

**2025 年北京市政府专项债券（二十三期）
怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**

中伟天业咨字〔2025〕11 号

委托单位：北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心

评价单位：北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

地址：北京市海淀区人民大学北路 33 号大行基业大厦 11 层 1111 室

电话：010-65017305



2025 年北京市政府专项债券（二十三期）
怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

中伟天业咨字〔2025〕11 号

北京市怀柔区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目》（以下简称“该项目”）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》，项目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。

经审核，我们认为在项目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《怀柔新城 04 街区 D 地



块土地一级开发项目》预期土地出让收入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。

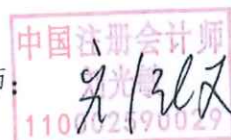
项目收益与融资自求平衡专项评价仅供发行人发行2025年北京市政府专项债券（二十三期）即《怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目》专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

北京中伟天业会计师事务所

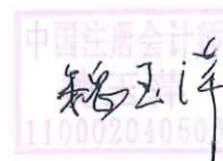
（普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年6月16日



总体评价结果如下:

一、专项债基本情况

(一) 项目主体资格

根据北京市发展改革委《关于重新审批怀柔新城 04 街区土地一级开发项目建议书(可代替可行性研究报告)的批复》同意北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心开发建设怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目。工作内容为:进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

名称	北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	121100007567300628
注册地址	北京市怀柔区府前街 7 号
法定代表人	康贤明
开办资金	10 万元
单位类型	事业单位
有效期限	2021 年 8 月 17 至 2026 年 8 月 17 日
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施,土地储备,自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复,勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作,承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作

根据区政府的工作部署及相关批示,北京市长城伟业投资开发有限公司作为项目实施主体,具体实施该项目的土地一级开发工作。

(二) 项目基本情况

1.项目位置及四至范围

北京市怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目(以下简称“本项目”)位于怀柔镇张各长村、唐自口村。项



目四至为：东至两河路，南至怀安大街，西至京密路，北至永泰北街。

2.规划用地及建筑规模

项目用地面积为 45.27 公顷，其中规划建设用地 43.59 公顷，同步实施整理（待拆迁）1.68 公顷。项目总用地面积 45.27 公顷，规划建筑规模 45.63 万平方米：可用于平衡资金约 42.38 万平方米，其中住宅用地建筑规模约 24.96 万平方米，商业服务业用地建筑规模约 17.42 万平方米；公服配套设施约 3.25 万平方米。相关主要指标如下表：

项目规划建筑面积统计表

单位：公顷、万平方米

国空用地分类与代码		面积	占区域总用地面积(%)	建筑规模
城乡建设用地		43.59	100.00	45.63
其中	07 居住用地	16.18	37.11	25.34
	其中 070102 二类城镇住宅用地	15.86	36.40	24.96
	0702_城镇社区服务设施用地	0.31	0.72	0.37
	08 公共管理与公共服务用地	1.53	3.51	1.41
	其中 080404 幼儿园用地	0.51	1.17	0.41
	0805_体育用地	0.35	0.81	0.00
	080701 老年人社会福利用地	0.67	1.53	1.00
	09 商业服务业用地	8.40	19.27	17.56
	其中 090105 公用设施营业网点用地	0.36	0.83	0.15
	12 交通运输用地	9.60	22.03	0.97
	其中 1207 城镇村道路用地	9.12	20.92	0.00
	120803_社会停车场用地	0.48	1.11	0.97
	13 公用设施用地	0.35	0.80	0.35
	其中 1305 供热用地	0.35	0.80	0.35
	14 绿地与开敞空间用地	7.53	17.27	0.00
	其中 1401_公园绿地	6.34	14.56	0.00
	1404_城市水面	1.18	2.72	0.00
特交水建设用地		0.00	0.00	0.00
非建设用地		0.00	0.00	0.00
合计		43.59	100.00	45.63



