

2024 年北京市政府专项债券（二十四期）

西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中

村改造项目（调增项目）

收益与融资平衡报告

京新咨字[2024]第 005 号

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

2024 年 12 月

目录

一、基本情况.....	1
二、项目融资情况.....	2
三、项目预期产生的净现金流入.....	6
四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总融资本息情况.....	7
五、总体评价意见.....	7
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	9

2024 年北京市政府专项债券（二十四期）
西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）
城中村改造项目（调增项目）
收益与融资平衡报告

京新咨字[2024]第 005 号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京四季创开文化发展有限公司“西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目”专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，并出具专项评价报告。

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》。“西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目”实施单位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“项目收益及现金流入预测说明”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说明”中所述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。

项目总体评价结果如下：

一、基本情况

西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目（以下简称“本项目”）是贯彻《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划（2021—2023 年）》，巩固海淀“基本无违建”创建工作的重要抓手和实施重点之一。

西郊机场也称西苑机场，位于北京市海淀区四季青镇，西四环与西五环之间，北至闵庄路、南至杏石口路，紧邻三山五园地区。西郊机场承载着首都重要的政务功能是重大历史事件见证地，也是国家级、国际事务的重要保障地，具有重要的价值和意义。目前西郊机场周边及沿线存在未实现城镇化的西冉村、田村，其村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，且宅基地上建筑距离机场跑道中心线之间最近距离仅有 130 米，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，需要尽快整治提升。本项目规划范围紧邻西郊机场，对机场起降区周边整体风貌影响明显。

此外，本项目位于海淀区四季青镇中西部，属于第一道绿隔地区。依托四季青镇第一道绿隔地区全面城市化进入攻坚收尾阶段的背景，作为保障服务首都功能、推动一绿建成、全面实现城市化的重要发力区的四季青镇当前进入城市化攻坚收尾阶段，该项目即属于城镇化任务的收口地区。

四季青镇一绿地区实施成效显著，完成自然村拆迁腾退 52 个，安置村民 5.85 万人，拆违减量 277.4 万平方米，实施绿地 16 平方公里；目前尚余待拆自然村 6 个，待安置村民 0.89 万人，需结合西郊机场周边及沿线西山片区、西冉片区、田村片区城中村改造项目完成拆迁腾退和安置任务。

二、项目融资情况

北京四季创开文化发展有限公司本次拟融资项目为“西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目”，发行人拟融资情况如下：

计划专项债券融资 850,000 万元。

1、投资估算

本项目总投资约为 2,009,335.20 万元，其中项目开发成本 1,131,298.20 万元，直接成本 1,064,620.21 万元：包括前期费用、征地补偿费、房屋腾退补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用等；其他费用 66,677.99 万元：包括管理费、相关税费等。项目承担成本 878,037.00 万元。

2、债券发行及应付本息情况

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 2,009,335.20 万元，其中：财政资金保障 1,026,335.20 万元，拟使用城中村专项借款 133,000.00 万元，剩余部分约 850,000.00 万元拟通过发放政府专项债券的方式进行融资。

本项目直接成本筹措资金 2,009,335.20 万元，财政预算资金 1,026,335.20 万元，占比 51.08%，城中村改造专项借款 133,000.00 万元，占比 6.62%，专项债券资金 850,000.00 万元，占比 42.30%。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份/项目	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	1,024,735.20	1,600.00			1,026,335.20	51.08%
专项借款		133,000.00			133,000.00	6.62%
专项债券		245,600.00	318,900.00	285,500.00	850,000.00	42.30%
总计	1,024,735.20	380,200.00	318,900.00	285,500.00	2,009,335.20	100.00%
分年度占比	51.00%	18.92%	15.87%	14.21%	100.00%	

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，以海淀区财政从当年政府性基金收入统筹安排支付专项债券的发行费用和到期利息；运营期以国有土地使用权出让的收益支付债券本息。

