2025年北京市政府专项债券（三十七期）
北京大兴新城芦城地区（西片区单元）
城中村改造一期项目（调增）
收益与融资自求平衡专项评价咨询报告

京达兴咨字（2026）第10号

北京达兴会计师事务所有限责任公司

Beijing Daxing Certified Public Accountants Co., Ltd.

2025年北京市政府专项债券（三十七期）
北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目
（调增）
收益与融资自求平衡专项评价咨询报告

京达兴咨字（2026）第10号

致：北京市大兴区财政局、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司：

我们接受委托，对2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目（调增）（以下简称“该项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

我们依据《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》进行审核，参照上述准则的要求，执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司（以下简称“项目实施单位”）提供了项目收益预测、具体预测说明、项目募投情况及其他资料。项目实施单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，对该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实施单位用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目（调增）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。

北京达兴会计师事务所有限责任公司

中国·北京

2026年11月9日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025年北京市政府专项债券（三十七期）
北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目
（调增）
收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券项目基本情况

1、项目名称：北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目（以下简称“该项目”）

2、实施主体

2024年1月15日，北京市大兴区人民政府印发《关于大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目区级联审有关工作的会议纪要》（京兴政会纪[2024]2号），原则同意北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司为北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目实施主体。

项目实施单位：北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司（以下简称“项目实施单位或项目单位”）；

注册地：北京市大兴区黄村镇清源路11号综合办公楼；

法定代表人：侯志伟；

注册资本：77,000.00万元；

统一社会信用代码：91110000102845987Y；

经营范围：房地产开发及商品房销售；销售钢材、建筑材料、机械电器设备；家具、炊事饮食机械、日用杂品、五金交电、百货、装饰材料；物业管理（含写字间出租）；承办家具市场。（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。）

3、项目区位

本项目位于大兴新城西部，永定河东岸，京沪高铁西侧，南五环与南六环之间，属于二道绿隔地区，距中心城区21公里，距临空经济区40公里。四至：北至狼堡城市森林公园，南至新志路，西至永定河绿化带，东至大兴新城东片区。

4、项目建设内容及规模

根据《北京大兴新城西片区DX00-0401～0413街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》等资料，本项目改造完成后城乡建设用地位于北京大兴新城西片区DX00-0402～0405街区范围内，用地面积278.69公顷，规划总建筑规模269.79万平方米，其中经营性用地面积约123.05公顷，建筑规模约252.90万平方米，包含居住用地约100.46公顷、建筑规模约188.10万平方米，商业用地约12.61公顷、建筑规模约34.55万平方米，多功能用地约9.98公顷、建筑规模约30.25万平方米。

用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）
居住	100.46	188.10
商业	12.61	34.55
多功能	9.98	30.25
合计	123.05	252.90

5、项目工期及进展情况

项目为在建项目，根据经营性土地公开交易的有关规定，北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目改造后用地在完善前期手续办理、土地征收、房屋及地上物腾退、市政基础设施建设等各项工作后，经营性用地进入土地交易市场，采用公开入市交易方

式出让国有土地使用权。非经营性用地，符合相关条件的以划拨方式供应。本项目已于2024年启动，计划改造期7年。

6、项目总投资

根据实施主体编制的《北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期专项债券项目实施方案》，本项目总投资为4,922,100.00万元，项目资金来源包括财政统筹安排资金、专项借款及发行政府专项债券。

专项债券资金用于建设北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目征拆、市政等工作内容。

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无重大变化；

3、对项目实施单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目实施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的重大不利影响。

三、融资情况

2017年6月，财政部发布《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）（以下简称“《通知》”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（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 1.27 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据实施主体编制的《北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期专项债券项目实施方案》，本项目总投资为 4,922,100.00 万元，包含前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费、其他费用、管理费用、财务费用、审计费用以及两税两费。投资估算明细如下：

