

2026 年北京市政府专项债券（三期）
京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目
收益与融资平衡方案总体评价报告

中逸咨字（2026）4号

中逸会计师事务所有限公司

2026 年北京市政府专项债券（三期） 京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目 收益与融资平衡方案总体评价报告

中逸咨字（2026）4号

致：北京市顺义区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（三期）京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目收益与融资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》及应用指南进行审核，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 2026 年北京市政府专项债券（三期）京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）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平衡。



中逸会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师 

中国注册会计师 

二〇二六年一月

2026 年北京市政府专项债券（三期） 京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目 收益与融资平衡方案总体评价报告

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

本项目拟由北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心作为项目主体（土地一级开发）。北京市顺义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，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。统一社会信用代码 1211000079210056X1，注册地址：北京市顺义区复兴西街 9 号院。

（二）项目基本情况

京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目主管部门为中关村科技园区顺义园管理委员会，用地四至分别是：北至遂兴街、南至潮遂街、东至嘉盛路、西至李遂路。总用地规模为 1365.6 亩。具体规划用地指标由规划自然管理部门核定。

项目为新建项目，建设期 60 个月，拟在 2026 年 3 月开工，土地一级开发滚动实施，预计 2027 年底前完成全部土地一级

开发；厂房建设 2026 年 12 月前开工分期建设，2030 年完成全部厂房建设。

京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目实施方案总投资额约 76.47 亿元，项目资金来源包括财政统筹安排资金 15.29 亿元；专项债券资金 61.18 亿元。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。

本批次专项债券重点用于土地一级开发和厂房建设等。

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）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（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

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资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，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 1.30 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1. 投资估算

根据《京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目实施方案》，本项目总投资 76.47 亿元，其中前期费用 1.31 亿元（占比 1.71%）；征地费用 10.22 亿元（占比 13.36%）；拆迁费用 3.13 亿元（占比 4.10%）；市政基础设施建设费用 1.73 亿元（占比 2.26%）；工程费用 59.24 亿元（占比 77.47%）；其他费用 0.84 亿元（占比 1.11%）。

2. 资金筹措

根据项目单位提供资料，项目总投资 76.47 亿元，其中财政统筹安排资金 15.29 亿元，占比 20%；专项债券资金 61.18 亿元，占比 80%。

项目预计总投资 76.47 亿元，其中：计划申请专项债券总额 61.18 亿元。其中 2026 年计划发行 14.99 亿元、2027 年计划发行 17.84 亿元、2028 年计划发行 17.84 亿元、2029 年计划发行 7.79 亿元、2030 年计划发行 2.72 亿元。债券存续期内按年付息，本金分两期偿还：2031 年归还 13.79 亿元、2046 年偿还 47.39 亿元。

财政统筹安排方式筹集资金 15.29 亿元，区域平衡地块资金 2.67 亿元。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。建设期间付息由区财政统筹安排。

本项目拟申请专项债券 61.18 亿元，专项债券重点用于土地一级开发和厂房建设等。其中 13.79 亿元，债券期限 5 年，每年付息一次，2031 年归还本金，预计利率 1.83%（该利率按照测算日 2025 年 11 月 7 日五年期国债收益率五日均线 1.5775%，上浮 25BP，即 1.8275%）；47.39 亿元，债券期限 20 年，每年付息一次，2046 年还本，利率按照测算日 2025 年 11 月 7 日 20 年期国债收益率五日均线为 2.1581%，上浮 25BP，即 2.4081%，综合考虑时间价值等影响因素后，暂定利率为 2.5%。分年度还本付息明细如下：

