2026年北京市政府专项债券（三十四期）

丰台站站前城中村改造项目（调增）

收益与融资平衡报告

仁智信咨字〔2026〕第3017号

北京仁智信会计师事务所有限公司

二零二六年十一月

北京仁智信会计师事务所有限公司　　电话：010-82784899　　传真：010-82784868

地址：北京市海淀区上地信息路30号上地大厦6026室　　邮编：100085

2026年北京市政府专项债券（三十四期）

丰台站站前城中村改造项目（调增）

收益与融资平衡报告

仁智信咨字〔2026〕第3017号

北京市丰台区财政局、北京市丰台区住房和城乡建设委员会：

我们接受北京丰台站前开发建设有限公司（以下简称“站前开发公司”）委托，对其编制的《2026年北京市政府专项债券（三十四期）—丰台站站前城中村改造项目（调增）专项债券项目实施方案》（以下简称：“方案”）中的收益与融资平衡情况进行评估并出具专项评估咨询报告。

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》，项目单位对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。

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、项目投融资情况

丰台站站前城中村改造项目，位于北京市丰台区丰合街道。规划用地面积为45.47公顷，总建筑面积67.40万平方米。

本项目总成本约为1,274,215.00万元。计划使用专项债券资金514,000.00万元，其他市场化融资（即专项借款资金）480,000.00万元，剩余

资金需求280,215.00万元拟通过财政资金解决。

本项目拟使用专项债券资金514,000.00万元，本息合计536,143.00万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付。

该项目已通过2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资100,000万元，发行日期为2025年6月26日，期限三年，票面利率为1.45%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

2026年计划发行专项债券融资115,000.00万元，主要用于支付拆迁（征收）补偿费及相关服务费、前期费用、市政费用及其他费用。为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（三十四期）中“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”专项债券本金115,000.00万元调整至本项目。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“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

预计2027年需发行专项债券30,000.00万元，按2026年11月2日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.50%，假定此次发行专项债券利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计31,350.00万元（含本金30,000.00万元，利息1,350.00万元）。

计划2028年还需发行专项债券269,000.00万元，假定发行利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计281,105.00万元（含本金269,000.00万元，利息12,105.00万元）。

此外，本项目截至目前使用其他市场化融资（即专项借款资金）480,000.00万元。

二、债券收益和现金流覆盖债券本息情况

经测算，本项目本息覆盖倍数为1.2倍，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

三、评估结论

经专项审核评估，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成立的前提下，本次评估的丰台站站前城中村改造项目，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平衡。

四、风险提示

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

五、使用限制

（一）本报告出具的意见，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。

（二）本评估报告只能用于本报告载明的目的与用途。

（三）本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。

附件：专项债券收益与融资平衡情况评估说明

【签字页，此页无正文】

北京仁智信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国 · 北京

2026 年 11 月 10 日　　中国注册会计师：

附件：

2026年北京市政府专项债券（三十四期）

丰台站站前城中村改造项目（调增）

收益与融资平衡情况评估说明

本次预测基于站前开发公司编制的“方案”，以北京市城中村改造项目预期土地出让收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性资金（或基金）等因素，以最佳估计假设为前提，编制该项目收益预测。

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

北京市丰台区人民政府《关于授权丰台站站前城中村改造项目 A 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕176 号）、《关于授权丰台站站前城中村改造项目 B 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕177 号），授权北京丰台站前开发建设有限公司作为主体实施丰台站站前城中村改造项目的改造建设工作。

1.项目单位基本情况

单位名称：北京丰台站前开发建设有限公司；

统一信用社会代码：91110106MAD8E1B66D；

单位住所：北京市丰台区造甲街110号36幢B2-500；

公司类型：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：杨振鹏；

宗旨和业务范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。

（二）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

本项目主要位于北京市丰台区丰台街道，紧邻西南四环，南四环西路以内，为丰台站前区域。

四至：东至桥安西路，西至韩庄路，北至丰台站，南至规划康兴路。

2.项目内容与规模

本项目规划总用地面积45.47公顷，主要建设规模和内容是：规划建筑规模约67.4万平方米，建设内容为二类居住、其他类多功能、教育等。

二、预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化，且不造成对本项目的重大影响；

（三）假设项目后续投入资金主要由政府专项债券及项目土地出让收益滚动开发负担；

（四）该项目资金投入总量能够合理保证项目顺利完成，并按照预期的方式和时间投入；

（五）该项目土地出让收入，能够按照预计的出让时间和土地价格实现；

（六）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

根据本项目收益与融资平衡测算结果，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1.2倍。在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（一）资金充足性

