

2025 年北京市政府专项债券  
(二十五期) 大兴生物医药产  
业基地扩区及园区城市更新  
改造项目收益与融资  
自求平衡专项评价报告

大华咨字[2025]0011003445 号



项目实施单位：北京生物医药产业基地发展有限公司

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 2025 年北京市政府专项债券（二十五期）大 兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新 改造项目收益与融资自求平衡专项评价报 告

大华咨字[2025] 0011003445号

北京市大兴区财政局、中关村科技园区大兴生物医药产  
业基地管理委员会、北京生物医药产业基地发展有限公  
司

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（二十五期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造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。

我们参照《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》进行审核，参照上述准则的要求，执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目实施方案的充分性和适当性负责，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，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，本次评价的 2025 年北京市政府专项债券（二十五期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

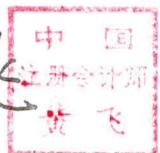
陈伟



（项目合伙人）

中国注册会计师：

黄飞



黄飞

二〇二五年六月十二日





# 2025 年北京市政府专项债券（二十五期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

## 一、专项债基本情况

### （一）项目主体资格

#### 1.项目主管部门

主管部门：中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会

中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京生物医药产业基地发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

#### 2.项目实施主体

实施主体：北京生物医药产业基地发展有限公司



根据北京市大兴区人民政府《关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位的批复》（京兴政函[2008]33号），同意由北京生物医药产业基地发展有限公司作为中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位。北京大兴区人民政府关于《北京大兴生物医药基地 DX00-0506、0507 街区工业用地前期开发主体授权的批复》（京兴政函[2021]81号），同意由北京生物医药产业基地发展有限公司作为北京大兴生物医药基地 DX00-0506、0507 街区工业用地前期开发主体。项目实施单位以此为依据开展基地扩区及园区城市更新改造项目。

北京生物医药产业基地发展有限公司成立于 2005 年 6 月 8 日，公司类型：有限责任公司（法人独资）；注册地址：北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地天和西路 19 号；统一社会信用代码：91110115776379978G；法定代表人：张龙；注册资本：95,000 万元人民币。

公司经营范围：中关村科技园区大兴生物医药产业基地土地开发及经营管理；房地产开发；销售商品房；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房；通讯设备租赁。（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。）

## （二）项目基本情况

2002 年北京市政府颁布的《北京生物工程与医药产业发展振兴纲要》，将生物工程与医药产业作为发展现代制造业的四大重点产业之一，并决定建设北京生物工程与医药产业基地。同年，北京市政府颁布了《关于建设北京生物工程与医药产业基地的通知》（京政办函〔2002〕104 号），正式决定在大兴区建设生物医药产业基地。

项目建设地点位于大兴区南部。由“现状区”、“北扩区”、“南拓区”三个部分组成，用地面积约 22.5 平方公里。其中现状区东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至天和西路及永大西路，用地面积约 13.4 平方公里；北扩区东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太福路，用地面积约 5.5 平方公里；南拓区组团东至天华街（南延）、南至双永路、西至明川大街、北至魏永路，用地面积约 3.6 平方公里。

项目主要建设规模和内容是：项目实施包含园区城市更新改造、土地腾退、土地开发整理、安置房及保障房建设、园区建设、规划配套设施及环境提升工程等。项目为在建项目，建设期 78 个月，已在 2020 年 7 月开工，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

项目总投资额约 4,571,164 万元，项目资金来源包括财政统筹安排资金 3,136,012 万元，发行政府专项债券融资 1,350,000 万元，市场化融资 85,152 万元。

截至 2025 年 5 月，园区建设项目已到位资金 1,695,620 万元，其中使用政府专项债 583,110 万元。

本次专项债券重点用于园区城市更新改造、园区市政配套设施建设、现状区土地开发、罗奇营回迁安置房、扩区土地开发、北臧村镇集体土地 DX00-0508-0076 地块集体租赁住房项目等。

## 二、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）预测数据按照谨慎性原则（少估收入多估成本）进行预测，即收入预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场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对发行人造成的重大不利影响。

## 三、融资情况（评价要素）

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“《通知》”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提



下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.50 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

项目总投资 4,571,164 万元，其中前期费用 23,469 万元，征地补偿及相关税费 2,715,292 万元，拆迁补偿及相关费用 701,631 万元，市政基础设施建设费 316,364 万元，公益公建设施建设 17,256 万元，整建制转居费用 59,672 万元，其他费用 20,958 万元，财务费用 627,997 万元，管理费 59,387 万元，审计费 2,863 万元，两税两费 26,275 万元。

2.专项债资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例（%）
财政统筹安排资金	3,136,012	68.60
发行政府专项债券融资资金	1,350,000	29.53
市场化融资	85,152	1.86
项目总投资	4,571,164	100.00

截止报告日，项目已发行政府专项债券 583,110 万元，其中 2021 年第一期发行 32,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 3.10%；2021 年第二期发行 204,000 万元，发行期限 5