融资计划及还本付息情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			
	新增本金	利息	年底归还本金	本息合计
2026 年	149,936.74			-
2027 年	178,432.54	6,271.11		6,271.11
2028 年	178,432.54	10,731.92		10,731.92
2029 年	77,857.82	15,192.74		15,192.74
2030 年	27,112.50	17,139.18		17,139.18
2031 年		17,817.00	137,852.00	155,669.00
2032 年		11,848.00		11,848.00
2033 年		11,848.00		11,848.00
2034 年		11,848.00		11,848.00
2035 年		11,848.00		11,848.00
2036 年		11,848.00		11,848.00
2037 年		11,848.00		11,848.00
2038 年		11,848.00		11,848.00
2039 年		11,848.00		11,848.00
2040 年		11,848.00		11,848.00
2041 年		11,848.00		11,848.00
2042 年		11,848.00		11,848.00
2043 年		11,848.00		11,848.00
2044 年		11,848.00		11,848.00
2045 年		11,848.00		11,848.00
2046 年		11,848.00	473,920.14	485,768.14
合计	611,772.14	244,872.00	611,772.14	856,644.14

说明：本报告中 2030 年发行债券 2.72 亿元，本表中为 27112.50 万元，差异产生原因为尾差。

3. 资金使用计划

本批次计划发行专项债券 3.00 亿元，资金用于土地一级开发。

4. 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，本项目预计净收益 111.49 亿元，债券本金与利息合计为 85.66 亿元，专项债券本息覆盖倍数 1.30 倍。

5. 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，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、安置房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

本项目收益来源于三部分，一是项目自身土地收入，二是项目自身经营性专项收入，三是区域平衡地块土地收入。土地出让收入属于政府性基金预算收入，厂房运营收入属于其他专

项收入，区域平衡地块土地收入均符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）土地出让收入

1. 拟出让土地情况及出让计划

项目规划经营性土地总出让规模约 1365.6 亩，拟于 2027 年—2030 年入市交易。土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

序号	地块编号	总用地面积		产业用地	南北长	东西宽	备注
		（公顷）	（亩）	（亩）	（米）	（米）	
1	2-2 号地	3.83	57.45	45.15	193	171	卫生院 12.3 亩
2	3-1 号地	2.82	42.3	42.3	161	142	
3	3-2 号地	3.38	50.7	50.7	180	155	
4	4-1 号地	2.97	44.55	44.55	159	174	集建地
5	4-2 号地	2.36	35.4	35.4	101	93	集建地
6	5 号地	6.08	91.2	79.5	180	222	集建地（研发中心）11.7 亩
7	6 号地	5.54	83.1	83.1	247	189	
8	7 号地	6.17	92.55	92.55	277	190	
9	8 号地	6.02	90.3	83.55	279	183	电站 6.75 亩
10	9 号地	5.03	75.45	75.45	244	169	
11	10 号地	4.06	60.9	60.9	166	201	
12	11 号地	3.93	58.95	58.95	170	188	
13	12 号地	4.83	72.45	72.45	177	228	
14	13 号地	4.15	62.25	62.25	163	236	
15	14 号地	3.44	51.6	51.6	167	188	

序号	地块编号	总用地面积		产业用地	南北长	东西宽	备注
		（公顷）	（亩）	（亩）	（米）	（米）	
16	15号地	4	60	53.1	170	139	集建地（电站6.9亩）
17	16号地	6.82	102.3	102.3	271	215	
18	17号地	6.01	90.15	90.15	272	188	
19	18号地	8.12	121.8	121.8	275	259	
20	19号地	3.99	59.85	59.85	271	120	
合计：		88.22	1,403.25	1,365.60			

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和公示地价系数修正法。

（1）市场比较法

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调整，以客观合理估算土地价格的方法。

根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

周边土地成交情况表

序号	地块名称	规划用途	出让年限	规划建筑 (万平方米)	规划容积率	成交价 (万元)	成交日期	成交单价 (万元/亩)
1	京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）一期 1、2 号地项目 SY00-3702-0005 地块	M1 工业用地	50 年	9.17	1.5	10008	2025/2	109

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，本项目土地出让年限为 50 年，故参考 2025 年 2 月成交的京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）一期 1、2 号地项目 SY00-3702-0005 地块出让单价 109 万元/亩较为适宜。

