2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告

中名国成咨字[2026]第1744号

项目实施单位：北京城建兴悦置地有限公司

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
BEIJINGZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址：北京市东城区建国门内大街18号办公楼一座9层910单元
邮编：100005
电话：(010) 53396165

2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告

中名国成咨字[2026]第1744号

北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京城建兴悦置地有限公司：

我们接受委托，对2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（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。

我们参照《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。

项目单位对项目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。

本评价报告仅供发行人本次申请调增发行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发行人申请调增发行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 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（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。

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

（项目合伙人）　　张淑静

中国·北京　　中国注册会计师：

赵晓禹

二〇二六年十一月九日

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
BEIJINGZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址：北京市东城区建国门内大街18号办公楼一座9层910单元
邮编：100005
电话：(010) 53396165

2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告

一、专项债基本情况

（一）本次专项债调整情况

2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（调增）本次调增98,000万元，调减债券为：2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目，债券期限3年，利率1.53%，本次调减98,000万元用于本项目。

本次调增的98,000万元，重点用于安置房建设、征地、拆迁扫尾、前期费用、其他费用、外购安置房、管理费等支出。调整后产生的利息、手续费，均由本项目负担。

按照财政部要求，本次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

（二）项目主体资格

根据《北京市大兴区人民政府关于授权北京城建兴悦置地有限公司作为黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（京兴政函〔2022〕180号），同意

由北京城建兴悦置地有限公司作为黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目A区，黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目B区，黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目C区3个片区改造项目实施主体，全权办理项目立项、规划、土地、拆迁安置等相关手续，并组织实施项目征地补偿、拆迁安置、市政基础设施建设、土地平整等工作。

北京城建兴悦置地有限公司成立于2018年2月，公司类型：有限责任公司(法人独资)；注册地址：北京市大兴区海鑫路8号院6号楼3层306室；统一社会信用代码：91110115MA01A7JM23；法定代表人：李兆彦；注册资本：5,000万元人民币。

公司经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业管理。（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。）

（三）项目基本情况

大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目位于大兴新城DX00-0207街区，东至规划海文街及兴达中学东边界，南至规划辛店南路，西至京开高速路辅路，北至黄马路及海子角村边界。项目棚改面积约115.03公顷，分为A、B、C三个片区实施。

大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目建设及运营周期预计为13年，项目2022年9月启动拆除腾退工作，预计2034年完成全部改造开发工作。主要工作内容：完成街区内所有住宅及非宅的拆除工作共53.28万平方米；完成项目内的征地工作共85公顷；完成安置房建设，建筑面积约30.02万平方米；完成市政道路建设，项目范围内支路及管线建设；完成8处上市地块的入市工作。

项目实施方案总投资额1,294,700万元，项目资金来源包括发行政府专项债券950,000万元，项目滚动开发、财政统筹安排资金344,700万元。

截至2026年10月，项目已完成投资986,700万元，其中发行政府专项债券758,400万元。剩余资金通过项目滚动开发、财政统筹安排方式筹集。

本次专项债券重点用于本项目安置房建设、征地、拆迁扫尾、前期费用、其他费用、外购安置房、管理费等支出。

（四）项目立项审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2022年8月11日，北京市发展和改革委员会下发《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕151号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发B区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕152号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发C区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕150号）。

2.用地审批。2023年12月11日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发用地预审与选址意见书，载明权利人为北京城建兴悦置地有限公司，权利类型为划拨，用途为居住用地，面积115389.442平方米。

3.规划审批。2024年1月15日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1914R2二类居住用地项目（14-1#住宅楼等10项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模21855.32平方米，其中地上建筑面积13645.33平方米，地下建筑面积8209.99平方米。

2024年1月17日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1916R2二类居住用地项目（16-1#住宅楼等14项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模58436.23平方米，其中地上建筑面积37128.86平方米，地下建筑面积21307.37平方米。

2024年1月24日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程

DX00-0207-1925R2 二类居住用地项目（25-2#住宅楼等 26 项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模 118841.53 平方米，其中地上建筑面积 73554.06 平方米，地下建筑面积 45287.47 平方米。

2024 年 1 月 31 日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1933R2 二类居住用地项目（33-2#住宅楼等 25 项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模 125018.05 平方米，其中地上建筑面积 77065.21 平方米，地下建筑面积 47952.84 平方米。

4.环评备案。2020 年 6 月 24 日，本项目已收到北京市生态环境局关于《大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划》意见的复函。