年，发行利率 2.87%；2021 年第三期发行 64,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.99%；2022 年第一期发行 50,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.91%；2022 年第二期发行 50,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.94%；2022 年第三期发行 50,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.88%；2023 年第一期发行 40,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.93%；2023 年第二期已发行 32,900 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.67%；2024 年第一期已发行 45,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.42%；2024 年第二期已发行 20,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.37%；为提高专项债券资金使用效率，2024 年调减第二期已发行债券 14,790 万元。

剩余 766,890 万元预计于 2025 年至 2026 年分期发行，其中 2025 年计划发行 71,400 万元，本批次发行 30,300 万元，发行期限 7 年；2026 年拟发行 695,490 万元，发行期限 7 年。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

债券存续期内，5 年期、7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；总体融资计划及还本付息情况见下表：

融资计划及还本付息情况表

单位：万元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2021 年		300,000		300,000	
2022 年	300,000	160,000		460,000	8,760

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2023 年	460,000	72,900		532,900	13,413
2024 年	532,900	50,210		583,110	15,464
2025 年	583,110	71,400		654,510	16,676
2026 年	654,510	695,490	300,000	1,050,000	18,011
2027 年	1,050,000			1,050,000	22,257
2028 年	1,050,000			1,050,000	22,257
2029 年	1,050,000		160,000	890,000	22,257
2030 年	890,000		72,900	817,100	17,604
2031 年	817,100		50,210	766,890	15,553
2032 年	766,890		71,400	695,490	14,341
2033 年	695,490		695,490		13,006
合计		1,350,000	1,350,000		199,599

注：在进行应付利息测算时，2021 年-2024 年已发行债券按照实际发行利率计算利息，2025 年-2026 年拟发行债券按照 1.87%预测（以中国债券信息网 2025 年 6 月 9 日，7 年期中国国债五日均线值 1.6203%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.87%）。

3.市场化融资

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资 85,152 万元，专项债券存续期间融资计划及还本付息情况见下表：

年度	偿还本金（万元）	付息（万元）	合计（万元）
2021 年及以前	800	1,421	2,221
2022 年	1,282	2,970	4,252
2023 年	1,640	2,897	4,537
2024 年	36,613	2,345	38,958
2025 年	1,243	3,047	4,290
2026 年	1,406	3,334	4,740
2027 年	1,813	3,296	5,109
2028 年	2,314	3,145	5,459
2029 年	2,787	3,033	5,820
2030 年	3,484	2,900	6,384



年度	偿还本金（万元）	付息（万元）	合计（万元）
2031 年	4,154	2,744	6,898
2032 年	4,976	2,567	7,543
2033 年	5,483	2,337	7,820
合计	67,995	36,036	104,031

（1）根据基地公司与中国工商银行北京大兴支行营订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 15,000 万元（目前余额 11,750 万元），借款期限为 2019 年 12 月至 2034 年 12 月，利率为 5 年期以上的 LPR4.8%+10 个基点。

（2）根据基地公司与中国工商银行北京大兴支行签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 11,558 万元（目前余额 10,474 万元），借款期限为 2020 年 7 月至 2040 年 7 月，利率为 5 年期以上的 LPR4.65%+15 个基点。

（3）根据基地公司二级公司（北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司）与中国工商银行北京大兴支行签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 36,180 万元（已提前还款，目前余额 0 万元），借款期限为 2021 年 11 月至 2036 年 11 月，利率为 5 年期以上的 LPR4.65%+15 个基点。

（4）根据基地公司二级公司（北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司）与北京银行签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 44,473 万元（目前余额 44,466 万元），借款期限为 2024 年 5 月至 2049 年 3 月，利率为 5 年期以上的 LPR3.95%-70 个基点。（该笔贷款置换了工商银行 36,180 万元的固定资产借款）。

（5）根据基地公司与民生银行北京分行签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 24,000 万元，（目前余额

10,578 万元)，借款期限为 2024 年 4 月至 2041 年 3 月，利率为 5 年期以上 LPR3.95%-40 个基点。

(6) 根据基地公司与与中国工商银行北京大兴支行签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 11,000 万元，已放款 3,543 万元，借款期限为 2024 年 8 月至 2041 年 11 月，利率为 5 年期以上的 LPR3.85%-65 个基点。

### 3.本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入 5,672,310 万元，预计现金流出 1,910,840 万元，假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资 1,273,410 万元，债券本金与利息合计为 1,653,630 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.50 倍。

### 4.评价结论

根据项目单位预测及实施方案，我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

#### (二) 资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，分析债券发行期内资金留存情况，由图示可见，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入、园区运营收入等方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期初及建设资金需

求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区内租赁收入和管道运营收入。土地出让收入属于政府性基金预算收入，园区内租赁收入和管道运营收入属于其他专项收入，均符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

(一) 园区内土地出让收入

1.拟出让土地情况及出让计划

本项目可供出让土地面积 333.42 万平方米，地上规划建筑面积 514.38 万平方米。土地类型包括居住用途、住宅混合公建用途、其他多功能用途、商业设施用途、科研办公用途、工业用途、科研用地等。项目单位提供土地可出让面积如下表所示：