金额单位：万元

序号	成本项目	投资估算金额	占比	备注
1	前期费用	13,816.00	0.28%	
2	征地补偿费及相关税费	100,012.00	2.03%	
3	腾退补偿费及相关费用	4,390,279.00	89.20%	
4	市政基础设施建设费	5,394.00	0.11%	
5	其他费用	3,000.00	0.06%	
1-5 项小计		4,512,501.00		
6	财务费用	266,000.00	5.41%	
7	管理费用	138,836.00	2.82%	
8	审计费用	613.00	0.01%	
9	两税两费	4,150.00	0.08%	
合计		4,922,100.00	100%	

2、资金筹措

根据项目实施单位提供的资料显示，本项目总投资额约4,922,100.00万元，项目资金来源为区财政统筹、专项借款以及政府专项债券，其中财政统筹安排资金292,000.00万元，专项借款资金3,880,000.00万元，发行政府专项债券融资750,100.00万元。

本项目拟使用专项债券750,100.00万元，全额用于项目资本金。其中2026年计划发行340,000.00万元，已发行314,700.00万元，本批次申请调增5,000.00万元。7年期债券实际发行利率为1.64%、5年期150,000.00万元债券实际发行利率为1.62%、5年期155,100.00万元债券实际发行利率为1.54%、5年期9,600.00万元债券实际发行利率为1.45%、3年期5,000.00万元债券实际发行利率为1.53%，预计5年期债券利率1.63%（以中国债券信息网2026年10月17日统计发布的5年期中国国债五日均线值1.38%为基础上浮25BP作为假设依据），在债券存续期内每年支付一次债券利息。

剩余资金通过专项借款和财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口可通过财政统筹安排等方式解决。建设期间付息由大兴区财政统筹安排。

本项目专项债融资计划及还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2025	-	350,000.00	-	350,000.00	1.64%	-	-
2026	350,000.00	340,000.00	-	690,000.00	1.64%、1.53%	5,750.00	5,750.00
2027	690,000.00	60,100.00	-	750,100.00	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%、1.53%	11,106.00	11,106.00
2028	750,100.00	-	5,000.00	745,100.00	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%、1.53%	12,084.00	17,084.00
2029	745,100.00	-	-	745,100.00	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%	12,008.00	12,008.00
2030	745,100.00	-	-	745,100.00	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%	12,008.00	12,008.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2031	745,100.00	-	335,000.00	410,100.00	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%	12,008.00	347,008.00
2032	410,100.00	-	410,100.00	-	1.63%	6,720.00	416,820.00
合计		750,100.00	750,100.00	-		71,684.00	821,784.00

3、本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计土地收入产生的现金流入7,056,714.00万元，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目预计平衡到本项目的土地销售收入产生的现金流入1,739,975.00万元，预计现金流入合计为8,796,689.00万元；本项目预计土地出让成本产生的现金流出1,691,101.00万元，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目预计平衡到本项目的土地出让成本产生的现金流出668,105.00万元，预计现金流出合计为2,359,206.00万元。考虑北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目平衡地块现金流量后本项目预计总收益共计6,437,483.00万元，对专项债券和专项借款本金与利息5,066,810.00万元的覆盖倍数达1.27倍。

2025年-2034年预计用于偿还专项借款的总收益共计5,386,357.00万元，对专项借款本息4,244,780.00万元的覆盖倍数达1.27倍；2032年-2035年预计用于偿还专项债的总收益共计1,051,126.00万元，对专项债本息821,784.00万元的覆盖倍数达1.28倍。

4、评价结论

根据项目单位预测及第三方公司编制的项目建议书及实施方案，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，本项目投入运营后各年度均有稳定的现金流入，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由区财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的项目建议书及实施方案，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

本项目收益来源主要为土地出让收入，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）拟出让土地情况及出让计划

本项目设计可供出让土地面积约123.05万平方米，建筑面积约252.90万平方米，类型包括居住用地、综合性商业金融服务业用地、其他类多功能用地等。项目实施单位提供土地可供出让面积如下表所示：

可出让土地情况一览表

面积单位：万平方米

序号	用地性质	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
1	居住用地	100.46	188.10
2	综合性商业金融服务业用地	12.61	34.55
3	其他类多功能用地	9.98	30.25
合计		123.05	252.90

根据项目单位提供的资料，可出让土地自2027年开始出让，预计2035年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

