

2025年北京市政府专项债券（三十七期）  
通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目  
专项债券项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中喜专审2025Z01053号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





2025 年北京市政府专项债券（三十七期）  
通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目  
专项债券项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中喜专审 2025Z01053 号

北京市通州区财政局

北京市规划和自然资源委员会通州分局：

我们接受北京城市副中心投资建设集团有限公司（以下简称“北投集团”）委托，对通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目（以下简称“本项目”）专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行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》。北投集团对该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。

本专项评价仅供北投集团本次申请发行通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，北投集团对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了北投集团提供的立项申请文件京规自文〔2024〕17号，立项审批文







件京通州发改(备)(2024)47号、京通州发改(核)(2024)51号、京通州发改(核)(2024)48号、京通州发改(核)(2024)52号、京通州发改(核)(2024)50号、京通州发改(核)(2024)49号)、通政函(2024)7号、《北京城市副中心07组团FZX-0703-6001、FZX-0704-6001等地块规划综合实施方案》、《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目实施方案》、通政会(2024)125号、通政法风评备(2024)50号、通政法风评备(2024)70号、通政法风评备(2025)24号、通政法风评备(2025)25号、通政法风评备(2025)26号、通政法风评备(2025)27号、《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包1标段工程开工令》、《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包2标段工程开工令》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下:

#### 一、应付本息情况

本项目拟使用专项债券985,100万元,其中已发行608,700万元,2024年发行455,000万元(包括2024年北京市政府专项债券(十六期)已成功发行350,000万元,期限3年,中标利率1.55%;2024年使用专项债调增资金105,000万元(来源于2024年北京市政府专项债券(十七期)调增资金44,300万元,期限5年,中标利率1.78%;2024年北京市政府专项债券(二十四期)调增资金60,700万元,期限5年,中标利率1.89%,使用调增资金以2024年12月18号作为利息分割日,使用调增资金利息支付起算日从2024年12月18号起计算,该时间之前的利息支付与本项目无关),具体信息如表1-1所示。2025年已成功发行153,700万元(其中2024年北京市政府专项债券(二十四期)已成功发行95,500万元,期限3年,中标利率1.45%;2025年使用专项债调增资金58,200万元(调增资金来源:2025年北京市政府专项债券(八期)调增47,200万元,期限5年,中标利率1.51%;2025年北京市政府专项债券(十七期)调增11,000万元,期限30年,中标利率1.87%,该30年期债券为每半年支付一次,到期后一次性还本),假设使用调增资金以2025年6月18日作为利息分割日,使用调增资金利息支付起算日从2025年6月18日发行日起计算,该时间之前的利息支付与本项目无关。具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准)。2026年计划申请专项债256,400万元(其中本批次申请金额175,700万元),期限3年,假设债券利率为1.48%(参考2025年10月29日前五日均





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

值测算的3年期国债收益率1.43%，并上浮5个基点，利率为1.48%）。2027年计划申请120,000万元，期限3年，假设债券利率为1.48%，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。调增资金如表1-2所示：

表 1-1 2024 年已经使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券全称	发行年度	调减项目情况						调增项目情况				
			调减项目名称	投向领域	项目发行额度	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	拟调增项目名称	拟调增金额	2024年是否通过两部委清单	调增后预计支出时间	调增原因
通州区	2024年北京市政府专项债券（二十四期）	2024年	通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期	棚户区改造	136,500	5年（发行日期2024年10月29日到期日是2029年10月30日）；中标利率1.89%	136,500	本期专项债原计划要求2025年6月底完成支出，现要求2024年12月底前支出完成，项目单位根据项目计划安排，无法年底完成支出。	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	105,000	是	2024年12月底前	项目推进较快年度内债券资金实际需求变高。

表 1-2 2025 年已经使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

序号	债券全称	拟调减项目情况						拟调增项目情况		
		拟调减项目名称	投向领域	已安排额度	发行额度	利率	期限（年）	拟调增项目名称	投向领域	拟调增金额
1	2025年北京市政府专项债券（八期）	通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期	棚户区改造	188,100	188,100	1.51%	5	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	城中村改造	47,200
2	2025年北京市政府专项债券（十七期）	张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目	产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）	11,000	11,000	1.87%	30	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	城中村改造	11,000
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	——	58,200







综上，应偿还专项债本金和利息合计 1,041,912 万元（含本金 985,100 万元，利息 56,812 万元）。专项债分年度还本付息明细如下表 1-3 至 1-8 所示，专项债汇总情况如表 1-9 所示：

表1-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付 利息
2024年	——	350,000	——	350,000	1.55%	0
2025年	350,000	——	——	350,000	1.55%	5,425
2026年	350,000	——	——	350,000	1.55%	5,425
2027年	350,000	——	350,000	0	1.55%	5,425
合计	——	350,000	350,000	——	——	16,275

表1-4 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付 利息
2024年	——	105,000	——	105,000	1.89%	0
2025年	105,000	——	——	105,000	1.89%	1,985
2026年	105,000	——	——	105,000	1.89%	1,985
2027年	105,000	——	——	105,000	1.89%	1,985
2028年	105,000	——	——	105,000	1.89%	1,985
2029年	105,000	——	105,000	0	1.89%	1,985
合计	——	105,000	105,000	——	——	9,925

表1-5 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付 利息
2025年	——	95,500	——	95,500	1.45%	0
2026年	95,500	——	——	95,500	1.45%	1,385
2027年	95,500	——	——	95,500	1.45%	1,385
2028年	95,500	——	95,500	0	1.45%	1,385
合计	——	95,500	95,500	——	——	4,155

