2026 年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）

卢沟桥地区城中村改造项目（调增）

项目收益与融资平衡方案

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十一月

目 录

一、项目概况 2
（一）项目情况 2
（二）项目建设周期 2
（三）投资估算与资金筹措方式 3
二、应付债券本息情况 3
三、评价依据及假设 6
（一）基本假设条件 6
（二）收入来源及估算依据 7
（三）运营成本估算依据 9
（四）项目收益预测 9
（五）本息覆盖倍数 10
四、现金流量表 12
五、总体评价结果 14

北京致德会计师事务所（普通合伙）

2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）
卢沟桥地区城中村改造项目（调增）
项目收益与融资平衡方案

政德审字［2026］ZX第386号

北京市丰台区财政局：

我们接受北京保合房地产开发有限公司委托，对卢沟桥地区城中村改造项目（以下简称“本项目”）地方政府专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

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》。发行主体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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净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。

总体评价结果如下:

一、项目概况

（一）项目情况

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目A区核准的批复》，规划建设规模及内容:经营性用地建筑控制规模约21.92万平方米(不含地下)，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。

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目B区核准的批复》，规划建设规模及内容:总用地建筑控制规模约17.8万平方米(不含地下)，建筑内容为住宅及配套、教育、设计研发、公交场站等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，建设期60个月，已于2024年8月开工建设，预计2029年7月竣工验收投入使用。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资1,348,129万元。

2.资金筹措方式

本项目所需资金由财政预算资金、申请地方政府专项债券资金及银行贷款相结合的方式筹措，其中：财政预算资金375,988万元、占总投资的27.89%，申请地方政府专项债券资金370,000万元、占总投资的27.45%。银行贷款602,141万元、占总投资的44.66%。

本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。

二、应付债券本息情况

本项目拟使用专项债券370,000万元，其中：2025年已发行5年期债券80,000万元、债券利率1.56%。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、债券期限3年、债券利率1.31%、本次拟申请调增至本项目20,500万元、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；2026年北京市政府专项债（三十四期）丰台区宛平城周边城中村改造项目、债券期限3年、债券利率1.31%、本次拟申请调增至本项目42,500万元、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；2026年北京市政府专项债券（三十六期）丽泽城市航站楼综合交通枢

纽一体化工程项目、债券期限10年、债券利率1.73%、本次拟申请调增至本项目19,500万元、在债券存续期内每半年支付一次债券利息、到期后一次性还本；本次计划调整日期暂按2026年11月12日考虑。2027年计划发行24,600万元、债券期限5年，2028年计划发行182,900万元、债券期限5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，利率暂按1.60%考虑（以中国债券信息网2026年11月2日的5年期国债收益率1.3477%为基础、上浮25bp）。

债券存续期无收入期间，由区财政统筹安排支付利息及相关费用。

债券存续期内，各年度应还本付息金额如下表所示：

专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2024年							
2025年		80,000		80,000	1.56%		
2026年	80,000	20,500		162,500	1.31%	1,248.00	1,248.00
		19,500			1.73%		
		42,500			1.31%		
2027年	162,500	24,600		187,100	1.60%	1,407.27	1,407.27
2028年	187,100	182,900		370,000	1.60%	2,803.68	2,803.68
2029年	370,000		63,000	307,000		5,725.88	68,725.88
2030年	307,000		80,000	227,000		5,515.60	85,515.60
2031年	227,000			227,000		3,652.58	3,652.58
2032年	227,000		24,600	202,400		3,652.58	28,252.58

[illegible]会计师事务所(普通合伙)

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2033年	202,400		182,900	19,500		3,259.54	186,159.54
2034年	19,500			19,500		337.35	337.35
2035年	19,500			19,500		337.35	337.35
2036年	19,500		19,500			337.35	19,837.35
2037年						251.63	251.63
合计		370,000	370,000			28,528.80	398,528.80

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资602,141万元，其中：2024年提款504,925万元、2025年提款90,000万元、2026年提款7,217万元。融资期限为5年期，利率为5年期的LPR+91个基点，即：2024年2.54%、2025年2.44%、2026年2.09%，2027年及以后年度利率暂按2.26%考虑（以中国债券信息网2026年11月2日的5年期国债收益率1.3477%为基础、上浮91bp）。在融资存续期内每季度支付一次利息，2028年8月还本1,000万元、2029年2月还本1,000万元、剩余部分2029年8月到期后一次性还本（2025年提前还款90,000万元、2026年提前还款79,012万元）。分年度还本付息明细如下：

市场化融资应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2024年		50,000		504,925	2.54%	2,450.11	2,450.11
		100,000			2.54%		
		30,000			2.44%		
		295,000			2.44%		

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
		25,535.08			2.44%		
		4,389.564039			2.44%		
2025 年	504,925	90,000	90,000	504,925	2.44%	13,432.28	103,432.28
2026 年	504,925	2,101.843969	79,012	433,129	2.09%	9,602.86	88,614.86
		2,565			2.09%		
		132			2.09%		
		2,300			2.09%		
		118			2.09%		
2027 年	433,129			433,129	2.26%	9,778.76	9,778.76
2028 年	433,129		1,000	432,129	2.26%	9,778.76	10,778.76
2029 年	432,129		432,129		2.26%	6,504.12	438,633.61
合计		602,141	602,141			51,546.90	653,688.39