5.施工许可。2024 年 8 月 6 日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号[2024]施[大]建字 0102 号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1933R2 二类居住用地项目（33-2#住宅楼等 25 项），建设面积 125018.05 平方米。

2024 年 8 月 7 日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号[2024]施[大]建字 0103 号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大

兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1925R2 二类居住用地项目（25-2#住宅楼等 26 项），建设面积 118841.53 平方米。

2024 年 9 月 27 日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号[2024]施[大]建字 0133 号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1914R2 二类居住用地项目（14-1#住宅楼等 10 项）、DX00-0207-1916R2 二类居住用地项目（16-1#住宅楼等 14 项），建设面积 80291.55 平方米。

综上，大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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，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1.29倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1. 投资估算

根据项目实施方提供的《大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目申请报告》，本项目总投资约1,294,700万元。其中征地费用133,708万元，收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用806,148万元，安置房建设195,361万元，市政基础设施建设成本16,002万元，其他费用86,322万元，建设期利息57,159万元。

2. 资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例（%）
发行政府专项债券融资资金	950,000	73.38
财政统筹安排资金	344,700	26.62
项目总投资	**1,294,700**	**100.00**

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资1,294,700万元，资金来源为发行政府专项债券950,000万元，财政统筹安排资金投入344,700万元。其中2022年已发行370,000万元，2023年已发行260,600万元，2023年调增专项债券资金5,000万元，资金来源于2023年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额，2024年已发行10,000万元，2024年调增专项债券资金4,790万元，资金来源于2024年北京市政府专项债券（九期）-大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目调减的政府专项债金额。2025年已发行30,000万元。

2022年发行的专项债券370,000万元，于2025年到期，计划再融资至2030年。

2026年已发行78,010万元，后续计划发行23,600万元，计划发行期限7年。

本批次调增发行98,000万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十七期）-北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目调减的政府专项债金额。

2027年计划发行70,000万元，计划发行期限7年。

5,000万元，按照实际发行利率2.70%计算。2024年第一期已发行10,000万元，按照实际发行利率2.28%计算。2024年调增发行4,790万元，按照实际发行利率2.37%计算。2025年第一期已发行2,900万元，按照实际发行利率1.63%计算。2025年第二期已发行27,100万元，按照实际发行利率1.64%计算。2025年再融资发行370,000万元，按照实际发行利率1.59%计算。2026年第一期已发行24,000万元，按照实际发行利率1.82%计算；2026年第二期已发行25,610万元，按照实际发行利率1.67%计算；2026年第三期已发行28,400万元，按照实际发行利率1.58%计算。

本批次调增发行98,000万元，按照实际发行利率1.53%计算。

2026年后续计划发行及2027年计划发行93,600万元，按照1.70%预测（以中国债券信息网2026年10月30日，7年期中国国债五日均线值1.4472%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.70%）。

3. 资金使用计划

2026年已发行专项债78,010万元，本批次调增发行专项债98,000万元，重点用于本项目安置房和市政基础设施建设、征地、拆迁扫尾、前期费用、其他费用、外购安置房、管理费等支出。

4. 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，本项目预计现金流入1,784,085万元，预计现金流出

404,384万元，债券本金与利息合计为1,070,897万元，专项债券本息覆盖倍数1.29倍。

5.评价结论

根据项目单位预测及实施方案，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，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，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

本项目收益来源为土地出让收入，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）土地出让收入

1. 拟出让土地情况及出让计划

（1）招拍挂土地出让计划

根据项目单位提供的资料，可出让土地2027年开始出让，预计2034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

序号	计划供地时间	居住用地	商业用地	小计
1	2027年	1.97		1.97
2	2028年		2.78	2.78
3	2029年	4.78		4.78
4	2030年	4.78		4.78
5	2031年	5.03		5.03
6	2032年	6.6		6.6
7	2033年	8.05		8.05
8	2034年	8.28		8.28
9	**合计**	**39.49**	**2.78**	**42.27**

（2）划拨土地出让计划

根据大兴海子角棚户区改造项目实施方案，经营性建筑面积共计42.27万平方米，总开发成本约1，107，830万元，通过划拨出让的建筑面积16.34万平方米，预计2028年出让完成。

2. 土地出让价格预测

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

（1）剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

居住房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（万元/㎡）
1	海悦公馆	多户型	2022.03.25	链家网	4.05
2	海悦公馆	多户型	2022.04.06	链家网	3.87
3	宇丰苑	多户型	2022.05.12	链家网	3.58