（2）公示地价系数修正法

根据 2025 年第 1 至 9 月北京市土地成交有关数据分析，共计成交的 23 宗工业用地。其中顺义区成交 2 宗，成交综合单价为 108.88 万元/亩。具体情况如下表所示：

北京市各区 2025 年 1—9 月工业用地成交统计表

区域	成交土地 (宗)		土地面积 (公顷)		规划建筑规模 (万 m ²)		成交价 (亿元)		成交综合单 价(万元/亩)
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	
经开区	9	39%	40.94	60%	78.25	64%	7.35	54%	119.69
昌平区	7	30%	8.89	13%	15.76	13%	2.48	18%	185.98
顺义区	2	9%	8.45	12%	13.61	11%	1.38	10%	108.88
怀柔区	1	4%	4.27	6%	7.47	6%	1.05	8%	163.93
大兴区	2	9%	2.96	4%	4.63	4%	0.61	4%	137.39
房山区	1	4%	1.36	2%	1.36	1%	0.22	2%	107.84
通州区	1	4%	1.33	2%	2.00	2%	0.48	4%	240.60
合计	23	100%	68.20	100%	123.08		13.57	100%	132.65

从市场层面看，将修正系数设定为 1，价格约为 108.88 万元/亩。

基于稳健性原则，将市场比较法和公示地价系数修正法的权重定为 50%和 50%，计算出土地出让预测单价 109 万元/亩（109*50%+108.88*50%）。

土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（万元/亩）
1	工业用地	109

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为 14.89 亿元（ 1365.6×10^9 ）。

（二）厂房运营收入

根据项目申请报告，本项目建成后，产生厂房面积 136.63 万平方米，其中商业面积 20.495 万平方米，占比 15%；非商业面积 116.136 万平方米，占比 85%。

依据市场询价，北京市顺义区空港融慧园周边商业出租单价为 3 元/平方米/天、北京市顺义区仁和商圈商业出租单价为 2.8 元/平方米/天，北京市顺义区联东 U 谷·远大科技园周边商业出租单价为 2.4 元/平方米/天，结合上述样本，测算本项目配套商业出租单价为 2.7 元/平方米/天。

依据市场询价，北京市昌平区未来星科能源谷智造产业园厂房（高端智能制造产业的园区定位）出租单价为 2 元/平方米/天，北京市顺义区南彩茂华智汇产业园出租单价为 1.7 元/平方米/天，北京市顺义区新国展附近厂房（临近会展中心与空港的物流便利性）出租单价为 1.4 元/平方米/天，结合上述样本，测算本项目非商业出租单价 1.7 元/平方米/天。

考虑到本项目投入运营初期，需要进行市场推广并积累客户，因此基于审慎原则，设定较低的初始出租率（预计 2028 年开始出租，2028 年出租率按 30% 计算，2029—2030 年出租率

按 50% 计算）。随着项目运营成熟及周边配套完善，出租率逐步提高至 70%（2031—2032 年出租率按 70% 计算）乃至 80%（2033—2047 年出租率按 80% 计算）的稳定水平。

基于厂房分阶段建设的实际情况，本项目竣工及投入使用亦分年完成。预计 2028 年—2030 年厂房竣工并投入使用面积占比分别为 40%、60%、80%，2031 年全部投入使用。

为确保初期到成熟稳定期的稳健过渡，对本项目配套商业+非商业运营收入进行了预测。具体情况如下表所示：

厂房运营收入表

序号	类型	金额（万元）
1	商业	287,206.03
2	非商业	1,024,722.75
合计		1,311,928.77

（三）平衡地块收入分析

顺义新城中央园区土地一级开发项目（未发行专项债），规划用地性质为综合性商业金融服务业用地。其中 SY00-1101-0504、0506 地块用地面积分别为：9661.56 平方米、9872.68 平方米，建筑面积共计 4.91 万平方米，预计上市时间 2029 年。参考北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-116 地块 B1 商业用地，规划建筑面积 81054.74 平方米，2025 年 2 月成交价 5.64 亿元，楼面价 0.70 万元/平方米。预计平衡地块成交总价为 3.44 亿元（4.91*0.7），扣

