

2025年北京市政府专项债券（二十四期）
门头沟区s1线区域组团01-12地块土地一级开发项目
收益与融资平衡报告

中天呈专字[2025]第 20047 号



北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

2025 年 06 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：京25S6FFKGSQ



目 录

一、专项债基本情况	3
二、预测假设	10
三、融资情况	11
四、项目预期收益来源	12
五、自求平衡情况	12
六、评估结论	19
七、其他说明	19



北京中天呈会计师事务所

BEIJING ZHONG TIAN CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2025 年北京市政府专项债券（二十四期） 门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目 收益与融资平衡报告

中天呈专字[2025]第 20047 号

北京市门头沟区财政局：

我们接受委托，对门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目（以下简称“本项目”）的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》。相关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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在本次申请专项债券后，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。



附件：项目收益及现金流入评价说明

北京中天星会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 6 月 15 日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、专项债基本情况

北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）估算总投资 2414353 万元，其中：计划申请专项债券总额 178100 万元，本次计划发行专项债券 7700 万元，后续拟发行专项债 170400 万元。本次发行专项债券债务期限 5 年，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。

（一）项目所在区域情况

项目区位于门头沟区新城南部，是市区向西部拓展的重要地带。S1 线区域组团紧邻永定河和长安街西延线。在城市空间结构中处于重要节点位置，推动街区建设、保障空间品质，对新城整体空间结构的形成具有重要意义。

（二）项目名称

本项目名称为：北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目。属于专项债券重点支持的土地一级开发领域项目。

（三）项目主体资格

本项目的实施主体为：北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“区规自中心”），是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。



（四）项目基本情况

1. 项目审批情况

（1）立项审批

项目取得了北京市发展改革委《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改【2010】2162 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 02 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【2010】2166 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 03 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【2010】2170 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 04 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【2010】2174 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 05 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【2010】2178 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 06 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【2010】2206 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 07 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【2010】2209 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 08 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【2010】2180 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 09 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【2010】2211 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 10 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【2010】2213 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 11 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【2010】2183 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 12 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【2010】



2186号)。

(2) 用地审批

2010年8月16日,北京市国土资源局门头沟分局核发《关于门头沟S1线区域组团项目01地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]20号)、《关于门头沟S1线区域组团项目02地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]21号)、《关于门头沟S1线区域组团项目03地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]22号)、《关于门头沟S1线区域组团项目04地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]23号)、《关于门头沟S1线区域组团项目05地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]24号)、《关于门头沟S1线区域组团项目06地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]25号)、《关于门头沟S1线区域组团项目07地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]26号)、《关于门头沟S1线区域组团项目08地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]27号)、《关于门头沟S1线区域组团项目09地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]28号)、《关于门头沟S1线区域组团项目10地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]29号)、《关于门头沟S1线区域组团项目11地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]30号)、《关于门头沟S1线区域组团项目12地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]31号),载明面积共计379.68公顷。

(3) 规划审批

2010年9月10日,北京市规划委员会核发《建设项目规划条件



《土地储备前期整理》》（2010 规条整字 0186、0188、0190、0192、0189、0187、0195、0193、0185、0191、0194、0197 号）。

2012 年 8 月 27 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2012 规条供字 0056 号），载明规划地块编号 MC20-041 等地块（S1 线 11 地块）面积 43025.39 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地、S3 社会停车场库用地等。现已通过招拍挂入市。

2013 年 11 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2013 规条供字 0120 号），载明规划地块编号 MC00-0017-6005 等地块（S1 线 02 地块）面积 259392.39 平方米，用地性质为 C2 商业金融用地、C5 医疗卫生用地等。现已通过招拍挂入市。

2014 年 7 月 21 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2014 规条供字 0031 号），载明规划地块编号 MC00-0017-6002 等地块（S1 线 02 地块西北部）面积 33946.89 平方米，用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地。现已通过招拍挂入市。

2015 年 7 月 13 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2015 规条供字 0018 号），载明规划地块编号 MC00-0017-6018 等地块（S1 线 03 地块北部）面积 113452.11 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地。现已通过招拍挂入市。

2015 年 7 月 20 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2015 规条供字 0020 号），载明规划地块编号 MC00-0020-0009 等地块（S1 线 03 地块西南部）面积 65820.63 平方米，用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地、F1 住宅混合公建用



地。现已通过招拍挂入市。

2021年7月29日，北京市规划和自然资源股委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城 MC00-0017-0031 等、MC00-0605-0001 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2021】0003 号），载明规划地块编号 MC00-0017-0031 等、MC00-0605-0001 等地块（S1 线 01 地块、05（部分）07（部分）地块）面积 190699.18 平方米，用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地、F1 住宅混合公建用地、R2 二类居住用地、S4 社会停车场库用地。部分地块已通过招拍挂入市。

