京建拆〔2009〕450号]；

（10）《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村项目A区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2024〕82号）；

（11）《关于丰台区太平桥城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0053号）；

（12）《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京市丰台区太平桥城

中村改造项目A区规划意见的函》（京规自丰函〔2024〕1804号）；

（13）《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房二期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕416号）；

（14）《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕480号）；

（15）北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目A区实施主体的批复（丰政函〔2024〕434号）；

（16）北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目B区实施主体的批复（丰政函〔2024〕435号）。

2.假设本项目2024年启动并在债券存续期内陆续进行房屋安置及货币补偿，并于2028年安置完毕。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市土地出让收入对应的政府性基金收入及实物安置对应的安置房收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2026年太平桥城中村改造项目土地出让收益预测表。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

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

（一）资金筹措方式

项目资金筹措方式为实施主体通过市场化融资、专项债券及财政统筹安排等方式。其中，财政预算资金72,914.00万元，专用借款160,000.00万元，拟使用专项债券资金130,000.00万元，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

（二）资金平衡

本项目发债主要用于项目前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套基础设施建设等，项目投资估算为362,914.00万元。按照拟调整专项债券额度项目，2026年11月拟使用2025年北京市政府专项债券（三十八期）-东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金29,600万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限6年，票面利率1.70%），2025年北京市政府专项债券（三十九期）-中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目专项债券资金33,200万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限10年，票面利率2.09%）、2026年北京市政府专项债券（一期）-丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券资金5,700万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限2年，票面利率1.42%），2026年北京市政府专项债券（二期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金4,700.00万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限3年，票面利率1.44%），2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金2,300.00万元、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专项债券资金11,900.00万元（债券发行日为2026年4月27日，债券期限3年，票面利率1.35%），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专项债券资金5,400.00万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限2年，票面利率1.26%），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券资金4,000.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金3,400.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区宛平城周边城中村改造项目专项债券资金4,800.00万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限3年，票面利率1.31%），预计债券本息114,727.27万元；加上其他已融资本息204,333.75万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计319,061.02万元。

根据《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村项目A区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2024〕82号）、《关于丰台区太平桥城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0053号）、《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京市丰台区太平桥城中村

改造项目A区规划意见的函》（京规自丰函〔2024〕1804号）、《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房二期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕416号）、《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕480号）、北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目A区实施主体的批复（丰政函〔2024〕434号）、北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目B区实施主体的批复（丰政函〔2024〕435号）等相关文件政策，本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

（1）已交易土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块用地性质R2二类居住用地，总占地面积3.60公顷，规划建筑面积7.21万平方米。2026年5月6日已上市交易,2026年5月19日完成交易，成交价格为415,440.00万元，预估2028年6年可实现该地块入市后的开发成本返还。

依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174号）计提农业土地开发资金 468.65 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 66,470.40 万元，项目已上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 348,500.95 万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金）。

（二）安置房收入

结合当前规划方案，本项目安置房项目建设涉及住宅规模约10.20万平方米，其中城中村改造项目对内销售房源规模约2.45万平方米，对外销售房源规模约7.65万平方米。另衔接当前安置房项目规划建筑设计方案，预估可销售的地下商业车库约950个。

项目安置房销售可回笼资金收入约220,749.00万元。包含对内安置房销售

收入、地下商业车库销售收入、对外安置房销售收入三部分。其中，对内安置房，将对应解决城中村项目内安置需求；对外安置房（城中村项目剩余房源），拟对应北区一级开发项目内太平桥村 5 号地上的安置需求。

（1）对内安置房销售回笼资金收入

项目内房源需求规模约 2.45 万平方米，结合当前搬迁安置补偿政策，城中村项目对内房源销售单价按 9000 元/平方米（即被安置人在允许认购的面积范围内优惠购房单价），因此对内安置房销售收入约 22,086.00 万元。

（2）地下商业车库销售收入

地下商业车库约 950 个车位，根据安置房成本分摊原则，同时采用市场比较法估算，本项目地下商业车库销售单价暂按 20 万元/车位预估，销售收入约 19,000.00 万元。

（3）对外安置房销售收入

对外可售房源（城中村项目剩余房源）规模约 7.75 万平方米，安置用房价格按照相关规定，对标“土地一级开发成本+综合建安成本+政府土地出让金及相关税费+利润管理费等间接成本”进行核定，同步考虑对内安置房销售收入及地下商业车库销售收入的抵扣，预估对外销售核定价格约 23194 元/平方米，因此，对外安置房销售收入约 179,663.00 万元。

