

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
生物医药基地东配套区土地一级开发项目
收益与融资平衡报告

编号：天旭审评字[2026]第 020 号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二六年九月



生物医药基地东配套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，对生物医药基地东配套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。

我们的审核依据是《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），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

生物医药基地东配套区土地一级开发项目预计总投资 777,706.00 万元，其中：拟融资 235,600.00 万元、财政预算资金 542,106.00 万元。

生物医药基地东配套区土地一级开发项目拟融资金额为 235,600.00 万元，已发行 175,100.00 万元，债券期限 3~7 年，本批次申请发行 25,000 万元，债券期限为 3 年，



2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
生物医药基地东配套区土地一级开发项目收益与融资平衡报告

债券利率 1.50%，2027 年计划发行 35,500 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.65%，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。应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年	175,100	25000		200,100	1.50%-3.31%	4,872	4,872
2027 年	200,100	35500	108,000	127,600	1.50%-3.31%	5,247	113,247
2028 年	127,600	0	47,100	80,500	1.50%-3.31%	2,868	49,968
2029 年	80,500	0		80,500	1.50%-3.31%	1,309	1,309
2030 年	80,500	0		80,500	1.50%-3.31%	934	934
2031 年	80,500	0	25,000	55,500	1.50%-3.31%	934	25,934
2032 年	55,500	0	55,500	0	1.50%-3.31%	934	56,434
合计		60,500	235,600			17,097	252,698

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：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	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	567,642
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	45,411
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	180,818
1. 农业土地开发资金	1,605
2. 农田水利建设资金	50,277
3. 教育资金	50,277
4. 保障性安居工程资金	50,277
5. 国有土地收益基金	28,382
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	341,413
减：项目成本	
五、项目收益（5）	341,413
六、融资本息合计（6）	252,698
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.35



敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

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10%测算	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	按照目前土地市场上浮10%测算
一、土地出让收入（1）	510,878	539,260	567,642	596,024	624,406
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	40,870	43,141	45,411	47,682	49,952
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	160,953	170,886	180,818	190,754	200,688
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	309,055	325,233	341,413	357,588	373,766
五、项目收益（5）	309,055	325,233	341,413	357,588	373,766
六、融资本息合计（6）	252,698	252,698	252,698	252,698	252,698
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.22	1.29	1.35	1.42	1.48

三、评价结论

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，本次评价的生物医药基地东配套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。



本页为签字盖章页，无正文。

附件：生物医药基地东配套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：



二〇二六年九月十四日



附件：

生物医药基地东配套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

本次预测以生物医药基地东配套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。

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%、10%及下浮 5%、10%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）申报单位与实施单位基本情况

1. 申报单位基本情况

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. 实施单位基本情况

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；

单位类型：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：田永安；

注册资本：125600 万。

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

根据北京市发展改革委《关于生物医药基地东配套区 A 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[2008]2168 号）、《关于生物医药基地东配套区 B 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]7 号）、《关于生物医药基地东配套区 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]82 号）、《关于生物医药基地东配套区 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[2008]2171 号）、《关于生物医药基地东配套区 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[2008]2164 号）、《关于生物医药基地东配套区 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[2009]23 号），本项目主要建设规模和内容是：生物医药基地东配套区土地一级开发项目建筑规模共计 264.68 万平方米，建设内容为住宅、居住公共服务设施、商业金融、娱乐设施、医疗设施、市政管理用房等。



本项目为在建项目，建设期预计为 242 个月，已于 2008 年 10 月开始实施，预计 2028 年 12 月完成上市工作。

2、资金筹措方案

生物医药基地东配套区土地一级开发项目拟融资金额为 235,600.00 万元，已发行 175,100.00 万元，债券期限 3~7 年，本批次申请发行 25,000 万元，债券期限为 3 年，债券利率 1.50%，2027 年计划发行 35,500 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.65%，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。

（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。

本项目采用剩余法和比较法两种方法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）剩余法

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：

（1）剩余法

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/㎡)	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
		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	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
----	------	------	---------------	--------------	-----------------	------



序号	项目名称	规划用途	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	J 组团 DX00-0101-0201-0501、 0701	F2 公建混合 住宅用地	174,800	416,000	29,489	2014-4-24
2	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	94,338	246,000	26,076	2019-2-25
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	211,367	357,000	16,890	2022-2-16
4	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、-0011 地块、DX00-0404-0033 地 块、0007 地块	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	214,600	17,956	2024-7-3
5	平均地价				20,559	/

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，两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为 0.2，比较法取权重为 0.8，对本项目土地成交价格进行测算：

本项目楼面单价为 22,991.00 元/平方米（ $32,718 \times 0.2 + 20,559 \times 0.8 = 22,991$ ）。

序号	地块名称	收入类型	预计上市时间	土地出让收入
1	DX00-0505-0018	土地出让收入	2028	68,742.00
2	DX00-0505-0021	土地出让收入	2028	68,742.00
3	DX00-0505-0022	土地出让收入	2026	96,561.00
4	DX00-0505-0007	土地出让收入	2028	252,669.00
5	DX00-0505-0031	土地出让收入	2026	80,928.00
合计				567,642.00

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. 计提政策性资基金详情

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）规定，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排资金，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

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	567,642.00
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	45,411.00
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	180,818.00
1. 农业土地开发资金	1,605.00
2. 农田水利建设资金	50,277.00
3. 教育资金	50,277.00
4. 保障性安居工程资金	50,277.00
5. 国有土地收益基金	28,382.00
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	341,413.00