表1-6 专项债券应付本息情况表





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付 利息
2025年	——	47,200	——	47,200	1.51%	——
2026年	47,200	——	——	47,200	1.51%	713
2027年	47,200	——	——	47,200	1.51%	713
2028年	47,200	——	——	47,200	1.51%	713
2029年	47,200	——	——	47,200	1.51%	713
2030年	47,200	——	47,200	——	1.51%	713
合计	——	47,200	47,200	——	——	3,565

表1-7 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付 利息
2025年	——	11,000	——	11,000	1.87%	103
2026年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2027年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2028年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2029年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2030年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2031年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2032年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2033年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2034年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2035年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2036年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2037年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2038年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2039年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2040年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2041年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2042年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2043年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2044年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2045年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2046年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206







中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付 利息
2047年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2048年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2049年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2050年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2051年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2052年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2053年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2054年	11,000	——	——	11,000	1.87%	206
2055年	11,000	——	11,000	0	1.87%	103
合计	——	11,000	11,000	——	——	6,180

表1-8 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付 利息
2027年	——	120,000	——	120,000	1.48%	——
2028年	120,000	——	——	120,000	1.48%	1,776
2029年	120,000	——	——	120,000	1.48%	1,776
2030年	120,000	——	120,000	0	1.48%	1,776
合计	——	120,000	120,000	——	——	5,328

表1-9（汇总） 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	应付利息	还本付息 合计
2024年	——	455,000	——	455,000	0	0
2025年	455,000	153,700	——	608,700	7,513	7,513
2026年	608,700	256,400	——	865,100	9,714	9,714
2027年	865,100	120,000	350,000	635,100	13,509	363,509
2028年	635,100	——	95,500	539,600	9,860	105,360
2029年	539,600	——	361,400	178,200	8,475	369,875
2030年	178,200	——	167,200	11,000	2,695	169,895
2031年	11,000	——	——	11,000	206	206
2032年	11,000	——	——	11,000	206	206
2033年	11,000	——	——	11,000	206	206





## 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA<sub>s</sub> (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	应付利息	还本付息 合计
2034年	11,000	——	——	11,000	206	206
2035年	11,000	——	——	11,000	206	206
2036年	11,000	——	——	11,000	206	206
2037年	11,000	——	——	11,000	206	206
2038年	11,000	——	——	11,000	206	206
2039年	11,000	——	——	11,000	206	206
2040年	11,000	——	——	11,000	206	206
2041年	11,000	——	——	11,000	206	206
2042年	11,000	——	——	11,000	206	206
2043年	11,000	——	——	11,000	206	206
2044年	11,000	——	——	11,000	206	206
2045年	11,000	——	——	11,000	206	206
2046年	11,000	——	——	11,000	206	206
2047年	11,000	——	——	11,000	206	206
2048年	11,000	——	——	11,000	206	206
2049年	11,000	——	——	11,000	206	206
2050年	11,000	——	——	11,000	206	206
2051年	11,000	——	——	11,000	206	206
2052年	11,000	——	——	11,000	206	206
2053年	11,000	——	——	11,000	206	206
2054年	11,000	——	——	11,000	206	206
2055年	11,000	——	11,000	0	103	11,103
合计	——	985,100	985,100	——	56,812	1,041,912

### (二) 市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）691,991万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资673,558万元，其中：①2024年借款71,991万元，期限为5年，利率计算：从提贷日（2024年10月22日提贷71,688万元，2024年12月21日提贷303万元）至2024年12月31日按2.54%（一年期LPR下浮56个基点），从2025年1月1日起按2.19%，遇LPR调整，利率按年调整（一年期LPR下浮91个基点），利息按季度偿还，第五年开始还本（2029年6月21日偿还21,500万元，2029年10月21日偿还50,188万元；2029年6月21日偿还100万元，2029年12月20日偿还203万元）。②2025年6月发生借款300,000万元，期限5年，借款利率2.19%，按季度付息（每季末月的20







# 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

## ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年5月12日偿还290,000万元)。③2025年6月发生借款100,000万元,期限5年,借款利率2.19%,按季度付息(每季末月的20日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年5月19日偿还90,000万元)。④2025年7月发生借款80,000万元,期限5年,借款利率2.19%,按季度付息(每季末月的20日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年7月10日偿还70,000万元)。⑤2025年8月发生借款140,000万元,期限5年,借款利率2.19%,按季度付息(每季末月的20日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年7月31日偿还130,000万元)。分年度还本付息明细如下:

单位:万元

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券 利率	应付 利息	还本 付息
2024年	——	71,991	——	71,991	2.54%	303	303
2025年	71,991	620000	——	691,991	2.19%	8,366	8,366
2026年	691,991	——	——	691,991	2.19%	15,155	15,155
2027年	691,991	——	——	691,991	2.19%	15,155	15,155
2028年	691,991	——	——	691,991	2.19%	15,155	15,155
2029年	691,991	——	111,991	580,000	2.19%	14,817	126,808
2030年	580,000	——	580,000	——	2.19%	6,352	586,352
合计	——	691,991	691,991	——	——	75,303	767,294

### 二、本期债券项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的土地出让收益。具体收益情况如下:

单位:万元

类别	分年度收益				合计
	2025年	2026年	2027年	2028年	
一、收入	——	1,566,369	681,459	209,995	2,457,823
1.1土地出让收入	——	1,566,369	681,459	209,995	2,457,823
二、支出	——	181,229	78,845	24,297	284,371
1.1相关基金计提	——	181,229	78,845	24,297	284,371
三、收益	——	1,385,140	602,614	185,698	2,173,452

### 三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

(一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下:

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	——	——	——	——	是
2025	——	——	7,513	7,513	
2026	1,385,140	——	9,714	9,714	
2027	602,614	350,000	13,509	363,509	
2028	185,698	95,500	9,860	105,360	
2029	——	361,400	8,475	369,875	
2030	——	167,200	2,695	169,895	
2031	——	——	206	206	
2032	——	——	206	206	
2033	——	——	206	206	
2034	——	——	206	206	
2035	——	——	206	206	
2036	——	——	206	206	
2037	——	——	206	206	
2038	——	——	206	206	
2039	——	——	206	206	
2040	——	——	206	206	
2041	——	——	206	206	
2042	——	——	206	206	
2043	——	——	206	206	
2044	——	——	206	206	
2045	——	——	206	206	
2046	——	——	206	206	
2047	——	——	206	206	
2048	——	——	206	206	
2049	——	——	206	206	
2050	——	——	206	206	
2051	——	——	206	206	
2052	——	——	206	206	
2053	——	——	206	206	







# 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA<sub>s</sub> (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

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	
2054	——	——	206	206	
2055	——	11,000	103	11,103	
合计	2,173,452	985,100	56,812	1,041,912	是
本息覆盖倍数		2.09			

本项目收入合计2,457,823万元，扣除计提的各项政策性资金（基金）共计284,371万元，可用于还本付息的资金为2,173,452万元。拟偿还专项债券本息合计1,041,912万元。

经测算，本项目本息覆盖倍数为2.09，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。

## （二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

市场化融资资金收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	项目收益	专项债券到期应付本息	可用于偿还市场化融资的专项收入	年度可否平衡
2024	——	——	——	是
2025	——	7,513	-7,513	
2026	1,385,140	9,714	1,375,426	
2027	602,614	363,509	239,105	
2028	185,698	105,360	80,338	
2029	——	369,875	-369,875	
2030	——	169,895	-169,895	
2031	——	206	-206	
2032	——	206	-206	
2033	——	206	-206	
2034	——	206	-206	
2035	——	206	-206	
2036	——	206	-206	
2037	——	206	-206	
2038	——	206	-206	
2039	——	206	-206	
2040	——	206	-206	





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXICPA<sub>s</sub> (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

年度	项目收益	专项债券到期 应付本息	可用于偿还市场化 融资的专项收入	年度可否平衡
2041	——	206	-206	
2042	——	206	-206	
2043	——	206	-206	
2044	——	206	-206	
2045	——	206	-206	
2046	——	206	-206	
2047	——	206	-206	
2048	——	206	-206	
2049	——	206	-206	
2050	——	206	-206	
2051	——	206	-206	
2052	——	206	-206	
2053	——	206	-206	
2054	——	206	-206	
2055	——	11,103	-11,103	
合计	2,173,452	1,041,912	1,131,540	
市场化融资本息		767,294		
本息覆盖倍数		1.47		

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.47倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益和融资的自求平衡。

### (三) 整体资金收益与融资自求平衡分析

本期债券整体项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

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	——	——	303	303	是
2025	——	——	15,879	15,879	
2026	1,385,140	——	24,869	24,869	
2027	602,614	350,000	28,664	378,664	
2028	185,698	95,500	25,015	120,515	
2029	——	473,391	23,292	496,683	







中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXICPA<sub>s</sub> (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

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	
2030	——	747,200	9,047	756,247	
2031	——	——	206	206	
2032	——	——	206	206	
2033	——	——	206	206	
2034	——	——	206	206	
2035	——	——	206	206	
2036	——	——	206	206	
2037	——	——	206	206	
2038	——	——	206	206	
2039	——	——	206	206	
2040	——	——	206	206	
2041	——	——	206	206	
2042	——	——	206	206	
2043	——	——	206	206	
2044	——	——	206	206	
2045	——	——	206	206	
2046	——	——	206	206	
2047	——	——	206	206	
2048	——	——	206	206	
2049	——	——	206	206	
2050	——	——	206	206	
2051	——	——	206	206	
2052	——	——	206	206	
2053	——	——	206	206	
2054	——	——	206	206	
2055	——	11,000	103	11,103	
合计	2,173,452	1,677,091	132,115	1,809,206	是
本息覆盖倍数		1.20			

经测算，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=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.20倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXICPA<sub>s</sub> (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：  
  
中国北京 中国注册会计师：  


2025年12月19日





附件：

## 项目收益及现金流入预测编制说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目关于组合融资方面，本项目计划组合使用专项债券和其他市场化融资1,677,091万元。其中专项债券资金985,100万元，其他市场化融资（即专项借款资金）691,991万元。

#### 专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额计划申请专项债券总额985,100万元，2024年已发行455,000万元（其中2024年北京市政府专项债券(十六期)已成功发行350,000万元，期限3年，中标利率1.55%；2024年使用专项债调增资金105,000万元（来源于2024年北京市政府专项债券（十七期）调增资金44,300万元，期限5年，中标利率1.78%；2024年北京市政府专项债券（二十四期）调增资金60,700万元，期限5年，中标利率1.89%，调增资金以2024年12月18号作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2024年12月18号起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关）。2025年已成功发行153,700万元（其中2024年北京市政府专项债券（二十四期）已成功发行95,500万元，期限3年，中标利率1.45%；2025年使用专项债调增资金58,200万元（调增资金来源：2025年北京市政府专项债券（八期）调增47,200万元，期限5年，中标利率1.51%；2025年北京市政府专项债券（十七期）调增11,000万元，期限30年，中标利率1.87%，该30年期债券为每半年支付一次，到期后一次性还本），假设使用调增资金以2025年6月18日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从2025年6月18日发行日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关。具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。2026年本批次申请256,400万元，期限3年，假设债券利率为1.48%（参考2025年10月29日前五日均值测算的3年期国债收益率1.43%，并上浮5个基点，利率为1.48%）。2027年申请120,000万元，期限3年，假设债券利率为1.48%，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。