4.项目实施进度

建设工期及实施进度计划：项目为在施项目，已在 2018 年 1 月开工，预计 2025 年 7 月开始土地征拆、预计 2025 年 8 月开始土地平整，预计 2027 年实现土地出让。项目具体实施计划将根据实际进度情况进行调整。

二、预测假设

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。

项目政策依据为：

1.2013 年 10 月，市国土局召开 2013 年第一期新增土地一级开发项目委办局联合审核专题会，根据《北京市国土局会议纪要》（京国土会〔2013〕28 号），原则同意怀柔新城 04 街区 C、D、G 地块土地一级开发项目由所在区县土地储备分中心为主体实施土地一级开发，依程序报市政府批准后办理土地一级开发相关手续；

2.2014 年 6 月，取得《建设项目规划条件》（土地储备前期整理）（2014 规条整字 0016 号）；

3.2014 年 6 月 26 日，取得《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目用地范围内是否压覆矿产资源的核查意见》（京国土怀矿核〔2014〕10 号）；

4.2014 年 7 月，取得《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土怀函〔2014〕184 号），同意由北京



市土地整理储备中心怀柔区分中心为主体，分期实施怀柔新城 04 街区土地一级开发工作；

5.2014 年 8 月 6 日，取得《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目环保意见》（2014-018）；

6.2016 年 9 月，取得《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2016〕271 号），批复有效期 24 个月；

7.2016 年 9 月，根据《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目变更实施单位的意见》（京国土怀〔2016〕135 号），项目实施单位由北控城开公司变更为北京北控京闽投资有限公司（简称北控京闽公司）；

8.2017 年 4 月，实施方案取得审批；

9.2018 年 1 月，取得《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔审〕〔2018〕33 号），批复有效期 2 年；

10.2018 年 9 月，取得《北京市规划和国土资源管理委员会怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2018〕346 号），批复有效期 24 个月；

11.2020 年 3 月，取得《北京市发展和改革委员会关于重新审批怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议



书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2020〕75号），批复有效期2年；

12.2020年10月，取得《北京市怀柔区人民政府常务会议纪要》（第103号），原则同意《怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目搬迁工作实施方案》《怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目宅基地房屋搬迁补偿实施方案》《怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目非住宅房屋及地上物搬迁补偿实施方案》；

13.2021年11月，发布怀柔区人民政府征收土地预公告（公告〔2021〕2-2号）；

14.2022年2月，取得《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2022〕72号），批复有效期24个月；

15.2022年3月10日，取得《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目审批延期的批复》（京发改（审）〔2022〕132号），有效期延长至2023年3月11日；

16.2024年12月，取得《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自怀函〔2024〕1078号），有效期延长至2026年12月；

17.2025年1月，签订《北京市怀柔新城04街区C、D、G地块土地一级开发项目委托协议书》，北京市怀柔区规划



和自然资源综合事务中心为主体。根据区政府的工作部署及相关批示，北京市长城伟业投资开发有限公司作为项目实施主体，具体实施该项目的土地一级开发工作；

18.北京市怀柔区人民政府关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目资金平衡计划及承诺配套资金的函（怀政函（2025）132 号）；

19.北京市发展和改革委员会关于重新审批怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复；

20.2025 年北京市政府专项债券（二十三期）怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目专项债券项目实施方案。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、基本政策等因素，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提进行该项目土地出让收益预测。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

1.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；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.相关法律法规无重大变化；

4.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；



- 5.土地出让价格在正常范围内变动;
- 6.无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响;
- 7.安置房建设如期完成。

三、融资情况

(一) 资金充足性

该项目收益与融资平衡分析结果显示,专项债券存续期内还本付息资金充足,债券本息资金覆盖率可达 1.20 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析:

