

2025 年北京市政府专项债券（二十五期）
大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目
收益与融资自求平衡专项报告



北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

2025年北京市政府专项债券（二十五期） 大兴开发区北区1号地土地一级开发项目 收益与融资自求平衡专项报告

玖盛嘉审字[2025] 1007号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京市大兴区财政局、北京大兴经济开发区开发经营有限公司：

我们接受委托，对大兴开发区北区1号地土地一级开发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》，项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责，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证据的审核，我们并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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

截至2024年12月31日，大兴开发区北区1号地土地一级开发项目预计总投资额403,959万元，其中：拟融资216,800万元、财政预算资金187,159万元。

截至2024年12月31日，已融资65,000万元，本次计划融资5,000万元，后续融资146,800万元。2019年6月发行30,000万元，发行利率3.18%，发行期限3年，2022年6月续期3年，发行利率2.45%；2016年6月发行35,000万元，发行期限3年，发行利率2.99%，2019年6月续期3年，发行利率3.52%；根据开发进度，2025年拟发行5,000

万元，发行期限7年，利率2%（中国债券信息网上2024年12月31日7年期的国债收益率为1.59%，发债利率上浮25个BP，上浮后利率为1.9875%）；2026年拟发行5,700万元，发行期限7年，利率2%（2025年3月31日的市场数据，国债收益率曲线涨跌互现，10年期国债收益率稳定在1.81%，而5年期国债收益率稳定在2.11%。虽然未直接给出7年期国债收益率，但结合国债收益率曲线的一般形态，7年期国债收益率通常介于5年期和10年期之间）；2026年发行141,100万元，发行期限5年，利率2%（中国债券信息网上2025年3月31日5年期的国债收益率未直接披露，但可通过相关数据推测其大致水平。截至2025年4月3日，5年期国债收益率较3月28日下降了9.46BP，结合市场动态，2025年3月31日5年期国债收益率可能在1.62%至2.11%区间内），债券存续期内按年付息，到期一次还本，应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
2016		35,000		35,000			
2017	35,000			35,000	2.99%	1,047	1,047
2018	35,000			35,000	2.99%	1,047	1,047
2019	35,000	30,000		65,000	2.99%	1,047	1,047
2020	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2021	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2022	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2023	65,000			65,000	3.03%	1,967	1,967
2024	65,000			65,000	3.03%	1,967	1,967
2025	65,000	5,000	30,000	40,000	3.03%	1,967	31,967
2026	40,000	146,800	35,000	151,800	3.33%	1,331	36,331
2027	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2028	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2029	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2030	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2031	151,800		141,100	10,700	2.00%	3,036	144,136
2032	10,700		5,000	5,700	2.00%	214	5,214
2033	5,700		5,700		2.00%	114	5,814
合计		216,800	216,800			32,439	249,239

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块最近一期均价；本项目无已供应地块的，

参考周边项目已上市地块均价。

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入(1)	1,047,784	1,102,930	1,158,077
二、上交市级土地出让收入分享支出(2)	83,823	88,234	92,646
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资(基)金(3)	246,331	265,632	284,934
1. 农业土地开发资金	794	794	794
2. 农田水利建设资金	64,383	69,897	75,412
3. 教育资金	64,383	69,897	75,412
4. 保障性安居工程资金	64,383	69,897	75,412
5. 国有土地收益基金	52,389	55,147	57,904
四、土地出让净收入(4)	717,629	749,064	780,497
减：项目开发成本			
五、项目收益(5)	717,629	749,064	780,497
六、融资本息合计(6)	249,239	249,239	249,239
七、本息覆盖倍数(7=5/6)	2.88	3.00	3.13

三、审计结论

经专项审核，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的大兴开发区北区1号地土地一级开发项目预期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：大兴开发区北区1号地土地一级开发项目收益及现金流入评价说明



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十日

附件:

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以大兴开发区北区1号地土地一级开发项目完成后可出让土地收入为基础,结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控,稳定房价政策,未来土地市场行情波动不大,此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

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、经济状况或者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、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 实施单位基本情况

单位名称: 北京大兴经济开发区开发经营有限公司;

住所: 北京市大兴区经济开发区广茂大街9号;

企业性质: 有限责任公司(法人独资);