三、评价依据及假设

（一）基本假设条件

1.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；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

北京政德会计师事务所（普通合伙）

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计1,443,372万元，包括：土地出让收入1,443,372万元。具体测算过程：

土地入市价格采用市场比较法进行预测。市场比较法，在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当的修正，以此确定估价对象的客观合理的土地价格。北京市规划和自然资源委员会网站查询的项目周边区域近年土地出让结果见下表：

项目周边区域近年土地出让结果

单位：万元

序号	土地位置	规划建筑面积（平方米）	规划用地	土地成交价（万元）	签约时间	成交单价
1	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期DWY-L42地块	69600	R2二类居住用地	385250	2024/1/8	5.54
2	北京市丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目FT00-0601-0633、FT00-0601-0634地块	52000	R2二类居住用地	274850	2023/5/8	5.29
3	丰台区城乡一体化小瓦窑村旧村改造项目XWY-13地块	59360	R2二类居住用地	264500	2022/6/9	4.46
4	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY—L33等地块（大瓦窑新村项目一期）二类居住、基础教育及绿隔产	99131	R2二类居住用地、F81	480000	2020/8/4	4.84

北京政鉴资产评估事务所（普通合伙）

序号	土地位置	规划建筑面积（平方米）	规划用地	土地成交价（万元）	签约时间	成交单价
	业用地国有建设用地		绿隔产业用地			
5	北京市丰台区吴家村梅市口路1615-761、1615-762地块	62168.343	R2二类居住用地	434800	2020/1/7	6.99

根据表中列示的成交信息，计算得出项目周边区域近年R2二类居住用地平均成交单价为5.42万元/平方米，出于谨慎性原则考虑，本项目R2二类居住用地的出让价格按照5万元/平方米进行测算。

土地出让收入预测表

单位：万元

地块编号	规划用地性质	建筑规模（平方米）	成交单价（万元/平方米）	土地出让收入（万元）	可用于偿债的收入（万元）	预计上市时间	备注
FT00-2503-0002	R2二类居住用地	114700	5	573,500	481,740	2029年	A区
FT00-2504-0001	R2二类居住用地	104500	5	522,500	438,900	2029年	A区
FT00-1601-0001	R2二类居住用地	94760	5	473,800	397,992	2031年	B区
FT00-1602-0002	R2二类居住用地	29700	5	148,500	124,740	2030年	B区
合计				1,718,300	1,443,372		

可用于偿债的收入，是指扣除市级分成和相关政策计提之后区级实际可支配的部分。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关于调整

北京[illegible]注册会计师事务所(普通合伙)

本市国有土地使用权出让收人分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）：根据本市市级与城六区和其他区的收益分配现状，综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持、供地区位外扩及区域开发潜力等因素，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，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；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为 8%。

（三）运营成本估算依据

本项目为城中村改造项目，由于城中村改造项目土地开发收入由市、区两级进行分配，涉及的农业土地开发资金、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暂不计提资金，由财政统一计提基金。

（四）项目收益预测

债券存续期内，本项目预期可实现的收入1,443,372万元，运营成本0万元，项目净收益1,443,372万元，详情如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

类别	分年度收益				
	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
项目收入	920,640	124,740	397,992		1,443,372
运营支出					

类别	分年度收益				
	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
收益	920,640	124,740	397,992		1,443,372

（五）本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目净收益为1,443,372万元，计算的本息覆盖倍数为1.37倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	专项债券还本付息			年度可否平衡
		到期本金	本期付息	本息合计	
2024年					
2025年					
2026年			1,248.00	1,248.00	
2027年			1,407.27	1,407.27	
2028年			2,803.68	2,803.68	
2029年	920,640	63,000	5,725.88	68,725.88	
2030年	124,740	80,000	5,515.60	85,515.60	
2031年	397,992		3,652.58	3,652.58	
2032年		24,600	3,652.58	28,252.58	
2033年		182,900	3,259.54	186,159.54	
2034年			337.35	337.35	
2035年			337.35	337.35	
2036年		19,500	337.35	19,837.35	
2037年			251.63	251.63	

年度	项目收益	专项债券还本付息			年度可否平衡
		到期本金	本期付息	本息合计	
合计	1,443,372	370,000	28,528.80	398,528.80	是
本息覆盖倍数		3.62			

市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入		项目运营支出	专项债券还本付息	可用于偿还市场化融资的专项收入	市场化融资还本付息	年度可否平衡
	合计	对应的政府性基金收入					
2024年						2,450.11	
2025年						103,432.28	
2026年				1,248.00		88,614.86	
2027年				1,407.27		9,778.76	
2028年				2,803.68		10,778.76	
2029年	920,640	920,640		68,725.88		438,633.61	
2030年	124,740	124,740		85,515.60			
2031年	397,992	397,992		3,652.58			
2032年				28,252.58			
2033年				186,159.54			
2034年				337.35			
2035年				337.35			
2036年				19,837.35			
2037年				251.63			
合计	1,443,372	1,443,372		398,528.80	1,044,843.20	653,688.39	是
本息覆盖倍数	1.60						