该项目批复总投资 549,135.56 万元,其中:前期费用 3,117.13 万元,征地补偿费用 80,011.43 万元,房屋拆迁补偿及相关费用 415,274.60 万元,市政基础设施建设费 8,383.25 万元,其他费用 3,129.71 万元,建设期利息 39,219.45 万元。项目还需发生管理费 11,968.46 万元、两税两费 1,773.77 万元、审计费 760.02 万元,故项目预估总成本 563,637.81 万元。

项目资金筹措方式为财政预算资金 224,637.81 万元,申请专项债券资金 339,000.00 万元。

该项目 2019 年已发行债券 100,000.00 万元,期限 5 年,债券利率 3.31%,于 2024 年展期至 2029 年,债券利率 2.11%。

本期发行政府专项债券 172,200.00 万元,期限 3 年,每年付息一次,预计融资利率 1.72% (该利率按照测算日 2025 年 6 月 9 日三年期国债收益率五日均线值 1.4653%为基础,上浮 25BP,即 $1.4653\%+0.25\%=1.72\%$)。

2026 年发行政府专项债券 66,800.00 万元,期限 3 年,预计融资利率 1.72%。



本期发行债券主要用于该项目的前期费用、拆迁征地费用及市政基础设施建设费的支出。

本期拟通过发行政府专项债融资 172,200 万元，期限为 3 年，假设融资利率 1.72%，每年付息一次，到期还本，预计到期本息累计 181,086 万元。

金额单位: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	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
第一年	0.00	172,200.00					
第二年	172,200.00			172,200.00	1.72%	2,961.84	2,961.84
第三年	172,200.00			172,200.00	1.72%	2,961.84	2,961.84
第四年	172,200.00		172,200.00	0.00	1.72%	2,961.84	175,161.84
合计			172,200.00			8,885.52	181,085.52

该项目累计还本付息金额 378,432 万元，明细如下：

金额单位：万元

债券发行情况						还本付息情况		
年度	已发行债 券金额	新增发债 金额	预计发行 债券金额	债券期限	融资利 率	偿还本金	应付利息	本息累计
2019 年	100,000			五年期	3.31%			-
2020 年							3,310.00	3,310.00
2021 年							3,310.00	6,620.00
2022 年							3,310.00	9,930.00
2023 年							3,310.00	13,240.00
2024 年				五年期 (展期)	2.11%		3,310.00	16,550.00
2025 年		172,200		三年期	1.72%		2,110.00	18,660.00
2026 年			66,800	三年期	1.72%		5,071.84	23,731.84
2027 年							6,220.80	29,952.64
2028 年						172,200.00	6,220.80	208,373.44
2029 年						166,800.00	3,258.96	378,432.40
合计	100,000.00	172,200.00	66,800.00			339,000.00		378,432.40

(二) 资金稳定性

项目建设期间利息及各项费用由北京市怀柔区财政局



安排预算资金支付。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。

资金稳定性评价结论：根据项目单位预测及实施方案，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

该项目的收益主要来源土地上市交易产生的土地出让收入，即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。

（一）本项目土地出让收入预计可实现净现金流入 526,197 万元。

1.基本假设及依据

怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目位于怀柔区怀柔镇，开放环岛东南，怀柔新城核心区 04 街区范围内。怀柔区位于北京城区东北部，距市区 50 公里，距首都机场 32 公里，东靠密云，南连顺义，西和昌平、延庆为邻，北与河北省丰宁、滦平、赤城三县接壤。

经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，近几年北京市怀柔区出让城镇住宅宗地较少，考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，不考虑单价增长。根据怀柔区类似项目的住宅、商业用途的地价水平情况测算出上述土地平均出让楼面单价。