1.投资估算

根据项目实施方提供的《丰台站站前城中村改造项目实施方案》，该项目预计总成本为1,274,215.00万元，具体明细如下：

表1-项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用					495,189.00	是			
1	安置房及配套基础设施	479,434.00				479,434.00				
2	市政基础设施建设费	15,755.00				15,755.00				
二	其他费用					779,026.00				
1	前期费用	4,386.00				4,386.00	是			
2	征地费用	6,376.00				6,376.00	是			
3	搬迁费用	613,177.00				613,177.00	是			
4	其他费用	9,544.00				9,544.00	是			
5	财务费用	48,954.00				48,954.00				
6	管理费或利润	33,860.00				33,860.00				
7	审计费用	1,213.00				1,213.00				
8	税费	12,785.00				12,785.00				
9	已发生成本	48,731.00				48,731.00				
项目总投资合计						1,274,215.00				

2. 资金筹措

根据项目单位提供的募投资料，本项目总成本约为 1,274,215.00 万元。资金来源为专项借款资金 480,000.00 万元，政府专项债券融资 514,000.00 万元，剩余资金需求拟使用财政统筹资金。统计如下：

表 2-分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计数
专项借款	300,000	315,000	-135,000			480,000
财政资金				140,108	140,107	280,215
专项债券		100,000	115,000	30,000	269,000	514,000
合计	300,000	415,000	-20,000	170,108	409,107	1,274,215

该项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）480,000.00 万元，根据项目借款合同，已到位专项借款 480,000.00 万元，期限为 5 年，利率计算：从提贷日至 2024 年 12 月 31 日按 2.54%，从 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日按 2.19%，从 2026 年 1 月 1 日起按 2.09%，遇 LPR 调整，利率按半年调整（一年期 LPR 下浮 81 个基点），利息按季度支付，第五年开始还本。预计借款利息 52,898.00 万元，本息合计 532,898.00 万元。

其中：2024 年 12 月 31 日提贷 300,000.00 万元，2025 年 4 月 25 日提贷 525,000.00 万元，2025 年 12 月 22 日偿还 210,000.00 万元，2026 年 5 月 6 日偿还 30,677.00 万元，2026 年 10 月 15 日偿还 104,323.00 万元。

该项目计划分次发行政府专项债券筹措资金，预计融资本金 514,000.00 万元，本息合计 536,143.00 万元，（含本金 514,000.00 万元，利息 22,143.00 万元）。项目无收入期间，债券利息由财政垫付。具体如下：

2025年已通过2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资100,000.00万元，发行日期为2025年6月26日，期限三年，票面利率为1.45%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。还本付息104,350.00万元（含本金100,000.00万元，利息4,350.00万元）。

2026年计划发行专项债券融资115,000万元，主要用于支付拆迁（征收）补偿费及相关服务费、前期费用、市政费用及其他费用。为提高专项债券资金使用效益，通过调整2026年北京市政府专项债券（三十四期）中“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”专项债券本金115,000.00万元至本项目解决资金需求。以2026年11月12日为债券资金调整日，2028年6月26日为到期日，债券利率1.31%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计119,338.00万元（含本金115,000.00万元、利息4,338.00万元）。

预计2027年需发行专项债券30,000.00万元，按2026年11月2日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.50%，假定此次发行专项债券利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计31,350.00万元（含本金30,000.00万元，利息1,350.00万元）。

计划2028年还需发行专项债券269,000.00万元，假定发行利率为1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计281,105.00万元（含本金269,000.00万元，利息12,105.00万元）。

各年及汇总融资本息明细情况具体如下所示：

表3-融资本息汇总表

单位：万元

年度	期初本金金额	融资本金	调整本金	偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2025	-	100,000.00	-	-	100,000.00		-
2026	100,000.00	-	115,000.00	-	215,000.00	1,450.00	1,450.00
2027	215,000.00	30,000.00	-	-	245,000.00	2,775.00	2,775.00
2028	245,000.00	269,000.00	-	100,000.00	414,000.00	3,407.00	103,407.00
2029	414,000.00	-	-	115,000.00	299,000.00	5,992.00	120,992.00
2030	299,000.00	-	-	30,000.00	269,000.00	4,485.00	34,485.00

年度	期初本金金额	融资本金	调整本金	偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2031	269,000.00	-	-	269,000.00	-	4,035.00	273,035.00
合计	-	399,000.00	115,000.00	514,000.00	-	22,143.00	536,143.00

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，在债券存续期间，在满足项目建设支出和融资还本付息后不存在资金缺口，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让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。