法定代表人: 常学智;

注册资本: 21000万元;

经营范围: 投资管理; 专业承包; 物业管理; 技术开发; 提供会议服务(不含食宿);

企业形象策划; 经济贸易咨询; 组织文化交流活动(不含演出)。(“1、未经有关部门

批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）。

（二）项目申请单位基本情况

单位名称：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心；

住所：北京市大兴区黄村镇金华寺东路1号；

企业性质：事业单位；

法定代表人：张博峰；

注册资本：10万元；

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。

（三）项目概况

1、项目介绍

项目预计总投资403,959万元。截至2024年12月31日，本项目已累计发行专项债券65,000万元，支持项目1个，已累计支出专项债券65,000万元，支出进度100%。

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目供应土地情况如下表所示：

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	备注
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.36	7.55	经营性
2	A	DX00-0301-0010(0145)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.83	5.86	经营性
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67	经营性
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2	经营性
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.58	4.11	经营性

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	备注
6	B	DX00-0301-0038 (0040)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.17	5.64	经营性
7	B	DX00-0301-0031 (0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28	非经营性
8	B	DX00-0302-0025 (0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	非经营性
9	B	DX00-0301-0033 (0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	非经营性
10	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	待出让	1.02	2.86	经营性
11	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	经营性
12	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2.03		经营性
13	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	待出让	1.69	2.54	非经营性
14	A	DX00-0301-0013	F3 其它类多功能用地	待出让	1.91	5.73	经营性
15	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78	经营性
16	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45	经营性
17	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	经营性
18	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	经营性
19	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36		非经营性
20	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14	非经营性
21	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.40	非经营性
合计					30.93	81.44	

2、资金筹措方案

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目总投资403,959万元，其中：计划申请专项债券总额216,800万元，已发行65,000万元，本次申请发行5,000万元，债券期限7年，债券用途为进行征地、腾退工作和必要的基础设施建设等事项，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。

(四) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、本项目现金流入以项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目周边地块成交信息情况如下表所示：

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
1	大兴生物医药产业基地DX00-0507-0024地块M1工业用地	工业用地	67,370.88	97,761.94	2024-11-6	1,448.99	锦波医学生物材料(北京)有限公司
2	大兴生物医药产业基地DX00-0507-0030-2地块M1工业用地	工业用地	29,100.00	4,213.68	2024-11-4	1,448.00	北京安德盛威科技发展有限公司
3	大兴生物医药产业基地DX00-0502-0054地块M1工业用地	工业用地	5,467.20	844.63	2024-5-30	1,544.90	北京曼迪卡尔科技发展有限公司
工业用地测算平均单价						1,480.63	

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积 (平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价 (元)	竞得人
1	北京大兴国际机场 临空经济区(北京部 分)0205街区 DX09-0103-0205地 块B4综合性商业金 融服务业用地	B4综合 性商业 金融服 务业用 地	18,100.35	9,400.00	2022-3-1	5,193.27	北京新航城建 设实业发展有 限公司
2	北京市大兴区黄村 镇兴华大街 DX00-0202-0307地 块B4综合性商业金 融服务业用地	B4综合 性商业 金融服 务业用 地	134,479.00	334,000.00	2016-5-5	24,836.59	北京中瑞凯华 投资管理有限 公司
3	北京市大兴区大兴 新城西片区一期A、B 组团土地一级开发 项目 DX00-0406-0003、 DX00-0406-0011地 块R2二类居住用地、 DX00-0404-0033地 块B4综合性商业金 融服务业用地、 DX00-0406-0007地 块A334托幼用地	R2二类 居住用 地、B4 综合性 商业金 融服务 业用地、 A334托 幼用地	119,514.23	214,600.00	2024-7-3	17,956.02	北京市大兴城 镇建设综合开 发集团有限公 司和北京大兴 发展集地开发 有限公司联合 体
综合性商业金融服务业用地测算平均单价						15,995.29	
1	北京大兴国际机场 临空经济区 DX16-0104-0013地 块F3其他类多功能 用地	F3其他 类多功 能用地	42,150.00	23,500.00	2024-9-4	5,575.33	北京航城兴贤 商业管理有限 公司

