

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
大兴新城核心区土地一级开发项目
收益与融资自求平衡专项报告

编号：天旭审评字[2026]第016号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二六年八月



2026 年北京市政府专项债券（二十五期） 大兴新城核心区土地一级开发项目 收益与融资自求平衡专项报告

北京市大兴区财政局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京兴创投资集团有限公司：

我们接受委托，对大兴新城核心区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。

我们的评价依据《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）。大兴新城核心区土地一级开发项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

大兴新城核心区土地一级开发项目预计总投资额 1,844,799 万元，其中：专项债券资金 736,800 万元、财政预算资金 1,107,999 万元。

大兴新城核心区土地一级开发项目拟融资金额为 736,800 万元，已融资 481,400 万元，发行期 2~7 年，债券利率 1.54%~3.37%；2026 年计划发行 104,800 万元，已发行 9,500 万元，本批次申请发行 20,000 万元，发行期 5 年，债券利率 1.69%，2027 年计划发行 160,100 万元，发行期 5 年，债券利率 1.69%，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。分年度还本付息明细如下：

金额单位：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	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	437,400	104,800		542,200	1.54%-3.37%	8,611	8,611
2	2027 年	542,200	160,100		702,300	1.54%-3.37%	10,371	10,371
3	2028 年	702,300		20,000	682,300	1.54%-3.37%	13,077	33,077
4	2029 年	682,300		275,000	407,300	1.54%-3.37%	12,629	287,629
5	2030 年	407,300			407,300	1.54%-3.37%	6,777	6,777
6	2031 年	407,300		104,800	302,500	1.54%-3.37%	6,777	111,577
7	2032 年	302,500		302,500	0	1.54%-3.37%	5,017	307,517
合计			264,900	702,300			63,258	765,558

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市场成交均价或参考周边项目已上市地块均价。项目收益覆盖本息倍数情况如下：

金额单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	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)	1,450,245	1,526,574	1,602,903
二、上交市级土地出让收入分享支出 (2)	116,020	122,126	128,232
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金 (3)	410,805	437,522	464,236
1. 农业土地开发资金	2,588	2,588	2,588
2. 农田水利建设资金	111,902	119,535	127,167
3. 教育资金	111,902	119,535	127,167
4. 廉租住房保障资金	111,902	119,535	127,167
5. 国有土地收益基金	72,512	76,329	80,145
四、土地出让净收入 (4=1-2-3)	923,420	966,926	1,010,435
五、偿债资金合计 (5)	923,420	966,926	1,010,435
六、融资本息合计 (6)	765,558	765,558	765,558
七、本息覆盖倍数 (7=5/6)	1.21	1.26	1.32



三、评价结论

经评审,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,本次评价的大兴新城核心区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。

以下无正文。



本页为签字盖章页，无正文。

附件：大兴新城核心区土地一级开发项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年八月五日



附件：

大兴新城核心区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

本次预测以大兴新城核心区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。

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) 项目申请单位与实施单位基本情况

1、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；

单位类型：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。

2、项目单位名称：北京兴创投资集团有限公司；



住所：北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城；

企业性质：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：田永安；

注册资本：125600 万元。

经营范围：投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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）项目概况

1、项目介绍

项目预计总投资 1,844,799 万元，其中：工程费用 1,492,359 万元，占比 80.90%；工程建设其他费用 10,426 万元，占比 0.57%；预备费用 9,919 万元，占比 0.54%；建设期利息 289,229 万元，占比 15.68%；铺底流动资金 42,866 万元，占比 2.31%。从资金来源看，计划使用财政安排资金 1,107,999 万元，占比 60.06%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 736,800 万元，占比 39.94%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

根据大兴区发展改革委《关于大兴新城核心区 A-1 组团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〔2009〕658 号）、《关于大兴新城核心区 A-2 组团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〔2009〕664 号）、《关于大兴新城核心区 C 组团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〔2009〕1094 号）、《关于大兴新城核心区 D 组团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〕1829 号）、《关于大兴新城核心区 E 组团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〕1861 号）、《关于大兴新城核心区 F 组团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〕1836 号）、《关于大兴新城核心区 G 组团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〕1832 号）、《关于大兴新城核心区 H 组团土地



一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（2010）1884号）、《关于大兴新城核心区I组团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）1855号）、《关于大兴新城核心区J组团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）1858号）、《关于大兴新城核心区K组团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）1866号），本项目主要建设规模和内容是：大兴新城核心区土地一级开发项目建筑规模共计309.94万平方米，建设内容为居住及配套设施、公共停车场、体育设施、公建混合住宅、基础设施、公共服务设施、商业金融、文化娱乐及广场、行政办公、商业设施及相关配套设施等。