2.经营地块出让产生的收入

预测该项目 2027 年完成上市并收回资金，该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

项目名称	性质	容积率	建筑面积 (万 m ²)	单价 (元/m ²)	土地出让收入 (万元)	市级分享收入	净收入	备注
怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目	住宅用地	2	5.13	17,201.64	88,321.22	7,065.70	81,255.52	市级收益按照成交价格的 8% 计取
		1.6	12.12	17,201.64	208,506.39	16,680.51	191,825.87	
		1.4	3.79	17,201.64	65,200.49	5,216.04	59,984.45	
		1.3	3.92	17,201.64	67,384.10	5,390.73	61,993.38	
	居住小计		24.96		429,412.20	34,352.98	395,059.22	
	商住混合用地		1.95	15,120.07	29,462.75	2,357.02	27,105.73	
	商业服务业用地		15.47	7,309.78	113,078.72	9,046.30	104,032.42	
	商业小计		17.42		142,541.47	11,403.32	131,138.15	
	合计		42.38		571,953.67	45,756.29	526,197.37	

3.土地使用权出让市级分享收入

该项目土地出让政府收益依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 8% 计取，经测算预估政府土地出让收益 45,756 万元。

4.该项目产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入：571,953 万元- 45,756 万元= 526,197 万元。

（二）C 地块项目资金盈余平衡资金

依据北京市怀柔区人民政府怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目资金平衡计划及承诺配套资金的函“该项目拟通过怀柔区怀柔新城 04 街区 C、D、G3 个地块实现统筹平衡，经测算，其中，C 地块项目资金盈余 9.98 亿元，D 地



块预计资金缺口 8.26 亿元，G 地块预计资金缺口 1.62 亿元，若不能平衡的，我区承诺由区财政兜底解决。”，本次测算使用 C 地块项目资金盈余 99,829.00 万元作为本期政府专项债券的还本付息来源。

（三）本项目可用于还本付息的收益为 626,026 万元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算过程如下：

1. 土地出让价格的预测

本次预测土地价格选取北京市怀柔区出让城镇住宅 5 宗，商业用地 4 宗，考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，不考虑单价增长，根据怀柔区类似项目的住宅、商业用途的地价水平情况测算出上述土地平均出让楼面单价。

2. 土地市场情况

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块参考，并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算，另考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，结合本项目的位置及房地产行业现状在选取案例的均价测算楼面单价。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取了北京市怀柔区出让城镇住宅 5 宗。出让信息如下：





住宅出让价格测算表

序号	项目名称	交易编号	用地性质	成交日期	土地面积(平方米)	容积率	建筑控制规模≤(平方米)	成交价格(万元)	楼面地价(元/平方米)
1	北京市怀柔区雁栖镇 03-01、03-02、03-03、03-04、03-05、03-06 地块 F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地(怀柔雁栖小镇 C 区土地一级开发项目)	京土储挂(怀)[2024]011 号	F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地	2024/3/26	134,040.03	1.11	149,100.00	205,100.00	13,755.87
2	北京市怀柔区雁栖镇、怀北镇 02-01、02-02、02-03、02-04、02-05、02-06、02-07、02-08、02-09 地块 F1 住宅混合公建用地(怀柔雁栖小镇 B 区土地一级开发项目)	京土储挂(怀)[2023]055 号	F1 住宅混合公建用地	2023/11/1	133,625.33	1.09	146,200.00	241,000.00	16,484.27
3	北京市怀柔区雁栖镇 01-01、01-02、01-03、01-04 地块 F2 公建混合住宅用地、F3 其他类多功能用地(怀柔雁栖小镇土地一级开发项目)	京土储挂(怀)[2022]015 号	F2 公建混合住宅用地、F3 其他类多功能用地	2022/2/16	81,740.06	1.38	112,700.00	121,000.00	10,736.47
4	北京市怀柔区刘各长村棚户区改造土地开发项目 IIR00-0101-6049、6200、6201、6202、6203 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	京土整储挂(怀)[2021]027 号	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	2021/5/8	115,536.75	1.83	211,725.00	457,000.00	21,584.60
5	北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村 IIR00-0010-6040 地块 R2 二类居住用地	京土整储挂(怀)[2020]031 号	R2 二类居住用地	2020/8/17	42,031.04	2.00	84,062.00	197,100.00	23,446.98
	居住平均单价								17,201.64