计划入市时间	土地名称（性质）	土地编号	建筑面积
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0403-0021	4.00
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0403-0025	4.20
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0405-0005	8.15
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0405-0011	9.71
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0405-0008	7.45
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0405-0018	7.11
2027年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0006	2.15
2027年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0007	3.14
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0046	1.82
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0041	4.97
2027年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0042	3.82
2027年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0010	1.9
2027年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0015	2.41
2028年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0043	5.36
2028年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0045	5.00
2028年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0012	4.10
2028年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0018	3.05
2029年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0020	4.91
2029年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0021	4.25
2029年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0009	4.95
2029年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0017	5.76
2029年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0019	2.94
2029年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0023	3.22
2030年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0013	5.44
2030年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0015	6.04
2030年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0023	2.90
2030年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0024	3.49
2030年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0025	3.87
2031年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0010	6.04
2031年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0014	5.51
2031年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0029	3.42
2031年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0030	3.22
2032年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0011	5.34
2032年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0016	5.49
2032年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0031	4.79
2032年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0032	4.00
2033年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0031	5.49
2033年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0029	5.68
2033年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0013	3.07
2033年	F3（多功能用地）	DX00-0404-0016	4.10
2034年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0039	3.25
2034年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0040	3.61
2034年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0014	2.24

计划入市时间	土地名称（性质）	土地编号	建筑面积
2034 年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0009	2.41
2034 年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0012	7.30
2034 年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0008	7.49
2035 年	R2（二类居住用地）	DX00-0405-0010	11.57
2035 年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0005	4.40
2035 年	B（综合性商业金融服务业用地）	DX00-0404-0008	2.88
2035 年	R2（二类居住用地）	DX00-0405-0015	5.38
2035 年	R2（二类居住用地）	DX00-0405-0007	6.45
2035 年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0028	7.02
2035 年	R2（二类居住用地）	DX00-0402-0025	6.64
合计			252.90

（二）土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测根据市场情况和基准地价法进行综合测算确定。

（1）市场比较法

根据用途相近、区位相邻，从项目周边区域选取近年土地成交案例。通过分析，项目周边 R2 居住用地近年市场价格水平在 2.2 万元/㎡-3.1 万元/㎡之间，B4 综合性商业金融服务业用地近年市场价格水平在 1.0 万元/㎡-1.4 万元/㎡之间，F3 其他类多功能用地近年市场价格水平在 1 万元/㎡-1.2 万元/㎡之间。

项目范围内土地成交情况表

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面地价（元/平方米）
北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6038 地块 R2 二类居住用地	大兴区西红门镇	R2 二类居住用地	63463.546	190400	2025/11/4	30,001.48
北京市大兴区大兴经济开发区 DX00-0302-0021、DX00-0302-0022 地块 R2 二类居住用地	大兴区大兴经济开发区	R2 二类居住用地	116613.942	232000	2025/1/27	19,894.71
北京市大兴区大兴新城核心区 DX00-0101-051、052 地块、黄村七街 DX00-0201-0248、0255 地块 R2 二类居住用地，S4 社会停车场用地、A334 托幼用地	大兴新城核心区、黄村镇	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地，A334 托幼用地	144005.163	321700	2024/7/23	22,339.48
北京市大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003，DX00-0406-0011 地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融	119514.229	214600	2024/7/3	17,956.02

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面地价（元/平方米）
块 R2 二类居住用地、DX00-0404-0033 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007 地块 A334 托幼用地		服务业用地、A334 托幼用地				
北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	70121.08	190000	2023/12/6	27,095.99
北京市大兴区大兴新城西片区一期 A 组团土地一级开发项目 DX00-0407-0007 地块 R2 二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	43051.544	97000	2023/11/23	22,531.13
北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目 DX00-0101-053、DX00-0101-055 地块二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	91908.44	287500	2023/8/3	31,281.13
北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地和 6022 地块 A334 托幼用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	124634.932	381800	2023/8/3	30,633.47
北京市大兴区大兴新城西片区一期 A 组团土地一级开发项目 DX00-0407-0002 地块 R2 二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	44515.825	100000	2023/6/20	22,463.92
北京市大兴区黄村镇 DX00-0202-6007、6014、6011、6002 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A334 托幼用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A334 托幼用地	178342.9	482000	2022/2/16	27,026.59
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	大兴区西红门镇	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	211367.399	357000	2022/2/16	16,890.02
北京大兴国际机场临空经济区 DX12-0105-6006、6009 地块 F3 其他类多功能用地	大兴区礼贤镇	F3 其他类多功能用地	130173.428	131600	2022/4/29	10,109.59

