2026年北京市政府专项债券（三十九期）
朝阳区东坝边缘集团剩余可开发区域北区北小河以东剩余用地土地一级开发项目（金盏中区剩余）
收益与融资自求平衡专项评价报告

北京泓靖曜诚会计师事务所（普通合伙）

中国·北京

2026年北京市政府专项债券（三十九期）

朝阳区金盏金融服务园区土地一级开发项目（调增）

收益与融资自求平衡专项评价报告

报告编号：

北京市朝阳区财政局：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（三十九期）朝阳区金盏金融服务园区土地一级开发项目（调增）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《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》。我们按照上述准则的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目（调整）募投情况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：由于在编制融资与自求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。

本评价报告仅供项目单位本次申请调增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项目单位申请调增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，本次评价的金盏金融服务园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。

附件：朝阳区金盏金融服务园区土地一级开发项目收益与融资自求平衡专项评

北京泓靖曜诚会计师事务所
（普通合伙）

中国·北京

二〇二六年十一月八日

朝阳区金盏金融服务园区土地一级开发项目

收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券基本情况

（一）本次专项债券调整情况

根据相关工作要求，为统筹用好用足专项债券资金，提高专项债券资金使用效率，金盏金融服务园区土地一级开发项目本次计划调增专项债券19,000万元，资金来源为：将2026年北京市政府专项债券（三十九期）延庆区低空技术智能农翼检测及配套设施项目专项债券资金调增至本项目19,000万元。债券期限30年期，利率2.22%，利息分割日暂定2026年11月12日（以实际划拨日为准）。

本项目调增资金主要用于前期费用、征地补偿、拆迁腾退及市政基础设施建设等支出，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由本项目承担。存量专项债券与本次调增专项债券分别核算、分别还本付息。

（二）项目实施主体

项目单位为北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心（统一社会信用代码：12110000777051237Y，法定代表人：李欣，单位类型：事业单位）。

实施单位为北京自贸试验区朝阳投资有限公司（统一社会信用代码：91110105MA04BHC62R，法定代表人：高富军，注册资本：4,400.00万元）。

实施单位系根据2023年第9次区长办公会议精神及2024年5月30日《朝阳区土地储备开发项目平台公司委托协议》，作为金盏金融园区项目实施主体开展土地一级开发实施工作。

（三）项目基本情况

本项目位于北京市朝阳区金盏乡，四至范围为：东至规划温榆河大道，南至规划坝河北滨河路，西至首都机场第二通道，北至规划东坝路。项目规划总用地面积约436.64公顷，规划总建筑规模约423.48万平方米；规划建设用地约271.84公顷，主要规划为商业、F3多功能用地及配套设施用地；代征用地合计约239.45公顷。

项目于2009年4月启动实施，涉及1-15号地块。项目已完成立项及大部分征地、拆迁腾退工作，部分土地已上市。预计2027年前完成住宅腾退工作，2028年开展市政基础设施建设，经营地块考虑市场环境因素分批入市。

二、预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的土地出让计划能够顺利执行；

5、土地市场价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、融资情况

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目全口径（存量+增量）还本付息资金充足，本息覆盖

倍数达到 5.29 倍；本次增量专项债券本息覆盖倍数为 87.96 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据项目相关资料，本项目总成本为 3,477,052 万元，其中：已投资 2,638,827 万元，后续拟投资约 838,225 万元（主要包含前期费用、征拆费用、市政基础设施建设费、财务费用及管理费用等）。

2、资金筹措

本项目后续投资为 838,225 万元。资金来源为：（1）本次计划调增政府专项债券 19,000 万元（期限 30 年，利率 2.22%）；（2）财政安排资金及土地出让回笼资金 819,225 万元。

存量专项债券情况：截至评价基准日，项目累计申请专项债券 495,000 万元，已偿还 58,000 万元，当前余额 437,000 万元，包含 2025 年再融资专项债券（十二期）297,000 万元（利率 1.80%）和 2024 年再融资专项债券（六期）140,000 万元（利率 2.26%）。

3、资金使用计划

本次拟调增资金 19,000 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。本期债券发行日为 2026 年 9 月 28 日，利息分割日为 2026 年 11 月 12 日。分割日之前产生的利息由原调减项目承担，之后产生的利息由本项目承担。本次计划发行专项债券建设期间付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

资金充足性评价结论：根据项目单位预测及编制的实施方案，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，债券存续期间各年度均有稳定的现金流入，按照土地上市收益、已发行及计划发行债券资金流入及项目建设资金、还本付息资金流出测算。本项目区级回笼资金全生命周期合计为3,622,368万元，可提供持续稳定的现金流入。

资金稳定性评价结论：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

本项目收益来源于土地出让收入及区级回笼资金，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）项目投资费用估算

