2026年北京市政府专项债券（十期）
2026年北京市政府专项债券（三十四期）
南苑湿地城中村改造项目（调增）
项目收益与融资平衡报告

铭拓专审字【2026】第6001-8号

北京铭拓会计师事务所有限公司

二〇二六年 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：京26QN924BV5

2026 年北京市政府专项债券（十期）
2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
南苑湿地城中村改造项目（调增）
项目收益与融资平衡报告

铭拓咨审字【2026】第 6001-8 号

北京市丰台区财政局、北京市丰台区发展和改革委员会、北京市丰台区住房和城乡建设委员会、北京启苑开发建设有限公司：

我们接受委托，对南苑湿地城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的评价依据《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）。项目实施单位对本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，本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。

现将评价结果总结如下：

一、项目投融资情况

（一）项目投资情况

南苑湿地城中村改造项目（以下简称“本项目”）预计总投资额 1,253,808 万元，其中：计划使用财政安排资金 435,082 万元，占比 34.70%；

专项债券资金446,700万元，占比35.63%；银行贷款（国开行专项借款）372,026万元，占比29.67%。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

（二）项目融资情况

1.专项债券融资

本项目计划申请专项债券资金446,700万元，2026年计划申请专项债券36,700万元，已发行0万元，现将“丰台区宛平城周边城中村改造项目”1,700万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.31%，“丰台区右安门地区城中村改造项目”35,000万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.35%，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。专项债券分年度发行计划如下表：

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025年	140,000	2	每年支付一次债券利	到期后一次性还
2	2026年	36,700	3	每年支付一次债券利	到期后一次性还
3	2027年	207,000	5	每年支付一次债券利	到期后一次性还
4	2028年	63,000	3	每年支付一次债券利	到期后一次性还
	合计	446,700			

2.市场化融资

本项目计划使用市场化融资372,026万元，全部为银行贷款。

根据项目单位与国家开发银行北京市分行营业部签订的人民币《资金借款合同》，本项目借款总金额为837,100万元，借款期限为2024年02月至2029年2月，利率为一年期以上的LPR-91个基点。在融资存续期内

每季度支付一次利息，本金按还款计划偿还（2028年2月26日人民币1,000万元；2028年8月26日人民币1,000万元；2029年2月26日人民币835,100万元；）若借款人最终未按贷款金额足额提款，则每次还款的金额按实际提款金额占贷款金额的比例同比例减少，还款时间不变。

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算，根据本项目已供应地块市场成交均价或参考周边项目已上市地块均价。项目收益覆盖本息倍数情况如下：

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入（1）	1,476,908	1,554,640	1,632,372
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	236,305	248,742	261,180
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	142,921	170,128	197,334
1.农业土地开发资金	2,146	2,146	2,146
2.农田水利建设资金	22,310	30,083	37,856
3.教育资金	22,310	30,083	37,856
4.廉租住房保障资金	22,310	30,083	37,856
5.国有土地收益基金	73,845	77,733	81,619
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	1,097,681	1,135,770	1,173,859
五、财政补贴（5）	140,000	140,000	140,000
六、偿债资金合计（6）	1,237,681	1,275,770	1,313,859
七、融资本息合计（7）	887,009	887,009	887,009
八、本息覆盖倍数（8=6/7）	1.40	1.44	1.48

在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息和市场化融资本息的覆盖倍数为1.44，能够保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资的自求平衡。

三、评价结论

经评审，我们认为，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，本次评价的南苑湿地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自求平衡。

四、报告编制基础及使用限制

本项目收益预测是在项目所依据的各项假设基础上恰当编制的，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。

本评价报告仅供南苑湿地城中村改造项目本期债券融资之目的使用，可能不适用其他目的。对任何因报告使用不当而产生的后果，与执行本次咨询业务的注册会计师及所在的会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的评价结论。