#### 市场化融资

本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）691,991万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资673,558万元，其中：①2024年借款71,991万元，期限为5年，利率计算：从提贷日（2024年10月22日提贷71,688万元，2024年12月21日提贷303万元）至2024年12月31日按2.54%（一年期LPR下浮56个基点），从2025年1月1日起按2.19%，遇LPR调整，利率按年调整（一年期LPR下浮91个基点），利息按季度偿还，第五年开始还本（2029年6月21日偿还21,500万元，2029年10月21日偿还50,188万元；2029年6月21日偿还100万元，2029年12月



20日偿还203万元)。②2025年6月发生借款300,000万元,期限5年,借款利率2.19%,按季度付息(每季末月的20日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年5月12日偿还290,000万元)。③2025年6月发生借款100,000万元,期限5年,借款利率2.19%,按季度付息(每季末月的20日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年5月19日偿还90,000万元)。④2025年7月发生借款80,000万元,期限5年,借款利率2.19%,按季度付息(每季末月的20日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年7月10日偿还70,000万元)。⑤2025年8月发生借款140,000万元,期限5年,借款利率2.19%,按季度付息(每季末月的20日结息),分两次还本(在2029年9月21日偿还10,000万元,在2030年7月31日偿还130,000万元)。

同时以本项目融资存续期间的土地出让收入为基础,以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

## 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) 对申请人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营;

(五) 各项成本费用等在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 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

单位名称:北京城市副中心投资建设集团有限公司

注册地址:北京市通州区通济路8号8层-9层

单位类型:有限责任公司

法定代表人:石银峰

注册资本:1,106,296.3万元人民币

经营年限:2005-3-17至2055-3-16

单位简介:北京城市副中心投资建设集团有限公司是依法设立并有效存续的企业,不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司,具备建设本项目的主体资格,符合使用专项债券的项目主体要求。

### (二) 项目概况

#### 1.项目所在区域情况





通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，辖区总面积 905.95 平方千米，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市安次区交界。截止 2024 年末全区常住人口 184.6 万人，户籍人口 87.4 万人。2022 年通州区实现地区生产总值 1,253.4 亿元，2023 年通州区实现地区生产总值 1,303.6 亿元；2024 年通州区实现地区生产总值 1,508.1 亿元。2022 年，通州区新增地方政府债券 51.56 亿元，截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 570.65 亿元。2023 年，通州区新增地方政府债券限额为 100.79 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 654.87 亿元。2024 年，通州区新增地方政府专项债券 134.35 亿元。截至 2024 年末，债务余额 769.95 亿元。

本项目位于通州区宋庄镇，城市副中心 155 平方公里范围内 0703、0704 街区，距离行政办公区 3 公里，距离城市绿心 7 公里，距离东六环路 3 公里。项目规划研究范围 445 公顷，扣除现状保留，如宋庄镇政府、宋庄人民法庭、宋庄敬老院、燕保丁各庄家园等，改造面积约 387.01 公顷，其中建设用地 82.59 公顷，战略留白 136.60 公顷，代征用地 95.23 公顷，同步实施整理 72.59 公顷，涉及丁各庄等四村城中村改造。

## 2.项目建设的必要性

### 符合国家政策导向

2023 年 4 月，中共中央政治局会议上首次提出了“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”的要求。同时确定了城中村改造、“平急两用”和保障性住房作为房地产发展新模式。2023 年 7 月，国务院办公厅印发了《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》。强调了城中村改造的重要性和紧迫性，提出了具体的工作原则和任务，以及相应的支持政策和组织实施措施，旨在推动超大特大城市城中村改造工作的积极稳步进行。2023 年 12 月，中央经济工作会议中提出：积极稳妥化解房地产风险，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。因此，本项目符合国家政策导向。

### 高度契合地区规划

《北京城市副中心控制性详细规划（2016 年—2035 年）（街区层面）》明确要求，城市副中心的规划建设要牢牢抓住疏解非首都功能这个“牛鼻子”，打造中心城区功能和人口疏解的重要承载地。本项目实施是支撑北京城市副中心承接中心城区功能和人口疏解的重要部分，符合地区规划。

### 能充分发挥当地资源禀赋

从与周边区域风貌的协调关系来看，本项目距离行政办公组团仅约 0.5km，项目南侧临近通燕高速和中部的通怀路（宋梁路）交通主干道，项目属于进入副中心和宋庄地区的门户地区。同时，项目周边“一万套”住房项目、安贞医院通州院区、儿研所通州院区等重



大项目现已逐步落地实施，副中心建设实施的画卷已徐徐展开，而该区域目前仍呈现明显的城乡结合部特征，与周边区域发展极不协调，需尽快开展城镇化工作。从对周边项目的市政交通基础支撑来看，城市副中心住房“一万套”项目已启动移交入住，但其下游雨污水管线因涉及丁各庄等四村的宅基地仍未按规划实施，亟需启动该区域搬迁安置，推进规划交通市政基础设施建设完善，尽快完善行政办公区二期搬迁保障。从城中村地区自身需求来看，丁各庄等四村的公共服务和市政设施缺乏、外来人口众多，改善居住条件的民生诉求十分强烈。