可出让土地情况一览表

面积单位：万平方米

序号	用地性质	用地分类	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
1	居住用途	R2	71.81	138.97
2	住宅混合公建用途	F1	5.86	8.80
3	其他多功能用途	F3	47.32	93.55
4	商业设施用途	B1	13.95	28.27
5	商业设施用途	B2	0.32	0.48
6	娱乐康体用地	B3	1.62	2.42



序号	用地性质	用地分类	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
7	工业用途	M1	175.16	222.63
8	科研用地	A35	15.25	18.47
9	市政公用设施用地	U14	2.13	0.79
合计			333.42	514.38

注：2021 年-2024 年已出让工业用地 41.55 万平方米，  
教育科研用地 10.97 万平方米。

根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2021 年开始出  
让，预计 2032 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

用地性质	用地分类	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
居住用途	R2					6.1	7.11
住宅混合公建用途	F1						
其他多功能用途	F3						1.23
商业设施用途	B1						
商业设施用途	B2						
娱乐康体用地	B3						
工业用途	M1	11.85	2		15.42	1.91	28.24
科研用地	A35			7.75			4.40
市政公用设施用地	U14					2.13	
合计		11.85	2.00	7.75	15.42	10.14	40.98

( 续 )

用地性质	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
居住用途			16.28	24.36	17.96		71.81
住宅混合公建用途			2.74	3.12			5.86
其他多功能用途	11.70	12.01	4.53	1.71	1.18	14.96	47.32
商业设施用途	1.00	2.96			3.81	6.18	13.95
商业设施用途					0.32		0.32
娱乐康体用地		1.62					1.62
工业用途	24.4	21.29	17.13	23.55	12.87	16.50	175.16
科研用地	3.10						15.25
市政公用设施用地							2.13
合计	40.20	37.88	40.68	52.74	36.14	37.64	333.42

地上规划建筑面积如下：

用地性质	用地分类	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
居住用途	R2					9.15	14.22
住宅混合公建用途	F1						
其他多功能用途	F3						2.46
商业设施用途	B1						
商业设施用途	B2						
娱乐康体用地	B3						
工业用途	M1	14.92	2.00		24.63	2.87	37.90
科研用地	A35			10.97			4.40
市政公用设施用地	U14					0.79	
合计		14.92	2.00	10.97	24.63	12.81	58.98

( 续 )

用地性质	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
居住用途			30.95	48.72	35.93		138.97
住宅混合公建用途			4.12	4.68			8.80
其他多功能用途	23.40	24.02	8.15	3.42	1.77	30.33	93.55
商业设施用途	2.01	7.39			7.05	11.82	28.27
商业设施用途					0.48		0.48
娱乐康体用地		2.42					2.42
工业用途	29.28	25.54	23.32	26.93	15.44	19.80	222.63
科研用地	3.10						18.47
市政公用设施用地							0.79
合计	57.79	59.37	66.54	83.75	60.67	61.95	514.38

2.土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

3.土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

(1) 北扩区土地出让收入

北扩区东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太福路，规划用地面积 550.2 公顷，用地性质为二类居住用途、商业、公建混合、其他多功能及工业研发。2021 年-2032 年可供出让土地面积 68.86 万平方米，地上规划建筑面积 138.55 万平方米。

①北扩区参考交易案例

北扩区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价(元/ 平方米)	成交日期
1	北京市大兴区旧宫镇 YZ00-0801-0018、019、0024、0025、0026 地块二类居住用地、基础教育用地	二类居住用地、基础教育用地	78,681.47	188,033.66	670,000	35,632	2020/2/18
2	北京市大兴区采育镇 01-0129 地块 R2 二类居住用地、01-0115 地块 R53 托幼用地	R2 二类居住用地、R53 托幼用地	76,997.05	79,371.90	130,000	16,379	2020/5/15
3	北京市大兴区西红门镇 B1-C5-(2)地块 R2 二类居住用地、B2-02 地块 S4 社会停车场用地	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	39,577.68	75,553.00	294,000	38,913	2020/4/29
4	北京市大兴区西红门镇 B1-05-(3)地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	45,081.99	94,672.00	374,000	39,505	2020/4/29
5	北京市大兴区瀛海镇 YZ00-0803-6024、025、6032、6035、6038 地块 F1 住宅混合公建用地、A33 基础教育用地、S32 公交场站设施用地	F1 住宅混合公建用地、A33 基础教育用地、S32 公交场站设施用地	79,276.91	177,023.00	444,000	25,081	2019/2/25
6	北京市大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块 F1 住宅混合公建用地	F1 住宅混合公建用地	34,940.02	94,338.00	246,000	26,076	2019/2/25
7	北京市大兴区地铁亦庄线旧宫站 2 号地项目 DX05-0102-6003、6004、6005 地块 R2 居住用地、A334 基础教育用地及 S1 城市道路用地	R2 居住用地及 A334 基础教育用地及 S1 城市道路用地	56,722.42	124,449.00	443,000	35,597	2019/10/15