本项目总投资3,477,052万元，其中前期费用18,398万元、征收补偿及相关费用523,911万元、拆迁补偿及相关费用1,822,628万元、市政基础设施建设费用140,949万元、其他费用8,912万元、财务费用908,861万元、管理费49,871万元、审计费1,048万元、委托入市交易服务费及地价评估费2,474万元。

（二）基准地价系数修正法分析

项目未出让产业用地主要以F3其他类多功能用地为主，测算主要采用基准地价系数修正法。以金盏中区二期#38地块（F3其他类多功能用地）为例，楼面熟地价 $=10,290\times1\times0.9980\times1\times0.9186\times1\times1.07=10,103$ 元/㎡。

（三）假设开发法验证

参考周边类似商业办公项目，采用假设开发法反算，商业及F3用地楼面单价集中在1万元/㎡左右，与基准地价法结果高度吻合，证明了测算结果的可靠性。

（四）土地出让收入预测

根据测算，金融园未出让用地总价为3,653,000万元。其中：

1. 未出让用地总价 3,653,000.00万元（单价10,103元/㎡×面积3,615,736㎡）；

2. 已出让10宗用地，区级回笼合计553,868.00万元；

（五）土地出让计提资金

未出让地块产生市级回笼资金按16%计提，合计584,500万元。

（六）拟用于还本付息收入

经测算，项目区级回笼资金合计为3,622,368万元。计划安排土地出让净收入约31,654万元用于本次调增专项债券的本息偿付，剩余收入统筹用于存量债券偿还及区域平衡。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目预测区级回笼资金（可用于偿债的净收益）为2,784,143万元（全生命周期总收入3,622,368万元 - 后续需投入建设成本838,225万元）。注：已发生成本由存量债券覆盖，为避免重复计算，此处不再从分子扣除。

（二）预期成本测算

本项目债券存续期内，需支付的项目融资成本（全口径）为526,260万元：

1、存量债券本金及预估利息合计：494,606万元（其中本金437,000万元，预估利息57,606万元）。

2、本次计划调增专项债本息合计：31,654万元（其中本金19,000万元，利息12,654万元）。

（三）本息覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内：

•全口径（存量+增量）覆盖倍数= 预期净收益 2,784,143 万元 ÷ 全口径本息 526,260 万元 =5.29 倍。

•增量专项债券覆盖倍数= 预期净收益 2,784,143 万元 ÷ 增量本息 31,654 万元 =87.96 倍。

项目预期经营收益完全能够覆盖全部专项债券本息。

关于测算口径的补充说明：本项目作为历史续建项目，前期已发生成本（2,638,827 万元）主要依靠历史专项债券（余额 437,000 万元）及区级财政资金（约 2,200,000 万元）予以支付。本次评价的净收益（2,784,143 万元），是严格遵循“不重复融资、不重复扣减”原则，仅扣除未来需财政支付的后续建设成本得出的。项目整体产生的所有现金流（3,622,368 万元）足以覆盖全部成本(3,477,052 万元)及存量+增量专项债券本息(526,260 万元），且专项债券对应的份额完全由项目土地出让收益保障，未依赖新增财政兜底。

（四）现金流量表

（注：因项目实施进度长，此处列示大类资金平衡情况测算，具体分年度数据以实施方案及审计报告为准）

项目	金额（万元）
一、 偿债资金来源	2,784,143.00
区级土地出让净收益	3,622,368.00
减：后续计划投入建设资金	838,225.00
二、 债券还本付息支出	526,260.00
1. 存量专项债券本息	494,606.00
2. 增量专项债券本息	31,654.00
三、 结余/期末现金	2,257,883.00

（五）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，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	变动比率 -10%	0%	变动比率 +10%
项目净现金流入（万元）	2,505,757.50	2,784,143.00	3,062,592.50
全口径债券还本付息额（万元）	526,260.00	526,260.00	526,260.00
全口径本息覆盖率	4.76倍	5.29倍	5.82倍

根据压力测试结果，当经营净收益在±10%范围变动的情况下，全口径专项债券本息覆盖率仍然大于等于4.76倍，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

（六）风险分析

1、项目主体风险：项目由事业单位主导，实施单位承接。政府干预可能性及跨部门协调难度存在一定风险。应对措施为完善法人治理结构，加强业务指导。

2、产业政策风险：受宏观经济、规划变动影响。应对措施为加强政策研究，降低不确定影响。

3、经济周期及收益不及预期风险：土地出让价格受宏观经济、市场环境影响较大。应对措施为加强项目运营规划，做好资金封闭运营，编制债务风险应急方案。

4、封闭使用债券资金风险：若发生挪用将产生合规风险。应对措施为设立专门账户，实行统一管理，与银行签订《资金监管协议》。

六、评估结论

依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，一方面通过债券调增能满足项目投资运营融资需要；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自求平衡。

综上所述，我们认为，本项目债券调增后，仍能满足项目建设的资金需求，并能够实现项目收益与融资自求平衡。

七、报告使用

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。