债券发行计划表

发行年份	发行额度	债券类型	发行期限
2024 年	245,600.00 万元	政府专项债券	3 年期
其中：9 月	145,200.00 万元	政府专项债券	3 年期
10 月	50,400.00 万元	政府专项债券	3 年期
12 月	50,000.00 万元	政府专项债券（调整）	5 年期
2025 年	318,900.00 万元	政府专项债券	3 年期
2026 年	285,500.00 万元	政府专项债券	3 年期

“西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目”拟发行专项债券资金 850,000 万元。其中，2024 年 9 月已发行 145,200 万元，债券年利率 1.55%，2024 年 10 月已发行 50,400 万元，债券年利率 1.72%，本次调增 50,000 万元，调增后额度为 245,600 万元，债券票面利率为 1.89%，债券期限 5

年（北京市已发行的 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目债券额度 60 亿元。由于上述项目建设进度滞后等原因，没有达到资金支付条件，部分资金年内无法形成支出，致使资金支出进度受到影响）。截至 2024 年 12 月 17 日，上述项目专项债券资金结余 11.5 亿元。

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金调整至西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目（以下简称“本项目”），具体为：2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目结余资金 50,000 万元。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。）2024 年计划发行 245,600 万元，2025 年计划发行 318,900 万元，预计债券期限 3 年，2026 年计划发行 285,500 万元，预计债券期限 3 年，债券年利率均暂按 1.50%（以 2024 年 12 月 13 日作为测算日，前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BP）。偿付方式为在债券存续期内每年付息一次，债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本利息 891,155 万元，其中：本金 850,000 万元，利息 41,155 万元。项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

本期专项债券资金主要用于对西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）范围内的腾退补偿、前期费用及征地费等工作。

具体情况如下：

项目债券融资情况表

单位：万元

期数	发行年度	发行金额	调增额度	期间（年）	融资利率	利息总额
一期	2024 年 9 月	145,200		3	1.55%	6,752
二期	2024 年 10 月	50,400		3	1.72%	2,601
三期	2024 年 12 月		50,000	5	1.89%	4,603
四期	2025 年	318,900		3	1.50%	14,351
五期	2026 年	285,500		3	1.50%	12,848
合计		800,000	50,000	---	---	41,155

本项目 2024 年拟使用专项借款 133,000 万元，融资期限为 3 年期（2024 年 6 月至 2027 年 5 月），按照 1 年期以上的 LPR-91 个基点，即按照 2.54% 利率进行计算，本息情况为：

专项借款应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
1	2024年		133,000		133,000	1,689	1,689
2	2025年	133,000			133,000	3,378	3,378
3	2026年	133,000			133,000	3,378	3,378
4	2027年	133,000		133,000		1,689	134,689
合计	---	---	133,000	133,000	---	10,134	143,134

专项债券及借款资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2024 年		378,600		378,600	1,689	1,689
2025 年	378,600	318,900		697,500	7,319	7,319
2026 年	697,500	285,500		983,000	12,224	12,224
2027 年	983,000		378,600	604,400	14,818	393,418
2028 年	604,400		318,900	285,500	10,011	328,911
2029 年	285,500		285,500		5,228	290,728
合计	---	983,000	983,000	---	51,289	1,034,289

利息支付主体情况说明：由于本项目推进较快等原因，原有债券资金达不到资金支付条件，致使资金需求受到影响。根据目前资金使用情况，“西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目”尚需资金 50,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目结余资金 50,000 万元调至本项目（调整日期暂按 2024 年 12 月 17 日考虑）。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由原项目承担，债券资金调整后，债券利息由本项目承担。

三、项目预期产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项收入定价为住宅用地出让价格 82,000.00 元/m²。基于谨慎性考虑，出让价格参考 2023 年 5 月北京市海淀区四季青镇中坞重点村资金平衡用地项目和 2023 年 6 月双新项目土地出让价格，两个参考项目均处于海淀，本项目地块在五环内，优于参考地块，且规划沿西冉片区北侧、东侧打造大尺度绿色空间，在做好与西郊机场隔离缓冲的同时，形成绿地连片的生态基底。绿色空间内可通过增加地区特色植物种植优化西冉片区的整体生态环境品质，也可通过郊野公园形式为市民提供亲近自然的绿色空间，有效提升西郊机场周边的生态环境和景观品质。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价，可满足偿还本项目申报政府专项债的资金需求。