五、自求平衡情况

本项目总收益预计为 569,249.95 万元，其中预计项目安置房累计销售收入 220,749.00 万元，已上市土地出让收入为 415,440.00 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 66,470.40 万元，扣除农业土地开发资金 468.65 万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金）。

（一）预期收入测算

1.已交易土地出让产生的收入及净流入预测

北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 FT00-0608-0001 地块用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积 3.60 公顷，规划建筑面积 7.21 万平方米。2026 年 5 月 6 日已上市交易，2026 年 5 月 19 日完成交易，成交价格为 415,440.00 万元，预估 2028 年 6 年可实现该地块入市后的开发成本返还。

依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》

（财综【2004】49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174号）计提农业土地开发资金 468.65 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 66,470.40 万元，项目已上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 348,500.95 万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金）。

2.项目实物安置产生的收入及净流入预测

项目安置房预计实现累计销售收入约 220,749.00 万元。包含对内安置房销售收入、地下商业车库销售收入、对外安置房销售收入三部分。结合当前规划方案，本项目安置房项目建设涉及住宅规模约 10.20 万平方米，其中城中村改造项目对内销售房源规模约 2.45 万平方米（结合当前搬迁安置补偿政策，城中村项目对内房源销售单价按 9000 元/平方米），对外销售房源规模约 7.65 万平方米（按照相关规定，对标“土地一级开发成本+综合建安成本+政府土地出让金及相关税费+利润管理费等间接成本”进行核定，同步考虑对内安置房销售收入及地下商业车库销售收入的抵扣，预估对外销售核定价格约 23194 元/平方米）。另衔接当前安置房项目规划建筑设计方案，预估可销售的地下商业车库约 950 个（根据安置房成本分摊原则，同时采用市场比较法估算，本项目地下商业车库销售单价暂按 20 万元/车位预估）。

3.现金还本付息测算

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的太平桥城中村改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目实物安置取得的专项收入总额 569,249.95 万元，能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。计划使用 2028 年 6 月返还的太平桥村 1 号地 FT00-0608-0001 地块的开发成本偿还本次发行专项债券本金。

表 2：总现金净流入预测表

单位：万元

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	小计
土地出让产生的现金净流入	-	348,500.95	-	348,500.95
实物安置产生的现金净流入	91,800.00	-	128,949.00	220,749.00
总现金净流入	91,800.00	348,500.95	128,949.00	569,249.95

（二）预期成本测算

本项目总投资约为362,914.00万元，已到位资金190,907.00万元，拟使用130,000.00万元债券资金。其中已发行2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资25,000.00万元（3年，发行利率1.45%），其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

按照拟调整专项债券额度项目，2026年11月拟使用2025年北京市政府专项债券（三十八期）-东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金29,600万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限5年，票面利率1.70%）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）-中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目专项债券资金33,200万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限10年，票面利率2.09%）、2026年北京市政府专项债券（一期）-丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券资金5,700万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限2年，票面利率1.42%），2026年北京市政府专项债券（二期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金4,700.00万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限3年，票面利率1.44%），2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金2,300.00万元、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专项债券资金11,900.00万元（债券发行日为2026年4月27日，债券期限3年，票面利率1.35%），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专项债券资金5,400.00万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限2年，票面利率1.26%），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券资金4,000.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金3,400.00万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区宛平城周边城中村改造项目专项债券资金4,800.00万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限3年，票面利率1.31%），预计债券本息114,727.27万元；加上其他已融资本息204,333.75万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计319,061.02万元。

表3-1：本项目市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	-	100,000.00	-	100,000.00	2.09%-2.54%	271.64	271.64
2025 年	100,000.00	60,000.00	-	160,000.00	2.09%-2.54%	4,216.71	4,216.71
2026 年	160,000.00	-	-	160,000.00	2.09%-2.54%	4,336.36	4,336.36
2027 年	160,000.00	-	-	160,000.00	2.09%-2.54%	3,390.44	3,390.44
2028 年	160,000.00		-	160,000.00	2.09%-2.54%	3,399.73	3,399.73
2029 年	160,000.00		160,000.00	-	2.09%-2.54%	2,631.37	162,631.37
小计	-	160,000.00	160,000.00	-	-	18,246.25	178,246.25