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
2	北京大兴国际机场临空经济区DX16-0104-0002地块F3其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	6,007.17	3,905.00	2024-12-26	6,500.57	北京航城嘉泰商业管理有限公司
3	北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6006、6009地块F3其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	130,173.43	131,600.00	2022-4-29	10,109.59	北京新航城建设实业发展有限公司
其他类多功能用地测算评价单价						7,395.16	
1	北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块R2二类居住用地	R2 二类居住用地	70,121.08	1,900,000.00	2023-12-6	27,095.99	北京诺德兴创置业有限公司
2	北京市大兴区大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目DX00-0407-0002地块R2二类居住用地	R2 二类居住用地	44,515.83	100,000.00	2023-06-20	22,463.92	中建三局城市投资运营有限公司和北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司联合体
3	北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目DX00-0101-053、DX00-0101-055地块二类居住用地	R2 二类居住用地	91,908.44	287,500.00	2023-8-3	31,281.13	中建壹品投资发展有限公司
二类居住用地测算平均单价						26,947.01	

2、可出让建筑楼面基准评估价格及收益预测

参考土地成交情况，结合土地具体位置以及规划用途情况，本项目依据以下土地上市成交价格进行测算：

- (1) 工业用地上市单价 1,500.00 元/平米；
- (2) 综合性商业金融服务业用地上市楼面单价 13,000.00 元/平米；
- (3) 其他类多功能用地上市楼面单价 5,500.00 元/平方米；
- (4) 二类居住用地上市楼面单价 20,000.00 元/平方米；

综上测算，本项目可取得总收入为 1,102,930 万元。

序号	组团	地块编号	用地类型	出让情况	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	供地时间	土地出让(万元)
1	A	DX00-0301-0005 (0144)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.36	7.55	2016-12-20	103,020
2	A	DX00-0301-0010 (0145)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.83	5.86	2017-4-6	129,000
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67	2017-10-30	360,000
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2		
5	B	DX00-0301-0036 (0039)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.58	4.11		
6	B	DX00-0301-0038 (0040)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.17	5.64		
7	B	DX00-0301-0031 (0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28		
8	B	DX00-0302-0025 (0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017-8	237
9	B	DX00-0301-0033 (0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021-7	113.10

序号	组团	地块编号	用地类型	出让情况	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	供地时间	土地出让(万元)
10	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	待出让	1.02	2.86	2025-12	37,180
11	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025-1-27	232,000
12	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2.03			
13	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	待出让	1.69	2.54	2025-12	
14	A	DX00-0301-0013	F3 其它类多功能用地	未出让	1.91	5.73	2032 年之前	31,515
15	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78		4,170
16	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45		3,675
17	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52		123,760
18	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02		78,260
19	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36			
20	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14		
21	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4		
合计					30.93	81.44		1,102,930

3、市级分享收入

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《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）规定，按土地出让总价款 8%进行扣除。

4、计提政策性资金详情

（1）农业土地开发资金

本项目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）规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 65 元。

（2）农田水利建设资金

本项目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）规定，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

（3）教育资金

本项目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）规定，本地区计提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%。

（4）保障性安居工程资金

本项目保障性安居工程资金根据财政部国家发展改革委住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综[2010]95 号）；财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 号）的规定，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房等保障性安居工程。

（5）国有土地收益基金

本项目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）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%。

5、土地出让净收入预测情况

单位：万元

项目	按照目前土地市场 下浮5%测算	按照目前土地市场测 算	按照目前土地市场上浮5%测 算
一、土地出让收入（1）	1,047,784	1,102,930	1,158,077
二、上交市级土地出让收入分享 支出（2）	83,823	88,234	92,646
三、扣除从土地出让收入中计提 的各项资（基）金（3）	246,332	265,632	284,934
1. 农业土地开发资金	794	794	794
2. 农田水利建设资金	64,383	69,897	75,412
3. 教育资金	64,383	69,897	75,412
4. 保障性安居工程资金	64,383	69,897	75,412
5. 国有土地收益基金	52,389	55,147	57,904
四、土地出让净收入（4）	717,629	749,064	780,497