2021年7月27日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于〈北京门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）〉的批复》（京规自函（2021）1773 号）。

2021年7月29日，北京市规划和自然资源股委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城 MC00-0605-0004、0008 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2021】0004 号），载明规划地块编号 MC00-0605-0004、0008 地块（05（部分）07（部分）地块）面积 26024.34 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地。已通过招拍挂入市。

2022年7月8日，北京市规划和自然资源股委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城 0605 街区 MC00-0605-0110 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2022】0002 号），载明规划地块编号 MC00-0605-0110 地块（07（部分）地块）面积 4016.5 平方米，用地性质为 S5 加油加气站用地。

2022年9月2日，北京市规划和自然资源股委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城 0605 街区 MC00-0605-0006、0114 等地块



供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2022】0004号），载明规划地块编号 MC00-0605-0006 等地块（05（部分）07（部分）地块）面积 180348.83 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、B4 综合性商业金融服务业用地等。

（4）环评备案

2010 年 12 月 1 日，北京市环境保护局核发《关于门头沟 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目环境保护意见的函》。

（5）用地预审

2010 年 8 月 16 日，北京市国土资源局门头沟分局核发《关于门头沟 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预[2010]20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31 号）。

综上，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。

2. 项目规划

项目建设内容为商业、住宅混合公建及配套等，工作内容为办理土地开发前期手续、进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。结合《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，项目开发调整建设对于门头沟新城地区的整体社会经济发展具有积极作用。

项目四至：东至永定河；南至三石路南延用地红线、石龙工业区；西至山地；北至信翔生态观光园，曹各庄、桥户营土地一级开发项目边界。

3. 项目改造规模



项目用地面积共计 379.68 公顷，建设规模约 361.65 万平方米。

4. 项目实施单位

(1) 实施单位授权

根据北京市国土资源局《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地储备开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1065 号），以及《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地储备开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土储函〔2012〕850 号），由北京市土地整理储备中心（现北京市土地储备中心）及北京市土地整理储备中心门头沟分中心（现区规自中心）共同作为主体，组织实施项目。由区规自中心负责项目具体实施工作。

(2) 实施单位基本信息

表 1 实施单位基本信息表

单位名称	北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	陈硕	成立日期	2021 年 5 月 24 日
注册资本	5 万元	营业期限	2024 年 8 月 8 日 至 2029 年 8 月 7 日
统一社会信用代码	12110000789956877Y		
注册地址	北京市门头沟区新桥大街 48 号		
经营范围	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。		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	-		



5. 投资估算

项目估算总投资 2414353 万元，经 2023 年该项目全过程审计公司出具《北京市门头沟 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目成本审计报告》（中林诚诺字[2023]第 B-041 号），确定项目阶段成本 1793530 万元。具体见下表：

表 2 投资估算明细表

单位：万元

土地开 发成本 总额	序号	科目	估算总成本	审定阶段成本
	1	前期费用	2407	18469
	2	征地补偿及相关税费	233173	247885
	3	拆迁补偿及相关费用	1985336	999927
	4	市政基础设施建设费用	30218	30218
	5	其他费用	2136	25664
	1-5 项小计		2253270	1322163
	6	财务费用	113009	442047
	7	利润或管理费	47339	26443
	8	审计费	0	2333
	9	委托入市交易服务费及地价评估费	735	544
	总计		2414353	1793530

二、预测假设

本次预测以本项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、地块开发成本情况、GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济



环境等的最佳估计假设作为前提，进行本项目土地出让收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（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）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、融资情况

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为区政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金。本项目估算总投资 2414353 万元，根据该项目联储协议，市级投资 1661579 万元（联储协议中市区两级投资占比为 80%），区级投资 415395 万元（联储协议中市区两级投资占比为 20%），12 地块未签订联储协议，投资由区级部门筹措。则市级资金 1661579 万元（占立项总成本比例为 68.8%），其余资金由区级部门筹措，共计 752774 万元（占立项总成本比例为 31.2%）。截至报告日，项目阶段成本 1793530 万元，其中已到位财政资金共计 1613228 万元。本次发行专项债券 7700 万元，剩余部分由后续发行债券和财政资金解决。

本项目已于 2024 年以前有土地入市交易，实现六个地块的上市交易，出让地上建筑面积 138.62 万平米，实现收入 2558321 万元，项目资金已回笼 841053 万元；本项目剩余可上市经营性建筑面积



