# 2026年北京市政府专项债券（四十三期）
# 丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

中企星达咨字[2026]第049号

北京中企星达会计师事务所（普通合伙）



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：京26HAQ9ERUB

# 2026 年北京市政府专项债券（四十三期）
# 丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

中企星达咨字[2026]第 049 号

北京市丰台区财政局：

我们接受委托，对丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）（以下简称 “本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号一预测性财务信息的审核》，项目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。

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，本次评价的本项目预计项目的资金流入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。

北京中企星达会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

2026 年 10 月 23 日

# 2026年北京市政府专项债券（四十三期）
# 丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）
# 收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

| | |
|---|---|
| 名称 | 北京丰科建投资有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110106554818453H |
| 住所 | 北京市丰台区南四环西路188号5区25号楼四层 |
| 法定代表人 | 庄严 |
| 注册资本 | 30000万元 |
| 成立日期 | 2010年05月19日 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；投资管理；资产管理；项目投资；投资咨询。（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。） |

北京中企星达会计师事务所（普通合伙）

（二）项目基本情况

| | | |
|---|---|---|
| 项目名称 | | 丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期） |
| 项目总投资 | | 111515万元 |
| 计划发行专项债券规模 | 2026年2027年 | 86500万元 |
| 项目实施方 | | 北京丰科建投资有限公司 |
| 项目位置及范围 | | 丰台区王佐镇佃起村，东至京周路，南至顺源路，西至佃起湿地公园，北至长青路。 |
| 用地面积 | | 59.64公顷 |
| 项目建设内容 | | 进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设 |

1、项目概况

根据北京市规划和自然资源委员会丰台分局于2026年9月12日出具了《关于丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）“多规合一” 协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2026〕0040号），本项目规划总用地面积约596400平方米，总建筑规模622560平方米。规划用地性质为：一类工业用地、物流用地、工业研发用地、公交场站用地、供电用地、公园绿地、城市道路用地等。

2、开发模式

依据北京市人民政府《关于全面实行工业用地招拍挂出让的实施意见（试行）》（京政发〔2007〕14 号）中关于工业用地前期开发的相关政策规定，以及丰台区人民政府公文批办单《中关村科技园丰台园管理委员会关于王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）授权的请示》（丰台区人民政府办文第 2076 号），由北京丰科建投资有限公司作为项目实施主体，组织开展王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）相关工作，统筹开展集体土地征收、地上物腾退拆迁、市政基础设施配套建设等工作，完成前期开发后，按程序实现产业用地供应出让。

3、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 28 个月，于 2026 年 9 月开工建设，预计 2028 年 12 月完工。本项目不涉及运营，土地前期开发完成后，非营利性配套设施用地拟按划拨方式供应土地，其他用地拟按有偿方式供应土地。

4、项目审批情况

本项目为核准制项目。2026 年 9 月 14 日，丰台区发展改革委下发《关于丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕57 号），同意项目实施。

北京中企华正会计师事务所（普通合伙）

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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况（评价要素）

1、投资估算

| 序号 | 科目 | 投资金额（万元） | 投资占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 前期费用 | 3775 | 3.38% |
| 2 | 征地费用 | 70211 | 62.96% |
| 3 | 拆迁费用 | 264 | 0.25% |
| 4 | 市政基础设施建设费 | 10119 | 9.07% |
| 5 | 其他费用 | 4093 | 3.67% |
| 6 | 财务费用 | 3930 | 3.52% |
| 7 | 电力工程接入费 | 16676 | 14.95% |
| 8 | 管理费 | 1768 | 1.59% |
| 9 | 审计费 | 95 | 0.09% |
| 10 | 两税两费 | 584 | 0.52% |
| **项目总投资** | | **111515** | **100.00%** |

2、资金筹措

| 序号 | 项目 | 金额（万元） | 比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 财政安排资金 | 25015 | 22.43% |
| 2 | 政府专项债券融资 | 86500 | 77.57% |
| **项目总投资** | | **111515** | **100.00%** |

北京中企星达会计师事务所(普通合伙)

3、分年度资金筹措如下（金额单位：万元）：

| 资源来源类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 | 各类型占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 4012 | 9110 | 10344 | 831 | 392 | 326 | 25015 | 22.43% |
| 专项债券 | 60000 | 26500 | | | | | 86500 | 77.57% |
| **合计** | **64012** | **35610** | **10344** | **831** | **392** | **326** | **111515** | **100.00%** |
| 分年度占比 | 57.40% | 31.93% | 9.28% | 0.75% | 0.35% | 0.29% | 100.00% | |

4、融资规模

本项目计划申请专项债券 86500 万元，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。

专项债券分年度发行计划表

单位：万元

| 序号 | 年度 | 发行规模 | 发行期限 | 付息方式 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 年 | 29000 | 5 年 | 每年支付一次债券利息 | 到期后一次性还本 |
| 2 | 2026 年 | 31000 | 3 年 | 每年支付一次债券利息 | 到期后一次性还本 |
| 3 | 2027 年 | 26500 | 2 年 | 每年支付一次债券利息 | 到期后一次性还本 |

