

2024 年北京市政府专项债券（二十四期）
首都国际机场临空经济区配套基础设施项目
项目收益与融资平衡报告



北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二四年十月



目 录

一、项目概况	2
(一) 项目情况	2
(二) 项目建设周期	3
(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	4
(一) 基本假设条件	4
(二) 收入来源及估算依据	5
(三) 运营成本估算依据	10
(四) 相关税费	11
(五) 项目收益预测	11
(六) 本息覆盖倍数	12
四、总体评价结果	14

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

2024 年北京市政府专项债券（二十四期）
首都国际机场临空经济区配套基础设施项目
项目收益与融资平衡报告

中靖诚审字（2024）第 ZX10438 号

北京市顺义区财政局：

我们接受北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司委托，对首都国际机场临空经济区配套基础设施项目（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

根据北京市顺义区发展和改革委员会《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

1. 土地前期开发

建筑控制规模约604,200平方米(不含地下面积)，建设内容为居住、公共服务配套设施等。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

2. 安置房建设

建筑控制规模约604,200平方米(不含地下面积)，建设内容为居住用地、公共服务配套设施用地等。具体规划用地指标由规划管理部门核定。

根据北京市顺义区发展和改革委员会《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换B片区项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

建筑控制规模约458,200平方米(不含地下面积)，建设内容为居住用地、公共服务配套设施用地等。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期84个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资1,050,031万元。

2. 资金筹措方式

本项目所需资金由财政预算资金和申请地方政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政预算资金210,031万元、占总投资的20%，申请地方政府专项债券资金840,000万元、占总投资的80%。

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840,000万元，其中2020年发行五年期债券350,000万元、利率2.88%，2022年发行两年期债券90,000万元、利率2.36%，2022年发行两年期债券135,000万元、利率2.40%，2023年发行五年期债券65,500万元、利率2.78%，2023年发行五年期债券65,000万元、利率2.49%，2024年发行五年期债券46,800万元、利率2.28%，2024年发行五年期债券23,200万元、利率1.78%。2024年本批次拟申请发行五年期债券39,300万元，利率暂按2.06%考虑（五年期国债收益率为1.8122%、在此基础上上浮25bp）。

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。

债券存续期无收入期间，由地方财政负责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：

项目各年还本付息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	应付 利息	应付 本息
1	2020 年		350,000		350,000	2.88%		
2	2021 年	350,000			350,000		10,080	10,080
3	2022 年	350,000	90,000		575,000	2.36%	10,080	10,080
			135,000			2.40%		
4	2023 年	575,000	65,500		705,500	2.78%	15,738.58	15,738.58
			65,000			2.49%		
5	2024 年	705,500	46,800		814,800	2.28%	18,883.4	18,883.4
			23,200			1.78%		
			39,300			2.06%		
6	2025 年	814,800	25,200	350,000	490,000	2.06%	21,038.84	371,038.84
7	2026 年	490,000			490,000		11,478.52	11,478.52
8	2027 年	490,000			490,000		11,478.52	11,478.52
9	2028 年	490,000		130,500	359,500		11,478.52	141,978.52
10	2029 年	359,500		109,300	250,200		8,039.12	117,339.12
11	2030 年	250,200		25,200	225,000		5,749	30,949
12	2031 年	225,000		225,000			5,229	230,229
合计			840,000	840,000			129,273.18	969,273.18

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；
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

根据本项目设计方案，本期债券募集资金投资项目现金流入主要为A片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款、B片区土地上市交易产生的入市收入及地下车位销售收入。

本项目收入来源主要为：A片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款、B片区土地上市交易产生的入市收入及地下车位销售收入。

收入测算具体如下：

1. A片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款580,015万元

A片区产权置换房屋共计建设6618套住宅，产权性质为商品房，总住宅建筑规模约54.25万平方米，经产权置换后剩余商品房2632套，住宅建筑规模约22.95万平方米。A片区产权置换房屋剩余房源设定2027年可达到销售状态，于2027年起陆续对外售出。

北京京城捷信房地产评估有限公司于2020年7月18日出具房地产估价咨询报告：

名称：北京市顺义区北河小区设定按照规划建设标准已建成状态下住宅用途房地产；

坐落：北京市顺义区规划李桥镇中心区北侧，龙塘路与平沿路交汇东南角（规划地址）；

规模：咨询项目占地面积29.84公顷，总建筑规模59.68万平方米，

容积率2.0;