序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (元/ 平方米)	成交日期
8	北京市大兴区黄村镇孙村组团 DX00-0009-6010 地块 R2 二类居住用地、DX00-0009-6009 地块 A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	58,822.99	97,871.00	203,000	20,742	2019/10/15
9	北京市大兴区大兴新城核心区 H 组团 DX00-0106-001a、001b 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	89,873.855	188,800.00	625,000.00	33,104	2021/5/8

②北扩区土地出让价格的确定

根据北扩区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计北扩区拟出让土地单价如下：

北扩区收入预测单价表

入市价格	规划性质	出让单价 (元/平方米)
	R2 居住用途	25,106
	F1 住宅混合公建用途	22,927
	F3 其他多功能用途	15,015
	B1 商业设施用途	15,015
	B3 娱乐康体用地	14,272

③北扩区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，预测的土地出让收入如下：

北扩区土地出让收入预测表

序号	规划性质	出让土地面积	规划建筑面积	单价 (元)	总价 (万元)
1	R2 居住用途	42.32	84.65	25,106	2,125,223
2	F1 住宅混合公建用途	5.86	8.80	22,927	201,758
3	F3 其他多功能用途	8.92	21.46	15,015	322,222
4	B1 商业设施用途	10.14	21.22	15,015	318,618
5	B3 娱乐康体用地	1.62	2.42	14,272	34,538
	合计	68.86	138.55		3,002,359

(2) 南拓区土地出让收入预测

南拓区东至规划天荣街，南至规划新梨园路及双永路，西至规划明川大街，北至规划魏永路，规划用地面积 356.6 公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地。2021 年-2032 年可供出让土地面积 156.11 万平方米，地上规划建筑面积 205.00 万平方米。

① 南拓区参考交易案例

南拓区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	建设用地面积(m²)	规划建筑面积(m²)	规划用途	成交日期	成交单价(元/平方米)	成交价格(万元)
1	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0051-2 地块 M1 工业用地	20000	20000	M1 一类工业用地	2022/6/30	1,142	2,284
2	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0045 地块 M1 一类工业用地	7422.434	5937.9472	M1 一类工业用地	2021/10/11	1,138	845
3	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0061 地块 M1 一类工业用地	23170.404	23170.404	M1 一类工业用地	2021/10/11	1,136	2,633
4	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0057 地块 M1 一类工业用地	57488.823	86233.234	M1 一类工业用地	2021/10/11	1,363	7,836
5	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0051-1 地块 M1 一类工业用地	23652.307	23652.307	M1 一类工业用地	2021/10/11	1,137	2,690
6	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0029 地块 M1 一类工业用地	6782.77	10174.16	M1 一类工业用地	2021/8/25	1,133	768
7	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6016 地块 M1 一类工业用地	67532.138	101298	M1 一类工业用地	2020/11/4	1,122	7,574
8	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-2 地块 工业用地	19983.72	39967.44	M1 一类工业用地	2020/5/21	1,395	2,788
9	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-1 地块 M1 工业项目用地	19983.72	39967.44	M1 一类工业用地	2020/7/29	1,410	2,818

序号	宗地名称	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	成交日期	成交单价(元/平方米)	成交价格(万元)
10	大兴生物医药产业基地DX00-0502-6004-3地块M1 一类工业用地	26644.98	53289.96	M1 一类工业用地	2020/11/4	1,410	3,757
11	北京经济技术开发区河西區	42276.46	84552.93	B4 公用设施营业网点用地	2019/8/29	11,413	96,500
12	北京经济技术开发区路东区	66237.2	264058.65	B4 公用设施营业网点用地	2017/8/8	14,580	384,998
13	北京经济技术开发区路东区 E16 街区 E16C-3、E16C-5、E16S-1 地块	33071.33	122423.85	B4 公用设施营业网点用地	2018/6/14	14,948	182,999
14	北京经济技术开发区路东区 G4F-4、G6F-1、G6F-5、G7F-1、G7F-2、G7F-3 地块	265269.8	665975.7	F3 其他多功能用途	2020/8/3	10,500	699,274
15	大兴区北臧生物医药基地 DX00-0502-0008 地块	29183.54	72959	F3 其他多功能用途	2017/3/30	14,529	106,002
16	北京市大兴开发区北区 1 号地 DX00-0301-0145 地块 F3 其他类多功能用途	18303.33	58571	F3 其他多功能用途	2017/4/6	22,024	128,997

## ②南拓区土地出让价格的确定

根据南拓区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计南拓区拟出让土地单价如下：

**南拓区收入预测单价表**

入市价格	规划性质	出让单价(元/平方米)
	B1 商业设施用途	12,000
	F3 其他多功能用途	12,000
	M1 工业用途	1,200

## ③南拓区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，预测的土地出让收入如下：



南拓区土地出让收入预测表

序号	规划性质	土地出让面积	规划建筑面积	单价（元）	总价（万元）
1	B1 商业设施用途	3.24	6.48	12,000	77,760
2	F3 其他多功能用途	3.58	5.37	12,000	64,440
3	M1 工业用途	149.28	193.15	1,200	236,730
合计		156.10	205.00		378,930