本项目出让地块，容积率分别为 1.60、2.20 的居住用地，预计 2024 年开始出让，考虑出让地块西冉片区地处海淀山前高品质生活片区，毗邻大西山绿色生态文化带，生态环境条件优越；田村、常青片区范围内公共服务设施：实施单元范围内街区级专科医院 1 处。规划范围南侧落位有机构养老设施，有幼儿园，海淀实验小学等，现状社区养老设施、西木学堂文化设施，推断出让价格按照 8.20 万/m²预估，具有合理性。

本项目西冉片区土地出让地块位于德顺北路与杏石口路中间，涉及 6.93 公顷土地入市交易，均为居住用地。建筑面积共约 11.08 万平方米。容积率居住 1.60。绿地率 30%。

2、债券存续期内项目净收益

经测算，本项目期内，项目土地出让扣减计提成本合计 362,828 万元。

土地出让成本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：

市级计提数：土地出让收入*16%=362,828 万元

按照北京市土地分成政策上市价款的 16%由市级予以扣除。经测算本项目可用土地出让收益为：土地出让收入*（1-16%）=1,904,847 万元

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

单位：万元

项目	总计	2024 年	2025 年	2026 年
扣减成本	362,828			362,828
成本合计	362,828			362,828

本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	2,267,675				2,267,675
土地出让扣减项目	362,828				362,828
项目净收益	1,904,847				1,904,847

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总融资本息情况

经计算，根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为 1,904,847 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 891,155 万元，专项借款本息和为 143,135 万元，本息覆盖率为 1.84。

通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围变动情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1.2，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

如下表：

总收益对总融资本息覆盖倍数计算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	1,619,120	1,714,362	1,809,605	1,904,847	2,000,089	2,095,332	2,190,574
债券还本付息额	1,034,289	1,034,289	1,034,289	1,034,289	1,034,289	1,034,289	1,034,289
债券本息覆盖率	1.57	1.66	1.75	1.84	1.93	2.03	2.12

五、总体评价意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方

面项目收益也能保证项目融资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。

综上，我们认为，本次债券调增后，本次评价的“西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目”土地出让收入形成的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。

附件：1、项目收益及现金流入预测说明

2、会计师事务所营业执照

3、会计师事务所执业证书

4、签字注册会计师资格证书



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年12月17日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

运营期内，本项目经营性收入合计 2,267,675 万元，包括：土地出让收入 2,267,675 万元。

（一）入市交易土地价格预测

本项收入定价为住宅用地出让价格 82,000.00 元/m²。基于谨慎性考虑，出让价格参考 2023 年 5 月北京市海淀区四季青镇中坞重点村资金平衡用地项目和 2023 年 6 月双新项目土地出让价格，两个参考项目均处于海淀，本项目地块在五环内，优于参考地块，且规划沿西冉片区北侧、东侧打造大尺度绿色空间，在做好与西郊

机场隔离缓冲的同时，形成绿地连片的生态基底。绿色空间内可通过增加地区特色植物种植优化西冉片区的整体生态环境品质，也可通过郊野公园形式为市民提供亲近自然的绿色空间，有效提升西郊机场周边的生态环境和景观品质。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。

经查阅，取得参考样本数据如下表：

周边项目成交明细表

序号	项目名称	用途	成交时间	建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交单价 (元/m ²)
1	北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 南地块 R2 二类居住用地	二类城镇住宅用地	2021.5	83,160	573,000	68,903
2	北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2021.5	92,371	637,000	68,961
3	北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-004-1 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2023.6	21,809.34	195,500	89,640
4	北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-003-1 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2023.6	89,552.29	690,000	77,050
5	北京市海淀区海淀北部中关村翠湖科技园 B 地块土地一级开发项目 HD00-0305-0024 地块二类城镇住宅用地	R2 二类居住用地	2024.1	45,482.71	288,650	63,464