（2）基准地价法

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》京政发(2022)12 号），项目经营性用地位于基准地价(七级 VII-兴 1 区片），根据基准地价初步测算于供地时点的市场价

格(楼面熟地价)居住用地10780元/平方米、商业用地8090元/平方米、多功能用地8030元/平方米。

按照培育市场动态测算的原则，对近期项目周边同类型房地产市场、土地市场进行分析，结合本项目具体情况，综合考虑确定本项目2026年及以后各类土地预计出让价格如下：居住用地2026年预计入市价格为26000元/㎡，2027年居住用地楼面单价与2026年保持一致，2028年增长1300元/平方米，2029年和2030年增长1800元/平方米，2031年增长2300元/平方米，2032年增长1500元/平方米，2033年至2035年每年增长1000元/平方米；商业楼面地价13500元/㎡，多功能楼面地价13500元/㎡，2026年至2029年每年递增500元/平方米，2030年至2035年每年递增700元/平方米。

（三）土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，本项目土地出让收入预计7,056,714.00万元，如下表所示：

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	土地编号	建筑规模	土地入市价格
2027年	DX00-0403-0021	4.00	104,000.00
2027年	DX00-0403-0025	4.20	109,200.00
2027年	DX00-0405-0005	8.15	211,900.00
2027年	DX00-0405-0011	9.71	252,460.00
2027年	DX00-0405-0008	7.45	193,700.00
2027年	DX00-0405-0016	7.11	184,860.00
2027年	DX00-0404-0006	2.15	30,100.00
2027年	DX00-0404-0007	3.14	43,960.00
2027年	DX00-0402-0046	1.82	47,320.00
2027年	DX00-0402-0041	4.97	129,220.00
2027年	DX00-0402-0042	3.82	99,320.00
2027年	DX00-0404-0010	1.90	27,550.00
2027年	DX00-0404-0015	2.41	34,945.00
2028年	DX00-0402-0043	5.36	144,720.00
2028年	DX00-0402-0045	5.00	135,000.00
2028年	DX00-0404-0012	4.10	61,500.00
2028年	DX00-0404-0018	3.05	45,750.00

计划入市时间	土地编号	建筑规模	土地入市价格
2029 年	DX00-0402-0020	4.91	142,390.00
2029 年	DX00-0402-0021	4.25	123,250.00
2029 年	DX00-0402-0009	4.95	143,550.00
2029 年	DX00-0402-0017	5.76	167,040.00
2029 年	DX00-0404-0019	2.94	45,570.00
2029 年	DX00-0404-0023	3.22	49,910.00
2030 年	DX00-0402-0013	5.44	168,640.00
2030 年	DX00-0402-0015	6.04	187,240.00
2030 年	DX00-0402-0023	2.9	89,900.00
2030 年	DX00-0404-0024	3.49	56,538.00
2030 年	DX00-0404-0025	3.87	62,694.00
2031 年	DX00-0402-0010	6.04	199,320.00
2031 年	DX00-0402-0014	5.51	181,830.00
2031 年	DX00-0404-0029	3.42	57,798.00
2031 年	DX00-0404-0030	3.22	54,418.00
2032 年	DX00-0402-0011	5.34	186,900.00
2032 年	DX00-0402-0016	5.49	192,150.00
2032 年	DX00-0404-0031	4.79	84,304.00
2032 年	DX00-0404-0032	4	70,400.00
2033 年	DX00-0402-0031	5.49	197,640.00
2033 年	DX00-0402-0029	5.68	204,480.00
2033 年	DX00-0404-0013	3.07	56,181.00
2033 年	DX00-0404-0016	4.1	75,030.00
2034 年	DX00-0402-0039	3.25	120,250.00
2034 年	DX00-0402-0040	3.61	133,570.00
2034 年	DX00-0404-0014	2.24	42,560.00
2034 年	DX00-0404-0009	2.41	45,790.00
2034 年	DX00-0402-0012	7.30	270,100.00
2034 年	DX00-0402-0008	7.49	277,130.00
2035 年	DX00-0405-0010	11.57	428,090.00
2035 年	DX00-0404-0005	4.4	86,680.00
2035 年	DX00-0404-0008	2.88	56,736.00
2035 年	DX00-0405-0015	5.38	199,060.00
2035 年	DX00-0405-0007	6.45	238,650.00
2035 年	DX00-0402-0028	7.02	259,740.00
2035 年	DX00-0402-0025	6.64	245,680.00
合计		252.9	7,056,714.00