商业房地产售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（万元/㎡）
1	观音寺	临街	2022.03.16	安居客	3.5
2	龙湖时代天街	临街	2022.04.03	58同城	3.4
3	龙湖时代天街	临街	2022.05.18	58同城	3.4

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计居住房地产均价约 3.84 万元/平方米、商业房地产均价约3.44万元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算居住用地、多功能用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额(万元/㎡)	备注
1	居住用地单价		3.84	修正销售单价
2	项目整体开发成	土地取得税费	0.08	按土地取得价的3%计取
		建安成本	0.45	
		工程勘察设计及其他前期工程费	0.04	按建安成本的8%计取
		基础设施建设费	0.04	按建安成本的10%计取
		公共配套设施建设费	0.01	按建安成本的3%计取

序号	项目名称		金额（万元/㎡）	备注
	本	不可预见费	0.01	按二级开发直接成本之和的2%计取
		管理费	0.02	按二级开发直接成本之和的3%计取
		销售费用	0.19	按居住用地单价的5%计取
		财务费用	0.09	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
		销售增值税及附加	0.08	
3	客观开发利润		0.25	按利润率25%计取
土地使用权单价			**2.58**	

商业用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（万元/㎡）	备注
1	商业用地单价		3.44	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	0.05	按土地取得价的3%计取
		建安成本	0.45	
		工程勘察设计及其他前期工程费	0.04	按建安成本的8%计取
		基础设施建设费	0.05	按建安成本的10%计取
		公共配套设施建设费	0.01	按建安成本的3%计取
		不可预见费	0.01	按二级开发直接成本之和的2%计取
		管理费	0.02	按二级开发直接成本之和的3%计取
		销售费用	0.17	按商业用地单价的5%计取
		财务费用	0.09	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
		销售增值税及附加	0.08	
3	客观开发利润		0.24	按利润率25%计取
土地使用权单价			**2.24**	

经测算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约2.58万元/平方米，商业用地入市单价约2.24万元/平方米。

（2）市场比较法

根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

居住用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6004 地块	京土储挂（兴）[2023]035 号	大兴区	R2 二类居住用地	57293 ㎡	134222 ㎡	2023/7/25	4.03 万元/㎡
北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6035 地块	京土储挂（兴）[2024]004 号	大兴区	R2 二类居住用地	47035 ㎡	117589 ㎡	2024/2/22	4.15 万元/㎡
北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-824 地块	京土储挂（石）[2022]005 号	石景山区	R2 二类居住用地	16392 ㎡	45896 ㎡	2024/1/4	4.97 万元/㎡
北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区	京土储挂（丰）[2023]050 号	丰台区	R2 二类居住用地	34192 ㎡	82061 ㎡	2023/10/18	4.70 万元/㎡
平均地价							4.46 万元/㎡

商业用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京丽泽金融商务区北区 A 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0037（2）地块 B4 综合性商业金融服务业用地	京土储挂（丰）[2023]067 号	丰台区	B4 综合性商业金融服务业用地	7467 ㎡	52000 ㎡	2023/12/28	2.27 万元/㎡

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块	京土储挂（朝）[2023]031号	朝阳区	B4综合性商业金融服务业用地	10610㎡	47747㎡	2023/7/7	2.81万元/㎡
平均地价							2.54万元/㎡

比较法估算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约4.46万元/平方米，商业用地入市单价约2.54万元/平方米。

两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即商业用地剩余法取权重为0.5，比较法取权重为0.5；居住用地剩余法取权重为0.7，比较法取权重为0.3，即估价对象的市场价值为：居住用地3.10万元/平方米，商业用地2.30万元/平方米。

用途	综合单价（万元/㎡）	比较法（万元/㎡）	剩余法（万元/㎡）
居住用地	3.10	4.46	2.58
商业用地	2.30	2.54	2.24

注：出于谨慎原则，低估收入考虑，对综合单价进行取整处理。

3. 招拍挂地块出让收入预测

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

序号	计划供地时间	居住用地		商业用地		收入合计（万元）
		面积	单价（万元）	面积	单价（万元）	
1	2027年	1.97	3.10			61,070
2	2028年		3.26	2.78	2.3	63,940
3	2029年	4.78	3.58			171,124
4	2030年	4.78	3.94			188,332
5	2031年	5.03	4.14			208,242
6	2032年	6.6	4.34			286,440
7	2033年	8.05	4.56			367,080
8	2034年	8.28	4.79			396,612
9	**合计**	**39.49**		**2.78**		**1,742,840**