本项目出让地块，容积率分别为 1.60、2.20 的居住用地，预计 2025 年开始出让，

考虑出让地块西冉片区地处海淀山前高品质生活片区，毗邻大西山绿色生态文化带，生态环境条件优越；田村、常青片区范围内公共服务设施：实施单元范围内街区级专科医院 1 处。规划范围南侧落位有机构养老设施，有幼儿园，海淀实验小学等，现状社区养老设施、西木学堂文化设施，推断出让价格按照 8.20 万/m²预估，具有合理性。

二、项目收益及现金流入预测假设

项目收益及现金流入预测基于以下重要假设：

（一）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；

（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）项目控规性规划条件稳定，无重大变化；

（五）西冉片区（A 地块 HD00-1408-0034、B 地块 HD00-1408-0049、其他商业用地 HD00-1408-0040）；田村片区（A 地块 HD00-2201-0021、B 地块 HD00-2201-0019、C 地块 HD00-2201-0022）等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益资金平衡；

（六）项目全部收入全部优先用于偿还本次债券本息；

（七）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）项目概况

1、项目建设背景

西郊机场也称西苑机场，位于北京市海淀区四季青镇，属解放军管辖，是我国华北地区最重要的军用机场之一，承载着首都重要的政务功能。2021 年，北京市委常委会审议通过了《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划（2021—2023 年）》，将按照“集中拆除+持续治理”相结合的模式，以攻坚整治为出发点，实现从整治型拆违向规划引领精细化治违转变。

实施本项目城中村改造是一项消除安全隐患、改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的重要举措。本次城中村改造范围紧临西郊机场，对机场起降区周边整体风貌影响明显。优化产城融合、职住平衡，主要通过提供居住用地和办公研发用地来实现资金平衡，增加海淀区居住用地，满足海淀区居住需求。同时增加办公研发产业空

间，满足海淀区高新技术核心区的产业空间的需求。

基于四季青镇城市化需求及西山村现状存在的实际问题，结合《镇域规划》在本次规划范围内的任务要求，本次综合实施方案项目旨在：推动村庄拆迁及安置进程、实现一道绿隔地区建设标准和要求、提升西郊机场周边环境整体风貌。田村、常青片区的主导功能以居住、公共服务功能为主，为三村成本提供资金平衡用地，落实三大设施短板补充，提供主动留白用地预留集体产业空间。资金平衡用地总用地面积约 6.9 公顷，总建筑面积约 15.19 万平方米。独立占地三大设施建筑规模约 8.04 万平方米。

2、项目建设内容与规模

基于四季青镇城市化需求及西山村现状存在的实际问题，结合《镇域规划》在本次规划范围内的任务要求，本次综合实施方案项目旨在：推动村庄拆迁及安置进程、助力打造创新产业聚集带、实现一道绿隔地区建设标准和要求、提升西郊机场周边环境整体风貌。

西冉片区的主导功能以居住、公共服务功能为主，主要落实回迁安置、居住、三大设施等功能；产业功能为辅，主要落实集体产业园区。回迁安置用地总用地面积约 13.05 公顷，总建筑面积约 21.56 万平方米。资金平衡用地总用地面积约 6.93 公顷，总建筑面积约 11.08 万平方米。独立占地三大设施建筑规模约 10.49 万平方米。社区服务综合体建筑规模约 3.19 万平方米。镇域统筹指标建筑规模约 14.67 万平方米。

田村、常青片区的主导功能以居住、公共服务功能为主，为三村成本提供资金平衡用地，落实三大设施短板补充，提供主动留白用地预留集体产业空间。资金平衡用地总用地面积约 6.9 公顷，总建筑面积约 15.19 万平方米。独立占地三大设施建筑规模约 8.04 万平方米。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资估算 2,009,335 万元，其中前期费用 7,224 万元，占比 0.36%；征地补偿费 282,944 万元，占比 14.08%；腾退补偿费用 723,338 万元，占比 36.00%；市政设施建设费用 43,140 万元，占比 2.15%；财务费用 44,799 万元，占比 2.23%；其他费用 29,853 万元，占比 1.49%；项目应承担的成本 878,037 万元，占比 43.70%。各项投资占比及投资构成明细详见下表。