能有效解决当前瓶颈问题

外部条件：六环高线公园启动详细方案设计，安贞医院通州院区、中国艺术品交易中心、首尔所通州院区、副中心职工住房等项目开工建设，北京城市副中心重大工程重大项目的纷纷落地对地区环境品质提出新的要求。而重大项目周边分布的大量村庄与周边环境极不协调，呈现明显的城乡结合部特征，发展不均衡问题亟待解决。内在需求：丁各庄等四村的公共服务和市政设施缺乏、外来人口众多，改善居住条件的民生诉求十分强烈。同时，项目地处通燕高速丁各庄出口北部，是进入北京城市副中心和宋庄地区的门户地区，周边存在大量未改造村庄和待改造用地，严重影响城市风貌和城市形象，地区环境品质亟待提升，本地区需求很迫切。

### 3.项目建设内容

根据北京市通州区发展和改革委员会《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：征收集体土地 4210 亩，拆除地上物建筑面积约 64.17 万 m<sup>2</sup>，建设市政基础设施涉及支路 17.10 公里，根据项目实际情况，计划建设安置房建筑面积约 14.53 万 m<sup>2</sup>，外购安置房源建筑面积为 6.4 万 m<sup>2</sup>。其中购买六小村安置房面积 2.17 万 m<sup>2</sup>，购买梁各庄项目安置房面积 1.2 万 m<sup>2</sup>，最终实测建筑面积以房屋实测备案信息为准。根据北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125 号），本项目采用新建安置房和外购安置房方式予以安置，其中宋庄项目新建安置房地块调整为北侧两宗居住用地，南侧两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，本项目本次专项债券资金将主要用于支付前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费等。

### 4.建设条件落实情况

#### （1）项目已取得立项备案文件名称及文号

《北京市规划和自然资源委员会北京市城乡结合部建设领导小组办公室关于将通州区、大兴区、首开集团等4个项目纳入2024年城中村改造计划的请示》（京规自文〔2024〕





17号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目核准的批复》（京通州发改（核）（2024）47号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目核准的批复》（京通州发改（核）（2024）51号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目核准的批复》（京通州发改（核）（2024）48号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目核准的批复》（京通州发改（核）（2024）52号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目核准的批复》（京通州发改（核）（2024）50号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目核准的批复》（京通州发改（核）（2024）49号）、《北京市通州区人民政府关于授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（通政函（2024）7号）、《北京城市副中心07组团FZX-0703-6001、FZX-0704-6001等地块规划综合实施方案》、《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会（2024）125号）。

## （2）项目计划开工、竣工日期

本项目属于在建项目，建设期60个月，从2024年1月启动前期工作，各年度实施进度计划如下所示：

2024年上半年，完成前期手续的办理，下半年开展一片区（安置房地块）二片区（三块居住地块及实验中学）征地拆迁工作，同步启动丁各庄等四村征地，待完成一片区征地手续后一期安置房即可办理施工手续开工建设。

2025年，全面开展四村征地拆迁工作，安置房施工建设，购买安置房，二片区三宗居住用地、一宗商业用地达到可供地条件。

2026年，继续开展四村征地拆迁工作，三宗居住用地、两宗多功能用地达到可供地条件，安置房竣工验收。

2027年，基本完成四村征地拆迁工作，所有入市地块均达到可供地条件，安置房交房入住。

2028年，征地拆迁工作扫尾，实现所有农民上楼安置。全部工程竣工。

## 5.项目投资估算与资金筹措

### （1）项目投资总额

本项目总投资1,777,549万元，其中工程费用193,138万元，占比11%；工程建设其他费用1,392,110万元，占比78%；预备费93,542万元，占比5%；建设期利息98,759万元，占比6%。



项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	193,138	1,392,110	93,542	98,759	0	1,777,549
占比	11%	78%	5%	6%	0%	100%

## (2) 资金筹措计划

本项目总投资估算1,777,549万元。计划使用财政资金100,458万元，占比6%；专项债券资金985,100万元，占比55%；其他市场化融资（即专项借款资金）691,991万元，占比39%。以上合计1,777,549万元。

项目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	各类型占比
专项借款资金	71,991	620,000				691,991	39%
财政资金	1,722	28,704	16,100	26,966	26,966	100,458	6%
专项债券	455,000	153,700	256,400	120,000	0	985,100	55%
合计	528,713	802,404	272,500	146,966	26,966	1,777,549	100%
分年度占比	29.74%	45.14%	15.33%	8.27%	1.52%	100.00%	

说明：项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计 355,600 万元，其中 98,000 万元财政资金，257,600 万元专项债资金（2026 年 137,600 万元，2027 年 120,000 万元），资本金比例为 20%。

## (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

## 1. 项目收入预测

债券存续期内，本项目收入2,457,823万元，为土地出让收入。

## (1) 土地出让规模

项目范围内规划可入市资源，包括用地面积规模约55.04万m<sup>2</sup>。其中：2025年，可供应一宗居住出让用地面积4.32万m<sup>2</sup>；2026年，可供应六宗居住一宗商业三宗多功能，出让用地面积30.38万m<sup>2</sup>；2027年，可供应三宗居住二宗多功能，出让用地面积15.80万m<sup>2</sup>；2028年，可供应一宗居住二宗多功能，出让用地面积4.54万m<sup>2</sup>。

土地入市出让计划表

单位：m<sup>2</sup>/万m<sup>2</sup>

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积（万m <sup>2</sup> ）	用地面积合计（万m <sup>2</sup> ）
2025年	FZX-0703-6002	R2	4.32	4.32
2026年	FZX-0703-6026	R2	3.05	30.38