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目平衡到本项目的土地出让收入预计1,739,975.00万元，如下表所示：

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	地块编号	土地性质	建筑面积	土地入市价格
2026 年	DX00-0407-0008	B4（综合性商业金融服务业用地）	6.42	86,670.00
2027 年	DX00-0404-0027	B4（综合性商业金融服务业用地）	3.22	45,080.00
2027 年	DX00-0407-0003	B4（综合性商业金融服务业用地）	5.3	74,200.00
2027 年	DX00-0404-0021	B4（综合性商业金融服务业用地）	3.08	43,120.00
2028 年	DX00-0407-0004	B4（综合性商业金融服务业用地）	6.29	94,350.00
2029 年	DX00-0409-0008	B4（综合性商业金融服务业用地）	9.11	141,205.00
2029 年	DX00-0408-0014	B4（综合性商业金融服务业用地）	10.94	169,570.00
2029 年	DX00-0408-0017	B4（综合性商业金融服务业用地）	9.46	146,630.00
2030 年	DX00-0408-0025	B4（综合性商业金融服务业用地）	0.51	8,262.00
2030 年	DX00-0409-0020	R2（二类居住用地）	6.43	199,330.00
2032 年	DX00-0409-0031	R2（二类居住用地）	6.61	231,350.00
2033 年	DX00-0411-0017	F3（其他多功能用地）	9.61	175,863.00
2033 年	DX00-0410-0005	F3（其他多功能用地）	8.95	163,785.00
2033 年	DX00-0407-0006	R2（二类居住用地）	4.46	160,560.00
合计			90.39	1,739,975.00

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益来源于土地出让收入，预期本项目及平衡地块收入情况如下表所示：

年度土地出让收入

金额单位：万元

序号	年度	本项目土地出让收入	平衡地块出让收入	合计
1	2026	-	86,670.00	86,670.00
2	2027	1,468,535.00	162,400.00	1,630,935.00
3	2028	386,970.00	94,350.00	481,320.00
4	2029	671,710.00	457,405.00	1,129,115.00
5	2030	565,012.00	207,592.00	772,604.00
6	2031	493,366.00	-	493,366.00
7	2032	533,754.00	231,350.00	765,104.00
8	2033	533,331.00	500,208.00	1,033,539.00
9	2034	889,400.00	-	889,400.00
10	2035	1,514,636.00	-	1,514,636.00
合计		7,056,714.00	1,739,975.00	8,796,689.00

（二）预期成本测算

土地出让成本指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（1）教育资金

根据《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%。

（2）农田水利建设资金

根据《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）国有土地收益基金

根据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(京财经二[2007]1011号)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%。

（4）农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>和<用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法）》的通知(京财经二[2005]855号)的文件规定，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。

（5）保障性安居工程资金

根据《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）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于保障性安居工程资金。

（6）政府土地出让收益

根据《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）规定，招拍挂方式取得的土地收入，按照招拍挂方式取得土地收入的8%确认政府土地出让收益。

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

年度土地出让成本

金额单位：万元

序号	年度	本项目土地出让成本	平衡地块出让成本	合计
1	2026	-	33,279.00	33,279.00
2	2027	352,292.00	62,358.00	414,647.00
3	2028	92,809.00	36,228.00	129,037.00
4	2029	161,041.00	175,631.00	336,671.00
5	2030	135,410.00	79,710.00	215,119.00
6	2031	118,226.00	-	118,226.00
7	2032	127,885.00	88,832.00	216,717.00
8	2033	127,737.00	192,067.00	319,805.00
9	2034	212,988.00	-	212,988.00
10	2035	362,713.00	-	362,717.00
合计		1,691,101.00	668,105.00	2,359,206.00