除土地出让收入分享支出（8%）、农业土地开发资金（65 元/平方米）、农田水利建设资金（3%）、教育资金（3%）、廉租住房保障资金（3%）等税费后，预计 2.67 亿元用于本项目平衡。

五、平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益来源于三部分，一是土地出让收入，二是厂房运营收入，三是区域平衡地块土地收入。预期收入情况如下表所示：

分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入			
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入	0.00	74,425.20	74,425.20	0.00
厂房出租收入	0.00	0.00	11,071.13	27,677.82
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	26,700.00
合计	0.00	74,425.20	85,496.33	54,377.82
收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	36,903.76	64,581.59	64,581.59	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	36,903.76	64,581.59	64,581.59	73,807.53
收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
收入类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00

合计	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
收入类别	2046 年	2047 年	总计	
土地出让收入	0.00	0.00	148,850.40	
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	1,311,928.77	
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	26,700.00	
合计	73,807.53	73,807.53	1,487,479.17	

（二）预期成本测算

1. 土地出让成本

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（1）农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政财综土资源部《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）、《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）。本地区出让用地计土地开发资金标准为每平方米65元。

（2）农田水利建设资金

结合顺义区专项资金计提情况，顺义区暂定计提本项目比例为3%，计提基数是土地出让收入。

（3）教育资金

结合顺义区专项资金计提情况，暂定计提本项目比例为3%，计提基数是土地出让收入。

（4）保障性安居工程资金

结合顺义区专项资金计提情况，暂定计提本项目比例为3%，计提基数是土地出让收入。

（5）国有土地收益基金

结合顺义区专项资金计提情况，无需计提国有土地收益基金。

（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，其中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%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	148,850.40
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	31,222.17
1. 农业土地开发资金	5,917.60
2. 农田水利建设资金	4,465.512
3. 教育资金	4,465.512
4. 保障性安居工程资金	4,465.512
5. 国有土地收益基金	
6. 市级分享支出	11,908.03
三、土地出让净收入（3=1-2）	117,628.23

2. 厂房出租成本

根据项目申请报告，本项目建成后，产生厂房面积 136.63 万平方米，其中商业面积 20.495 万平方米，占比 15%；非商业面积 116.136 万平方米，占比 85%。依据市场询价预测，本项目配套商业运营成本 0.40 元/平方米/天，非商业运营成本 0.4 元/平方米/天。2028 年—2030 年厂房竣工并投入使用面积占比为 40%、60%、80%。预计 2028 年开始出租，2028 年出租率按 30% 计算，2029—2030 年出租率按 50% 计算，2031—2032 年出租率按 70% 计算，2033—2047 年出租率按 80% 计算。在计算厂房运营成本过程中，出租时成本按 100% 计算，即承担全部管理、维护等费用；空置时成本按 50% 计算，以反映实际支出如维修减少的情况。基于上述思路，运营成本预测情况如下表 1、表 2 所示：

表 1 厂房运营成本总表

序号	类 型	金额（万元）
1	商 业	51,196.49
2	非商业	290,113.45
合计		341,309.94

表 2 厂房运营成本明细表

序号	类型	占比	金额（万元）
1	人工成本	40%	136,523.98
2	水电费	20%	68,261.99
3	维修保养费	15%	51,196.49
4	物业管理费	15%	51,196.49
5	税费及其他	10%	34,130.99

京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目
收益与融资平衡方案总体评价报告

序号	类型	占比	金额（万元）
合计			341,309.94

3. 成本合计

成本分年预测情况如下表所示：

分年度成本/支出表

单位：万元

分年支出				
支出类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让支出	0.00	15,611.08	15,611.08	0.00
厂房出租成本	0.00	0.00	11,170.87	12,966.19
合计	0.00	15,611.08	26,781.95	12,966.19
支出类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	13,963.59	16,955.78	16,955.78	17,953.18
合计	13,963.59	16,955.78	16,955.78	17,953.18
支出类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
合计	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
支出类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
合计	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
支出类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
合计	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
支出类别	2046 年	2047 年	总计	
土地出让支出	0.00	0.00	31,222.17	
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	341,309.94	
合计	17,953.18	17,953.18	372,532.10	