135.93 万平方米，计划 2025 年开始有土地入市交易，项目资金回笼，资金筹措充足。

（二）资金稳定性

为保证项目资金稳定注入，陆续投入财政资金 1613228 万元；本次计划发行政府专项债 7700 万元，5 年期。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政统筹安排。项目 2025 年开始有土地入市交易方式实现资金回流，用于偿还债券本息。

本次计划发行债券 7700 万元，主要用于支付征地补偿、拆迁补偿、项目市政基础设施建设等相关费用。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》，本项目发行债券融资的本金和利息由项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，本项目剩余可上市规模共 135.93 万平方米，拟于 2025 年开始入市交易，其中 2025 年拟完成 07 地块（包括住宅用地和商业用）18.84 万平方米的挂牌交易，剩余 117.09 万平方米部分于 2028 年及以后进行入市交易。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 土地出让收入预测

（1）基本假设条件及依据



由于本项目开发地块性质为 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、C2 商业金融用地等，经查询北京市公共资源交易中心及北京市规划与自然资源委员会土地出让信息，选取近年来门头沟区及通州区、延庆区、临空区规划用途为住宅、商业的类似交易信息，取得平均价格；同时参考本项目 2012-2024 年已成交的 6 个地块的成交情况，作为本次评价基础确定土地价格。并假设土地价格与地区国民经济生产总值正相关。

根据北京市统计公报，北京市 2020 年-2023 年全年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 1.20%、8.50%、0.7%、5.20%，根据国家统计局发布的数据，2024 年中国国内生产总值比上年增长 5.00% 左右，近五年平均增速 4.12%。根据 2025 年北京市政府工作报告，预期居民消费价格上涨 2% 左右。此次预测按照近五年平均增速与 2025 年预期目标增速平均值计算土地价格的增长，即增长率为 3.06%。

(2) 土地楼面价格

① 可比地块价格

选取 5 个住宅类地块的交易信息，取得平均单价 20736.02 元/平方米；选取 2 个商业类地块的交易信息，取得平均单价 7720.61 元/平方米。

本项目 2012-2024 年已出让 6 个地块，包括住宅类、商业类，全部地上建筑面积 138.62 万平米，共取得出让收入 2558321 万元，平均单价为 18455.64 元/平方米。

选取的 6 个住宅类地块、2 个商业类地块分别计算的参考单价，与本项目已出售的部分地块的平均单价相符，上述测算情况如下：



表 4-1 土地出让参考价格表（住宅类）

交易时间	成交价/ 万元	建筑规模/ 平方米	单价（元/ 平方米）	规划用途	区域
2021 年 12 月	116800	53582.42	21798.19	住宅	门头沟区
2021 年 12 月	148400	67598.39	21953.19	住宅	门头沟区
2022 年 11 月	79000	32205.81	24529.73	住宅	门头沟区
2024 年 7 月	138361	58702.14	23570.01	住宅	门头沟区
2024 年 9 月	24600	20796.44	11828.95	住宅	延庆区
	平均单价		20736.02		

表 4-2 土地出让参考价格表（商业类）

交易时间	成交价/ 万元	建筑规模/ 平方米	单价（万元/ 平方米）	规划用途	区域
2024 年 12 月	3905	6007.17	6500.57	商服	临空区
2024 年 9 月	80900	90485.49	8940.66	商业	通州区
	平均单价		7720.61		

表 4-3 已出让土地出让价格表

项目	性质	平均单价（元/ 平方米）	面积（万平方米）	总价（万元）
土地地价	住宅、商业等	18455.64	138.62	2558320.83

②本项目楼面地价预测

根据选取的 6 个住宅地块、2 个商业地块分别计算的参考单价：
住宅地块 20736.02 元/平方米，商业地块 7720.61 元/平方米，假设
增长率为 3.06%，确认 2025 年及后续出让地块的价格。

表 5 项目土地出让价格预测表

单位：元/平方米

年度	2024 年	2025 年	2028 年
土地地价-住宅	20736.02	21370.54	23393.00
土地地价-商业	7720.61	7956.86	8709.88