入市年份	入市地块	规划性质	用地面积（万m²）	用地面积合计（万m²）
	FZX-0703-6001	B1	0.98	15.80
	FZX-0703-6024	R2	3.33	
	FZX-0704-6016	F3	1.9	
	FZX-0704-6018	F3	2.2	
	FZX-0704-6026	F3	4.6	
	FZX-0704-6023	R2	3.63	
	FZX-0704-6024	R2	3.51	
	FZX-0704-6029	R2	3.94	
	FZX-0704-6036	R2	3.24	
2027年	FZX-0703-6029	F3	2.7	15.80
	FZX-0704-6035	F3	3.54	
	FZX-0704-6007	R2	2.28	
	FZX-0704-6010	R2	3.69	
	FZX-0703-6028	R2	3.59	
2028年	FZX-0703-6014	R2	2.56	4.54
	FZX-0703-6011	F3	0.48	
	FZX-0704-6004	F3	1.5	
小计			55.04	55.04

说明：北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。不存在用于统筹其他项目的情形。

（2）土地出让单价

通过对通州区可供参考的成交地块信息梳理发现，2021年成交4宗土地主要以F3和居住为主，出让建筑面积76.99万m²；2022年成交6宗土地，主要以居住和F3用途为主，出让建筑面积30.53万m²；2023年成交4宗土地，主要以居住和F3用途为主，出让建筑面积20.34万m²。

2021-2023年通州区可参考的成交地块信息表

单位：万元

序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑面积（m²）	地上建筑规模（m²）			成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/m²）
				小计	R2二类居住用地	F3多功能用地		
1	通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目TZ03-0403-6023、6028地块R2二类居住用地	2023-10-18	203,401	57,223	57,223	——	130,400	22,788



序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑面积 (m²)	地上建筑规模 (m²)			成交价格 (万元)	折合经营性建筑面积楼面单价 (元/m²)
				小计	R2二类居住用地	F3多功能用地		
2	北京城市副中心0201街区玉桥家园中心FZX-0201-0096、0102地块F3其他类多功能用地国有建设用地	2023-9-20	305,281	15,026	——	15,026	13,700	9,118
3	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目FZX-0501-6004、6005地块R2二类居住用地、A334托幼用地	2023-8-9		78,553	74,433	——	274,000	36,811
4	北京城市副中心0403街区FZX-0403-0146、0148地块F3其他类多功能用地	2023-7-7		52,599	——	52,599	53,100	10,095
5	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目FZX-0501-6007地块R2二类居住用地	2022-11-28	305,281	49,674	49,674	——	166,900	33,599
6	北京市通州区梨园镇东小马土地一级开发项目FZX-0306-6007、6008地块R2二类居住用地、A334托幼用地	2022-9-22		56,396	53,991	——	165,000	30,560
7	北京市通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目FZX-1102-6219地块F3其他类多功能用地	2022-8-23		12,100	——	12,100	20,000	16,529
8	北京市通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目FZX-1102-6002地块F3其他类多功能用地	2022-8-23		22,000	——	22,000	36,400	16,545
9	北京城市副中心1202街区FZX-1202-0001地块F3其他类多功能用地	2022-7-5		45,144	——	45,144	76,000	16,835





序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑面积 (m²)	地上建筑规模 (m²)			成交价格 (万元)	折合经营性建筑面积楼面单价 (元/m²)
				小计	R2二类居住用地	F3多功能用地		
10	北京城市副中心0101街区FZX-0101-0902地块F3其他类多功能用地	2022-1-5		119,967	——	119,967	165,300	13,779
11	北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目FZX-1202-0079-02 (上盖区)、FZX-1202-0079-03 (落地区)、FZX-1202-0079-04 (落地区) 地块F3其他类多功能用地	2021-10-26		302,000	——	302,000	506,700	16,778
12	北京城市副中心FZX-0902-0229、0230地块B2商务用地	2021-5-19		53,159	——	53,159	69,200	13,018
13	北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目TZ03-0403-6001、6004、6007、6010、6021、6024地块R2二类居住用地、6018地块B1商业用地、6009地块A334幼儿园用地	2021-5-11		174,094	170,949	3,145	451,600	26,417
14	北京城市副中心1201街区FZX-1201-0019、0020、0040地块R2二类居住用地、0016地块F3其他类多功能用地、0039地块A51医院用地 (配建“国际人才社区住房”)	2021-5-8	769,916	240,663	161,857	47,356	411,500	19,669

参考2021-2023年通州区入市地块成交价格及对未来成交价格，预测本项目入市成交价格：暂按R2二类居住用地25,500元/m²、F3多功能用地12,000元/m²、B1商业用地12,000元/m²。按照未来市区对土地出让分成计提规则，考虑按土地出让单价的8%计提，预测本项目实际回笼资金：按照上述价格的92%进行计算，即：

R2二类居住用地 $25,500 \times 92\% = 23,460$ 元/m²

F3多功能用地 $12,000 \times 92\% = 11,040$ 元/m²

B1商业用地 $12,000 \times 92\% = 11,040$ 元/m²。

土地出让实际回笼资金=建筑面积\*考虑出让分成计提8%后的单价。



## (3) 土地出让收入

综上，本项目经营性R2二类居住用地、F3多功能用地、B1商业用地入市，总计销售收入2,457,823万元（已扣除政府土地出让收益）。项目土地出让净收益应优先用于偿还专项债券本息，其次才能回补前期投入成本及滚动开发。