用途：土地用途为二类居住用地，房屋用途为住宅；

价值时点：2020年7月1日；

价值类型：房地产市场价格；

房地产市场价格均价：30,865元/平方米。

对产权置换房屋建设地块所属区域新房市场销售均价进行调查（链家网目前顺义区10个两居、三居新房均价），基本情况如下表：

产权置换房屋建设地块所属区域商品房市场价格调查情况表

单位：万元

序号	项目名称	位置	户型	面积	均价
1	金茂北京国际社区	顺义其它	1室 / 2室 / 3室	50-118 m ²	3.00
2	合景泰富天汇	马坡	2室 / 3室	70-117 m ²	3.30
3	北辰墅院 1900	马坡	3室	83-135 m ²	3.60
4	北京城建·星 誉 BEIJING	顺义其它	2室 / 3室 / 4室	70-116 m ²	3.80
5	龙湖云河砚	顺义其它	4室	90-120 m ²	3.85
6	公园都会	顺义其它	4室	72-127 m ²	3.90
7	招商中建顺义臻珑府	马坡	2室 / 3室 / 4室	78-134 m ²	3.90
8	公园和御	顺义其它	2室 / 3室	72-115 m ²	3.90
9	和锦华宸	马坡	3室 / 4室	95-126 m ²	3.90
10	和锦华宸·悦境	马坡	3室 / 4室	95-126 m ²	3.90

产权置换房屋剩余商品房住宅建筑规模约22.95万平方米，综合考虑前次评估结果及近期市场调查情况、本次产权置换房屋预计销售价格按照3万元/平方米进行估算，预计对外出售市场交易额约688,500万元。对外出售相关税费约88,518万元，该部分房源变更商品房时一次性趸缴土地出让金约19,967万元，实际A片区产权置换房

屋剩余房源对外出售回款约580,015万元。

2. B片区土地上市交易产生的入市收入882,600万元

B片区项目完成土地开发后，资金平衡地块形成建设用地进入政府土地储备库。入库后可以进入土地市场交易。

项目资金平衡地块位于顺义区规划中的李桥镇中心区，距樱花园小区直线距离约7公里、距顺义区中心区直线距离约10公里、距六环路直线距离约6公里。项目周边有龙塘路、平沿路等，交通便捷度较好。资金平衡地块四至为：东至规划东侧路，南至规划四纬路，西至规划四路，北至规划一路。

根据北京市规划和自然资源管理委员会顺义分局《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换B片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，本项目规划住宅建筑面积44.13万平方米。

顺义区住宅用地挂牌出让情况调查表

序号	地块	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途
1	顺义区高丽营镇于庄 SY02-0103-6004、 SY02-0103-6007 地块 R2 二类居住用地	64,988.00	挂牌	204,000	31,390.00	2018/12/11	居住用地
2	北京市顺义区顺义新城 牛栏山组团一级开发项目 17-11-07 地块 (南侧) R2 二类居住用地	38,526.00	挂牌	92,000	23,880.00	2018/12/11	居住用地
3	顺义区高丽营镇 SY02-0102-6001、 SY02-0102-6002 地块 R2 二类居住用地	145,327.00	挂牌	410,000	28,212.00	2019/6/27	居住用地
4	北京市顺义区顺义新城 第 13 街区 SY00-0013-6055、6056 地块二类居住用地	91,534.08	挂牌	205,000	22,396.00	2021/1/26	居住用地

序号	地块	规划建筑面积 (m²)	出让方式	中标总价 (万元)	单价 (元/m²)	出让日期	规划用途
5	北京市顺义新城第23街区新国展三期项目(原22街区南部) 22-02-007-1、 22-02-007-2 地块 R2 二类居住用地	262,859.32	挂牌	677,700	25,782.00	2021/2/2	居住用地
6	北京市顺义区顺义新城第13街区 SY00-0013-6050、6053 地块二类居住用地	83,593.92	挂牌	166,000	19,858.00	2022/2/16	居住用地
7	北京市顺义区顺义新城第1街区 SY00-0001-0320 地块 R2 二类居住用地	110,709.69	挂牌	243,000	21,949.00	2022/9/22	居住用地
8	北京市顺义区顺义新城第19街区19-69 地块二类居住用地	56,811.61	挂牌	165,600	29,148.97	2023/6/1	居住用地
9	北京市顺义区顺义新城第20街区 SY00-0020-6001 地块二类居住用地	61,378.59	挂牌	173,975	28,197.94	2023/6/1	居住用地
10	北京市顺义区顺义新城第2街区 SY00-0002-6022、 SY00-0002-6023-1 地块二类居住用地	47,549.30	挂牌	110,400	23,218.01	2023/6/14	居住用地
合计		963,277.51		2,446,775	25,400.52		

