



2026 年北京市政府专项债券（一期）

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00468 号



(普通合伙) 北京政德会计师事务所

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月



目录

一、项目的基本情况	2
(一) 项目名称	2
(二) 项目单位	2
(三) 项目区位	2
(四) 项目建设期	3
(五) 项目审批情况	3
(六) 项目建设内容及规模	5
(七) 项目投资概况	5
二、债券应付本息情况	7
三、评估依据和假设	7
四、评估过程	8
五、评估分析	8
六、评估结论	18
七、相关风险提示	20

北京时德会计师事务所(普通合伙)

2026 年北京市政府专项债券（一期）

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00468 号

北京市石景山区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（一期）苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施单位对该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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，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所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目，以下简称“本项目”。

（二）项目单位

本项目申报单位为北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已被纳入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC110107，具备申报本项目的主体资格，也符合专项债券的项目主体要求。

表 1 项目单位基本信息一览表

北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心基本信息

单位名称	北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	林木森	成立日期	2021-06-08
注册资本	10 万元	营业期限	2026-06-08
统一社会信用代码	1211000079995172X6		
注册地址	北京市石景山区八角南路 9 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		

（三）项目区位

本项目建设地点位于石景山区苹果园地区，东至苹果园大街东侧商业用地东边界、杨庄大街规划道路中线，西至规划金顶西路规划道路中线，南至阜石路规划道路中线，北至苹果园北路东延、规划金顶

东路道路中线、金顶北路规划道路中线。

（四）项目建设期

本项目属于在建项目，项目建设期为2009年5月-2028年12月。项目于2009年5月开工，本项目自2009年6月至2028年11月主要进行一级开发征地、拆迁、市政基础设施建设工程等工作，预计于2028年12月竣工验收。

（五）项目审批情况

1. 立项批复

2008年5月27日取得北京市发展和改革委员会《关于关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2008〕929号），经研究，同意北京燕金源置业有限公司对石景山区苹果园交通枢纽商务区实施土地一级开发。

2. 实施主体授权

2007年7月31日取得北京市国土资源局《关于授权北京燕金源置业有限公司进行石景山区苹果园交通枢纽商务区项目土地一级开发的批复》（京国土市〔2007〕536号），经研究，同意北京燕金源置业有限公司为石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发主体，组织开展土地一级开发工作。

3. 交通影响评价函

2008年1月22日取得北京市交通委员会《关于石景山区苹果园商务区土地一级开发项目建设交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2008〕33号），经相关部门评议，给出具体建设意见。

2021年4月29日取得北京市交通委员会《关于石景山区苹果园商务区北区项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕552

号），该函明确指出本次项目为其中的部分地块。与一级开发阶段相比，项目用地布局发生变化，建设用地面积减少 0.08 公顷，地上建筑面积减少 0.41 万平方米。

4. 环评批复

2007 年 12 月 28 日取得北京市环境保护局《关于苹果园交通枢纽商务区土地一级开发建设项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2007〕1287 号），经审查，就环境影响方面的相关报告给出具体批复。

5. 实施方案批复

2008 年 12 月 31 日取得北京市人民政府《关于石景山区二〇〇八年度批次城市建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2008〕203 号），经多部门研究决定，就本项目关于建设用地的相关实施方案给出具体批复意见。

6. 建设用地批准书

2009 年 5 月 13 日取得北京市国土资源局《建设用地批准书》（京国土〔建〕字（2009）78 号），批准用地单位名称为北京燕金源置业有限公司；建设项目名称为石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发；批准用地机关及批准文号为京政地字〔2008〕203 号。

本项目的立项批复、实施主体授权、交通影响评价函、环评批复、实施主体批复及建设用地批准书等已取得上级主管部门批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据《关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：项目总占地面积：52.74公顷，总建设用地面积：约19.14公顷，目前已完成供地面积12.24公顷，剩余地块面积6.90公顷，北区共涉及拆迁面积约10.86公顷，已完成拆迁面积9.67公顷，占总拆迁面积89%，剩余待拆面积1.18公顷，分别为金顶山村0.53公顷，蓝天中学0.57公顷，京石园景0.08公顷。