2、资金筹措方案

大兴新城核心区土地一级开发项目总投资1,844,799万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金1,107,999万元，占比60.06%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金736,800万元，占比39.94%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计1,107,999万元，占比60.06%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。分年度筹措计划如下：

单位：万元

资金来源类型	截至2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
财政安排资金	1,041,671	8,291	8,291	8,291	8,291	8,291
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	471,900	104,800	160,100	-	-	-
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	-
合计	1,513,571	113,091	168,391	8,291	8,291	8,291
分年度占比	82.05%	6.13%	9.13%	0.45%	0.45%	0.45%
资金来源类型	2031年	2032年	2033年	合计	各类型占比	
财政安排资金	8,291	8,291	8,291	1,107,999	60.06%	
单位自有资金	-	-	-	-	-	
专项债券	-	-	-	736,800	39.94%	
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	
合计	8,291	8,291	8,291	1,844,799	100.00%	
分年度占比	0.45%	0.45%	0.45%	100.00%		



(三) 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。

本项目对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

(1) 综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

居住房地产市场售价：

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价(元/m ²)	建筑面积(m ²)
1	海悦公馆	两室一厅	2022.03	链家网	40,462	89
2	海悦公馆	三室两厅	2022.04	链家网	38,708	115
3	大兴星光城	三室两厅	2023.02	链家网	54,065	106
4	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
5	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
6	预计居住房地产均价				47,043	/

居住用地入市的市场价格测试如下：

序号	项目名称		金额(元/m ²)	备注
1	不动产单价		47,043	修正销售单价
2	续建建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的 6% 计算
		基础设施建设费	270	按建安费用的 6% 计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的 3% 计算
		其他工程费	135	按建安费用的 3% 计算
		开发期间税费	225	按建安费用的 5% 计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	998	按待估宗地价格的 3.05% 计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的 2% 计算



序号	项目名称	金额 (元/m ²)	备注
	销售费用	941	依照开发完成后价值(不动产单价)的2%计算
	投资利息	2,964	按在建工程(土地)和取得税费期整期计息,续建成本、管理费、销售费用开发期内均匀投入
	销售税费(增值税及其附加)	1,424	增值税按9%计算,城市维护建设税及教育费附加按增值税的10%计算
	开发利润	2,352	以建设成本(不动产单价)、管理费用、销售费用之和的5%计算
	土地使用权单价	32,718	开发完成后的物业价值(不动产单价)-取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

(2) 市场比较法

根据项目位置及用途,对近期土地市场成交的案例进行搜集,案例如下:

周边地块成交情况表:

序号	项目名称	规划用途	可出让 建筑面积 (平方米)	成交价格 (万元)	可出让成交 单价(元/ 平方米)	成交日期
1	K组团 DX00-0102-0702	F1住宅混合公建用地	5.68	229,000	40,317	2017.7
2	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期1号地土地一级开发项目 A2-2 地块	R2 二类居住用地	5.88	248,000	42,200	2022.2
3	北京市大兴区西红门镇 B2-08、DX04-0101-6004、6006、6008 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	9.19	287,500	31,284	2023.8
4	丰台区岳各庄村 A 区棚户区改造项目 DC-L01 地块	R2 二类居住用地	5.80	290,000	50,000	2025.9
5	平均地价: 39,718 元/平方米					



参考上述情况，结合本项目土地具体位置以及规划用途情况，，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，对本项目土地成交价格进行测算：

本项目楼面单价为 38,318 元/平方米 $(32,718 \times 0.2 + 39,718 \times 0.8 = 38,318)$ 。

2、可出让建筑楼面基准评估价格及收益预测

综上测算，本项目可取得经营性收入为 1,526,574 万元。

序号	地块名称	用地类型	预计上市时间	土地出让收入（万元）
1	DX00-0101-047	F3 多功能	2029 年	265,541
2	DX00-0101-049	M4 工业研发	2032 年	166,682
3	DX00-0101-001、002	B1 商业	2030 年	76,252
4	DX00-0103-009	R2 居住	2026 年	389,307
5	DX00-0103-010	B9 其他服务设施	2026 年	76,252
6	DX00-0101-062	M4 工业研发	2031 年	92,729
7	DX00-0101-032	R2 居住	2027 年	150,971
8	DX00-0101-026	B3 娱乐康体	2032 年	111,121
9	念坛公园东侧 DX00-0103-031(目前规划正在调整，调整后指标增加，土地价值提升，预计收入增加，由于规划尚未批复，暂按原规划测算)	R2 居住	2028 年	197,719
合计				1,526,574