（三）本息覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计土地收入产生的现金流入7,056,714.00万元，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目预计平衡到本项目的土地销售收入产生的现金流入1,739,975.00万元，预计现金流入合计为8,796,689.00

万元；本项目预计土地出让成本产生的现金流出1,691,101.00万元，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目预计平衡到本项目的土地出让成本产生的现金流出668,105.00万元，预计现金流出合计为2,359,206.00万元。考虑北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目平衡地块现金流量后本项目预计总收益共计6,437,483.00万元，对专项债券和专项借款本金与利息5,066,564.00万元的覆盖倍数达1.27倍。

2025年-2034年预计用于偿还专项借款的总收益共计5,386,357.00万元，对专项借款本息4,244,780.00万元的覆盖倍数达1.27倍；2033年-2035年预计用于偿还专项债的总收益共计1,051,126.00万元，对专项债本息821,784.00万元的覆盖倍数达1.28倍。

（四）现金流量表

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券和专项借款本金及利息的项目经营收益为6,437,483.00万元，其中预计用于偿还专项债券本金及利息的项目收益为1,051,126.00万元，预计用于偿还专项借款本金及利息的项目收益为5,386,357.00万元。能够满足本次专项债本息偿还要求。具体测算如下表：

金额单位：万元

序号	项目	2024年及以前	2025年	2026年	2027年
一	经营活动产生的现金流				
1	经营活动产生的现金	-		86,670.00	1,630,935.00
2	经营活动支付的现金	-		33,279.00	414,647.00
3	小计	-		53,391.00	1,216,288.00
二	投资活动产生的现金流				
1	支付项目建设资金	1,011,430.00	3,175,100.00	264,750.00	204,820.00
2	小计	-1,011,430.00	-3,175,100.00	-264,750.00	-204,820.00

序号	项目	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年
三	融资活动产生的现金流				
1	专项借款	1,009,670.00	2,870,330.00	-	-
2	财政统筹安排	3,930.00	36,470.00	82,300.00	19,338.00
3	债券融资款	-	350,000.00	340,000.00	60,100.00
4	偿还债券本金				
5	支付债券利息	-	-	5,750.00	11,106.00
6	偿还专项借款本金				
7	支付专项借款利息	2,160.00	66,184.00	82,218.00	2,218.00
5	小计	1,011,440.00	3,190,816.00	334,332.00	66,114.00
四	现金流总计				
1	期初现金		10.00	15,526.00	138,499.00
2	期内现金变动	10.00	15,516.00	122,973.00	1,077,582.00
3	期末现金	10.00	15,526.00	138,499.00	1,216,081.00

（续表）

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营活动产生的现金流				
1	经营活动产生的现金	481,320.00	1,129,115.00	772,604.00	493,366.00
2	经营活动支付的现金	129,037.00	336,671.00	215,119.00	118,226.00
3	小计	352,283.00	792,444.00	557,485.00	375,140.00
二	投资活动产生的现金流				
1	支付项目建设资金	-	-	-	-
2	小计	-	-	-	-
三	融资活动产生的现金流				
1	专项借款				
2	财政统筹安排	14,528.00	51,100.00	12,008.00	12,008.00
3	债券融资款	-	-	-	-
4	偿还债券本金				335,000.00
5	支付债券利息	12,084.00	12,008.00	12,008.00	12,008.00
6	偿还专项借款本金		3,880,000.00		
7	支付专项借款利息	2,444.00	39,092.00	-	-
8	小计	-	-3,880,000.00	-	-335,000.00
四	现金流总计				
1	期初现金	1,216,081.00	1,568,364.00	-1,519,192.00	-961,707.00
	期内现金变动	352,283.00	-3,087,556.00	557,485.00	40,140.00
2	期末现金	1,568,364.00	-1,519,192.00	-961,707.00	-921,567.00