商业价格测算表

序号	项目名称	交易编号	用地性质	成交日期	用地面积	容积率	建筑规模(平方米)	成交价格(万元)	楼面地价(元/平方米)
1	北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块(城市客厅C地块)F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目)	京土整储挂(怀)[2021]098号	F3 其他类多功能用地	2022/1/19	28,547.88	1.8	51,828.53	37,700.00	7,273.99
2	北京市怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目 HR00-0211-6022、6025地块(城市客厅B)F3其他类多功能用地	京土整储挂(怀)[2020]058号	F3 其他类多功能用地	2021/2/1	86,418.81	2.0	170,700.00	126,000.00	7,381.37
3	北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块(城市客厅C地块)F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目)	京土整储挂(怀)[2021]098号	F3 其他类多功能用地	2022/1/19	28,547.88	1.8	51,828.53	37,700.00	7,273.99
商业平均单价									7,309.78



3.项目土地出售价格的预测，该项目的用地参考上述 5 宗土地规划情况进行预测即居住用地楼面单价 17,201.64 元/平方米，商业用地 7,309.78 元/平方米。

4.土地出让收入预测

根据近期土地市场情况及项目周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

该项目 2027 年底全部完成上市并收回资金，根据近期土地市场情况及周边土地价格，预测项目实现土地出让收入，详细如下：

金额单位：万元								
项目名称	性质	容积率	建筑面积 (万 m²)	单价 (元/m²)	土地出让 收入	市级分享 收入	净收入	备注
怀柔区 怀柔新城 04 街 区 D 地块 土地一 级开发 项目	住宅 用地	2	5.13	17,201.64	88,321.22	7,065.70	81,255.52	市级收益 按照成交 价格的 8% 计取
		1.6	12.12	17,201.64	208,506.39	16,680.51	191,825.87	
		1.4	3.79	17,201.64	65,200.49	5,216.04	59,984.45	
		1.3	3.92	17,201.64	67,384.10	5,390.73	61,993.38	
	居住小计		24.96		429,412.20	34,352.98	395,059.22	
	商住混合用地		1.95	15,120.07	29,462.75	2,357.02	27,105.73	
	商业服务业用地		15.47	7,309.78	113,078.72	9,046.30	104,032.42	
	商业小计		17.42		142,541.47	11,403.32	131,138.15	
	合计		42.38		571,953.67	45,756.29	526,197.37	

预计该项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入 526,197 万元。

5.政府土地出让收益

该项目土地出让政府收益依据《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，



居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的8%计取，经测算预估政府土地出让收益45,756万元。

6. 该项目产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入： $571,953 \text{ 万元} - 45,756 \text{ 万元} = 526,197 \text{ 万元}$ 。

（二）C地块项目资金盈余平衡资金

依据北京市怀柔区人民政府怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目资金平衡计划及承诺配套资金的函“该项目拟通过怀柔区怀柔新城04街区C、D、G3个地块实现统筹平衡，经测算，其中，C地块项目资金盈余9.98亿元，D地块预计资金缺口8.26亿元，G地块预计资金缺口1.62亿元，若不能平衡的，我区承诺由区财政兜底解决。”，本次测算使用C地块项目资金盈余99,829.00万元作为本期政府专项债券的还本付息来源。

（三）预期成本测算

该项目批复总投资549,135.56万元，其中：前期费用3,117.13万元，征地补偿费用80,011.43万元，房屋拆迁补偿及相关费用415,274.60万元，市政基础设施建设费8,383.25万元，其他费用3,129.71万元，建设期利息39,219.45万元。项目还需发生管理费11,968.46万元、两税两费1,773.77万元、审计费760.02万元，故项目预估总成本563,637.81万元。