3、项目成本

本项目成本合计 559,648 万元，包括：土地出让计提资金 559,648 万元。

运营期内，本项目土地出让计提资金 559,648 万元，包括：农业土地开发资金支出 2,588 万元，农田水利建设资金支出 119,535 万元，教育资金支出 119,535 万元，廉租住房保障资金支出 119,535 万元，国有土地收益基金支出 76,329 万元，上交市级土地出让收入分享支出 122,126 万元。

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农业土地开发资金	2,588



序号	成本类型	成本规模
2	农田水利建设资金	119,535
3	教育资金	119,535
4	廉租住房保障资金	119,535
5	国有土地收益基金	76,329
6	上交市级土地出让收入分享支出	122,126
合计		559,648

(2) 农业土地开发资金

本项目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）。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

本项目农业土地开发资金根据财政部、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）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

本项目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）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

本项目廉租住房保障资金根据财政部、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，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

（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《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）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）上交市级土地出让收入分享支出

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）文件规定，按土地出让总价款8%进行扣除。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

单位：万元

序号	计提资金类型	分年计提资金							合计
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	农业土地开发资金	790	256	335	450	129	157	471	2,588
2	农田水利建设资金	30,247	3,258	18,943	25,725	6,796	8,444	26,122	119,535
3	教育资金	30,247	3,258	18,943	25,725	6,796	8,444	26,122	119,535
4	保障性安居工程资金	30,247	3,258	18,943	25,725	6,796	8,444	26,122	119,535
5	国有土地收益基金	23,278	7,549	9,886	13,277	3,813	4,636	13,890	76,329
6	上交市级资金分享支出	37,245	12,078	15,818	21,243	6,100	7,418	22,224	122,126
合计		152,054	29,657	82,868	112,145	30,430	37,543	114,951	559,648



综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

单位：万元

序号	支出类型	分年度成本							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	土地出让计提资金	152,054	29,657	82,868	112,145	30,430	37,543	114,951	559,648
合计		152,054	29,657	82,868	112,145	30,430	37,543	114,951	559,648

4、土地出让净收入预测情况

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

单位：万元

类别	分年度收益							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574
成本支出	152,054	29,657	82,868	112,145	30,430	37,543	114,951	559,648
收益	313,505	121,314	114,851	153,396	45,822	55,186	162,852	966,926

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 736,800 万元，其中：

1) 2015 年 10 月 15 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（五期）），发行期 5 年，债券利率 3.37%。

2) 2015 年 11 月 19 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府专项债券（六期）），发行期 5 年，债券利率 3.1%。

3) 2016 年 9 月 8 日发行 145,000.00 万元（2016 年北京市政府专项债券（一期）），发行期 3 年，债券利率 2.47%。2019 年 8 月 6 日发行再融资专项债券（2019 年北京市政



府专项债券（二十五期）再融资），发行期5年，债券利率3.22%。2024年7月9日发行再融资专项债券（2024年北京市地方政府再融资专项债券（二十五期）），发行期5年，债券利率2.04%。

4) 2019年3月29日发行100,000.00万元（2019年北京市土地储备专项债券（一期）-2019年北京市政府专项债券（一期）），发行期5年，债券利率3.25%。2024年3月25日发行再融资专项债券（2024年北京市地方政府再融资专项债券（十期）），发行期5年，债券利率2.26%。

5) 2019年6月28日发行30,000.00万元（2019年北京市土地储备专项债券（七期）-2019年北京市政府专项债券（十六期）），发行期5年，债券利率3.31%。2024年6月17日发行再融资专项债券（2024年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期5年，债券利率2.11%。

6) 2021年12月15日发行32,500.00万元（2021年北京市地方政府再融资专项债券（十六期）），发行期3年，债券利率2.99%。

7) 2022年4月19日发行20,000.00万元（2022年北京市地方政府再融资专项债券（六期）），发行期2年，债券利率2.37%。2024年4月9日发行再融资专项债券（2024年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）），发行期5年，债券利率2.24%。

8) 2025年2月18日发行122,700.00万元（2025年北京市政府专项债券（九期）），发行期7年，债券利率1.62%。

9) 2025年6月26日发行19,700.00万元（2025年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期7年，债券利率1.64%。