相关主要建设规模指标如下表：

表2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（公顷）	立项总投资（万元）
苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目	京发改（2008）929号	项目总占地面积：52.74公顷，总建设用地面积：约19.14公顷，目前已完成供地面积12.24公顷，剩余地块面积6.90公顷，北区共涉及拆迁面积约10.86公顷，已完成拆迁面积9.67公顷，占总拆迁面积89%，剩余待拆面积1.18公顷，分别为金顶山村0.53公顷，蓝天中学0.57公顷，京石园景0.08公顷。	52.74	619484
合计			52.74	619484

（七）项目投资概况

根据《北京市石景山区人民政府关于苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目1604-631-2、634地块R2二类居住用地、A334基础教育用地土地开发补偿费有关情况的函》（石政函〔2022〕117号），本项目总投资619484万元，其中前期费用2027万元，占比0.33%；征地补偿费9357万元，占比1.51%；收购补偿费、房屋拆迁补偿及相

关费用 554753 万元，占比 89.55%；市政基础设施建设费用 191 万元，占比 0.03%；其他费用 2348 万元，占比 0.38%；财务费用 15113 万元，占比 2.44%；利润或管理费 24831 万元，占比 4.01%；审计费 569 万元，占比 0.09%；两税两费 10054 万元，占比 1.62%；委托入市交易服务费及地价评估费 241 万元，占比 0.04%；清算费用 0 万元，占比 0%。

表 3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	2027	0.33%
2	征地补偿费	9357	1.51%
3	收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用	554753	89.55%
4	市政基础设施建设费用	191	0.03%
5	其他费用	2348	0.38%
小计		568676	
6	财务费用	15113	2.44%
7	利润或管理费	24831	4.01%
8	审计费	569	0.09%
9	两税两费	10054	1.62%
10	委托入市交易服务费及地价评估费	241	0.04%
11	清算费用	0	0.00%
合计		619484	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 344400 万元（其中已投入 187534 万元），财政预算资金占比 55.59%；单位自筹资金 264084 万元（均已全部投入使用），资金占比 42.63%，拟申请发行

专项债券资金 11000 万元，截至目前已发行 0 万元，2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），债券期限 2 年，专项债券资金占比 1.78%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用及征拆补偿等。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 11000 万元，截至目前已发行 0 万元，2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），债券期限 2 年，假设融资利率 2.00%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 2%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

表 4 专项债券应付本息情况表

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	2026 年	0	11000	0	11000	2.00%	0	0
2	2027 年	11000	0	0	11000	2.00%	220	220
3	2028 年	11000	0	11000	0	2.00%	220	11220
合计			11000	11000			440	11440

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 11440 万元（含本金 11000 万元，利息 440 万元）。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划。
2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。
3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。
4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目总投资 619484 万元，其中前期费用 2027 万元，占比 0.33%；征地补偿费 9357 万元，占比 1.51%；收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用 554753 万元，占比 89.55%；市政基础设施建设费用 191 万元，占比 0.03%；其他费用 2348 万元，占比 0.38%；财务费用 15113 万

元，占比 2.44%；利润或管理费 24831 万元，占比 4.01%；审计费 569 万元，占比 0.09%；两税两费 10054 万元，占比 1.62%；委托入市交易服务费及地价评估费 241 万元，占比 0.04%；清算费用 0 万元，占比 0%。项目投资费用估算明细如下：

表 5 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	2027	0.33%
2	征地补偿费	9357	1.51%
3	收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用	554753	89.55%
4	市政基础设施建设费用	191	0.03%
5	其他费用	2348	0.38%
小计		568676	
6	财务费用	15113	2.44%
7	利润或管理费	24831	4.01%
8	审计费	569	0.09%
9	两税两费	10054	1.62%
10	委托入市交易服务费及地价评估费	241	0.04%
11	清算费用	0	0.00%
合计		619484	100.00%

（二）项目资金筹措

本项目预计总投资 619484 万元，项目资金筹措方式为单位自筹资金、财政预算资金及政府专项债券。拟安排单位自筹资金 264084 万元（均已全部投入使用），单位自筹资金占比 42.63%，拟安排财政预

