2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

京南创芯港工业产业园区前期开发项目（调增）

项目收益与融资平衡方案

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十一月

目 录

一、项目概况 2

（一）项目情况 2

（二）项目建设周期 2

（三）投资估算与资金筹措方式 3

二、应付债券本息情况 3

三、评价依据及假设 5

（一）基本假设条件 5

（二）收入来源及估算依据 5

（三）运营成本估算依据 10

（四）项目收益预测 12

（五）本息覆盖倍数 13

四、现金流量表 15

五、总体评价结果 16

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2025年北京市政府专项债券（三十七期）

京南创芯港工业产业园区前期开发项目（调增）

项目收益与融资平衡方案

政德审字［2026］ZX第401号

北京市大兴区财政局：

我们接受北京中日国际合作产业园管理委员会委托，对京南创芯港工业产业园区前期开发项目（以下简称“本项目”）地方政府专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

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》。发行主体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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净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。

总体评价结果如下:

一、项目概况

（一）项目情况

根据北京市大兴区发展改革委关于《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2026〕53号）剩余组团立项批复等，本项目主要建设规模和内容是：京南创芯港工业产业园区前期开发，依据在编片区规综实施方案备案数据，整体建筑规模共计411.62万平方米，建设内容为M工业用地、绿化用地、S1城市道路用地等。

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，建设期24个月，已于2026年3月开始实施，2028年2月完成所有土地前期开发及土地入市工作。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资585,251万元。

2.资金筹措方式

本项目所需资金由财政预算资金及申请地方政府专项债券资金的方式筹措，其中：财政预算资金58,251万元、占总投资的9.95%，申请地方政府专项债券资金527,000万元、占总投资的90.05%。

本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。

二、应付债券本息情况

本项目拟使用专项债券527,000万元，其中：2026年已发行2年期债券263,000万元、债券利率1.27%，2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目、债券期限5年、债券利率1.70%、于2026年8月1日调增至本项目87,000万元、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。2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目、债券期限3年、债券利率1.53%、本次拟申请调增至本项目73,100万元、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、本次计划调整日期暂按2026年11月12日考虑。2027年计划发行90,521万元、债券期限3年，2028年计划发行13,379万元、债券期限3年，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，利率暂按1.49%考虑（以中国债券信息网2026年11月3日的3年期国债收益率1.2445%为基础、上浮25bp）。

债券存续期无收入期间，由区财政统筹安排支付利息及相关费用。

债券存续期内，各年度应还本付息金额如下表所示：

专项债券应付本息情况表

单位：万元

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
2026年	-	87,000	-	423,100	1.70%	751.83	751.83
		263,000			1.27%		
		73,100			1.53%		
2027年	423,100	90,521	-	513,621	1.49%	5,937.53	5,937.53
2028年	513,621	13,379	336,100	190,900	1.49%	7,290.37	343,390.37
2029年	190,900	-	-	190,900	/	3,031.79	3,031.79
2030年	190,900	-	177,521	13,379	/	3,031.79	180,552.79
2031年	13,379	-	13,379	-	/	199.95	13,578.95
合计		527,000	527,000			20,243.24	547,243.24

北京政信会计师事务所（普通合伙）

三、评价依据及假设

（一）基本假设条件

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. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 各项成本费用等在正常范围内变动；

6. 无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

运营期内，本项目专项收入合计 503.8 万元，包括：停车费收入 273.4 万元，广告费收入 230.4 万元。

1. 停车费收入

本项目在建期间能够提供约 260 个停车位，收费标准参考大兴区工业园区路边停车水平：

临时停车 8:00-20:00　2 元/小时（单日封顶 15 元）；

20:00-次日 8:00　10 元/次；

北京[illegible]会计师事务所(普通合伙)

企业员工包月 300 元/月·位，外部车辆包月 450 元/月·位。

保守考虑使用率 60%，长期包月占比 70%，临时停车占比 30%。

经测算:

长期包月年收入为: 260 个×60%×70%×300 元/月×12 月=39.31 万元;

临时停车年收入为: 260 个×60%×30%×[(12 小时×2 元/小时×365 天×50%)+(10 元/次×365 天×50%)]=29.04 万元。

2.广告费收入

本项目广告收入以京台高速沿线大型单立柱广告为主，结合项目沿线可用空间，预计 8 个单立柱广告位，参考京台高速北京段同类广告位市场价(工业产业园区周边、非核心枢纽段)，单立柱广告年租金 12-15 万元/个，保守考虑取 12 万元/年/个，出租率按 60%测算，广告费年收入为: 8 个×12 万元/个×60%=57.6 万元。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 515,253.56 万元，包括: 土地出让收入 515,253.56 万元。具体测算过程:

北京政信会计师事务所(普通合伙)