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算

表 3-2：本项目专项债券融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	25,000.00	-	25,000.00	1.26%-1.45%	-	-
2026 年	25,000.00	105,000.00	-	130,000.00	1.26%-2.09%	519.92	519.92
2027 年	130,000.00	-	-	130,000.00	1.26%-2.09%	1,884.33	1,884.33
2028 年	130,000.00	-	36,100.00	93,900.00	1.26%-2.09%	2,127.76	38,227.76
2029 年	93,900.00	-	31,100.00	62,800.00	1.26%-2.09%	1,616.28	32,716.28
2030 年	62,800.00	-	29,600.00	33,200.00	1.26%-2.09%	1,197.08	30,797.08
2031 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1.26%-2.09%	693.88	693.88
2032 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1.26%-2.09%	693.88	693.88
2033 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1.26%-2.09%	693.88	693.88
2034 年	33,200.00	-	-	33,200.00	1.26%-2.09%	693.88	693.88
2035 年	33,200.00	-	33,200.00	-	1.26%-2.09%	693.88	33,893.88
小计	-	130,000.00	130,000.00	-	-	10,814.77	140,814.77

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算

（三）本息覆盖率

本项目为公益性项目，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，紧密围绕太平桥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，符合《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）》以及《“十四五”时期一绿地区建设发展规划》的规划要求。本项目的实施可以助力全面完成区域城镇化收尾、改善人居环境、

提升设施配套水平、助力区域品质化发展，有效解决当前瓶颈难题。

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及安置销售产生的专项收入，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。

根据《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村项目A区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2024〕82号）、《关于丰台区太平桥城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0053号）、《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区规划意见的函》（京规自丰函〔2024〕1804号）、《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房二期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕416号）、《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕480号）、北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目A区实施主体的批复（丰政函〔2024〕434号）、北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目B区实施主体的批复（丰政函〔2024〕435号）文件等相关政策，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：本息覆盖倍数为1.78。如下表：

表4：项目收益与融资平衡情况表

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	
2024年	-	-	271.64	271.64	否
2025年	-	-	4,216.71	4,216.71	否
2026年	-	-	4,856.28	4,856.28	否
2027年	91,800.00	-	5,274.77	5,274.77	是
2028年	348,500.95	36,100.00	5,527.49	41,627.49	是
2029年	128,949.00	191,100.00	4,247.65	195,347.65	是
2030年	-	29,600.00	1,197.08	30,797.08	是
2031年	-	-	693.88	693.88	是
2032年	-	-	693.88	693.88	是
2033年	-	-	693.88	693.88	是
2034年	-	-	693.88	693.88	是
2035年	-	-	693.88	33,893.88	是
合计	569,249.95	290,000.00	29,061.02	319,061.02	是
本息覆盖倍数		1.78			

（四）现金流量表

表5-1：项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	100,272.00	89,217.00	110,907.00	133,479.00	365,171.95	133,117.00
1.1	财政资金流入	272.00	4,217.00	5,907.00	41,679.00	16,671.00	4,168.00
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	25,000.00	105,000.00	-	-	-
1.4	配套融资资金流入	100,000.00	60,000.00	-	-	-	-
1.5	土地出让流入	-	-	-	-	348,500.95	-
1.6	安置房出售流入	-	-	-	91,800.00	-	128,949.00
2	现金流出	321.64	254,238.71	46,602.28	47,020.77	70,977.49	195,347.65
2.1	项目建设资金流出	50.00	250,022.00	41,746.00	41,746.00	29,350.00	-
2.2	运营成本	-	-	-	-	-	-
2.3	债券付息	-	-	519.92	1,884.33	2,127.75	1,616.28
2.4	债券还本	-	-	-	-	36,100.00	31,100.00
2.5	其他融资付息	271.64	4,216.71	4,336.36	3,390.44	3,399.73	2,631.37
2.6	其他融资还本	-	-	-	-	-	160,000.00
3	净现金流量	99,950.36	-165,021.71	64,304.72	86,458.23	294,194.46	-62,230.65
4	累计净现金流量	99,950.36	-65,071.35	-766.63	85,691.60	379,886.05	317,655.41