预计投资分 3 年完成，投资进度如下：

单位：万元

序号	预计投资合计	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资：	2,009,335	1,024,735	343,688	355,412	285,500
前期费用	7,224		7,224		
征地费用	282,944		278,729	4,215	
房屋腾退补偿费及相关费用	723,338	193,578	51,920	276,217	201,623
市政基础设施建设费	43,140				43,140
其他费用	29,853		5,815	24,038	
财务费用	44,799			4,062	40,737
项目应承担的成本	878,037	831,157		46,880	

（2）资金筹措方式

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 2,009,335 万元，其中直接成本 1,064,620 万元，包括前期费用、征地补偿费、房屋腾退补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用和其他费用。本项目财政资金保障 1,026,335 万元，拟使用城中村专项借款 133,000 万元，剩余部分约 850,000 万元拟通过发放政府专项债券的方式进行融资。

本项目直接成本筹措资金 2,009,335 万元，财政预算资金 1,026,335 万元，占比 51.08%，城中村改造专项借款 133,000 万元，占比 6.62%，专项债券资金 850,000 万元，占比 42.30%。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

根据目前资金使用情况，西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目尚需资金 50,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目结余资金 50,000 万元调至本项目（调整日期暂按 2024 年 12 月 17 日考虑）。债券资金调整前，债券利息由本项目承担。

利息支付主体说明：债券发行至本次债券额度调整前的全部债券利息由原项目支付；本次债券额度调整后，调增的 50,000 万元债券利息支出由西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目承担。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份/项目	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	1,024,735.20	1,600.00			1,026,335.20	51.08%
专项借款		133,000.00			133,000.00	6.62%
专项债券		245,600.00	318,900.00	285,500.00	850,000.00	42.30%
总计	1,024,735.20	380,200.00	318,900.00	285,500.00	2,009,335.20	100.00%
分年度占比	51.00%	18.92%	15.87%	14.21%	100.00%	

4、资金平衡

“西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目”，在债券存续期内预计使用西冉片区（A 地块 HD00-1408-0034、B 地块 HD00-1408-0049、其他商业用地 HD00-1408-0040）；田村片区（A 地块 HD00-2201-0021、B 地块 HD00-2201-0019、C 地块 HD00-2201-0022）等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益，累计净现金流量 1,904,847 万元，项目收益与融资可自求平衡，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

（二）项目现金流入预测说明

1、项目现金流入预测说明

根据西冉片区（A 地块 HD00-1408-0034、B 地块 HD00-1408-0049、其他商业用地 HD00-1408-0040）；田村片区（A 地块 HD00-2201-0021、B 地块 HD00-2201-0019、C 地块 HD00-2201-0022）等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益安排，本项目预计使用土地入市交易净收益 1,904,847 万元，各年度具体情况如下：

单位：万元

类别	分年收益				
	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	2,267,675				2,267,675
土地出让扣减项目	362,828				362,828
项目净收益	1,904,847				1,904,847

2、对于还款保障情况进行说明

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省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金, 由省级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。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的, 省级财政采取适当方式扣回。

(三) 项目现金流量预测

1、供地收入中形成的统筹资金收入 100%比例情况下的现金流量表

项目现金流量表

单位: 万元

序号	项目	合计	2023 年以前	2024	2025	2026	2027-2029
一	现金流入	3,914,182	1,024,735	380,200	318,900	285,500	1,904,847
1	项目资本金流入	1,026,335	1,024,735	1,600			
2	融资本金流入	983,000		378,600	318,900	285,500	
3	项目专项净收入	1,904,847					1,904,847
二	现金流出	2,998,825	1,024,735	380,199	318,779	262,055	1,013,057
1	项目投资支出 (不含利息)	1,964,536	1,024,735	378,510	311,460	249,831	
2	融资手续费等						
3	融资利息	51,289		1,689	7,319	12,224	30,057
4	融资本金	983,000					983,000
三	累计现金净流量	915,357	-	1	121	23,445	891,790
	融资本息覆盖倍数					1.84	