附件：

南苑湿地城中村改造项目收益及现金流入评价说明

北京铭招会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：彭玲

中国注册会计师：李芙蓉

二〇二六年十一月九日

附件：

南苑湿地城中村改造项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南苑湿地城中村改造项目（以下简称“本项目”）完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格和政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者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；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京启苑开发建设有限公司，成立于2024年，金隅集团成员，位于北京市，是一家以从事

房屋建筑业为主的企业。

项目单位基本信息如下：

法定代表人：姜新萍

成立日期：2024年01月11日

统一社会信用代码：91110106MAD8CIHX4H

注册资本：10000万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：北京市丰台区南苑路5号-3至9层101内三层乙668号

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；施工专业作业。（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：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。（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）项目概况

1.项目建设规模及投资总额

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于南苑湿地城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改〔2024〕51号）、《关于南苑湿地城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改〔2026〕31号），本项目建设规模98.9万平方米，建设内容为住宅、商业金融、社区服务、中小学合校、幼儿园、体育设施、公交场站等。

相关主要指标如下表：

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（平方米）	立项总投资（万元）
南苑湿地城中村改造项目A区	京丰台发改〔2024〕51号	住宅、商业等	352,000	747,544
南苑湿地城中村改造项目B区	京丰台发改〔2026〕31号	商业金融、社区服务、中小学合校、幼儿园、体育设施、公交场站等	637,000	506,264
合计			**989,000**	**1,253,808**

本项目为在建项目，建设期57个月，已于2024年4月启动，2027年12月前完成土地征拆，2028年12月前完成市政基础设施建设。预计2029年12月前完成全部土地出让工作，项目现状为已完成一块土地出让工作。

本项目无运营期。

本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划。

本项目预计总投1,253,808万元，项目投资费用估算明细见下表：

序号	建设内容	A区	B区	投资估算金额(万元)	占比
1	前期费用	4,794.63	3,154.08	7,949	0.63%
2	征地补偿费	96,905.99	135,921.62	232,828	18.57%
3	房屋征收（拆迁）补偿及相关费用	607,032.52	213,488.61	820,521	65.44%
4	市政基础设施工程费	7,247.00	14,887.22	22,134	1.77%
5	其他费用	13,513.99	11,325.48	24,839	1.98%
6	财务费用	18,050.22	23,090.25	41,140	3.28%
7	管理费	0	11,363.31	11,363	0.91%
8	两税两费	0	954.83	955	0.08%
9	审计费	0	378.78	379	0.03%
10	清算费用	0	91,700.00	91,700	7.31%
项目总投资合计		747,544	506,264	1,253,808	100.00%

2.资金筹措方案

从资金来源看，计划使用财政安排资金435,082万元，占比34.70%；专项债券资金446,700万元，占比35.63%；银行贷款（国开行专项借款）372,026万元，占比29.67%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计435,082万元，占比34.70%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

金额单位：万元

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金			7,300		427,782	435,082	34.70%
专项债券		140,000	36,700	207,000	63,000	446,700	35.63%
其中：用作项目资本金							
银行贷款	273,000	77,316	6,850	7,430	7,430	372,026	29.67%
合计	273,000	217,316	50,850	214,430	498,212	1,253,808	100.00%
分年度占比	21.77%	17.33%	4.06%	17.10%	39.74%	100.00%	

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资818,726万元。其中专项债券资金446,700万元，银行贷款（国开行专项借款）372,026万元。

（1）专项债券融资

本项目计划申请专项债券资金446,700万元，2026年计划申请专项债券36,700万元，已发行0万元，现将“丰台区宛平城周边城中村改造项目”1,700万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.31%，“丰台区右

安门地区城中村改造项目”35,000万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.35%，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。专项债券分年度发行计划如下表：

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025年	140,000	2	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026年	36,700	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2027年	207,000	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2028年	63,000	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	合计	446,700			