算资金 344400 万元（其中已投入 187534 万元），财政预算资金占比 55.59%；拟申请专项债券资金 11000 万元，占比 1.78%。分年度筹措计划如下：

表 6 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
单位自筹资金	264084					264084	42.63%
财政预算资金	187534		1721	77573	77572	344400	55.59%
专项债券			11000			11000	1.78%
合计	451618	0	12721	77573	77572	619484	100.00%
分年度占比	72.90%	0.00%	2.05%	12.52%	12.52%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入合计 25000 万元，包含土地出让收入 25000 万元。

表 7 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	25000
合计		25000

1) 土地出让收入

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。土地预计将于 2026 年上市交易，具体测算过程如下：

（1）土地出让单价

综合考虑北京市石景山区近八年的居住用地出让价，选取 10 个成交地块样本，以 10 个样本的加权平均单价 35661.39 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 33000 元/m²预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途	交易编号
1	北京市石景山区玉泉西一路 x-18160 地块 R2 二类居住用地	石景山	43409	挂牌	123500	28450.32	2017/4/24	居住用地	京土整储挂(石)(2017)021号
2	北京市石景山区东下庄 1605-630 地块 R2 二类居住用地	石景山	71267	挂牌	206500	28975.54	2017/9/13	居住用地	京土整储挂(石)(2017)063号
3	北京市石景山区阜石路 1603-616 地块 R2 二类居住用地	石景山	43844.08	挂牌	98500	22465.98	2019/1/24	居住用地	京土整储招(石)(2018)056号
4	北京市石景山区古城南街东侧(首钢园区东南区) 1612-757 地块 R2 二类居住用地	石景山	65248	挂牌	340000	52108.88	2020/1/13	居住用地	京土整储挂(石)(2019)042号
5	北京市石景山区古城南街东侧(首钢园区东南区) 1612-759 地块 R2 二类居住用地	石景山	75025	挂牌	365000	48650.45	2020/1/13	居住用地	京土整储挂(石)(2019)043号
6	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	石景山	38307.82	挂牌	179000	46726.75	2021/1/14	居住用地	京土整储挂(石)(2020)044号
7	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-824 地块 R2 二类居住用地	石景山	45896	挂牌	228200	49721.11	2022/2/17	居住用地	京土储挂(石)(2022)005号
8	北京市石景山区五里坨土地一级开发项目 1602-648、1602-650 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	石景山	99550	挂牌	227000	22802.61	2022/9/22	居住用地	京土储挂(石)(2022)051号

9	北京市石景山区老古城综合改造土地一级开发项目 1608-626 地块 R2 二类居住用地	石景山	70795	挂牌	284000	40115.83	2022 /11/ 29	居住用地	京土储挂（石） （2022）067 号
10	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地	石景山	205364	挂牌	575000	27999.07	2024 /5/2 2	居住用地	京土储挂（石） （2024）013 号
合计			644029.9		2296700	35661.39			

2、剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后房产的销售单价为 33000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{开发价值} - \text{成本费用} - \text{销售费用} - \text{开发商利润}$$

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对石景山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

项目	金额
销售单价	33000 元/m ²
建造成本	3000 元/m ²
专业人士费	240 元/m ²
不可预见费	259.2 元/m ²

投资利息	31067.77 元/m ²
投资利润	123896.8 元/m ²
销售税费	2640 元/m ²
开发余值	1.31 万元/m ²

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 1.31 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 1.31 万元/平方米。

3. 本项目计划出让的居住用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的居住用地单价为 3.30 万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的居住用地单价为 1.31 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 60%权重，剩余法取 40%权重；土地出让单价测算表如下所示：

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	60%	1.98 万元/m ²
2	剩余法	40%	0.52 万元/m ²
加权平均土地出让单价			2.50 万元/m ²

经初步测算，本项目计划出让的居住用地单价为 2.50 万元/平方米，出于谨慎性原则考虑，本项目计划出让的居住用地单价暂按 2.50 万元/平方米进行测算。

（2）土地出让计划

根据项目单位提供的土地储备整理材料，本项目拟于 2026 年供应 631-1 地块，地块性质为 R2 二类居住用地，地块面积 0.38 公顷，建筑规模 1.00 万平方米。