注：进行测算时，2027年至2028年，按增长率5%进行计算，因2029年地铁开通，周边配套已相对成熟，带动周边地价上升，2029年-2030年按增长率10%进行计算。2031年-2034年，按增长率5%进行计算。

4. 划拨地块出让收入预测

根据大兴海子角棚户区改造项目实施方案，经营性建筑面积共计42.27万平方米，总开发成本约1，107，830万元，通过划拨出让的建筑面积16.34万平方米，带来出让收入41,245万元，预计2028年出让完成。

地块编号	用地代码	设施类型	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	可用于分摊建筑面积（㎡）	可分摊成本（万元）
1908	A33	18班幼儿园	0.82	0.66	8200	2,070
1958	A33	18班幼儿园	0.8	0.64	8000	2,019
1960	A33	小学	3.32	2.66	33200	8,380
1931	A33	中学	3.99	3.19	39900	10,071
1947	A4	社区级公共体育设施	0.55	0.44	5500	1,388
1952	A4	街道级公共体育设施	1.51	2.11	21100	5,326
	G1	绿地景观	26.88		不分摊	不分摊

地块编号	用地代码	设施类型	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	可用于分摊建筑面积（㎡）	可分摊成本（万元）
小计					115900	29,255
1949	A5	社区卫生服务中心	0.55	0.55	5500	1,388
1956	A6	机构养老服务设施	1.09	1.77	17700	4,468
1950	A8	社区会客厅	0.29	0.25	2900	732
1940	S4	社会公共停车场	0.5	0.15	5000	1,262
1941	A1	派出所	0.25	0.25	2500	631
小计					33600	8,481
1943	U12	变电站	0.91	0.91	9100	2,297
1944	U14	供热设施	0.3	0.15	3000	757
1945	U22	垃圾收集站	0.18	0.09	1800	454
小计					13900	3,509
合计					163400	41,245

5. 土地出让收入预测

序号	年度	招拍挂出让收入（万元）	划拨出让收入（万元）	合计（万元）
1	2027年	61,070		61,070
2	2028年	63,940	41,245	105,185
3	2029年	171,124		171,124
4	2030年	188,332		188,332
5	2031年	208,242		208,242
6	2032年	286,440		286,440
7	2033年	367,080		367,080
8	2034年	396,612		396,612
9	合计	1,742,840	41,245	1,784,085

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益为土地出让带来的收入，预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入（万元）	合计（万元）
1	2027年	61,070	61,070
2	2028年	105,185	105,185
3	2029年	171,124	171,124
4	2030年	188,332	188,332
5	2031年	208,242	208,242
6	2032年	286,440	286,440
7	2033年	367,080	367,080

序号	年度	土地出让收入（万元）	合计（万元）
8	2034年	396,612	396,612
9	合计	1,784,085	1,784,085

（二）预期成本测算

1.土地出让成本

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（1）农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为65元/平方米。

（2）农田水利建设资金

根据财政部、水利部《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）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677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）教育资金

根据财政部、教育部《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），《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677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%。

（4）保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《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）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为10%。

（5）国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、北京市财政局关于印发《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%。

（6）市级分享支出

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）文件规定，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8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%。

根据上述依据，计算招拍挂土地出让成本如下：

项目	金额（万元）
一、招拍挂土地出让收入（1）	**1,742,840**
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	**404,384**
1.农业土地开发资金	2,749
2.农田水利建设资金	58,355
3.教育资金	58,355
4.保障性安居工程资金	58,355
5.国有土地收益基金	87,143

项目	金额（万元）
6.市级分享支出	139,427
三、招拍挂土地出让净收入（3=1-2）	**1,338,456**

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：

序号	年度	土地出让收入(万元)	征地相关支出(万元)	计提政策性资金（万元）
1	2022年		607,565	
2	2023年		304,608	
3	2024年		33,139	
4	2025年		98,659	
5	2026年		55,288	
6	2027年	61,070	18,764	7,939
7	2028年	63,940	11,956	8,312
8	2029年	171,124	11,728	22,246
9	2030年	188,332	5,845	24,483
10	2031年	208,242	5,731	27,072
11	2032年	286,440	6,004	37,237
12	2033年	367,080		103,803
13	2034年	396,612		173,292
14	**合计**	**1,742,840**	**1,159,287**	**404,384**