项目总成本估算明细表

金额单位：万元			
序号	项目	投资金额	投资占比
1	前期费用	3,117.13	0.55%
2	征地补偿费	80,011.43	14.20%



3	房屋拆迁补偿费及相关费用	415,274.60	73.68%
4	市政基础设施建设费用	8,383.25	1.49%
5	其他费用	3,129.71	0.56%
项目直接投资（1-5 项小计）		509,916.11	90.47%
6	利润或管理费	11,968.46	2.12%
7	两税两费	1,773.77	0.31%
8	审计费	760.02	0.13%
10	债券利息	39,219.45	6.96%
项目预计总投资		563,637.81	100.00%

该项目发行政府专项债券产生的利息为 40,972.00 万元。本期拟通过发行政府专项债融资 172,200 万元，期限为 3 年，假设融资利率 1.72%，每年付息一次，到期还本，预计到期本息累计 181,086 万元，项目整体到期还本付息累计 378,432 万元。

（三）资金覆盖倍数

项目债券收益为上市地块出让产生的现金流入及其他收入，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的现金流入为 626,026 万元，本息覆盖倍数为 1.20 倍（按照财政系统关于土地储备项目本息覆盖倍数计算公式=（（A 评估国有土地使用权出让收入 - （ E 其他财政预算资金 - L 结转下年资金 ））÷（ M 土地储备专项债券还本 + K 土地储备专项债券付息））。

金额单位：万元

债券发行情况					还本付息情况		
年度	已发行债券金额	新增金额	预计发行	期限	偿还本金	应付利息	本息累计
2019 年	100,000			五年期			-
2020 年						3,310.00	3,310.00



债券发行情况					还本付息情况		
年度	已发行债券金额	新增金额	预计发行	期限	偿还本金	应付利息	本息累计
2021 年						3,310.00	6,620.00
2022 年						3,310.00	9,930.00
2023 年						3,310.00	13,240.00
2024 年				五年期 (展期)		3,310.00	16,550.00
2025 年		172,200		三年期		2,110.00	18,660.00
2026 年			66,800	三年期		5,071.84	23,731.84
2027 年						6,220.80	29,952.64
2028 年					172,200.00	6,220.80	208,373.44
2029 年					166,800.00	3,258.96	378,432.40
合计	100,000.00	172,200.00	66,800.00		339,000.00	39,432.40	378,432.40
偿还债券利息及本金的现金净流入额			626,026.37				
本息覆盖倍数			1.20				



(四) 现金流量表

单位: 万元

年份项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金流												
1.经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	526,197	-	99,829	626,026
2.经营活动支付的现金												-
3.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-	526,197	-	99,829	626,026
二、投资活动产生的现金流												
1.支付项目建设资金	100,000	-	26,664	98,796	13,228	36,894	172,200	115,856				563,638
2.支付债券利息	-	3,310	3,310	3,310	3,310	3,310	2,110	5,072	6,221	6,221	3,259	39,432
3.投资活动产生的现金流小计	100,000	3,310	29,974	102,106	16,538	40,204	174,310	120,928	6,221	6,221	3,259	603,070
三、融资活动产生的现金流												
1.财政统筹安排			26,664	98,796	13,228	36,894		49,056				224,638
2.债券融资款	100,000						172,200	66,800				339,000
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172,200	166,800	339,000
4.融资活动产生的现金流合计	100,000	-	26,664	98,796	13,228	36,894	172,200	115,856	-	-172,200	-166,800	224,638
四、现金流总计												
1.期初现金	-	-	-3,310	-6,620	-9,930	-13,240	-16,550	-18,660	-23,732	496,245	317,824	—
2.期内现金变动	-	-3,310	-3,310	-3,310	-3,310	-3,310	-2,110	-5,072	519,977	-178,421	-70,230	—
3.期末现金	-	-3,310	-6,620	-9,930	-13,240	-16,550	-18,660	-23,732	496,245	317,824	247,594	—



（五）压力测试

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：当土地净收益作为影响债券还本付息因素在-10%范围变动的情况下，预计项目的资金流入仍能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。