（2）市场化融资

本项目计划使用市场化融资372,026万元，全部为银行贷款。

根据项目单位与国家开发银行北京市分行营业部签订的人民币《资金借款合同》，本项目借款总金额为837,100万元，借款期限为2024年02月至2029年2月，利率为一年期以上的LPR-91个基点。在融资存续期内每季度支付一次利息，本金按还款计划偿还(2028年2月26日人民币1,000万元;2028年8月26日人民币1,000万元;2029年2月26日人民币835,100万元;）若借款人最终未按贷款金额足额提款，则每次还款的金额按实际提款金额占贷款金额的比例同比例减少，还款时间不变。

（三）项目运营期收入分析

本项目收入包括：对应的政府性基金收入、财政补贴收入。

1、对应的政府性基金收入

本项目现金流入以项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

本项目**运营期收入中**对应的政府性基金收入全部为土地出让收入。

（1）本项目地块信息

本项目可出让居住建筑规模12.65万平方米，综合商业建筑规模72.83万平方米，用地规模33.00万平方米。具体情况如下：

项目	规划地块编号	用地性质	用地规模约（公顷）	建筑规模约（万平方米）	预计出让时间
A区	FT00-2302-0001	R2二类居住用地	6.17	12.65	2027年
	FT00-2301-0001	B4综合性商业金融服务业用地	3.03	6.00	2026年
	FT00-2303-0001	B4综合性商业金融服务业用地	4.14	9.06	2027年
	FT00-2304-0001	B4综合性商业金融服务业用地	4.99	7.49	2027年
B区	FT00-2302-6005	B4综合性商业金融服务业用地	2.81	11.24	2028年
	FT00-2302-6009	B4综合性商业金融服务业用地	1.41	3.38	2028年
	FT00-2302-6012	B4综合性商业金融服务业用地	0.82	1.97	2028年
	FT00-2302-6018	B4综合性商业金融服务业用地	2.07	8.28	2029年
	FT00-2302-6020	B4综合性商业金融服务业用地	2.58	8.26	2029年
	FT00-2302-6024	B4综合性商业金融服务业用地	1.41	4.65	2029年
	FT00-2302-6025	B4综合性商业金融服务业用地	3.57	12.5	2029年

（2）市场价格测算

采用比较法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

居住用地周边地块成交情况表

序号	项目名称	用地性质	土地面积（平方米）	可出让建筑面积（平方米）	成交价（万元）	可出让建筑面积楼面地价（元/平方米）	竞得人	成交日期
1	北京市丰台区丰台桥南城中村改造项目B区FT00-1507-9001地块	R2二类居住用地	19163.04	21079.00	119470	56677.26	北京贸悦房地产开发有限公司	2026-6-18
2	北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目FT00-0506-0017地块	R2二类居住用地	9820.167	19837.00	104760	52810.40	福鑫（北京）房地产开发有限责任公司	2026-5-26
3	北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块	R2二类居住用地	36038.812	72078.00	415440	57637.56	保利（北京）房地产开发有限公司	2026-5-19
4	北京市丰台区花乡中部组团城中村改造项目B区FT00-2405-0001地块	R2二类居住用地	23542.66	58857.00	247200	42000.10	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	2025-12-25
5	综合单价			171851	886870	51606.92		

商业用地周边地块成交情况表

序号	项目名称	用地性质	土地面积（平方米）	可出让建筑面积（平方米）	成交价（万元）	可出让建筑面积楼面地价（元/平方米）	竞得人	成交日期
1	北京市丰台区南苑湿地城中村改造项目A区FT00-2301-0001地块	B4综合性商业金融服务业	31329.369	60,000.00	66,000	11,000.00	北京首挂实业总公司	2026-9-8
2	北京丽泽商务区北区B1地块建设及综合治理项目FT00-0609-0062、0063地块	B4综合性商业金融服务业	31712.305	264,900.00	476,820	18,000.00	北京丽泽筑城置业有限公司	2026-6-3
3	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	7467	52,000.00	118,000	22,692.31	中国南水北调集团综合服务有限公司	2023-12-28
4	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	12629.879	80,000.00	166,000	20,750.00	北京福都置业有限公司	2022-8-25
5	综合单价：			456,900.00	826,820.00	18,096.30		