B片区资金平衡地块可经营性用地设定将于2027年入市交易，综合考虑北京市顺义区近期的居住用地入市交易价格，出于谨慎原则预计本项目的居住用地入市交易价格约2万元/平方米。

居住性用地招拍挂预计成交价格约882,600万元。

预计土地出让收入明细表

单位：万元

序号	编号	土地面积 (公顷)	用地性质	容积率	建筑规模 (万平方米)	单价 (万元/ 平方米)	土地出让收入 (万元)
1	001	2.23	二类 居住 用地	2.8	6.24	2	124,800
2	002	2.35		2.8	6.58	2	131,600
3	003	2.61		2.8	7.31	2	146,200
4	004	2.24		2.8	6.27	2	125,400
5	005	3.41		2.8	9.55	2	191,000
6	006	2.92		2.8	8.18	2	163,600
小计		15.76			44.13		882,600

3. 地下车位销售收入114,101万元

根据北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目设计方案审查意见的函（2021规自（顺）审改试点函字0001号）：项目地下机动车位8777辆。

对项目所属区域地下车位市场销售价格进行调查（安居客、链家网顺义区地下车位销售价格），基本情况如下表：

项目所属区域地下停车位市场销售价格调查情况表

单位：万元

序号	项目名称	位置	类别	单位	均价
1	金地悦景	顺义其它	地下停车位	个	18
2	君悦家园	顺义其它	地下停车位	个	10
3	会展誉景	顺义其它	地下停车位	个	14.5
4	金地未来	顺义其它	地下停车位	个	10
5	水岸公馆	顺义其它	地下停车位	个	13

本项目地下机动车位8777辆，设定将于2029年入市交易，综合考虑北京市顺义区地下停车位市场销售价格，出于谨慎原则预计本项目的地下车位销售价格约13万元/个。

地下车位销售收入约114,101万元。

根据以上说明，预测期内项目运营收入具体如下表所示：

项目运营收入预测表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入			
		2027	2028	2029	
合计	1,576,716	731,307.5	731,307.5	114,101	
商品房销售	预计出售价格	3万元/平方米			
	建筑规模	22.95万平方米			
	收入小计	290,007.5	290,007.5		
土地出让	入市交易价格	2.5万元/平方米			
	建筑面积	44.13万平方米			
	收入小计	441,300	441,300		
地下车位销售	交易价格	13万元/个			
	车位数量	8777个			
	收入小计			114,101	

（三）运营成本估算依据

本项目运营成本合计2,242.9万元，包括：工资福利支出1,017.5万元，运营支出1,225.4万元。

工资福利支出包括人员的工资、津贴和补贴以及职工福利费。参考北京市本行业2023年人工工资标准，管理人员3人、工资按平均30万元/人/年估算，营销人员10人、工资按平均20万元/人/年估算，保洁及安保人员8人、工资按平均10万元/人/年估算，职工福利费按工

资总额的10%计算。

运营支出包括广告费、场地租赁费、装修费、办公费及其他费用，广告费按销售收入的0.02%估算、场地租赁费按10万元/月估算，装修费按一次性50万元估算，办公费及其他费用按20万元/月估算。

根据以上说明，预测期内项目运营成本具体如下表所示：

项目运营成本预测表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出			
		2027	2028	2029	
合计	2,242.9	954.7	904.7	383.5	
人员支出	人数	21	21	21	
	人均支出	19	19	9.5	
	支出小计	407	407	203.5	
运营支出		547.7	497.7	180	

（四）相关税费

根据实施方案，本项目无税费支出。

（五）项目收益预测

债券存续期内，本项目预期可实现的收入1,576,716万元，运营成本2,242.9万元，相关税费支出0万元，项目净收益1,574,473.1万元，详情如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

类别	分年收益			
	2027	2028	2029	合计
项目收入	731,307.5	731,307.5	114,101	1,576,716
运营支出	954.7	904.7	383.5	2,242.9
收益	730,352.8	730,402.8	113,717.5	1,574,473.1

(六) 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1,574,473.1万元，计算的本息覆盖倍数为1.62倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	项目收益	融资		
		到期本金	到期利息	本息合计
2021 年			10,080	10,080
2022 年			10,080	10,080
2023 年			15,738.58	15,738.58
2024 年			18,883.4	18,883.4
2025 年		350,000	21,038.84	371,038.84
2026 年			11,478.52	11,478.52
2027 年	730,352.8		11,478.52	11,478.52
2028 年	730,402.8	130,500	11,478.52	141,978.52
2029 年	113,717.5	109,300	8,039.12	117,339.12