四、债券概况

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目拟使用专项债券216,800万元，其中：2019年6月发行30,000万元，发行利率3.18%，发行期限3年，2022年6月续期3年，发行利率2.45%；2016年6月发行35,000万元，发行期限3年，发行利率2.99%，2019年6月续期3年，发行利率3.52%；根据开发进度，2025年拟发行5,000万元，发行期限7年，利率2%（中国债券信息网上2024年12月31日7年期的国债收益率为1.59%，发债利率上浮25个BP，上浮后利率为1.9875%）；2026年拟发行5,700万元，发行期限7年，利

率2%（2025年3月31日的市场数据，国债收益率曲线涨跌互现，10年期国债收益率稳定在1.81%，而5年期国债收益率稳定在2.11%。虽然未直接给出7年期国债收益率，但结合国债收益率曲线的一般形态，7年期国债收益率通常介于5年期和10年期之间）：2026年发行141,100万元，发行期限5年，利率2%（中国债券信息网上2025年3月31日5年期的国债收益率未直接披露，但可通过相关数据推测其大致水平。截至2025年4月3日，5年期国债收益率较3月28日下降了9.46BP，结合市场动态，2025年3月31日5年期国债收益率可能在1.62%至2.11%区间内）。

具体明细见下表：

金额单位：万元

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
2016		35,000		35,000			
2017	35,000			35,000	2.99%	1,047	1,047
2018	35,000			35,000	2.99%	1,047	1,047
2019	35,000	30,000		65,000	2.99%	1,047	1,047
2020	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2021	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2022	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2023	65,000			65,000	3.03%	1,967	1,967
2024	65,000			65,000	3.03%	1,967	1,967
2025	65,000	5,000	30,000	40,000	3.03%	1,967	31,967
2026	40,000	146,800	35,000	151,800	3.33%	1,331	36,331
2027	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2028	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2029	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2030	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2031	151,800		141,100	10,700	2.00%	3,036	144,136
2032	10,700		5,000	5,700	2.00%	214	5,214
2033	5,700		5,700		2.00%	114	5,814
合计		216,800	216,800			32,439	249,239

五、项目收益覆盖本息情况

根据以上分析，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入(1)	1,047,784	1,102,930	1,158,077
二、上交市级土地出让收入分享支出(2)	83,823	88,234	92,646
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资(基)金(3)	246,331	265,632	284,934
1. 农业土地开发资金	794	794	794
2. 农田水利建设资金	64,383	69,897	75,412
3. 教育资金	64,383	69,897	75,412
4. 保障性安居工程资金	64,383	69,897	75,412
5. 国有土地收益基金	52,389	55,147	57,904
四、土地出让净收入(4)	717,629	749,064	780,497
减：项目开发成本			
五、项目收益(5)	717,629	749,064	780,497
六、融资本息合计(6)	249,239	249,239	249,239
七、本息覆盖倍数(7=5/6)	2.88	3.00	3.13

项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

六、结论

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为3倍，能保证债券正常的还本利息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用与限制

1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预

测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）



统一社会信用代码

91110115668401381B

营业执照

(副本)(1-1)



名称

北京玖盛盛会计师事务所(普通合伙)

类型

普通合伙企业

经营范围

代理记账

成立日期

2007年10月30日

合伙期限

2007年10月30日至长期

主要经营场所

北京市大兴区魏善庄镇中心路100号院016室平房



2020年07月29日

登记机关

复印件仅限于2025年北京市政府专项债券(二十五期)发行使用,其他用途无效。
大兴开发区北区1号地土地一级开发项目收益与融资自求平衡专项报告使用,其他用途无效。

证书序号 0014432

说明

《注册会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门核准注册，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《注册会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门核准注册，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《注册会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门核准注册，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《注册会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门核准注册，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《注册会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门核准注册，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《注册会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门核准注册，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《注册会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门核准注册，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

此证书仅限于2025年北京市政府专项债券(二十五期)发行
北京市大兴区黄村镇中心路100号院016室
平房

执业证书

名称：北京以信会计师事务所（普通合伙）
负责人：杜俊明
主任会计师：杜俊明
经营场所：北京市大兴区黄村镇中心路100号院016室平房

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11000534
批准执业文号：京财会[2007]2574号
批准执业日期：2007年10月23日

中华人民共和国财政部

二〇〇七年九月一日

北京市财政局

北京市财政局