(3) 现状区土地出让收入预测

现状区东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至天河西路及永大西路，规划用地面积 1340.6 公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地、居住用地、科研用地。2021 年-2032 年可供出让土地面积 108.43 万平方米，地上规划建筑面积 167.85 万平方米。

① 现状区参考交易案例

现状区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	位置	规划用途	成交单价	成交日期
				(元/平方米)	
1	北京市大兴区北臧村生物医药基地 DX00-0502-0008 地块 F3 其他类多功能用地目	北臧村生物医药基地，永大西路南侧	F3 其他类多功能用地	14,529	2017/3/30
2	北京市大兴区黄村镇三合庄 0202-0206、0202-0208 地块 F1 住宅混合公建用地	大兴区黄村镇三合庄村	F1 住宅混合公建用地	30,640	2018/1/30
3	北京市大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块 F1 住宅混合公建用地	大兴区黄村镇三合庄村	F1 住宅混合公建用地	26,076	2019/2/25
4	北京市大兴区黄村镇孙村组团 -DX000009-6010 地块 R2 二类居住用地、DX00-0009-6009 地块 A33 基础教育用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	20,742	2019/10/15

② 现状区土地出让价格的确定

根据现状区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计现状区拟出让土地价格单价如下表所示：

现状区收入预测单价表

入市价格	规划性质	出让单价（元/平方米）
	B1 商业设施用途	12,000
	B2 商业设施用途	12,000
	F3 其他多功能用途	12,000
	R2 居住用途	23,750
	M1 工业用途	1,200
	A35 科研用地	1,800

③现状区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，项目实施单位预测的土地出让收入如下：

现状区土地收入预测表

序号	规划性质	土地出让面积	规划建筑面积	单价（元）	总价（万元）
1	B1 商业设施用途	0.57	0.57	12,000	6,816
2	B2 商业设施用途	0.32	0.48	12,000	5,760
3	F3 其他多功能用途	34.82	66.72	12,000	800,635
4	R2 居住用途	29.49	54.32	23,750	1,312,150
5	M1 工业用途（2025 年-2027 年出让）	10.94	10.94	1,200	13,126
6	M1 工业用途（2021-2024 年已出让）	14.94	18.55	1,164	19,015
7	A35 科研用地-已出让	7.75	10.97	1,273	13,956
8	A35 科研用地	7.50	7.50	1,800	13,500
9	U14 市政公用设施用地	2.13	0.79	8,331	6,582
	合计	108.43	167.85		2,191,540

（4）土地出让收入预测

年份	土地出让收入			
	北扩区（万元）	南拓区（万元）	现状区（万元）	合计（万元）
2021			14,771	14,771
2022			2,284	2,284
2023			13,956	13,956
2024		32,539	1,960	34,498
2025		3,444	189,582	193,026
2026		40,316	398,100	438,416
2027	30,180	35,136	286,380	351,696
2028	145,499	30,658	288,240	464,397
2029	94,459	27,994	871,498	993,951
2030	1,381,814	24,350	7,966	1,414,130
2031	902,059	96,293	33,816	1,032,167
2032	448,348	88,200	82,987	619,535
合计	3,002,359	378,930	2,191,540	5,572,827

(二)租赁收入

租赁业务为生物医药类企业和研发机构提供研发、办公、生产空间和区域，并提供相应的公共技术支撑服务，加速企业研发孵化，满足入园企业出租需求。为大兴区北臧村镇集体土地（DX00-0508-0076 等地块）建设租赁住房项目。

根据市场租金价格作为参考依据，厂房租金价格标准以办公 3.5 元/平方米/天，厂房 2.06 元/平方米/天为基础（实际租赁收入标准不低于评估价格）。

集体土地租赁住房项目，参照周边同类项目市场价格估算。自 2028 年 7 月 1 日起计收，第一年的公寓租金单价按出租面积的 2.00 元/平方米/日计算，住宅租金单价按出租面积的 1.50 元/平方米/日计算。



项目单位预测租赁收入情况如下表所示：

序号	年度	租赁费（万元）	小计（万元）
1	2021 年	3,290	3,290
2	2022 年	2,295	2,295
3	2023 年	4,252	4,252
4	2024 年	3,091	3,091
5	2025 年	7,117	7,117
6	2026 年	7,067	7,067
7	2027 年	7,017	7,017
8	2028 年	7,651	7,651
9	2029 年	9,584	9,584
10	2030 年	11,185	11,185
11	2031 年	11,233	11,233
12	2032 年	11,283	11,283
13	2033 年	11,336	11,336
	合计	96,401	96,401

### (三)管道收入

管道运营业务为在生物医药产业基地园区范围内自主建设的弱电管道基础设施，以满足园区企业日益增长的使用需求。根据市场价格作为参考依据，管道占用单价 1280 元/月，管道收入预测情况如下：