北京应德会计师事务所（普通合伙）

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为1,443,372万元，本期债券应还本付息1,052,217.19万元，

本期债券存续期内项目净收益对债券本息覆盖倍数为1.37倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，仅对债券存续期内净收益波动进行敏感性分析。

当净收益下降10%时，净收益对本期债券本息覆盖倍数为1.23倍。

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	1,299,034.80	1,371,203.40	1,443,372.00	1,515,540.60	1,587,709.20
债券还本付息额			1,052,217.19		
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.37	1.44	1.51

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

四、现金流量表

现金流量表

单位：万元

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年
一、现金流入	2,791,501.00	507,924.64	275,000.00	179,716.84	36,600.00
1.资本金流入	375,987.51	3,000.00	105,000.00	90,000.00	12,000.00
2.债券资金流入	370,000.00		80,000.00	82,500.00	24,600.00
3.市场化融资资金	602,141.49	504,924.64	90,000.00	7,216.84	
4.运营收入	1,443,372.00				
二、现金流出	2,400,346.19	507,374.75	273,432.28	179,579.70	35,786.03
1.项目静态投资	1,348,129.00	504,924.64	170,000.00	89,716.84	24,600.00
2.运营成本	-				
3.相关税费	-				
4.债券利息	28,528.80			1,248.00	1,407.27
5.债券本金	370,000.00				
6.市场化融资利息	51,546.90	2,450.11	13,432.28	9,602.86	9,778.76
7.市场化融资本金	602,141.49		90,000.00	79,012.00	
8.其他财务费用	-				
三、净现金流量	391,154.81	549.89	1,567.72	137.14	813.97
四、累计净现金流量		549.89	2,117.61	2,254.75	3,068.72

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、现金流入	348,887.51	920,640.0	124,740.0	397,992.0	-
1.资本金流入	165,987.51				
2.债券资金流入	182,900.00				
3.市场化融资资金					
4.运营收入		920,640.0	124,740.0	397,992.0	
二、现金流出	342,469.96	737,359.49	85,515.60	3,652.58	28,252.58
1.项目静态投资	328,887.51	230,000.00			
2.运营成本					
3.相关税费					
4.债券利息	2,803.68	5,725.88	5,515.60	3,652.58	3,652.58
5.债券本金		63,000.00	80,000.00		24,600.00
6.市场化融资利息	9,778.76	6,504.12			
7.市场化融资本金	1,000.00	432,129.49			
8.其他财务费用					
三、净现金流量	6,417.55	183,280.51	39,224.40	394,339.42	-28,252.58
四、累计净现金流量	9,486.27	192,766.78	231,991.19	626,330.61	598,078.03

北京财瑞会计师事务所(普通合伙)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1.资本金流入					
2.债券资金流入					
3.市场化融资资金					
4.运营收入					
二、现金流出	186,159.54	337.35	337.35	19,837.35	251.63
1.项目静态投资					
2.运营成本					
3.相关税费					
4.债券利息	3,259.54	337.35	337.35	337.35	251.63
5.债券本金	182,900.00			19,500.00	
6.市场化融资利息					
7.市场化融资本金					
8.其他财务费用					
三、净现金流量	-186,159.54	-337.35	-337.35	-19,837.35	-251.63
四、累计净现金流量	411,918.49	411,581.14	411,243.79	391,406.44	391,154.81

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内卢沟桥地区城中村改造项目净收益1,443,372万元，应付债券利息及本金合计1,052,217.19万元（其中：专项债券本金370,000万元、利息28,528.80万元，银行贷款本金602,141万元、利息51,546.90万元），项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.37倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•北京

2026 年 11 月 9 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　执凌

经营范围　许可项目：代理记账；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：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

2022 年 06 月 13 日

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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。

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

北京政德会计师事务所（普通合伙）

证书序号：0011986

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

二〇一九年 十一月十二日

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 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（
身份证号码 Identity card No:
北京京都会计师事务所（普通合伙）
1101060948941


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.
证书编号: 320000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
仇凌(320000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
北京京都会计师事务所（普通合伙）

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

2019年 12月 5日

12

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

11

北京政德会计师事务所(普通合伙) 110106094

年检二维码

仇凌 321000340042

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

年检年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年	2025-05-16	通过
2024年	2024-04-22	通过
2023年	2023-05-19	通过
2022年	2022-06-15	通过

北京政德会计师事务所(普通合伙)


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名
Full name
性别
Sex
女
出生日期
Date of birth
1971-05-18
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.
1101060946941


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.
证书编号：
No. of Certificate
140200810064
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
山西省
发证日期：
Date of Issuance
2010 11 01
北京兴华会计师事务所(普通合伙)



年检二维码

李焕霞 140200810064