（三）预期收益测算

具体收益测算详见下表：

分年度收益表

单位：万元

分年收益				
收益类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收益	0.00	58,814.12	58,814.12	0.00
厂房出租收益	0.00	0.00	-99.74	14,711.64

京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目
收益与融资平衡方案总体评价报告

区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	26,700.00
合计	0.00	58,814.12	58,714.38	41,411.64
收益类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收益	22,940.18	47,625.80	47,625.80	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	22,940.18	47,625.80	47,625.80	55,854.34
收益类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
收益类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
收益类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
收益类别	2046 年	2047 年	合计	
土地出让收益	0.00	0.00	117,628.23	
厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	970,618.84	
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	26,700.00	
合计	55,854.34	55,854.34	1,114,947.07	

（四）本息覆盖率

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为 111.49 亿元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 85.66 亿元，本息保障倍数为 1.30 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

（五）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）	1,059,199.72	1,114,947.07	1,170,694.42
债券还本付息额（万元）	856,644.14	856,644.14	856,644.14
债券本息覆盖率	1.24	1.30	1.37

根据本项目收益与融资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 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆盖倍数大于1.24，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）风险分析

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为。

1. 影响项目施工进度的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为烦琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2. 影响项目资金筹措的风险及控制措施

项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合

同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3. 影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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平衡。

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

七、其他说明

1. 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。
2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
3. 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。



姓名: 刘峰

证书编号: 110002320007



刘峰

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.

110002320007

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇一年十月三十日
/y /m /d



年 月 日
/y /m /d



姓 名 刘峰
Full name 刘峰
性 别 女
Sex 女
出生日期 1974-01-31
Date of birth 1974-01-31
工作单位 毕马威华振会计师事务所
Working unit 毕马威华振会计师事务所
身份证号码
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

2011年 3月 29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

2011年 3月 29日
/y /m /d

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

事务所
CPAs

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

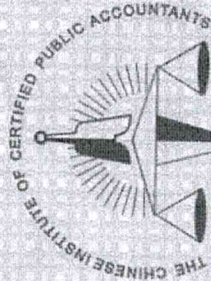
事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d



11



中国注册会计师协会

姓名 孙静
Full name 女
Sex 1979-11-05
Date of birth 中德会计师事务所有限公司
Working unit
Working unit
Identity card No.



孙静 110002320036

年度检验登记 Annual Renewal Registration

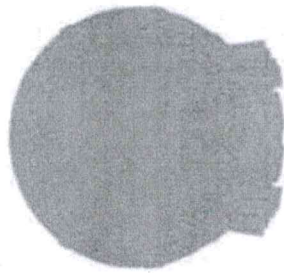
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002320036
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 年 09 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



会计师事务所
执业证书



名称：中逸会计师事务所有限公司
首席合伙人：谷春林
主任会计师：谷春林
经营场所：北京市丰台区金丽南路3号院2号楼
1至16层01内七层736室

组织形式：有限责任
执业证书编号：11000232
批准执业文号：财协字（1999）98号
批准执业日期：1999年6月30日

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》。

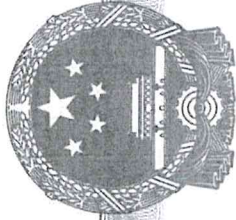


发证机关：北京市财政局

2025年9月2日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

91110112101596341P



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 中逸会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 谷春林
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；承办会计咨询、会计服务业务。
(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。)

注册资本 200万元
成立日期 1997年06月11日
住所

北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1至16层01内七层736室(可通过北京市企业服务e窗通平台公告栏目查看一照多址信息)

登记机关



2025年08月22日