序号	年度	管道占用费（万元）	小计（万元）
1	2021 年		
2	2022 年		
3	2023 年	107	107
4	2024 年	275	275
5	2025 年	300	300
6	2026 年	300	300
7	2027 年	300	300
8	2028 年	300	300
9	2029 年	300	300
10	2030 年	300	300
11	2031 年	300	300
12	2032 年	300	300
13	2033 年	300	300
	合计	3,082	3,082

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区租赁收入。预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入（万元）	租赁收入（万元）	管道占用费（万元）	合计（万元）
1	2021 年	14,771	3,290		18,061
2	2022 年	2,284	2,295		4,579
3	2023 年	13,956	4,252	107	18,315
4	2024 年	34,498	3,091	275	37,864
5	2025 年	193,026	7,117	300	200,443
6	2026 年	438,416	7,067	300	445,783
7	2027 年	351,696	7,017	300	359,013
8	2028 年	464,397	7,651	300	472,348
9	2029 年	993,951	9,584	300	1,003,835
10	2030 年	1,414,130	11,185	300	1,425,615
11	2031 年	1,032,167	11,233	300	1,043,700
12	2032 年	619,535	11,283	300	631,118
13	2033 年		11,336	300	11,636
	合计	5,572,827	96,401	3,082	5,672,310

(二) 预期成本测算

1. 土地出让成本

(1) 农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积

乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为 15%。

## （2）农田水利建设资金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《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

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《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

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）



文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%。

#### （5）国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、北京市财政局关于印发《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%。

#### （6）市级分享支出

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16% 部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例 8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 8%。

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

序号	年度	土地出让收入(万元)	征地相关支出(万元)	计提政策性资金(万元)
1	2021 年	14,771	71,268	739
2	2022 年	2,284	32,423	114
3	2023 年	13,956	212	698
4	2024 年	34,498	9,273	1,725
5	2025 年	193,026	9,200	81,816
6	2026 年	438,416	845,100	21,921
7	2027 年	351,696	584,600	17,585
8	2028 年	464,397	401,100	23,220
9	2029 年	993,951	112,800	211,273
10	2030 年	1,414,130	160,690	735,029
11	2031 年	1,032,167	2,800	597,173
12	2032 年	619,535	123,684	101,842
13	2033 年		362,142	
	合计	5,572,827	2,715,292	1,793,135

2.租赁成本

租赁成本包括所发生的设备更新、日常维护维修、管理费等费用，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	运营成本(万元)	成本合计(万元)
1	2021 年	1,995	1,995
2	2022 年	2,433	2,433
3	2023 年	4,348	4,348
4	2024 年	4,125	4,125
5	2025 年	4,107	4,107
6	2026 年	4,107	4,107
7	2027 年	4,107	4,107
8	2028 年	8,594	8,594
9	2029 年	13,569	13,569
10	2030 年	11,636	11,636
11	2031 年	11,647	11,647
12	2032 年	11,657	11,657
13	2033 年	11,668	11,668
	合计	93,993	93,993

注 1：本期成本预测，参照已运营项目每年需负担的实际成本。

3.管道成本

管理成本包括所发生的日常维护维修、管理费等费用，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	运营成本（万元）	成本合计（万元）
1	2021 年		
2	2022 年		
3	2023 年		
4	2024 年	331	331
5	2025 年	481	481
6	2026 年	431	431
7	2027 年	431	431
8	2028 年	431	431
9	2029 年	431	431
10	2030 年	431	431
11	2031 年	431	431
12	2032 年	431	431
13	2033 年	431	431
	合计	4,260	4,260

4.租赁税金

税金包括增值税、房产税等税金，债券存续期间各年度税金情况如下表所示：

年度	增值税（万元）	附加税费（万元）	房产税等（万元）	合计（万元）
2021 年	295	36	470	801
2022 年	206	25	455	686
2023 年	382	46	1,030	1,458
2024 年	278	33	1,201	1,512
2025 年	640	77	969	1,686
2026 年	636	76	969	1,681
2027 年	631	76	969	1,676
2028 年	627	75	970	1,672
2029 年	622	75	969	1,666
2030 年	618	74	969	1,661
2031 年	613	74	969	1,656
2032 年	609	73	969	1,651



年度	增值税（万元）	附加税费（万元）	房产税等（万元）	合计（万元）
2033 年	604	73	969	1,646
合计	6,767	812	11,877	19,452

5.预期成本情况

综上，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

年度	土地成本（万元）	租赁成本（万元）	管道成本（万元）	税金（万元）	合计（万元）
2021 年	739	1,995		801	3,535
2022 年	114	2,433		686	3,233
2023 年	698	4,348		1,458	6,504
2024 年	1,725	4,125	331	1,512	7,693
2025 年	81,816	4,107	481	1,686	88,090
2026 年	21,921	4,107	431	1,681	28,140
2027 年	17,585	4,107	431	1,676	23,799
2028 年	23,220	8,594	431	1,672	33,917
2029 年	211,273	13,569	431	1,666	226,939
2030 年	735,029	11,636	431	1,661	748,757
2031 年	597,173	11,647	431	1,656	610,907
2032 年	101,842	11,657	431	1,651	115,581
2033 年		11,668	431	1,646	13,745
合计	1,793,135	93,993	4,260	19,452	1,910,840