(3) 土地出让收益

2012-2024 年期间已实现部分土地入市，假设 07 地块上市地块
18.84 万平方米在 2025 年出让完成，项目剩余地块 117.09 万平方米



在 2028 年出让完成，现预测项目收入情况如下。

表 6 土地出让收益预测表

金额单位：万元

项目	2012 年- 2024 年	2025 年		2028 年	
		住宅	商业	住宅	商业
土地出让价格(元 /平方米)	/	20736.02	7720.61	21,370.54	7,956.86
出让土地建筑面 积(万平方米)	138.62	12.39	6.45	16.47	100.62
土地出让收入	2558320.83	264781	51322	385283	876388
合计	2558320.83	316103		1261671	
扣除市政府收益 (2025 年后按收 入 8%计提)	1717268.22	25288		100934	
扣除成本回笼(万 元)	841052.61	952478			
其中：区级成本回 笼(万元)		373840			
区级收益	0	499074			
扣除各专项计提 资金(按区级收益 的 25%+区级成本 回笼的 5%计提)	0	143461			
剩余地块可实现 预计收益	0	355613			

2. 项目净收益

由上述计算可得，本项目已于 2012-2024 年取得出让收入 2558321 万元，扣除政府收益及预留费用后，成本回笼 841053 万元；2025 年取得出让收入为 316103 万元，2028 年取得收入为 1261671 万元，按 8%扣除政府收益，再扣除剩余成本回笼 952478（其中市级 578638 万元，区级 373840 万元）万元后，形成区级收益 499074 万元，在此基础上扣除按区级成本回笼及区级收益计算的专项计提资金（国有土地收益基金暂按 5%、农田水利建设基金暂按 10%，教育基金暂按 10%）后，剩余 355613 万元。综上，预计可用于偿还本次发债本息的净收益为 355613 万元。



(二) 预期成本测算

1. 融资现状

无。

2. 依据假设

假设未来计划发行五年期债券融资利率为 1.87%（2024 年 12 月发行的五年期国债加权平均利率约为 1.62%，增加 25BP，即 $1.62\%+0.25\%=1.87\%$ ），按年支付利息，2030 年偿还完本金；

3. 本次申请发行债券 7700 万元，2026 年及以后发行 170400 万元。经测算，本项目共需还本付息 194752 万元。应付本息情况如下表。

表 7 应付本息明细表

单位：万元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		7700		7700	1.87%	144	144
2026 年	7700	1700		9400	1.87%	176	176
2027 年	9400	1700		11100	1.87%	208	208
2028 年	11100	167000		178100	1.87%	3330	3330
2029 年	178100			178100	1.87%	3330	3330
2030 年	178100		7700	170400	1.87%	3186	10886
2031 年	170400		1700	168700	1.87%	3155	4855
2032 年	168700		1700	167000	1.87%	3123	4823
2033 年	167000		167000	0	1.87%	0	167000
债券融资小计		178100	178100	——	——	16652	194752

(三) 本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目净收益合计 35613 万元，应付本次发行债券本息合计 194752 万元，本



息覆盖倍数 1.83 倍。预期项目收益能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 8 资金平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地出让收益
2025 年		144	144	
2026 年		176	176	
2027 年		208	208	
2028 年		3330	3330	355613
2029 年		3330	3330	
2030 年	7700	3186	10886	
2031 年	1700	3155	4855	
2032 年	1700	3123	4823	
2033 年	167000	0	167000	
合计	178100	16652	194752	
本息覆盖倍数	1.83			

注：①本息覆盖倍数=项目净收益小计/应付本息合计

（四）现金流量表

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付。

表 9 现金流量表

单位：万元

年度	现金流入				现金流出		
	专项债		收益	小计	专项债利息	专项债还本	小计
	发行债券金额	调减债券金额					
2025 年	7700			7700	144		144
2026 年	1700			1700	176		176
2027 年	1700			1700	208		208
2028 年	167000		355613	522613	3330		3330
2029 年					3330		3330



年度	现金流入				现金流出		
	专项债		收益	小计	专项债利息	专项债还本	小计
	发行债券金额	调减债券金额					
2030 年					3186	7700	10886
2031 年					3155	1700	4855
2032 年					3123	1700	4823
2033 年					0	167000	167000
合计	178100		355613	533713	16652	178100	194752

(五) 压力测试

考虑到市场风险,对土地楼面地价波动,按预期增长率的 100.00%、90.00%、80.00%波动幅度内进行测算,故本息覆盖倍数为 1.83 倍、1.77 倍、1.71 倍,项目本息覆盖率均大于 1,能够通过压力测试,资金稳定性较好。