四、项目预期收益编制说明

(一) 拟出让土地情况及出让计划

该项目收益来源于土地出让，具体经济效益体现在土地出让净收入。项目地块计划于2026年-2029年陆续完成出让。

(二)土地出让收入预测

1.收入预测参照周边案例情况

项目用地位于北京市丰台区丰台街道，经查询北京市土地招拍挂项目信息，选取近期周边成交土地参考案例，具体如下：

表 4-周边土地市场 R2 用地成交案例

丰台区 2024 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积（㎡）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）	受让单位
1	2024/1/4	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	56711	R2 二类居住用地	39322	中建壹品投资发展有限公司

2	2021/1/3	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期 DWY-L42 地块 R2 二类居住用地	69600	R2 二类居住用地	55352	中建信和地产有限公司

丰台区 2023 年招拍挂成交表

序号	成交时间	宗地名称	建筑面积（㎡）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）	受让单位
1	2023/12/26	丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0006、FT00-0516-0009 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	53522	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	65104.07	华润置地开发（北京）有限公司
2	2023/10/24	丰台区北宫镇辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目 A-05-1、A-06、A-06-1 地块 R2 二类居住用地	110714	R2 二类居住用地	30529	保利（北京）房地产开发有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体
3	2023-10-18	北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区 R2 二类居住用地	82061	R3 二类居住用地	48909	北京虹峻置业有限公司
4	2023-06-20	丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-020 地块 R2 二类居住用地	78928	R2 二类居住用地	40036	招商局地产（北京）有限公司
5	2023/6/20	丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目 FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	126500	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	39841	北京市基础设施投资有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体
6	2023/5/6	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 R2 二类居住用地	52000	R2 二类居住用地	52856	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

丰台区 2022 年招拍挂成交表

序号	成交日期	宗地名称	建筑面积（㎡）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）	受让单位
1	2022/9/23	丰台区地铁九号线花乡站道甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 R2 二类居住用地	55500	R2 二类居住用地	69000	北京首都开发股份有限公司
2	2022-09-23	丰台区南苑街道城乡一体化挑房村和新宫村旧村改造项目 NY-011B 地块 R2 二类居住用地	71917	R3 二类居住用地	47013	北京龙垦房地产开发有限公司
3	2022-09-23	丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0008 地块 R2 二类居住用地	68046	R4 二类居住用地	55992	北京方兴东城置业有限公司

4	2022-09-23	丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目 FT00-0516-0004 地块 R2 二类居住用地	94607	R2 二类居住用地	52533	北京中海地产有限公司
5	2022-05-31	丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目 FT00-0202-0011 地块 R2 二类居住用地	74646	R2 二类居住用地	32689	北京龙湖中佰置业有限公司和北京建工地产有限责任公司联合体
6	2022-06-01	丰台区城乡一体化小瓦窑村旧村改造项目 XWY-13 地块 R2 二类居住用地	59360	R2 二类居住用地	44529	北京高斌丰业房地产开发有限公司和北京首钢房地产开发有限公司联合体
7	2022-02-17	丰台区五里坨街道纪家庙村 JM-007 地块 R2 二类居住用地、JM-012 地块 A33 基础教育用地	85400	R2 二类居住用地	66885	华润置地开发（北京）有限公司
8	2022-02-16	丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地一级开发 2502-0030、2605-0031 地块 F81 绿隔产业用地、R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）	70864	R2 二类居住用地	37113	北京城建兴华地产有限公司

表 5-周边土地市场 F3 及 B4 用地成交案例

丰台区 2023 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）	受让单位
1	2023-12-28	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	52000	B4 综合性商业金融服务业用地	22692	中国南水北调集团综合服务有限公司
2	2023-06-13	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	298100	F3 其他类多功能用地	32811	北京金唐恒行科技服务有限责任公司、北京金唐建投科技服务中心（有限合伙）和北京丽泽建投科技服务中心（有限合伙）联合体
3	2022-08-25	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	90000	B4 综合性商业金融服务业用地	20750	北京翔楷置业有限公司

2. 项目收入预估情况

根据市场情况，本项目相同区位居住用地土地交易价格约 6.68-6.9 万元/㎡；本项目临近区位商业办公用地土地交易价格约 2.0-2.3 万元/㎡。本项目采用基准地价系数修正法、市场比较法及剩余法，进行项目地价水平的测算。最终把三种方法的测算结果作为入市楼面价，暂定居住用地 65000 元/㎡，商业办公用地 12500 元/㎡。按照《北京市财政局北京市发展 改革委员会北京市规划 自然资源委员会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），16%为政府收益分成，本项目出让实际回笼资金应按照上述价格的 84%进行计算，出让净收入应为 1,382,073.00 万元，具体如下表：