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 235,600.00 万元，已发行 175,100.00 万元，债券期限 3~7 年，其中：

1) 2021 年 12 月 15 日发行 47,100.00 万元（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 7 年，债券利率 3.31%。

2) 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（七期）），发行期 3 年，债券利率 2.48%。2025 年 4 月 8 日发行再融资专项债券（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（十一期）），发行期 7 年，债券利率 1.74%。

3) 2022 年 4 月 19 日发行 5,000.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）），发行期 5 年，债券利率 2.65%。

4) 2022 年 6 月 20 日发行 103,000.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）），发行期 5 年，债券利率 2.75%。

2026 年计划发行 25,000 万元，已发行 0 万元，本批次申请发行 25,000 万元，债券期限为 3 年，债券利率 1.50%，2027 年计划发行 35,500 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.65%，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。分年度还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年	175,100	25000		200,100	1.50%-3.31%	4,872	4,872
2027 年	200,100	35500	108,000	127,600	1.50%-3.31%	5,247	113,247
2028 年	127,600	0	47,100	80,500	1.50%-3.31%	2,868	49,968
2029 年	80,500	0		80,500	1.50%-3.31%	1,309	1,309
2030 年	80,500	0		80,500	1.50%-3.31%	934	934
2031 年	80,500	0	25,000	55,500	1.50%-3.31%	934	25,934
2032 年	55,500	0	55,500	0	1.50%-3.31%	934	56,434
合计		60,500	235,600			17,097	252,698

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

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	567,642
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	45,411
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	180,818
1. 农业土地开发资金	1,605
2. 农田水利建设资金	50,277
3. 教育资金	50,277
4. 保障性安居工程资金	50,277
5. 国有土地收益基金	28,382
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	341,413
减：项目成本	
五、项目收益（5）	341,413
六、融资本息合计（6）	252,698
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.35



敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

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10%测算	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	按照目前土地市场上浮10%测算
一、土地出让收入（1）	510,878	539,260	567,642	596,024	624,406
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	40,870	43,141	45,411	47,682	49,952
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	160,953	170,886	180,818	190,754	200,688
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	309,055	325,233	341,413	357,588	373,766
五、项目收益（5）	309,055	325,233	341,413	357,588	373,766
六、融资本息合计（6）	252,698	252,698	252,698	252,698	252,698
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.22	1.29	1.35	1.42	1.48

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，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覆盖倍数为 1.35，能保证债券正常的还本利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

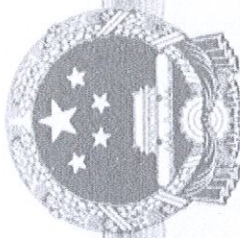
七、使用与限制

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)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附本件专用章



伍拾万圆整

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)
成立日期 2012年11月12日
住所 南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁908号房



法定代表人 唐红峰

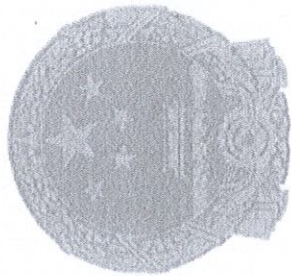
经营范围

许可项目：注册会计师业务；接受司法机关委托开展专业鉴定服务；代理记账；财务咨询；以相关部门批准后方可开展经营活动（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）
一般项目：工程造价咨询业务；社会经济咨询；企业管理咨询；商务信息咨询；信息咨询服务（不含金融信息咨询）；商务代理代办服务（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）



关





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:

经营场所:

南宁市新民路4号华星时代广场
A座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



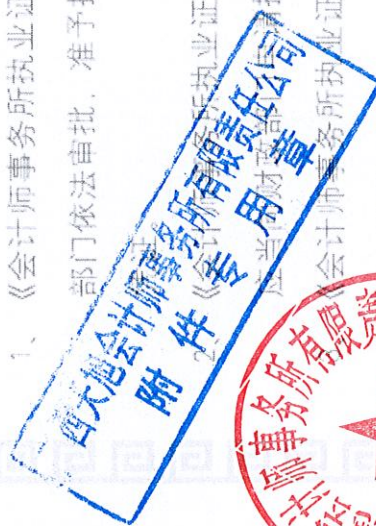
说明

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

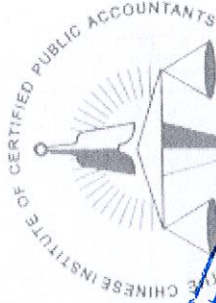
《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当及时申请换发。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出借、转让。

会计师事务所终止或执业许可被撤销, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》



证书序号: 0020821



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for a year after this renewal.



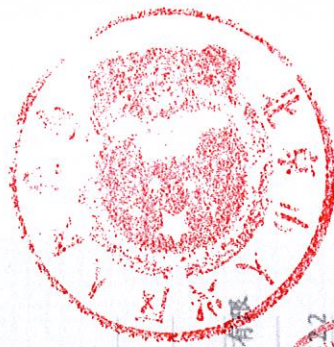
陈博文 110001980034



证书编号: 110001980034
No. of Certificate
广西壮族自治区注册会
批准注册协会: 计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 始发 2003 年 11 月 07 日
Date of Issuance 换发 2014 年 04 月 08 日



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章



姓名: 梁志军
性别: 男
出生日期: 1977-11-10
工作单位: 广西天旭会计师事务所有限公司
身份证号: 450105197711141322
Identity card No.



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.



梁志军 110001980011



证书编号:
No. of Certificate

110001980011

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

2013 年 3 月 14 日