# 2026年北京市政府专项债券（四十三期）
# 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029号

广西天旭会计师事务所有限责任公司

二〇二六年十月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：桂26MZBEM6AS

# 2026年北京市政府专项债券（四十三期）
# 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1.45%～3.37%；2026年计划发行104,800万元，已发行29,500万元，本批次申请发行45,100万元，发行期5年，债券利率1.66%，2027年计划发行160,100万元，发行期5年，债券利率1.66%，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 | 1.45%-3.37% | 8,611 | 8,611 |
| 2 | 2027 年 | 542,200 | 160,100 | | 702,300 | 1.45%-3.37% | 10,301 | 10,301 |
| 3 | 2028 年 | 702,300 | | 20,000 | 682,300 | 1.45%-3.37% | 13,006 | 33,006 |
| 4 | 2029 年 | 682,300 | | 275,000 | 407,300 | 1.45%-3.37% | 12,558 | 287,558 |
| 5 | 2030 年 | 407,300 | | | 407,300 | 1.45%-3.37% | 6,706 | 6,706 |
| 6 | 2031 年 | 407,300 | | 104,800 | 302,500 | 1.45%-3.37% | 6,706 | 111,506 |
| 7 | 2032 年 | 302,500 | | 302,500 | 0 | 1.45%-3.37% | 5,017 | 307,517 |
| 合计 | | | 264,900 | 702,300 | | | 62,905 | 765,205 |

## 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) | 765,205 | 765,205 | 765,205 |
| 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**

广西天旭会计师事务所有限责任公司

中国·南宁

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月二十二日

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 | 160100 | - | - | - |
| 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/㎡） | 建筑面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |

| 序号 | 项目名称 | | 金额（元/㎡） | 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*0.2+39,718*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 |
| 2 | 农田水利建设资金 | 119,535 |
| 3 | 教育资金 | 119,535 |

| 序号 | 成本类型 | 成本规模 |
| --- | --- | --- |
| 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 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 合计 |
| 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%。

12）2026年8月18日发行20,000.00万元（2026年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期5年，债券利率1.45%。

2026年计划发行104,800万元，已发行29,500万元，本批次申请发行45,100万元，发行期5年，债券利率1.66%（以中国债券信息网2026年10月14日，5年期中国国债五日均线值1.4057%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.66%），2027年计划发行160,100万元，发行期5年，债券利率1.66%，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% | 10,301 | 10,301 |
| 3 | 2028 年 | 702,300 | | 20,000 | 682,300 | 1.54%-3.37% | 13,006 | 33,006 |
| 4 | 2029 年 | 682,300 | | 275,000 | 407,300 | 1.54%-3.37% | 12,558 | 287,558 |
| 5 | 2030 年 | 407,300 | | | 407,300 | 1.54%-3.37% | 6,706 | 6,706 |
| 6 | 2031 年 | 407,300 | | 104,800 | 302,500 | 1.54%-3.37% | 6,706 | 111,506 |
| 7 | 2032 年 | 302,500 | | 302,500 | 0 | 1.54%-3.37% | 5,017 | 307,517 |
| 合计 | | | 264,900 | 702,300 | | | 62,905 | 765,205 |

## 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) | 765,205 | 765,205 | 765,205 |
| 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。

统一社会信用代码

91450103057501754N （1-1）

# 营业执照

（副 本）

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。

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;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：财政资金项目预算绩效评价服务;资产清算服务;财务咨询;税务服务;工程造价咨询业务;社会经济咨询服务;企业管理;企业管理咨询;融资咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;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）

注册资本　伍拾万圆整

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9层908号房

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



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

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，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：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

证书编号：
No. of Certificate

110001980011

广西壮族自治区注册会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 计师协会

发证日期：
Date of Issuance 换发 2013 年 03 月 14 日

4

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 110001980011

2013 年 3 月 14 日

广西壮族自治区注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

4501030527672

Name 姓名
Sex 性别 男
Date of birth 出生日期 1977-11-10
Working unit 工作单位 广西天旭会计师事务所有限责任公司
Identity card No. 身份证号码 450105197711101522

北京兴创集团有限公司 110108023521

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 1101020356777

北京市大兴区会计师事务所 110151008215A

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 雷芸
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1995-07-01
Date of birth

工作单 [redacted]
Working unit

身份证号码 450121199507016629
Identity card No.



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

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: 450000010006
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: 2025 年 01 月 14 日
Date of Issuance