表 10 压力测试表

金额单位: 万元

土地楼面地价增速变动幅度		100%	90%	80%
土地楼面地价预计增速		3.06%	2.75%	2.45%
2024 年土地楼面地价 (元/m ²)	商业	7720.61	7720.61	7720.61
2024 年土地楼面地价 (元/m ²)	住宅	20,736.02	20,736.02	20,736.02
①预计 2025 年土地出让收入		316103	315152	314232
②预计 2028 年土地出让收入		1261671	1246559	1232064
③取得土地出让收入合计=①+②		1577774	1561711	1546296
④按 8%扣除政府收益后取得的收益=③*92%		1451552	1436774	1422592
⑤2012-2024 年取得成本回笼		841052	841052	841052
⑥2025 年及以后成本回笼		952478	952478	952478
⑦其中: 区级成本回笼		373840	373840	373840
⑧形成区级收益 (万元) =④-⑥		499074	484296	470114
⑨扣除专项计提=⑦*5%+⑧*25%		143461	139766	136221
项目用于偿还本息的净收入=⑧-⑨		355613	344530	333893
全部融资应还本付息合计		194752	194752	194752
应付专项债券本金		178100	178100	178100



土地楼面地价增速变动幅度	100%	90%	80%
应付专项债券利息	16652	16652	16652
本息覆盖倍数	1.83	1.77	1.71

（六）风险分析

因项目的投资量大、期限长，土地出让价格和土地腾退挂牌出让进度受到宏观经济、市场情况、相关政策变动、不可抗力等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定、土地上市进度不确定等问题。

本报告根据《门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目专项债券项目实施方案》作为测算依据，可能因相关部门详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

六、评估结论

经过上述计算和分析，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目收益和融资自求平衡。

七、其他说明

无。



免责声明

本报告中的评价仅为贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论仅基于下列事项：

我们在报告中述及或引用的资料、文件、事实和假设；

我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响并未考虑其他任何类别的相关事宜；

在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释、行政机关政策（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生的影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑，在报告出具之日后权威法规的任何变动亦可能会影响报告中评论的有效性；

贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构及/或行政机构并无约束力，亦不应被视为我们就任何机构将会同意我们的评论而作出的任何声明，保证或担保；

与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及使用，除了贵方作为业务约定书一方以外，北京中天呈会计师事务所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生与此约定业务有关的任何合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益，除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖北京中天呈会计师事务所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护北京中天呈会计师事务所及其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



编号: 1 03487254



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110102798501743D

名称 北京中天皇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区广外红莲北里10号403室

执行事务合伙人 邱建军

成立日期 2007年01月25日

合伙期限 2007年01月25日至 长期

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，出具有关的报告；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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017



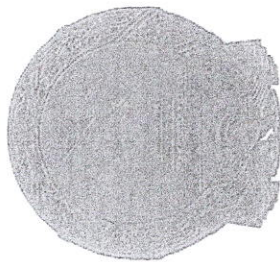
08 24
年 月 日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

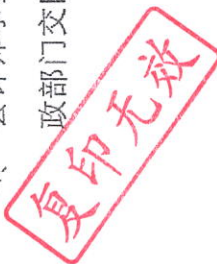
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0017423



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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 北京中天星会计师事务所(普通合伙)

(伙)

首席合伙人: 邱建军

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区广外红莲北里10号40

二室

组织形式: 普通合伙

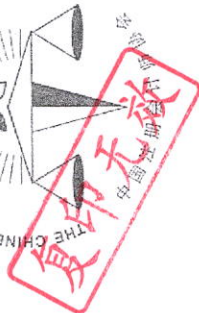
执业证书编号: 11000502

批准执业文号: 京财会[2007]56号

批准执业日期: 2007年1月19日



张印红

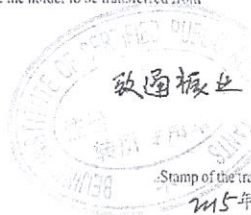


姓名 张印红
性别 女
出生日期 1981-07-13
工作单位 万隆亚洲会计师事务所有限公司
身份证号
Identity card No.



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

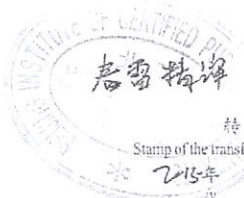
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 7 月 7 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
2015年 11 月 26 日
y m d

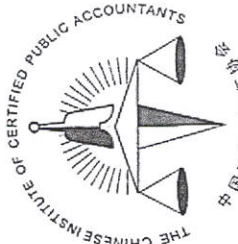
转出: 唐雪梅 2016.12.9.
转入: 品译 2016.12.9.
注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

转出: 品译 2017.5.16.
转入: 中天星 2017.5.16.

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

复印无效



杨辉涛

姓名 杨辉涛
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-02-28
Date of birth
工作单位 北京立瑞会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码
Identity card N



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.



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



年 月 日
/y /m /d