5、偿债计划

本项目各项融资需偿还本息约 90430 万元，其中：本金 86500 万元，利息 3930 万元。其中专项债券融资偿债计划如下：

本项目拟使用专项债券 86500 万元，其中计划 2026 年发行 60000 万元，其中 29000 万元期限为 5 年、31000 万元期限为 3 年；2027 年计划发行 26500 万元，期限为 2 年。3 年期债券利率 1.35%，2 年期债券利率 1.35%，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。

项目还本付息情况详见下表：

北京中会昊达会计师事务所(普通合伙)

专项债券还本付息情况表（金额单位：万元）

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 新增债券本金 | 融资利率 | | | | |
| **建设期** | - | - | - | - | - | - | - |
| 2026 年 | | 60000 | 1.35% | | 60000 | 135 | 135 |
| 2027 年 | 60000 | 26500 | 1.35% | | 86500 | 1078 | 1078 |
| 2028 年 | 86500 | | | | 86500 | 1168 | 1168 |
| 2029 年 | 86500 | | | 57500 | 29000 | 831 | 58331 |
| 2030 年 | 86500 | | | | 29000 | 392 | 392 |
| 2031 年 | 86500 | | | 29000 | | 326 | 29326 |
| | | | | | | | |
| 合计 | | 86500 | | 86500 | | 3930 | 90430 |

注：3 年期债券利率 1.35%，2 年期债券利率 1.35%，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。

四、项目预期收益来源

根据《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕57号），本项目主要建设规模和内容是:总用地建筑控制规模为62.3万平方米(不含地下)，建筑内容为工业研发、一类工业、物流、公交场站等。工作内容是:进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，非营利性配套设施用地拟按划拨方式供应土地，其他用地拟按有偿方式供应土地。

项目建成后根据用地性质不同，供地方式及收入水平也有所不同：其中供地方式为划拨的，其收入依据应分摊土地整理成本确定；供地方式为协议出让按照市场比较法和成本逼近法并结合该区域土地成交实际情况综合测算的预期土地出让价格确定；供地方式为公开出让的，参照土地价值评估所适用的方法，采用市场比较法和成本逼近法对土地市场价格进行预测，对土地开发价值进行合理预期。

北京中企星达会计师事务所(普通合伙)

参考北京近两年周边地区土地成交价格，一类工业用地以20年期和30年期为主，价格区间在1100-1800元/平方米；物流用地以20年期和30年期为主，价格区间在1400-2500元/平方米；工业研发用地以20年期为主，价格区间在1400-2800元/平方米。

最终确定项目范围内一类工业用地楼面熟地价为1580元/平方米，仓储物流用地楼面熟地价约2500元/平方米，工业研发用地楼面熟地价约3100元/平方米。

**项目收入估算表**

| 出让年限 | 地块编号 | 用地性质 | 出让方式 | 建筑规模（平方米） | 单价（元/平方米） | 金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028年 | FT00-4504-001 | M4 | 协议出让 | 98770 | 3100 | 30619 |
| 2027年 | FT00-4504-002 | M1 | 公开出让 | 76200 | 1580 | 12040 |
| 2027年 | FT00-4504-003 | M1 | 公开出让 | 35100 | 1580 | 5546 |
| 2027年 | FT00-4504-004 | M1 | 公开出让 | 34950 | 1580 | 5522 |
| 2027年 | FT00-4504-005 | M1 | 公开出让 | 45000 | 1580 | 7110 |
| 2028年 | FT00-4504-006 | M1 | 公开出让 | 33750 | 1580 | 5333 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028 年 | FT00-4504-007 | M1 | 公开出让 | 66300 | 1580 | 10475 |
| 2028 年 | FT00-4504-008 | W1 | 公开出让 | 48300 | 2500 | 12075 |
| 2028 年 | FT00-4504-009 | W1 | 公开出让 | 85500 | 2500 | 21375 |
| 2028 年 | FT00-4504-010 | W1 | 公开出让 | 93900 | 2500 | 23475 |
| 2028 年 | FT00-4504-011 | S3 | 划拨 | 2950 | 1804 | 53 |
| 2028 年 | FT00-4504-012 | U12 | 划拨 | 1840 | 1804 | 33 |
| | 合计 | | | | | 133655 |

本项目运营期内，经营性收入合计 108989 万元，为 M4 工业研发用地、M1 工业用地、W1 物流用地等土地出让金扣除各项基金（资金）计提后收入。

**项目专项收入情况表**

单位：万元

| 序号 | 收入类型 | 收入规模 |
|---|---|---|
| 1 | 土地出让收入 | 133655 |
| 2 | 计提各项基金 | 24666 |
| 3 | 净收入 | 108989 |