## 本项目土地出让收入

单位：万元

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	入市成交价格（元/平方米）	考虑出让分成计提8%后的单价(元/平方米)	预计可回笼资金 (万元)	
2025年	FZX-0703-6002	R2	4.32	9.93	25,500	23,460	232,958	23,2958
2026年	FZX-0703-6026	R2	3.05	7.02	25,500	23,460	164,689	133,3411
	FZX-0703-6001	B1	0.98	1.18	12,000	11,040	13,027	
	FZX-0703-6024	R2	3.33	7.67	25,500	23,460	179,938	
	FZX-0704-6016	F3	1.9	4.18	12,000	11,040	46,147	
	FZX-0704-6018	F3	2.2	4.83	12,000	11,040	53,323	
	FZX-0704-6026	F3	4.6	10.12	12,000	11,040	111,725	
	FZX-0704-6023	R2	3.63	8.35	25,500	23,460	195,891	
	FZX-0704-6024	R2	3.51	8.06	25,500	23,460	189,088	
	FZX-0704-6029	R2	3.94	9.06	25,500	23,460	212,548	
	FZX-0704-6036	R2	3.24	7.12	25,500	23,460	167,035	
2027年	FZX-0703-6029	F3	2.7	6.2	12,000	11,040	68,448	681,459
	FZX-0704-6035	F3	3.54	8.84	12,000	11,040	97,594	
	FZX-0704-6007	R2	2.28	5.23	25,500	23,460	122,696	
	FZX-0704-6010	R2	3.69	8.48	25,500	23,460	198,941	
	FZX-0703-6028	R2	3.59	8.26	25,500	23,460	193,780	
2028年	FZX-0703-6014	R2	2.56	6.41	25,500	23,460	150,379	209,995
	FZX-0703-6011	F3	0.48	1.2	12,000	11,040	13,248	
	FZX-0704-6004	F3	1.5	4.2	12,000	11,040	46,368	
小计			55.04	126.34			2,457,823	

说明：2025年12月计划挂牌出让FZX-0703-6002宗地，预计2026年回笼资金。

## 2. 项目成本预测

本项目作为城中村改造项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。预计2025年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，成本支出共计284,371万元，具体如下：

## (1) 相关基金计提

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，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/m<sup>2</sup>，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积\*征收标准=55.04万m<sup>2</sup>\*65元/m<sup>2</sup>=3,578万元。

#### 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，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%。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入\*5%=2,457,823\*5%=122,891万元。

#### 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%。扣除项采用2024年6月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为1,931,479万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=（2,457,823-1,931,479）\*10%=52,634万元。

#### 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%。扣除项采用2024年6月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为1,931,479万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=（2,457,823-1,931,479）\*10%=52,634万元。

#### 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。2024年6月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为1,931,479万元。



计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=

（2,457,823-1,931,479）\*10%=52,634万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为284,371万元。具体如下表所示：

计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额	分年度的计提各类政策性资金			
			2025年	2026年	2027年	2028年
1	农业土地开发资金	3,578	0	2,280	992	306
2	国有土地收益基金	122,891	0	78,318	34,073	10,500
3	农田水利建设资金	52,634	0	33,544	14,593	4,497
4	教育资金	52,634	0	33,544	14,593	4,497
5	廉租住房保障资金	52,634	0	33,544	14,593	4,497
	合计	284,371	0	181,230	78,844	24,297

#### （四）项目收益和现金流覆盖还本付息情况

##### 1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

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	——	——	——	——	是
2025	——	——	7,513	7,513	
2026	1,385,140	——	9,714	9,714	
2027	602,614	350,000	13,509	363,509	
2028	185,698	95,500	9,860	105,360	
2029	——	361,400	8,475	369,875	
2030	——	167,200	2,695	169,895	
2031	——	——	206	206	
2032	——	——	206	206	
2033	——	——	206	206	
2034	——	——	206	206	
2035	——	——	206	206	
2036	——	——	206	206	
2037	——	——	206	206	
2038	——	——	206	206	





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	
2039	——	——	206	206	
2040	——	——	206	206	
2041	——	——	206	206	
2042	——	——	206	206	
2043	——	——	206	206	
2044	——	——	206	206	
2045	——	——	206	206	
2046	——	——	206	206	
2047	——	——	206	206	
2048	——	——	206	206	
2049	——	——	206	206	
2050	——	——	206	206	
2051	——	——	206	206	
2052	——	——	206	206	
2053	——	——	206	206	
2054	——	——	206	206	
2055	——	11,000	103	11,103	是
合计	2,173,452	985,100	56,812	1,041,912	
本息覆盖倍数		2.09			

本项目收入合计2,457,823万元，扣除计提的各项政策性资金（基金）共计284,371万元，可用于还本付息的资金为2,173,452万元。拟偿还专项债券本息合计1,041,912万元。

经测算，本项目本息覆盖倍数为2.09，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。

## 2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

市场化融资资金收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	项目收益	专项债券到期应付本息	可用于偿还市场化融资的专项收入	年度可否平衡
2024	——	——	——	是
2025	——	7,513	-7,513	
2026	1,385,140	9,714	1,375,426	
2027	602,614	363,509	239,105	
2028	185,698	105,360	80,338	
2029	——	369,875	-369,875	
2030	——	169,895	-169,895	



年度	项目收益	专项债券到期 应付本息	可用于偿还市场化 融资的专项收入	年度可否平衡
2031	——	206	-206	
2032	——	206	-206	
2033	——	206	-206	
2034	——	206	-206	
2035	——	206	-206	
2036	——	206	-206	
2037	——	206	-206	
2038	——	206	-206	
2039	——	206	-206	
2040	——	206	-206	
2041	——	206	-206	
2042	——	206	-206	
2043	——	206	-206	
2044	——	206	-206	
2045	——	206	-206	
2046	——	206	-206	
2047	——	206	-206	
2048	——	206	-206	
2049	——	206	-206	
2050	——	206	-206	
2051	——	206	-206	
2052	——	206	-206	
2053	——	206	-206	
2054	——	206	-206	
2055	——	11,103	-11,103	
合计	2,173,452	1,041,912	1,131,540	
市场化融资本息		767,294		
本息覆盖倍数		1.47		