参考近期北京市丰台区城中村改造、丽泽商务区等区域已成交同类用地出让行情，区域内二类居住用地可出让建筑面积综合楼面地价约51,606.92元/㎡，B4综合性商业金融服务业用地可出让建筑面积综合楼面地价约18,096.30元/㎡。结合本项目规划指标，保守取值住宅用地4.90万元/平方米、商业用地1.30万元/平方米测算土地出让收入，测算价格低于区域近期土地成交综合楼面地价，收益测算审慎稳妥，能够保障项目专项债及市场化融资本息足额偿还，满足项目收益与融资自求平衡要求。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度土地出让收入如下表：

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
合计		66,000	835,000	215,670	437,970	1,554,640
FT00-2301-0001（2026年已出让）	收入定价（万元/平方米）	1.10				
	上市可出让建筑规模（平方米）	60,000				
	收入小计（万元）	66,000				
FT00-2302-0001	收入定价（万元/平方米）		4.90			
	上市可出让建筑规模（平方米）		126,500			
	收入小计（万元）		619,850			
FT00-2303-0001	收入定价（万元/平方米）		1.30			
	上市可出让建筑规模（平方米）		90,600			
	收入小计（万元）		117,780			
FT00-2304-0001	收入定价（万元/平方米）		1.30			
	上市可出让建筑规模（平方米）		74,900			
	收入小计（万元）		97,370			
FT00-2302-6005	收入定价（万元/平方米）			1.30		
	上市可出让建筑规模（平方米）			112,400		
	收入小计（万元）			146,120		
FT00-2302-6009	收入定价（万元/平方米）			1.30		
	上市可出让建筑规模（平方米）			33,800		
	收入小计（万元）			43,940		
FT00-2302-6012	收入定价（万元/平方米）			1.30		
	上市可出让建筑规模（平方米）			19,700		
	收入小计（万元）			25,610		
FT00-2302-6018	收入定价（万元/平方米）				1.30	
	上市可出让建筑规模（平方米）				82,800	
	收入小计（万元）				107,640	
FT00-2302-6020	收入定价（万元/平方米）				1.30	
	上市可出让建筑规模（平方米）				82,600	
	收入小计（万元）				107,380	
FT00-2302-6024	收入定价（万元/平方米）				1.30	
	上市可出让建筑规模（平方米）				46,500	
	收入小计（万元）				60,450	
FT00-2302-6025	收入定价（万元/平方米）				1.30	
	上市可出让建筑规模（平方米）				125,000	
	收入小计（万元）				162,500	

2.财政补助收入

本项目整理文化设施用地18.43万平方米，可获得国家博物馆分馆财政补贴合计140,000万元，其中：一般公共预算安排140,000万元。

3.其他财政资金

本项目不涉及其他财政资金。

4.项目运营期收入合计

综上，本项目运营期内，收入合计1,694,640万元，包括：对应的政府性基金收入1,554,640万元，财政补贴收入140,000万元。债券存续期内，本项目分年度收入汇总如下表：

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	对应的政府性基金收入	66,000	835,000	215,670	437,970	1,554,640
1.1	土地出让收入	66,000	835,000	215,670	437,970	
2	财政补助收入			0	140,000	140,000
2.1	一般公共预算安排补助				140,000	
3	其他财政资金					
合计		66,000	835,000	215,670	577,970	1,694,640

（四）项目运营支出分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期。预测本项目运营支出共计418,870万元，见下表：

序号	成本支出类型	成本规模（万元）
1	农业土地开发资金	2,146
2	农田水利建设资金	30,083

序号	成本支出类型	成本规模（万元）
3	教育资金	30,083
4	廉租住房保障资金	30,083
5	国有土地收益基金	77,733
6	上交市级土地出让收入分享支出	248,742
	合计	418,870