（三）本息覆盖率

债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为1,379,701万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为1,070,897万元，本息保障倍数为1.29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本金及利息的项目经营收益为1,379,701万元，截止到2034年，项目仍旧留存资金365,963万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流

入前，需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局统筹安排。具体资金测算详见下表：

单位：万元

年份/项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金						61,070	105,185
2.经营活动支付的现金						7,939	8,312
3.经营活动产生的现金流小计						53,131	96,873
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	473,500	288,600	70,790	30,000	108,010	266,641.00	
2.投资活动产生的现金流小计	**473,500**	**288,600**	**70,790**	**30,000**	**108,010**	**266,641**	
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排	64,219	32,065	72,008	16,349	43,659	116,400.00	
2.债券融资款	370,000	265,600	14,790	30,000	199,610	70,000	
3.偿还债券本金							358,600
4.支付债券利息		9,065	16,008	16,349	13,860	16,873	18,054
5.融资活动产生的现金流合计	**434,219**	**288,600**	**70,790**	**30,000**	**229,409**	**169,527**	**-376,654**
四、现金流总计							
1.期初现金		**-39,281**	**-39,281**	**-39,281**	**-39,281**	**82,118**	**38,135**
2.期内现金变动	**-39,281**				**121,399**	**-43,983**	**-279,781**
3.期末现金	**-39,281**	**-39,281**	**-39,281**	**-39,281**	**82,118**	**38,135**	**-241,646**

(续)

年份/项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	171,124	188,332	208,242	286,440	367,080	396,612	**1,784,085**
2.经营活动支付的现金	22,246	24,483	27,072	37,237	103,803	173,292	**404,384**
3.经营活动产生的现金流小计	148,878	163,849	181,170	249,203	263,277	223,320	**1,379,701**
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金							**1,237,541**
2.投资活动产生的现金流小计							**1,237,541**
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排							**344,700**
2.债券融资款							**950,000**
3.偿还债券本金	10,000	370,000	4,790	30,000	106,610	70,000	**950,000**

年份/项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
4.支付债券利息	9,756	9,527	3,645	3,531	3,039	1,190	120,897
5.融资活动产生的现金流合计	-19,756	-379,527	-8,435	-33,531	-109,649	-71,190	223,803
四、现金流总计							
1.期初现金	-241,646	-112,524	-328,202	-155,467	60,205	213,833	
2.期内现金变动	129,122	-215,678	172,735	215,672	153,628	152,130	365,963
3.期末现金	-112,524	-328,202	-155,467	60,205	213,833	365,963	365,963

（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）	1,310,716	1,379,701	1,448,686
还本付息额（万元）	1,070,897	1,070,897	1,070,897
本息覆盖率	1.22	1.29	1.35

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为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1.22，还本付息资金具有一定的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。

本报告根据《大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目实施方案》、《专项债券项目募投情况》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干

预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

1. 项目主体风险

（1）风险评估

本项目作为政府主导项目，项目实施单位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、经营及财务决策的可能性。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物业等有关政策变化，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

本项目为棚户区改造，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，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响的情况采取的措施主要有：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，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。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。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

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的情况，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。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。

（2）风险应对

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、评估结论

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、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过调增债券发行能满足项目投资运营需要；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，通过调增发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

七、其他说明

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。

统一社会信用代码

91110101MA01Y01N85

营业执照

(副 本)(4-1)

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　郑鲁光

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；商务代理代办服务；招投标代理服务；政府采购代理服务。（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。）

出　资　额　5425 万元

成 立 日 期　2020 年 12 月 10 日

主要经营场所　北京市东城区建国门内大街 18 号办公楼 座 9 层 910 单元

登 记 机 关

2026 年 08 月 21 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：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：郑鲁光

主任会计师：

经营场所：北京市东城区建国门内大街18号办公楼一座9层910单元

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010375

批准执业文号：京财会许可[2021]0132号

批准执业日期：2021年1月25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

行政审批服务专用章

2025年 6 月 26 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110001680110

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2007 年/y 12 月/m 13 日/d

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.

年/y 日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 张淑静
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1978-04-24
工作单位 Working unit 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No

证书编号：
No. of Certificate 110100750163

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 2020 年 /y 04 月 /m 20 日 /d

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.

年 /y 月 /m 日 /d

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.

姓名：赵晓禹
证书编号：110100750163

赵晓禹

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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

同意转出
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
2023年 8 月 22 日

同意转入
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
2023年 8 月 22 日



姓　　名 Full name 赵晓禹
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-07-07
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No.