（三）预期净收益测算

1.土地出让净收益预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，计算出土地出让收入，扣除政策性基金后，本项目各年土地出让净收益总体预测情况如下：

序号	年度	土地出让收入（万元）	计提政策性资金（万元）	土地出让净收益（万元）
1	2021 年	14,771	739	14,032
2	2022 年	2,284	114	2,170
3	2023 年	13,956	698	13,258
4	2024 年	34,498	1725	32,773
5	2025 年	193,026	81816	111,210
6	2026 年	438,416	21921	416,495
7	2027 年	351,696	17585	334,111
8	2028 年	464,397	23220	441,177

序号	年度	土地出让收入（万元）	计提政策性资金（万元）	土地出让净收益（万元）
9	2029 年	993,951	211273	782,678
10	2030 年	1,414,130	735029	679,101
11	2031 年	1,032,167	597173	434,994
12	2032 年	619,535	101842	517,693
13	2033 年			
	合计	5,572,827	1,793,135	3,779,692

2.租赁净收益预测

项目各年租赁净收益总体预测情况如下：

序号	年度	租赁收入（万元）	租赁成本（万元）	租赁净收益（万元）
1	2021 年	3,290	2,796	494
2	2022 年	2,295	3,119	-824
3	2023 年	4,252	5,806	-1,554
4	2024 年	3,091	5,637	-2,546
5	2025 年	7,117	5,793	1,324
6	2026 年	7,067	5,788	1,279
7	2027 年	7,017	5,783	1,234
8	2028 年	7,651	10,266	-2,615
9	2029 年	9,584	15,235	-5,651
10	2030 年	11,185	13,297	-2,112
11	2031 年	11,233	13,303	-2,070
12	2032 年	11,283	13,308	-2,025
13	2033 年	11,336	13,314	-1,978
	合计	96,401	113,445	-17,044

3.管道各年预期净收益

项目各年管道净收益总体预测情况如下：

序号	年度	管道收入（万元）	管道成本（万元）	管道净收益（万元）
1	2021 年			
2	2022 年			
3	2023 年	107		107
4	2024 年	275	331	-56
5	2025 年	300	481	-181
6	2026 年	300	431	-131
7	2027 年	300	431	-131
8	2028 年	300	431	-131
9	2029 年	300	431	-131
10	2030 年	300	431	-131
11	2031 年	300	431	-131

序号	年度	管道收入（万元）	管道成本（万元）	管道净收益（万元）
12	2032 年	300	431	-131
13	2033 年	300	431	-131
	合计	3,082	4,260	-1,178

4.本项目各年预期净收益

序号	年度	土地出让净收益（万元）	运营净收益（万元）	管道净收益（万元）	合计（万元）
1	2021 年	14,032	494		14,526
2	2022 年	2,170	-824		1,346
3	2023 年	13,258	-1,554	107	11,811
4	2024 年	32,773	-2,546	-56	30,171
5	2025 年	111,210	1,324	-181	112,353
6	2026 年	416,495	1,279	-131	417,643
7	2027 年	334,111	1,234	-131	335,214
8	2028 年	441,177	-2,615	-131	438,431
9	2029 年	782,678	-5,651	-131	776,896
10	2030 年	679,101	-2,112	-131	676,858
11	2031 年	434,994	-2,070	-131	432,793
12	2032 年	517,693	-2,025	-131	515,537
13	2033 年		-1,978	-131	-2,109
	合计	3,779,692	-17,044	-1,178	3,761,470

（四）本息覆盖率

经计算，债券存续期内，本项目预计现金流入 5,672,310 万元，预计现金流出 1,910,840 万元，假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资 1,273,410 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 1,653,630 万元，本息保障倍数为 1.50 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

（五）现金流量表

债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营收益 3,761,470 万元，截至 2033 年，项目仍旧留存资金 956,250 万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。



项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局统筹安排。具体资金测算详见下表：

现金流量表

单位：万元

年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	18,061	4,579	18,315	37,864	200,443	445,783	359,013
2.经营活动支付的现金	3,535	3,233	6,504	7,693	88,090	28,140	23,799
3.经营活动产生的现金流小计	14,526	1,346	11,811	30,171	112,353	417,643	335,214
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	354,245	60,111	103,387	44,700	908,600	766,300	371,100
2.投资活动产生的现金流小计	354,245	60,111	103,387	44,700	908,600	766,300	371,100
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排				16,000	730,000	60,000	
2.债券融资款	300,000	160,000	72,900	50,210	71,400	695,490	
3.市场化融资款	62,738			22,415			
4.偿还融资本金	800	1,282	1,640	36,613	1,243	301,406	1,813
5.支付融资利息	1,421	11,730	16,310	17,809	19,723	21,345	25,553
6.融资活动产生的现金流合计	360,517	146,988	54,950	34,203	780,434	432,739	-27,366
四、现金流总计							
1.期初现金		20,798	109,021	72,395	92,069	76,256	160,338
2.期内现金变动	20,798	88,223	-36,626	19,674	-15,813	84,082	-63,252
3.期末现金	20,798	109,021	72,395	92,069	76,256	160,338	97,086