表 5-2：项目投资现金流量表（续）

单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	现金流入	-	-	-	-	-	-	932,163.95
1.1	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	72,914.00
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	130,000.00
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-	-	160,000.00
1.5	土地出让流入	-	-	-	-	-	-	348,500.95
1.6	安置房出售流入	-	-	-	-	-	-	220,749.00
2	现金流出	30,797.08	693.88	693.88	693.88	693.88	33,893.88	681,975.02
2.1	项目建设资金流出	-	-	-	-	-	-	362,914.00
2.2	运营成本	-	-	-	-	-	-	-
2.3	债券付息	1,197.08	693.88	693.88	693.88	693.88	693.88	10,814.77
2.4	债券还本	29,600.00	-	-	-	-	33,200.00	130,000.00

2.5	其他融资付息	-	-	-	-	-	-	18,246.25
2.6	其他融资还本	-	-	-	-	-	-	160,000.00
3	净现金流量	-30,797.08	-693.88	-693.88	-693.88	-693.88	-33,893.88	250,188.93
4	累计净现金流量	286,858.33	286,164.45	285,470.57	284,776.69	284,082.81	250,188.93	-

（五）压力测试

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、土地出让金收入管理规定及地块成交情况等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及实物安置对应的安置房收入偿还融资本金和利息情况为：本项目出让地块已全部成交、出让收益固定，按安置房基准收益测算，本息覆盖倍数为 1.78。在安置房预期收益不看好的情况下，按 2026 年土地出让收入不变，安置房预期收益下降 5%、10% 比例测算，本息覆盖倍数分别为 1.75、1.71；在安置房预期收益看好的情况下，按 2026 年土地出让收入不变，安置房预期收益增加 5%、10% 比例测算，本息覆盖倍数分别为 1.82、1.85。如下表：

表 6：压力测试情况表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
用于资金平衡相关收益	547,175.05	558,212.50	569,249.95	580,287.40	591,324.85
融资本息合计	319,061.02				
本息覆盖倍数	1.71	1.75	1.78	1.82	1.85

（六）风险分析

因项目投资额大，周期较长，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，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》、《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村项目 A 区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2024〕82 号）、《关于丰台区太平桥城中村改造项目 A 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0053 号）、《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区规划意见的函》（京规自丰函〔2024〕1804 号）、《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房二期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕416 号）、《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区太平桥城中村改造安置房一

期项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕480号）、北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目A区实施主体的批复（丰政函〔2024〕434号）、北京市丰台区人民政府关于授权太平桥城中村改造项目B区实施主体的批复（丰政函〔2024〕435号）等相关文件政策文件等项目规划和立项的相关规定作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

六、评估结论

基于财政部对地方政府债券调整项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为太平桥城中村改造项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

七、其他说明

本报告仅供发行人本次债券资金用途调整之目的使用，不得用作其他任何目的。

北京德众会计师事务所有限公司

中国，北京

中国注册会计师：

中国注册会计师
许玲玲
110000260464

中国注册会计师：

中国注册会计师
薛薇
110004250005

二零二六年十一月十日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 许玲玲

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1980-5-18

工作单位 Working unit 北京公正会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 341126198005182822



北京公正会计师事务所有限公司 1101140598944

证书编号: No. of Certificate 110000260469

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 2008-8-2 年 Yy 月 Mm 日 Dd

4

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.

北京注册会计师协会 CPA

2009年 3月 20日

5

年度检
Annual Renewal

姓名：许玲玲
证书编号：110000260469

本证书经 一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2010
2010年 3月 1日

2012
2013
2014
2011
2011年 3月 1日

6

7

北京鑫诚会计师事务所有限公司 110114059944

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

2011年 1月 11日

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

2011年 1月 11日

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name 薛薇

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1991-04-21

工作单位 Working unit 北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 142723199104210229



北京润鹏冀能会计师事务所有限公司 0114059944

证书编号：
No. of Certificate 110004250004

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 2021 年 ly 09 月 lm 17 日 ld

4

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 ly　月 lm　日 ld

5

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

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

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

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



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京德众会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：徐乐

经营场所：北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000361

批准执业文号：京财会[2005]215号

批准执业日期：2005年3月1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 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110108771554028N

营业执照

（副 本）(1-1)

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　北京德众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　徐乐

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计事务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；税务咨询；税务代理；企业管理咨询；代理记账。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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。）

注册资本　203万元

成立日期　2005年03月03日

住　　所　北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2026 年 01 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