2、供地收入中形成的统筹资金收入 95%、90%比例情况下的现金流量表

分别按预计西冉片区 (A 地块 HD00-1408-0034、B 地块 HD00-1408-0049、其他商业用地 HD00-1408-0040); 田村片区 (A 地块 HD00-2201-0021、B 地块 HD00-2201-0019、C 地块 HD00-2201-0022) 等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益 1,904,847 万元的 95%、90%测算, 统筹收入分别为 1,809,605 万元、1,714,362 万元, 融资本息覆盖倍数分别为 1.75 倍、1.66 倍, 能够实现覆盖。

(四) 结论

经过上述测算, 在项目相关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“西郊机场周边及沿线 (西冉村、田村、常青片区) 城中村改造项目”, 在分别以本项目资金由西冉片区 (A 地块 HD00-1408-0034、B 地块 HD00-1408-0049、其

他商业用地 HD00-1408-0040)；田村片区 (A 地块 HD00-2201-0021、B 地块 HD00-2201-0019、C 地块 HD00-2201-0022) 等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益 1,904,847 万元的 100%、95%、90%比例测算时，对应统筹收入能够覆盖项目总投资，并合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



北京新时代兴盛会计师事务所(普通合伙)

2024年12月17日





营业执照

统一社会信用代码

91110101MA7GUNGB26



(副本) (1-1)

名称 北京新时兴盛会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 王启生

经营范围

许可项目: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:税务服务;企业管理咨询;工程造价咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(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。)

成立日期 2022年01月21日

合伙期限 2022年01月21日至 长期

主要经营场所 北京市东城区广渠门内大街80号4层416

登记机关



2022年 04月 01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

执业证书

名称：北京新和兴盛会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：王启生
主任会计师：
经营场所：北京市东城区广渠门内大街80号4层416

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11000300
批准执业文号：京财会许可[2022]0184号
批准执业日期：2022年3月14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》。



2022年 3 月 14 日

中华人民共和国财政部制



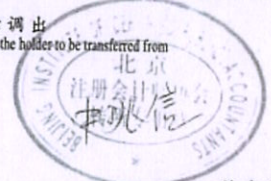


姓名 王启生
Full name 王启生
性别 女
Sex 女
出生日期 1949年10月31日
Date of birth 1949年10月31日
工作单位 北京中兆信会计师事务所
Working unit 北京中兆信会计师事务所
身份证号 110101491031252
Identity card No. 110101491031252



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

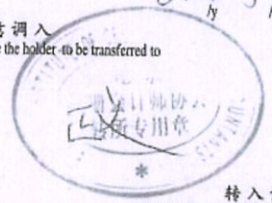
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
02年 5月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

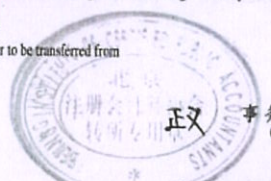


事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
02年 5月 9日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a 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
2002年 3月 25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
2002年 2月 25日
/y /m /d



王振梅 女 1973-4-23
Full name 姓 名
Sex 性 别
Date of birth 出生日期
Working unit 工作单位
Mailing card no. 邮寄卡号



年度检验登记
Annual Renewal Registration

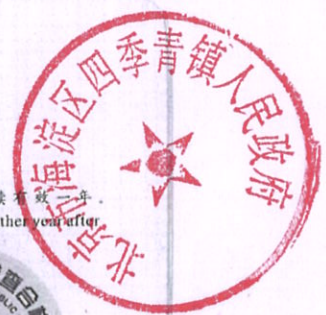
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：王振梅
证书编号：110000862700



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

北京中平建华路 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年8月28日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京新时代兴通 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年8月28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

北京中平建华路 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年8月28日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年8月28日
y m d