10) 2026年计划发行104,800万元，2026年2月10日发行4,400.00万元（2026年北京市政府专项债券（三期）），发行期5年，债券利率1.62%。

11) 2026年4月27日发行5,100.00万元（2026年北京市政府专项债券（十一期）），发行期5年，债券利率1.54%。



2026 年计划发行 104,800 万元，已发行 9,500 万元，本批次申请发行 20,000 万元，发行期 5 年，债券利率 1.69%（以中国债券信息网 2026 年 7 月 30 日，5 年期中国国债五日均线值 1.4414%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.69%），2027 年计划发行 160,100 万元，发行期 5 年，债券利率 1.69%，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。本次计划使用债券资金用于支付市政设施建设、地块上市前期手续办理等。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。分年度还本付息明细如下：

金额单位：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	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	437,400	104,800		542,200	1.54%-3.37%	8,611	8,611
2	2027 年	542,200	160,100		702,300	1.54%-3.37%	10,371	10,371
3	2028 年	702,300		20,000	682,300	1.54%-3.37%	13,077	33,077
4	2029 年	682,300		275,000	407,300	1.54%-3.37%	12,629	287,629
5	2030 年	407,300			407,300	1.54%-3.37%	6,777	6,777
6	2031 年	407,300		104,800	302,500	1.54%-3.37%	6,777	111,577
7	2032 年	302,500		302,500	0	1.54%-3.37%	5,017	307,517
合计			264,900	702,300			63,258	765,558

五、本息覆盖倍数情况

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

敏感性分析	敏感性变化比率		
	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）	1,450,245	1,526,574	1,602,903
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	116,020	122,126	128,232



三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(3)	410,805	437,522	464,236
1. 农业土地开发资金	2,588	2,588	2,588
2. 农田水利建设资金	111,902	119,535	127,167
3. 教育资金	111,902	119,535	127,167
4. 廉租住房保障资金	111,902	119,535	127,167
5. 国有土地收益基金	72,512	76,329	80,145
四、土地出让净收入(4=1-2-3)	923,420	966,926	1,010,435
五、偿债资金合计(5)	923,420	966,926	1,010,435
六、融资本息合计(6)	765,558	765,558	765,558
七、本息覆盖倍数(7=5/6)	1.21	1.26	1.32

项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区政府统筹安排。

六、结论

综上,在预测性假设成立的前提下,本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.26,能够保证债券正常的还本付息,实现项目收益与融资的自求平衡。

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。

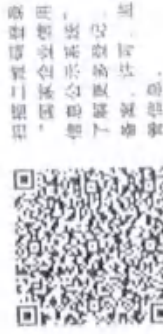
3、本报告的使用权归委托方所有,因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





营业执照

统一社会信用代码
91450103057501754N (1-1)



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解服务投资
备案、许可、监
管信息。

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2012年11月12日

名称 广西天旭会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 贾红峰

经营范围

许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务；破产清算服务；财务咨询；
代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业管理；企业信用调查；
税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；社会经济咨询服务；社会经济咨询服务；
咨询；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；开展代理记账服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章



登记机关

2026年01月28日



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号: 0020821

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，会计师事务所应当向主管部门申请换发。
- 3、会计师事务所不得伪造、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》。

广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

发证机关: 广西壮族自治区财政厅

2023 年 12 月 20 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 广西天旭会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 贾红峰

经营场所: 南宁市新民路4号华星时代广场

名仕阁9层908号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45000001

批准执业文号: 桂财会[2012]76号

批准执业日期: 2012年11月5日



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名: 梁志坚
性别: 女
出生日期: 1977-11-10
身份证号: 450105197711101522
工作单位: 广西天旭会计师事务所有限公司
身份证号码: 450105197711101522



年度检

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.



梁志坚 110001980011

证书编号: 110001980011
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2002 年 12 月 05 日
Date of Issuance
换发 2013 年 03 月 14 日





广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名: 雷莹 女
Full name: 雷莹
Sex: 女
出生年月: 1995-07-01
Date of birth: 1995-07-01
单位: 天旭会计师事务所有限公司
Unit: 天旭会计师事务所有限公司
身份证号: 4501030527612
Identity card: 4501030527612



年度检验合格
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 450000010006
No. of Certificate: 450000010006

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Guangxi Zhuang Autonomous Region Registered Accountants Association

发证日期: 2025
Date of Issuance: 2025



年 月 日