（续表）

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动产生的现金流			
1	经营活动产生的现金	765,104.00	1,033,539.00	889,400.00
2	经营活动支付的现金	216,717.00	319,805.00	212,988.00
3	小计	548,387.00	713,734.00	676,412.00
二	投资活动产生的现金流			
1	支付项目建设资金	-	-	-
2	小计	-	-	-
三	融资活动产生的现金流			
1	专项借款			
2	财政统筹安排	60,318.00	-	-
3	债券融资款	-	-	-
4	偿还债券本金	410,100.00		
5	支付债券利息	6,720.00	-	-
6	偿还专项借款本金			
7	支付专项借款利息	-	-	-
8	小计	-356,502.00	-	-
四	现金流总计			
1	期初现金	-921,567.00	-729,682.00	-15,948.00
2	期内现金变动	191,885.00	713,734.00	676,412.00
3	期末现金	-729,682.00	-15,948.00	660,464.00

(续表)

序号	项目	2035 年	合计
一	经营活动产生的现金流		
1	经营活动产生的现金	1,514,636.00	8,796,689.00
2	经营活动支付的现金	362,717.00	2,359,206.00
3	小计	1,151,919.00	6,437,483.00
二	投资活动产生的现金流		
1	支付项目建设资金		4,656,100.00
2	小计	-	-4,656,100.00
三	融资活动产生的现金流		-
1	专项借款		3,880,000.00
2	财政统筹安排		292,000.00
3	债券融资款		750,100.00
4	偿还债券本金		750,100.00
5	支付债券利息		71,684.00
6	偿还专项借款本金		3,880,000.00

序号	项目	2035 年	合计
7	支付专项借款利息		194,316.00
	小计	-	31,000.00
四	现金流总计		
1	期初现金	660,464.00	-
2	期内现金变动	1,151,919.00	
3	期末现金	1,812,383.00	1,812,383.00

（五）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，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，对项目收益下行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	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	6,115,608.85	6,437,483.00	6,759,357.15
债券还本付息额（万元）	5,066,564.00	5,066,564.00	5,066,564.00
债券本息覆盖率	1.21	1.27	1.34

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.21，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

（六）风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

1、项目主体风险

(1)风险评估

本项目单位为国有企业，在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

(2)风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2、产业政策风险

(1)风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让收入，受到产业政策影响的风险较小。

(2)风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意土地一级开发有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3、经济周期风险

(1)风险评估

本项目的运营围绕大兴新城，受到经济周期影响并不十分明显。

(2)风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4、项目收益不及预期风险

(1)风险评估

项目在专项债发行前已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

(2)风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，增强项目的盈利能力和抗风险能力。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。

5、封闭使用债券资金的风险

(1)风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

(2)风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》,通过银行存管的方式，使用募集资金；同时银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

6、债券资金使用不当的风险

(1)风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。

(2)风险应对

本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

六、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

七、其他说明

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）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。

年度检验登记
Annual Renewal Registrati

本证书经检验合格
This certificate is valid f
this renewal.

手机号 11000902701

证书编号：
No. of Certificate
110000902701

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
2002 年 /y 11 月 /m 28 日 /d

北京注册会计师协会 CPA

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

格，
t for

this renewal.

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017

年 /y 月 /m 日 /d

姓名：王海青
证书编号：110000902701

8

9

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China

证书编号：110000900006
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024年08月16日
Date of Issuance
/y /m /d

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.

编号 110000900006

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

12

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

13

统一社会信用代码

91110115102873750G

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　北京法兴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　王海青

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本（金），出具验资报告；办理企业合并，分立，清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律，行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；国有资产与非国有资产评估；工程造价咨询。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　116万元

成立日期　1990年01月18日

住　　所　北京市大兴区黄村镇高家堡村车站路甲1号平房1-329室

登记机关　北京市大兴区市场监督管理局

2026 年 01 月 04 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：北京达兴会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：王海青

经营场所：北京市大兴区黄村镇高家堡村车站路甲1号平房1-329室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000090

批准执业文号：京财协（1999）938号

批准执业日期：1999年7月15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

2026年　1　月　30　日

中华人民共和国财政部制