明细如下：

1.专项资金计提支出

（1）农业土地开发资金

根据财政部国土资源部发布的《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），以及财政部国土资源部发布的《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），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元。本项目农业土地开发资金计提金额为2146万元。

计算公式如下：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=33万平方米×65元/平方米=2,146万元。

（2）农田水利建设资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、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%。

（3）教育资金

本项目教育资金根据财政部、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%。

（4）保障性安居工程资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、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）和财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41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）国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让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中，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%。

2.上缴市级土地出让收入分享支出

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）的规定，本项目按照土地出让总价款的16%进行

扣除上交市级土地出让收入分享支出248,742万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

单位：万元

序号	计提资金类型	分年计提资金				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	农业土地开发资金	197	995	328	626	2,146
2	农田水利建设资金	1,277	16,158	4,173	8,475	30,083
3	教育资金	1,277	16,158	4,173	8,475	30,083
4	廉租住房保障资金	1,277	16,158	4,173	8,475	30,083
5	国有土地收益基金	3,300	41,750	10,784	21,899	77,733
6	上缴市级资金分享支出	10,560	133,600	34,507	70,075	248,742
合计		17,888	224,818	58,139	118,025	418,870

3、其他成本支出

本项目不涉及其他成本支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

单位：万元

计提资金类型	分年计提资金				
	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
运营成本	17,888	224,818	58,139	118,025	418,870
合计	**17,888**	**224,818**	**58,139**	**118,025**	**418,870**

（五）土地出让收益情况预测分析

债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

单位：万元

类别	分年度收益				
	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
项目收入	66,000	835,000	215,670	577,970	1,694,640
成本支出	17,888	224,818	58,139	118,025	418,870
收益	**48,112**	**610,182**	**157,531**	**459,945**	**1,275,770**

四、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券446,700万元，其中2025年发行140,000万元，债务期限2年，债券利率1.42%，现将“丰台区宛平城周边城中村改造项目”1,700万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.31%，“丰台区右安门地区城中村改造项目”35,000万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.35%；2027年计划发行207,000万元，债务期限5年，债券利率1.66%；2028年计划发行63,000万元，债务期限3年，债券利率1.53%。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/进入运营期后分年还本。

分年度还本付息明细如下：

金额单位：万元

序号	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
1	2024年							
2	2025年	0	140,000	0	140,000		0	0
3	2026年	140,000	36,700	0	176,700	1.42%-1.53%	1,988	1,988
4	2027年	176,700	207,000	140,000	243,700	1.42%-1.53%	2,224	142,224
5	2028年	243,700	63,000	0	306,700	1.42%-1.53%	3,931	3,931
6	2029年	306,700	0	36,700	270,000	1.42%-1.53%	4,895	41,595
7	2030年	270,000	0	0	270,000	1.42%-1.53%	4,400	4,400
8	2031年	270,000	0	63,000	207,000	1.42%-1.53%	4,400	67,400
9	2032年	207,000	0	207,000	0	1.42%-1.53%	3,436	210,436
合计			446,700	446,700			25,274	471,974

（二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资372,026万元，其中2024年提款273,000万元，2025年提款77,316万元（提款564,000万元后累计退回486,684万元），2026年提款6,850万元，2027年提款7,430万元，2028年提款7,430万元，融资期限为5年期，利率为1年期的LPR-91个基点，即2.09%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下：

单位：万元

序号	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
1	2024年		273,000		273,000	2.54%	1,212	1,212
2	2025年	273,000	77,316		350,316	2.19%	13,497	13,497
3	2026年	350,316	6,850		357,166	2.09%	9,172	9,172
4	2027年	357,166	7,430		364,596	2.09%	7,542	7,542
5	2028年	364,596	7,430		372,026	2.09%	7,698	7,698
6	2029年	372,026		372,026		2.09%	3,888	375,914
7	2030年							
8	2031年							
9	2032年							
	合计		372,026	372,026			43,009	415,035