表 6-土地出让收入计算表

序号	计划供地时间	居住用地			商业/产业用地			土地供应收入（万元）
		建筑规模（万㎡）	预计成交价（元/㎡）	考虑出让分成计提 16%后的单价（元/㎡）	建筑规模（万㎡）	预计成交价（元/㎡）	考虑出让分成计提 16%后的单价（元/㎡）	
1	2026 年	2.35	65,000.00	54,600.00				128,310.00
2	2027 年	9.74	65,000.00	54,600.00				531,804.00
3	2028 年				25.48	12,500.00	10,500.00	267,540.00
4	2029 年	3.24	65,000.00	54,600.00	26.43	12,500.00	10,500.00	454,419.00
合计		15.33			51.89			1,382,073.00

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益为经营性用地出让带来的收入，扣除政府收益分成的出让收入为 1,382,073.00 万元。

（二）预期成本测算

1. 土地出让成本

本项目预期的土地出让成本，主要为土地出让对应计提的相关政策性资金，

根据北京市相关政策，测算明细如下：

（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，丰台区土地等别为二等，土地出让平均纯收益征收标准为125元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

（2）国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，以出让国有土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本为基数，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

（3）农田水利建设资金

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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

（4）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，本地区征用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%。

（5）廉租住房保障资金

根据《财政部建设部国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）文件规定，可以按照当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、

拆迁补助费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费后余额的5%左右核定，具体安排资金数额由市、县财政部门商同级房产主管部门确定。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

根据上述政策文件，本项目应计提各类政策性资金（或基金）为98,589.00万元。具体如下表所示：

表7-计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

序号	项目	金额（万元）
1	农业土地开发资金	2,655
2	国有土地收益基金	69,104
3	农田水利建设资金	10,785
4	教育资金	10,785
5	廉租住房保障资金	5,260
合计		98,589

（三）预期净收入测算

根据各年度征地计划及土地出让情况，计算出各年度土地出让收入及对应成本。具体如下表所示：

表8-预计土地出让净收入汇总表

序号	年度	土地出让收入（万元）	计提政策性基金（万元）	土地出让净收入（万元）
1	2026年	128,310.00	9,041.00	119,269.00
2	2027年	531,804.00	37,430.00	494,374.00
3	2028年	267,540.00	19,386.00	248,154.00
4	2029年	454,419.00	32,732.00	421,687.00
合计数		1,382,073.00	98,589.00	1,283,484.00

（四）本息覆盖倍数

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还本金及利息的金额为1,283,484.00万元。债券存续期内，需支付的项目融资本息为 1,069,040.00万元，本息覆盖倍数为1.2倍。具体如下表：

表 9-项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

年度	用于资金平衡的项目净收益	融资		本息合计	是否平衡
		专项债券本息合计	专项借款本息合计		
2024 年	-	-	21	21	是
2025 年	-	-	14,491	14,491	
2026 年	119,269	1,450	11,996	13,446	
2027 年	494,374	2,775	10,032	12,807	
2028 年	248,154	103,407	10,032	113,439	
2029 年	421,687	120,992	486,325	607,317	
2030 年	-	34,485	-	34,485	
2031 年	-	273,035	-	273,035	
合计数	1,283,484	536,143	532,898	1,069,040	
本息覆盖倍数	1.20				

（五）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。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本着保守性原则，以预期土地出让收入上浮 5%或下浮 5%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。具体情况如下表所示：

表10-债券项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

序号	项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
1	可用于还款的资金	1,283,484	1,331,723	1,234,978	①

序号	项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
2	融资本息合计	1,069,040	1,069,040	1,069,040	②
3	本息覆盖倍数	**1.20**	**1.25**	**1.16**	③=①/②

（六）风险分析

1. 政策和市场风险因素。国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼不确定因素增多，也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在项目收益变动的风险。

2. 社会稳定风险因素。项目实施过程中，期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变，包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

3. 项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等，都可能导致不能按预期实现项目收益。

4. 自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等，都可能对项目进程产生影响。

六、评估结论

该项目以土地出让收入作为收益来源，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，专项债券可以为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，同时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平衡。



统一社会信用代码

91110108782201916R

营业执照

（副 本）（1-1）

名 称 大华仁智恒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 黄玉珍

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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、行政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。）

注册资本 100万元

成立日期 2005年12月05日

住 所 北京市海淀区信息路30号上地大厦6006室

登记机关

2023 年 09 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名 称： 北京仁智恒会计师事务所有限公司

主任会计师： 黄玉珍

办公场所： 北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

组织形式： 有限责任

会计师事务所编号： 11000409

注册资本(出资额)： 100万元

批准设立文号： 京财会[2005]2032号

批准设立日期： 2005-12-01

证书序号：NO. 019730

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

二〇二三年 二 月 六 日

中华人民共和国财政部制