本项目总占地面积约 248.58 公顷，其中可用于出让的土地面积为 248.58 公顷（3728.65 亩），采用已报市政府的初步评估出让价 129 万元/亩—139 万元/亩的土地市场价格进行测算，本项目分年度土地出让收入如下表：

项目分年度土地出让收入表

单位：万元

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1 组团	收入定价（万元/亩）	129				
	可出让经营性用地面积（亩）	302.74				
	收入小计（万元）	39,054				
2 组团	收入定价（万元/亩）	139				
	可出让经营性用地面积（亩）	675.26				
	收入小计（万元）	93,861				
3 组团	收入定价（万元/亩）					139
	可出让经营性用地面积（亩）					362.27
	收入小计（万元）					50,356
4 组团	收入定价（万元/亩）		139			

北京程德会计师事务所（普通合伙）

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入				
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	可出让经营性用地面积（亩）		476.96			
	收入小计（万元）		66,298			
5组团	收入定价（万元/亩）		139			
	可出让经营性用地面积（亩）		651.29			
	收入小计（万元）		90,529			
6、7组团	收入定价（万元/亩）			139		
	可出让经营性用地面积（亩）			704.09		
	收入小计（万元）			97,869		
8组团	收入定价（万元/亩）				139	
	可出让经营性用地面积（亩）				556.03	
	收入小计（万元）				77,288	
合计	515,253.56	132,914.60	156,826.75	97,868.51	77,288.17	50,355.53

为确保专项债券按时足额还本付息，拟于2031年调度北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区一级开发项目土地出让收入230,000万元。

其中：DX09-0101-0025、0026、0088地块用地面积分别是3.55万平方米、2.77万平方米、1.64万平方米，上市可出让建筑规模共计19.085万平方米，规划用地性质为R2二类居住用地，预计上市时间为2029年、2030年、2031年。参考大兴区榆垡镇中心区DX09-0102-0027、0044地块R2二类居住用地，规划建筑面积96815.014平方米，2021年5月成交价145800万元，楼面单价1.5060万元/平方米。预计平衡地块成交总价为287,413万元。计提上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、国有土地收益基金等后，预计230,000万元用于平衡本项目。

调入区域平衡地块出让净收益仅专项用于覆盖本项目专项债券本息，严格执行政府性基金分账管理，不挪作其他项目开支。

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入			
		2026年	2027年	2028年	2029年
1	专项收入	-	-	-	125.95
2	对应的政府性	132,914.60	156,826.75	97,868.51	77,288.17

	基金收入				
3	其他财政资金	-	-	-	-
合计		132,914.60	156,826.75	97,868.51	77,414.12
序号	收入类别	分年收入			
		2030年	2031年	2032年	合计
1	专项收入	125.95	125.95	125.95	503.8
2	对应的政府性基金收入	50,355.53	-	-	515,253.56
3	其他财政资金	-	230,000	-	230,000
合计		50,481.48	230,125.95	125.95	745,757.36

（三）运营成本估算依据

运营期内，本项目运营支出合计41,539.36万元，包括：运营成本支出41,459.32万元，税费支出80.04万元。

运营期内，本项目运营成本合计41,459.32万元，包括：人员工资福利成本216万元，动力材料成本5.76万元，管理维护成本17.28万元，市级分成和相关政策计提41,220.28万元。

1.人员工资福利成本

本项目停车服务人员设计定员为4人，参考北京市2024城镇单位就业人员年平均工资情况：“社会生产服务和生活服务人员77584元”，结合大兴区基层岗位薪酬水平，叠加社保、公积金等法定福利后，修正为8.5万元/年测算。

广告运营人员设计定员为2人，参考北京市2024城镇单位就业人员年平均工资情况：“城镇非私营单位文化、体育和娱乐业年平均工资为126040元，城镇私营单位该行业

北京政德元财务咨询有限公司

年平均工资为61669元”，结合大兴区市场实际情况，取中间值10万元/年作为行业人均工资测算。

2.动力材料成本

满负荷运转时，本项目年用总电量约26000度，参考“国网北京市电力公司2025年11月代理购电工商业电价表”中，1-10千伏单一制工商业用户非分时电价为0.82905元/千瓦时，约为0.83元/度，年均支出2.16万元；年总用水量约200吨，大兴地区自来水供水基础价格为9.0元/吨、非居民污水处理费标准为3.0元/吨，年均支出0.24万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率60%计算。

3.管理维护成本

管理及其他费用包括停车系统运维费、物价备案手续费，办公杂费等，管理及其他费用按人员工资及福利费的8%计提。

4.市级分成和相关政策计提分析

根据《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会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）：根据本市市级与城六区和其他区的收益分配现状，综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持、供地区位外扩及区域开发潜力等因素，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区