北京中企堃达会计师事务所(普通合伙)

**项目分年度专项收入表**

单位：万元

| 序号 | 收入类型 | 分年专项收入 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
| 1 | 土地出让收入 | | 25383 | 83606 | | |
| 合计 | | 108989 | | | | |

五、自求平衡情况

（一）项目净收益

项目净收益估算表

| 序号 | 项目 | 金额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|
| **1** | **项目总收入** | **133655** | |
| 1.1 | 供地方式为划拨 | 86 | |
| 1.2 | 供地方式为协议出让 | 30619 | |
| 1.3 | 供地方式为公开出让 | 102950 | |
| **2** | **计提政府土地出让收益** | **24666** | |
| 2.1 | 供地方式为划拨 | 0 | |
| 2.2 | 供地方式为协议出让 | 8194 | |
| 2.3 | 供地方式为公开出让 | 16472 | |
| **项目净收益** | | **108989** | |

（二）本息覆盖率

经测算，本项目用于偿还专项债券的预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.21，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。其中建设期2026年、2029年至2031年收益不足的情况下，2026年利息由财政预算资金解决，2029年至2031年利息由2027年、2028年结余收益支付，可以实现年度资金平衡。

北京中企星通会计师事务所（普通合伙）

**专项债券资金收益与融资平衡情况表**

单位：万元

| 序号 | 年度 | 项目收益（含以往年度收益结余） | 专项债券还本付息 | | | 年度可否平衡 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 到期本金 | 本期付息 | 本息合计 | |
| 1 | 2026年 | | 0 | 135 | 135 | |
| 2 | 2027年 | 25383 | 0 | 1078 | 1078 | 是 |
| 3 | 2028年 | 83606 | 0 | 1168 | 1168 | 是 |
| 4 | 2029年 | | 57500 | 831 | 58331 | 是 |
| 5 | 2030年 | | 0 | 392 | 392 | 是 |
| 6 | 2031年 | | 29000 | 326 | 29326 | 是 |
| 合计 | | 108989 | 86500 | 3930 | 90430 | |
| 本息覆盖倍数 | | 1.21 | | | | |

（三）收支预算表

本项目收入来源于土地出让收入。项目不涉及运营，无运营成本。项目收入、成本、收益预测较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.21，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

| 收支类别 | 公式 | 金额 |
|---|---|---|
| **一、建设资金来源** | **A=H+I** | **111515** |
| （一）财政安排资金 | H=AA | 25015 |
| 其中：其他财政资金 | AA | 25015 |
| （二）地方政府专项债券 | I>=AF | 86500 |
| 其中：用作项目资本金 | AF | |
| **二、项目建设支出** | B=N+O+P | **111515** |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N | 107585 |
| （二）财务费用-专项债券付息 | O | 3930 |
| （三）财务费用-市场化融资付息 | P | |
| **三、项目运营预期收入** | C=R+S+T | **108989** |
| （一）财政资金 | R | |
| （二）项目专项收入 | S | 108989 |
| （三）其他收入 | T | |
| **四、项目运营支出** | D=U+V+W | |
| （一）项目运营成本（不含财务费用） | U | |
| （二）财务费用-专项债券付息支出 | V | |
| （三）财务费用-市场化融资付息支出 | W | |
| **五、专项债券还本** | E | **86500** |
| **六、市场化融资还本** | F | |

北京中企星达会计师事务所(普通合伙)

六、相关风险分析

1、存在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险及利率波动风险。本项目还存在包括拆迁问题、噪音和扬尘、交通出行问题、施工管理人员管理及拖欠工程款等产生的社会稳定风险。

2、应对措施

项目实施单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进度管理，保障项目按期竣工，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提高管理水平，加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

科学制定社会稳定风险评估方案，对工作推进中的社会稳定风险进行研判、评估，并做好应对预案。及时掌握工作动态，提前介入矛盾纠纷的排查化解工作，做好突发事件的及时应对和妥善处置，以及群众上访的接待、教育、协调、疏导等工作。科学决策、民主决策、依法决策，建立切实有效的社会风险防范机制，进行有效的社会稳定风险管理控制。

3、偿还保障措施

按照国务院办公厅《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照财政部《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者

的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

七、评价结论

经过上述计算，丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）项目预测收入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，预期可以满足覆盖项目总投资并充分满足该专项债券还本付息的目的。

八、使用限制

本评价报告仅供委托人参考备查使用，报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

北京中企星达会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月 23 日

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：北京中企星达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：耿宝成

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼13层1317

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010418

批准执业文号：京财会许可[2022]0175号

批准执业日期：2022年1月24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

2023年　6月　30日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110106MA04FYPF7C

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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　北京中企星达会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　耿宝成

经营范围　从事会计师事务所业务；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及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。）

出　资　额　100万元

成立日期　2021年10月11日

主要经营场所　北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼13层1317

登记机关

2025 年 11 月 20 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