(续)

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	472,348	1,003,835	1,425,615	1,043,700	631,118	11,636	5,672,310
2.经营活动支付的现金	33,917	226,939	748,757	610,907	115,581	13,745	1,910,840
3.经营活动产生的现金流小计	438,431	776,896	676,858	432,793	515,537	-2,109	3,761,470
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	272,800	102,900	160,600	248,000			3,392,743
2.投资活动产生的现金流小计	272,800	102,900	160,600	248,000			3,392,743
三、融资活动产生的现金流							

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1.财政统筹安排							806,000
2.债券融资款							1,350,000
3.市场化融资款							85,153
4.偿还融资本金	2,314	162,787	76,384	54,364	76,376	700,973	1,417,995
5.支付融资利息	25,402	25,290	20,504	18,297	16,908	15,343	235,635
6.融资活动产生的现金流合计	-27,716	-188,077	-96,888	-72,661	-93,284	-716,316	587,523
四、现金流总计							
1.期初现金	97,086	235,001	720,920	1,140,290	1,252,422	1,674,675	
2.期内现金变动	137,915	485,919	419,370	112,132	422,253	-718,425	956,250
3.期末现金	235,001	720,920	1,140,290	1,252,422	1,674,675	956,250	956,250

注：期末现金主要由当年土地出让收入产生，预测时从谨慎角度假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资。

(六) 压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	2,363,657	2,488,060	2,612,463
债券还本付息额（万元）	1,653,630	1,653,630	1,653,630
债券本息覆盖率	1.43	1.50	1.58

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.43，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

(七) 风险分析



因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《专项债券项目实施方案》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

## 1.项目主体风险

### （1）风险评估

本项目单位为国有控股公司，在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

### （2）风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

## 2.产业政策风险

### （1）风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革



或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为园区土地出让和商业配套，受到产业政策影响的风险较小。

## （2）风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

## 3.经济周期风险

### （1）风险评估

本项目的运营围绕京津冀一体化及北京大兴国际机场，受到经济周期影响并不十分明显。

### （2）风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

## 4.项目收益不及预期风险

### （1）风险评估

项目在专项债发行前已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

### （2）风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

## **5.封闭使用债券资金的风险**

### **（1）风险评估**

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

### **（2）风险应对**

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二

是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

## **6.债券资金使用不当的风险**

### **(1) 风险评估**

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

### **(2) 风险应对**

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

## **六、评估结论**

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。



综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

## 七、其他说明

（一）本评价报告出具的意见，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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





# 照 执 业 营

(副)本 (7-1)

统一社会信用代码

91110108590676050Q



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 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

## 类型

梁春  
执行事务合伙人

經扣損圖

出资额 1490万元

成立日期 2012年02月09日

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

登记机关



2025年05月13日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

**附件二：主要经营范围**





# 会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：梁春

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]10101号

批准执业日期：2011年11月03日

此件仅用于业务报告  
告专用，复印无效。

证书序号：0000093

## 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：

二〇一七年十月十七日

中华人民共和国财政部制

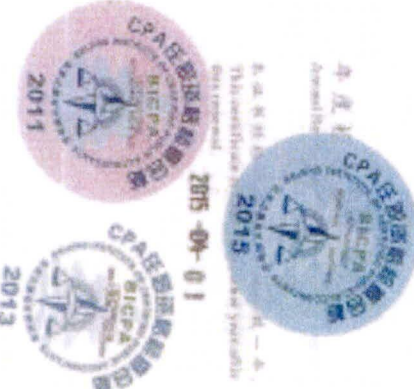




姓名: 陈伟  
 Sex: 男  
 Date of birth: 1982-12-01  
 Working unit: 北京兴华会计师事务所有限责任公司  
 Identity card No.: 341224198211010012



注册会计师: 110001100106  
 No. of license: 北京注册会计师协会  
 执业范围: 境内、境外  
 发证日期: 2013年12月15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

同意调入: 大华会计师事务所 (特)  
 Agree the transfer to the receiving firm

同意调出: 大华会计师事务所 (特)  
 Agree the transfer to the sending firm

2014年12月15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

同意调入: 大华会计师事务所 (特)  
 Agree the transfer to the receiving firm

同意调出: 大华会计师事务所 (特)  
 Agree the transfer to the sending firm

2015年12月15日



姓名 黄飞  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1989-11-23  
Date of birth  
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 370683198911230610  
Identity card No.



证书编号: 110101481267  
No. of certificate  
批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会  
发证日期: 2023 年 03 月  
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.