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.47倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益和融资的自求平衡。

### 3.整体资金收益与融资自求平衡分析

本期债券整体项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：





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	—	—	303	303	是
2025	—	—	15,879	15,879	
2026	1,385,140	—	24,869	24,869	
2027	602,614	350,000	28,664	378,664	
2028	185,698	95,500	25,015	120,515	
2029	—	473,391	23,292	496,683	
2030	—	747,200	9,047	756,247	
2031	—	—	206	206	
2032	—	—	206	206	
2033	—	—	206	206	
2034	—	—	206	206	
2035	—	—	206	206	
2036	—	—	206	206	
2037	—	—	206	206	
2038	—	—	206	206	
2039	—	—	206	206	
2040	—	—	206	206	
2041	—	—	206	206	
2042	—	—	206	206	
2043	—	—	206	206	
2044	—	—	206	206	
2045	—	—	206	206	
2046	—	—	206	206	
2047	—	—	206	206	
2048	—	—	206	206	
2049	—	—	206	206	
2050	—	—	206	206	
2051	—	—	206	206	
2052	—	—	206	206	
2053	—	—	206	206	
2054	—	—	206	206	
2055	—	11,000	103	11,103	
合计	2,173,452	1,677,091	132,115	1,809,206	是
本息覆盖倍数		1.20			

经测算，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=息



税折旧摊销前利润/还本付息=1.20倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息（若项目无收入期间，债券利息由区财政垫付），可以实现项目收益和融资的自求平衡。

#### 四、项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。通过识别在本项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

##### 1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

##### 2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

控制措施：加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，项目单位准备充足自筹资金，为项目实施提供有利的资金保障。加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，





加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。加强城中村改造项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

### 3.影响项目收益实现的风险及控制措施

**风险可能：**由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。此外，目前城中村改造项目土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，存在回款周期过长导致资金成本增加的风险。

**控制措施：**严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目能基本按照预算实现收益。落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，通州区财政部门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，坚决避免专项债券兑付风险。优化规划方案，目前本项目平衡资金用地中居住用地约 63%、产业用地约 37%，下一阶段，发挥实施单位优势，优化区域规划，合理调整安置房和经营性用地规模及位置，增强地块吸引力。按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到副中心的企业，与通州区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

### 五、压力测试

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行压力分析，详见下表：



项目资金整体本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析		
	-5%	0%	5%
经营净收益	2,064,779	2,173,452	2,282,125
债券还本付息额	1,809,206	1,809,206	1,809,206
债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.26

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。







# 营业执照

(副本)(10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2675 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 28 日

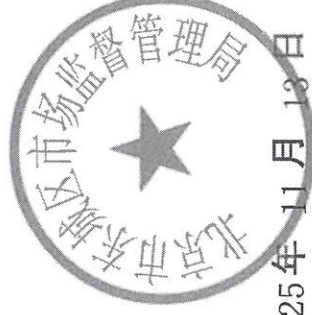
执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层  
1101 室

经营范围

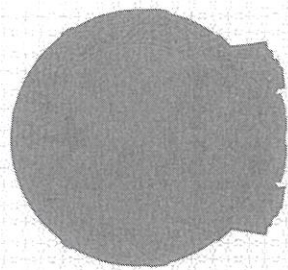
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2025 年 11 月 13 日





会计师事务所

执业证书



名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

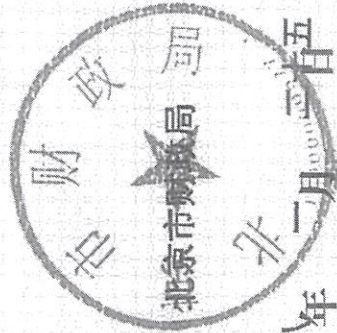
批准执业日期：2013年11月08日



证书序号：0000058

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》。

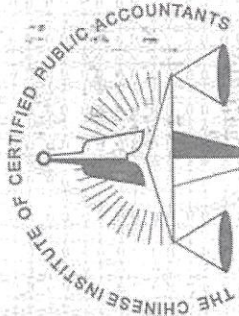


发证机关：

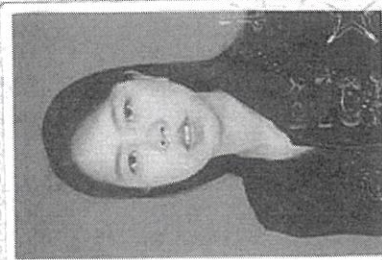
二〇一八年

中华人民共和国财政部制





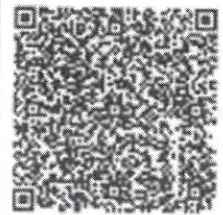
中国注册会计师



姓名 刘敏  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1970-11-14  
 Date of birth  
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司  
 Working unit  
 身份证号码 130103701114184  
 Identity card No

中喜会计师事务所有限责任公司

证书编号: 110001680002  
 No. of Certificate  
 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 二〇〇二 年 七月 二十九 日  
 Date of Issuance



姓名: 刘敏  
 证书编号: 110001680002



9月3月20日



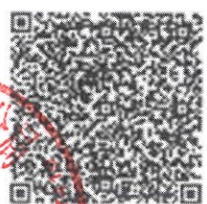




200年 五月 十日



姓名: 孟从敏  
证书编号: 110001680021



姓 Full name 孟从敏  
Sex 女  
出生 Date of birth 1974-09-10  
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司  
身份证号码 Identity card No. 130102197409102141



中通合伙12

中通合伙12