五、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	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	
1	2024年		0	0	0	是
2	2025年		0	0	0	是
3	2026年	48,112	0	1,988	1,988	是
4	2027年	610,182	140,000	2,224	142,224	是
5	2028年	157,531	0	3,931	3,931	是
6	2029年	459,945	36,700	4,895	41,595	是
7	2030年		0	4,400	4,400	否
8	2031年		63,000	4,400	67,400	否
9	2032年		207,000	3,436	210,436	否
合计		1,275,770	446,700	25,274	471,974	是
本息覆盖倍数		2.70				

如上表所示，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2.70，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

单位：万元

序号	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
		合计	对应的政府性基金收入	财政补助收入				
1	2024年	0				0	0	1,212
2	2025年	0				0	0	13,497

序号	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
		合计	对应的政府性基金收入	财政补助收入				
3	2026年	66,000	66,000		17,888	1,988	46,124	9,172
4	2027年	835,000	835,000		224,818	142,224	467,958	7,542
5	2028年	215,670	215,670		58,139	3,931	153,600	7,698
6	2029年	577,970	437,970	140,000	118,026	41,595	418,351	375,914
7	2030年	0				4,400	-4,400	0
8	2031年	0				67,400	-67,400	0
9	2032年	0				210,436	-210,436	0
合计		1,694,640	1,554,640	140,000	418,870	471,974	803,796	415,035
本息覆盖倍数		1.94						

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.94，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.44。

（三）敏感性分析

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析项目本息覆盖倍数的变化情况。

项目债券本息偿还能力评估情况如下：

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入（1）	1,476,908	1,554,640	1,632,372
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	236,305	248,742	261,180
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	142,921	170,128	197,334
1.农业土地开发资金	2,146	2,146	2,146
2.农田水利建设资金	22,310	30,083	37,856
3.教育资金	22,310	30,083	37,856
4.廉租住房保障资金	22,310	30,083	37,856
5.国有土地收益基金	73,845	77,733	81,619
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	1,097,681	1,135,770	1,173,859
五、财政补贴（5）	140,000	140,000	140,000
六、偿债资金合计（6）	1,237,681	1,275,770	1,313,859
七、融资本息合计（7）	887,009	887,009	887,009
八、本息覆盖倍数（8=6/7）	1.40	1.44	1.48

综上所述，土地出让价格比预测上升5%时，可用于还本付息金额为1,313,859万元，项目的本息覆盖倍数为1.48。土地出让价格比预测下降5%时，可用于还本付息金额为1,237,681万元，项目的本息覆盖倍数为1.40。

根据上述分析，本项目具有一定的抗风险能力。

六、结论

综合以上分析，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息和市场化融资本息的覆盖倍数为1.44，能够保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资的自求平衡。

统一社会信用代码

91110105795101007C

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　北京铭拓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　彭玲

经营范围　代理记帐；审计企业会计报表，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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其它业务。（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　102万元

成立日期　2006年10月20日

住　　所　北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

登记机关

2026 年 01 月 07 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



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京铭拓会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：彭玲

经营场所：北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000468

批准执业文号：京财会[2006]2257号

批准执业日期：2006年10月18日

证书序号：0020292

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

2024 年 7 月 12 日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 彭钟

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-09-17

工作单位 Working unit 北京铭振会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 430124198709172225





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 月 日
y m d

证书编号：110004680009
No. of Certificate

姓名：彭钟
证书编号：110004680009

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018 年 09 月 17 日
Date of Issuance y m d

年 月 日
y m d

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 月 日
y m d

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 月 日
y m d



姓名 Full name 李英建

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1962-01-22

工作单位 Work unit 中喜会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 610101196201216300

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

110108093572

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.

CPA任职资格检测合格

BICPA

2010

证书编号：
No. of Certificate

110001690075

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

二〇〇九年 十月 日三

2010年 6月 26日

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

2021年 8月 11日
/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

2021年 8月 11日
/m /d

12