金额单位：万元

序号	项目名称	按测算收入的 100%现金流入	按测算收入的 95%现金流入	按测算收入的 90%现金流入
1	土地出让收入	671,782.67	638,193.53	604,604.40
2	政府土地出让收益（减项）	45,756.29	43,468.48	41,180.66
3	现金流入额	626,026.37	594,725.06	563,423.74
4	其他财政预算资金	170,916.00	170,916.00	170,916.00
5	累计还本付息金额	378,432.40	378,432.40	378,432.40
6	项目估算总投资	563,637.81	563,637.81	563,637.81
7	本息覆盖倍数（7=（3-4）/5）	1.20	1.12	1.04

（六）相关风险分析

1.工程组织管理风险

该项目的实施包括了施工管理、工程进度安排、资金筹措及财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门，施工单位及项目所在区域的居民及企业的协调和配合等多方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，在项目实施过程中，项目实施主体应



积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时投入交付，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目实施主体严格执行预定工期计划，并对照实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

2. 出让价格增长达不到预期的风险

由于项目投资较大、开发周期长，项目土地出让的价格和时间受国家宏观政策、市场情况、相关供应政策等多种因素影响，出让能否达到预期增长存在不确定性。

为控制此项风险，项目单位应密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避以上风险。

3. 影响项目现金流按时还本付息的风险

专项债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

4. 其他导致不能还本付息的风险及应对措施

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。

六、评价结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求,结合当前国内融资环境,我们认为2025年北京市政府专项债券(二十三期)《怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措,为该项目提供足够的资金支持,保障该项目的顺利推进。同时,该项目的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足该项目的还本付息要求,可实现项目收益和融资自求平衡。





统一社会信用代码

91110112MA04EQEH6T

营业执照

(副本) (1-1)



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 北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

出资人 刘光敏

经营范围

从事会计师事务所业务；代理记账；销售文化用品。（下期出资时间为2039年1月1日；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、代理记账以及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。）

出资额 50万元

成立日期 2021年09月02日

主要经营场所 北京市昌平区回龙观东大街338号院1号楼A座二层20147



登记机关

2025年 03月 05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：北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘光敏
主任会计师：
经营场所：北京市昌平区回龙观东大街338号
院1号楼A座二层20147

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11010428
批准执业文号：京财会许可[2022]0187号

批准执业日期：2022年4月28日



证书序号：0022696

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

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



姓名：刘光敏
证书编号：110002590029



证书编号：110002590029

证书编号：
Serial Certificate No.

注册单位名称：
Authorized Institution or CPA's: 北京普华永会计师事务所

发证日期：
Issued Date: 2020 年 09 月 15 日

年 月 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

同意变更
Agree the holder to be transferred: Ben

转出单位盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 11 月 11 日

同意变更
Agree the holder to be transferred: Ben

转入单位盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 11 月 11 日



中国注册会计师协会

姓名：刘光敏

性 别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号

Identity card No.



北京普华永会计师事务所



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110002040500
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会
Authorized Institute: Xinjiang Institute of CPAs

发证日期: 2024 05 27
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

注册会师变更工作单位登记
Registration of Change of Working Unit of CPA

同 意 调 入
Agree the holder to be transferred to

同意调入
Agree the holder to be transferred to



中国注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

年 月 日
Year Month Day



北京市规划和自然资源局
Beijing City Planning and Natural Resources Bureau



姓名: 魏玉萍
Sex: 女
Full name: 魏玉萍

出生日期: 1973-01-25
Date of birth: 1973-01-25

工作单位: 中天运会计师事务所(特
殊普通合伙)新疆分所
Working unit: 中天运会计师事务所(特
殊普通合伙)新疆分所

身份证号码: 110002040500
Identity card No. 110002040500



新疆分所
Xinjiang Branch

2024 12 19
2024 12 19

张伟业
Zhang Weiye

2024 12 19
2024 12 19

