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

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

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，本次评价的金盏中区剩余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。

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

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，金盏中区剩余项目本次计划调增专项债券5,400.00万元，资金来源为：将2026年北京市政府专项债券（三十九期）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5,400.00万元。本期债券发行日期2026年9月28日，到期日期2056年9月29日，发行利率2.22%，期限30年。

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。

（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》，作为本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

本项目位于朝阳区东坝地区中北部，包含金盏乡、东坝乡两

个街区，是金盏中区扣除北东南一期、北东南二期后的剩余区域（金盏中区一期、二期、三期）。项目剩余用地257.43公顷，建筑规模306.91万平方米。

项目目前未完成征地，剩余13处未拆迁，计划2027年前完成剩余拆迁。市政道路按2026—2030年分批建设，经营性用地2027年起根据开发时序和市场情况陆续上市。项目已发行专项债券0万元，本次为首次申请专项债券。

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，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数达到49.97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，本项目开发估算总成本3,034,937.65万元。其中：前期费用12,067.00万元、征地补偿费810,490.64万元、拆迁补偿费123,574.68万元、市政基础设施建设费69,093.00万元、其他费用20,959.08万元、财务费用397,723.21万元、利润或管理费81,218.03万元、捆绑其他项目成本1,540,771.09万元。

2、资金筹措

本项目总投资估算3,034,937.65万元。资金来源为：

（1）本次计划调增政府专项债券5,400.00万元（期限30年，利率2.22%）；

（2）土地出让及区级回笼资金3,029,537.65万元。

3、资金使用计划

本次拟调增资金5,400.00万元，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。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、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3,484,453.63万元，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

本项目开发估算总成本3,034,937.65万元，具体情况见下表：

序号	科目	土地开发成本估算（万元）
1	前期费用	12,067.00
2	征地补偿费	810,490.64
3	拆迁补偿费	123,574.68

序号	科目	土地开发成本估算（万元）
4	市政基础设施建设费	69,093.00
5	财务费用	397,723.21
6	利润或管理费	81,218.03
7	捆绑其他项目成本	1,540,771.09
合计		3,034,937.65

（二）市场比较法及基准地价系数修正法分析

本项目土地出让收入测算结合了金盏、东坝及周边区域2020—2026年成交案例。考虑本项目剩余区域紧邻第四使馆区、机场第二高速，但部分地块处于培育期，按谨慎性原则，住宅用地楼面单价取33,070元/㎡，商业用地取9,832元/㎡，F3其他类多功能用地取10,711元/㎡，F1住宅混合公建用地取29,562元/㎡。

（三）假设开发法验证

参考甜水园项目及金盏周边住宅市场，利用假设开发法反算，测算结果与市场比较法、基准地价系数修正法结果基本吻合，印证了单价设定的可靠性。

（四）土地出让收入预测

根据测算，本项目土地出让收入总计4,148,159.08万元。明细如下：

序号	用地性质	建筑规模（万㎡）	楼面单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）
1	二类城镇住宅用地(R2)	63.75	33,070	2,108,203.02
2	商业服务业用地(B/B23/S5)	103.89	9,832	1,021,497.08
3	其他类多功能用地(F3)	59.37	10,711	635,924.17
4	住宅混合公建用地(F1)	12.94	29,562	382,534.81
合计		239.95		4,148,159.08

（五）土地出让计提资金

本项目市级分享收入按土地出让收入的16%计取，金额为

663,705.45 万元。其他政策性计提（教育、农田水利等）暂未单列，最终以财政核定为准。据此测算，土地出让净收入（区级回笼资金）为 3,484,453.63 万元。

（六）拟用于还本付息收入

本项目计划使用未来预期土地入市净收入中约 8,996.40 万元用于本次专项债券的还本付息，剩余土地出让净收入由区政府统筹用于项目成本回收及区域平衡。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目预期总收入为 4,148,159.08 万元，扣除市级分享 663,705.45 万元后，可用于项目平衡的区级回笼资金总额为 3,484,453.63 万元。

（二）预期成本测算

本项目总成本为 3,034,937.65 万元。债券存续期内，需支付的本次专项债券融资成本为 8,996.40 万元（其中本金 5,400.00 万元，利息 3,596.40 万元）。

项目整体盈余测算：

项目区级回笼资金 3,484,453.63 万元 - 项目总成本 3,034,937.65 万元 =449,515.98 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：

本息覆盖率 = 项目自身盈余（449,515.98 万元） ÷ 本次债券本息（8,996.40 万元） = 49.97 倍。

项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

（四）现金流量表

项目	金额（万元）

一、 偿债资金来源	449,515.98
区级土地出让净收益	3,484,453.63
减：项目总投资成本（含已发生及后续投入）	3,034,937.65
二、 债券还本付息支出	8,996.40
本次专项债券本金	5,400.00
本次专项债券利息	3,596.40
三、 结余/期末现金	440,519.58

（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）

（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（盈余）（万元）	404,564.38	449,515.98	494,467.58
债券还本付息额（万元）	8,996.40	8,996.40	8,996.40
本息覆盖率	44.97倍	49.97倍	54.96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，专项债券本息覆盖率仍然大于等于44.97倍，还本付息资金具有极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，存在跨部门协调难度。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：土地出让价格受房地产

市场环境影响较大。应对措施为科学编制土地出让计划，推进“净地”供应，建立偿债缺口补救机制。

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，资金封闭运行。

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。