2030 年		25,200	5,749	30,949
2031 年		225,000	5,229	230,229
合计	1,574,473.1	840,000	129,273.18	969,273.18
本息覆盖倍数		1.62		

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为1,574,473.1万元，本期债券应还本付息969,273.18万元，本期债券存续期内项目净收益对债券本息覆盖倍数为1.62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，下面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1.46倍。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益	1,417,025.79	1,495,749.45	1,574,473.1	1,653,196.76	1,731,920.41
偿债资金合计	1,417,025.79	1,495,749.45	1,574,473.1	1,653,196.76	1,731,920.41
债券还本付息额	969,273.18	969,273.18	969,273.18	969,273.18	969,273.18
资本金偿还建设期利息	87,299.34	87,299.34	87,299.34	87,299.34	87,299.34
经营收入偿还的债券本息额	881,973.83	881,973.83	881,973.83	881,973.83	881,973.83
债券本息覆盖率	1.46	1.54	1.62	1.71	1.79

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、总体评价结果

经测算，债券存续期内首都国际机场临空经济区配套基础设施项目净收益1,574,473.1万元，应付债券利息及本金合计969,273.18万元（其中：本金840,000万元、利息129,273.18万元），项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.62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。

{本页为签署页，须注明客户全称、资产总额、专项类别。无正文}



北京中靖诚会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年10月15日



副本

请与正本核对无异

誠信·客觀·公正

※资产或收入限10000万元人民币以内,超额无效※

※未注册客户全称无效※

{财务评估咨询报告不限发债额}

{专业咨审专项管理咨询}

统一社会信用代码
91110106551404511B

营业执照

(副本) (2-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
法定代表人 王冰姿
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、增资、减资、清算等事务;代理记账;税务咨询、税务代理;企业管理咨询;财务审计;资产评估;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。)

成立日期 2010年03月03日
合伙期限 2010年03月03日至长期
主要经营场所 北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号

登记机关



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：北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：王冰姿

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区雁翎镇高芹路1号院70-0689号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010095

批准执业文号：京财会许可[2010]0016

批准执业日期：2010年02月04日



说明

证书序号：0014566

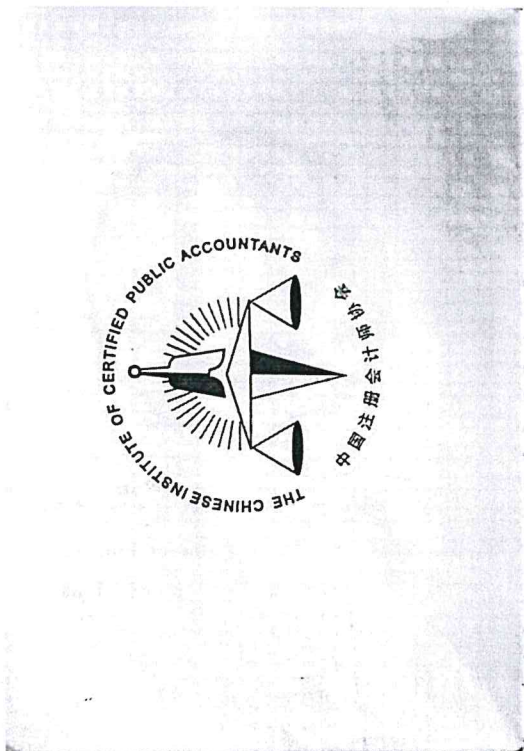
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

北京市财政局

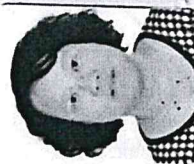
二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



王冰姿

姓 名	王 冰 姿
Sex	女
出生日期	1970-03-09
工作单位	山西立信会计师事务所有限公司
身份证号	142123197003090027
Identity card No.	






姓名：王冰姿
证书编号：110001680032

证/书 编号：110001680032
No. of Certificate

批准注册协会：山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2003 年 05 月 21 日
Date of Issuance

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to





姓名	王瑞春
性别	女
出生日期	1948年12月4日
工作单位	利安达会计师事务所
身份证号	110108481204544
Identity card No.	



姓名：王瑞春
证书编号：100000360394

证书编号：100000360394
No. of Certificate

批准注册协会：中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999年9月28日
Date of Issuance

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