表 8 项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积（万平方米）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份	预计出让单价（万元/平方米）
------	------	------	------------	------------	--------	----------------

631-1	R2	二类居住用地	0.38	1.00	2026 年	2.50
合计			0.38	1.00		

（3）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，预测的土地出让收入如下：

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=1.00 万平方米×2.50 万元/平方米=25000 万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 25000 万元，预计实现出让收入 25000 万元。综上，本项目土地出让收入共计 25000 万元。

（4）项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 9 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入	合计
	2026 年	
土地出让收入	25000	25000
合计	25000	25000

2. 成本和基本假设

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，已考虑支出共计 5379 万元。其中：上缴市级土地出让收入分享支出为 4000 万元；专项资金计提支出预计为 1379 万元。

一、上缴市级土地出让收入分享支出

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（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，

市内六区外市级分享比例为 16%。本项目按照 16%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 4000 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例
=25000*16%=4000 万元。

二、专项资金计提支出

本项目预计 2026 年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

（一）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）的文件规定，石景山区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，并按 100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为 129 万元。

（二）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）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。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额为 1250 万元。

（三）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）的文件规定，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为0万元。

（四）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）的文件规定，本地区征用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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为0万元。

（五）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为0万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为1379万元。具体如下表所示：

表10 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	129
2	国有土地收益基金	1250

3	农田水利建设资金	0
4	教育资金	0
5	廉租住房保障资金	0
合计		1379

综上，本项目支出共计 5379 万元。

表 11 项目支出预测表

单位：万元

类别	分年支出	
	2026 年	合计
1. 上缴市级财政的土地出让收益（土地出让收入*16%）	4000	4000
2. 专项资金计提支出	1379	1379
合计	5379	5379

3. 财务费用

本项目拟申请专项债券资金 11000 万元，截至目前已发行 0 万元，2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），债券期限 2 年，假设融资利率 2.00%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 2%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下所示。

表 12 应付本息情况表

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	2026 年	0	11000	0	11000	2.00%	0	0
2	2027 年	11000	0	0	11000	2.00%	220	220
3	2028 年	11000	0	11000	0	2.00%	220	11220
合计			11000	11000			440	11440

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 11440 万元（含本金

11000 万元，利息 440 万元）。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

4. 项目净收益分析

本项目收入合计 25000 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 4000 万元，扣除专项资金计提支出 1379 万元，预期可偿债资金为 19621 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 13 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益	合计
	2026 年	
一、收入	25000	25000
1. 土地出让收入	25000	25000
二、支出	5379	5379
1. 上交市级土地出让收入分享支出	4000	4000
2. 专项资金计提支出	1379	1379
三、收益	19621	19621

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 14 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	19621	0	0	0	是
2027 年	0	0	220	220	

2028 年	0	11000	220	11220	
合计	19621	11000	440	11440	
本息覆盖倍数		1.72			

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.72 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.72 倍，项目相关预期收益均能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来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，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 15 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	17659	18640	19621	20602	21583
债券还本付息额	11440	11440	11440	11440	11440
债券本息覆盖率	1.54	1.63	1.72	1.80	1.89

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，抗风险能力较

强，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目是土地储备领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师




中国注册会计师



中国•北京

2026 年 1 月 22 日



会计师事务所 执业证书

证书序号: 0011986


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
二〇一九年十二月十二日

中华人民共和国财政部制

名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日

24

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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年08月25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年12月5日

10

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

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.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

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.

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

7

25

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042



×

cms.cicpa.org.cn

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-26	

北京政德会计师事务所(普通合伙)

李洪霞

姓 名	李洪霞
性 别	女
出 生 日 期	1971-05-18
工 作 单 位	山西政德会计师事务所(普通合伙)
身 份 证 号 码	140202197105183023
Identity card No.	



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

山西

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.

证书编号: 140208

No. of Certificate

批准注册协会: 山西

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 12 月 5 日

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.

2017 年 10 月 11 日

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.

2019 年 4 月 25 日



李焕霞 140200810064

× cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间： 2025年08月

年检结果 年检通过

历年记录

2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-11	
2014年	通过
2014-03-21	

北京政德会计师事务所(普通合伙)

(会计师事务所)会计师事务所(普通合伙)