级收入;其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为 8%。

由于土地开发收入由市、区两级进行分配，涉及的农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项暂不计提资金，由财政统一计提基金。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税税率为6%、9%、13%;

（2）城市维护建设税税率为7%;

（3）教育费附加费率为3%;

（4）地方教育附加费率为2%;

（5）所得税税率为25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

北京政信会计师事务所(普通合伙)

（四）项目收益预测

债券存续期内，本项目预期可实现的收入745,757.36万元，运营成本41,539.36万元，项目净收益704,218万元，详

情如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

类别	分年度收益			
	2026年	2027年	2028年	2029年
项目收入	132,914.60	156,826.75	97,868.51	77,414.12
运营支出	10,633.17	12,546.14	7,829.48	6,262.82
收益	122,281.43	144,280.61	90,039.03	71,151.30
类别	分年度收益			
	2030年	2031年	2032年	合计
项目收入	50,481.48	230,125.95	125.95	745,757.36
运营支出	4,108.21	79.77	79.77	41,539.36
收益	46,373.27	230,046.18	46.18	704,218.00

（五）本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目净收益为704,218万元，计算的本息覆盖倍数为1.29倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

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	

北京致德会计师事务所(普通合伙)

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	
2026年	122,281.43	-	751.83	751.83	是
2027年	144,280.61	-	5,937.53	5,937.53	是
2028年	90,039.03	336,100	7,290.37	343,390.37	否
2029年	71,151.30	-	3,031.79	3,031.79	是
2030年	46,373.27	177,521	3,031.79	180,552.79	是
2031年	230,046.18	13,379	199.95	13,578.95	是
2032年	46.18	-	-	-	是
合计	704,218.00	527,000	20,243.24	547,243.24	是
本息覆盖倍数		1.29			

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为704,218万元，本期债券应还本付息547,243.24万元，本期债券存续期内项目净收益对债券本息覆盖倍数为1.29倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，仅对债券存续期内净收益波动进行敏感性分析。

当净收益下降10%时，净收益对本期债券本息覆盖倍数为1.16倍。

[illegible]会计师事务所(普通合伙)

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	633,796.20	669,007.10	704,218.00	739,428.90	774,639.80
债券还本付息额			547,243.24		
债券本息覆盖率	1.16	1.22	1.29	1.35	1.42

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

四、现金流量表

现金流量表

单位：万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年
一、现金流入	1,331,008.36	556,014.60	247,347.75	169,498.51
1.资本金流入	58,251.00			58,251.00
2.债券资金流入	527,000.00	423,100.00	90,521.00	13,379.00
3.运营收入	745,757.36	132,914.60	156,826.75	97,868.51
二、现金流出	1,174,033.60	434,484.99	122,383.67	409,470.85
1.项目静态投资	585,251.00	423,100.00	103,900.00	58,251.00
2.运营成本	41,459.32	10,633.17	12,546.14	7,829.48
3.相关税费	80.04	-	-	-
4.债券利息	20,243.24	751.83	5,937.53	7,290.37
5.债券本金	527,000.00			336,100.00
6.其他财务费用	-			
三、净现金流量	156,974.76	121,529.61	124,964.08	-239,972.34
四、累计净现金流量		121,529.61	246,493.69	6,521.35

北京政信会计师事务所(普通合伙)

项目	2029年	2030年	2031年	2032年
一、现金流入	77,414.1	50,481.5	230,126.0	125.95
1.资本金流入				
2.债券资金流入				
3.运营收入	77,414.12	50,481.48	230,125.95	125.95
二、现金流出	9,294.61	184,661.00	13,658.72	79.77
1.项目静态投资				
2.运营成本	6,242.81	4,088.20	59.76	59.76
3.相关税费	20.01	20.01	20.01	20.01
4.债券利息	3,031.79	3,031.79	199.95	-
5.债券本金		177,521.00	13,379.00	-
6.其他财务费用				
三、净现金流量	68,119.51	-134,179.52	216,467.23	46.18
四、累计净现金流量	74,640.86	-59,538.65	156,928.58	156,974.76

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内京南创芯港工业产业园区前期开发项目净收益704,218万元，应付债券利息及本金合计547,243.24万元（其中：专项债券本金527,000万元、利息20,243.24万元），项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.29倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国•北京

2026 年 11 月 9 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　伙凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（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。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

2022 年 06 月 13 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。

证书序号：0011986

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12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

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

北京政德会计师事务所(普通合伙)
1101060948941

年检二维码

仇凌 321000340042

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

2026年05月 通过

历年记录

2025年 通过
2025-05-16

2024年 通过
2024-04-22

2023年 通过
2023-05-19

2022年 通过
2022-06-15

北京政德会计师事务所(普通合伙)


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the transfer-out from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs

同意调入
Agree the transfer-in to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs

/2

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the transfer-out from

同意调入
Agree the transfer-in to be transferred to