2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告

大华咨字[2026]0011004182号

项目实施单位：北京生物医药产业基地发展有限公司

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层（100039）
电话：86（10）5835 0011 传真：86（10）5835 0006
www.dahua-cpa.com

2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（调增）收益与融资自求平衡专项评价报告

大华咨字[2026]0011004182号

北京市大兴区财政局、中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会、北京生物医药产业基地发展有限公司

我们接受委托，对2025年北京市政府专项债券（三十七期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（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。

项目单位对项目实施方案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）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京

（项目合伙人）　陈伟

中国注册会计师：

黄飞

二〇二六年十一月八日

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层 [100039]
电话：86 (10) 5835 0011 传真：86 (10) 5835 0006
www.dahua-cpa.com

2025年北京市政府专项债券（三十七期）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）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（调增）本次调增21,700万元，调减债券为：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，利率1.53%，本次调减21,700万元用于本项目。

本次调增的21,700万元，重点用于园区城市更新改造，园区市政配套设施建设、现状区土地开发、罗奇营回迁安置房、扩区土地开发、北臧村镇集体土地DX00-0508-0076地块集体租赁住房项目等。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

1.项目主管部门

主管部门：中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会

中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京生物医药产业基地发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

2.项目实施主体

实施主体：北京生物医药产业基地发展有限公司

根据北京市大兴区人民政府《关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位的批复》（京兴政函[2008]33号），同意由北京生物医药产业基地发展有限公司作为中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位。根据北京大兴区人民政府《关于北京大兴生物医药基地DX00-0506、0507街区工业用地前期开发主体授权的批复》（京兴政函[2021]81号），同意由北京生物医药产业基地发展有限公司作为北京大兴生物医药基地DX00-0506、0507街区工业用地前期开发主体。项目实施单位以此为依据开展基地扩区及园区城市更新改造项目。

北京生物医药产业基地发展有限公司成立于2005年6月8日，公司类型：有限责任公司（法人独资）；注册地址：北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地天和西路19号；统一社会信用代码：91110115776379978G；法定代表人：项延宽；注册资本：95,000万元人民币。

公司经营范围：中关村科技园区大兴生物医药产业基地土地开发及经营管理；房地产开发；销售商品房；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房；通讯设备租赁。（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

2002年北京市政府颁布的《北京生物工程与医药产业发展振兴纲要》，将生物工程与医药产业作为发展现代制造业的四大重点产业之一，并决定建设北京生物工程与医药产业基地。同年，北京市政府颁布了《关于建设北京生物工程与医药产业基地的通知》（京政办函〔2002〕104号），正式决定在大兴区建设生物医药产业基地。

项目建设地点位于大兴区南部。由“现状区”、“北扩区”、“南拓区”三个部分组成，用地面积约22.5平方公里。其中现状区东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至天和西路及永大西路，用地面积约13.4平方公里；北扩区东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太

福路，用地面积约5.5平方公里；南拓区组团东至天华街（南延）、南至双永路、西至明川大街、北至魏永路，用地面积约3.6平方公里。

项目主要建设规模和内容是：项目实施内容包含园区城市更新改造、土地腾退、土地开发整理、安置房及保障房建设、园区建设、规划配套设施及环境提升工程等。项目为在建项目，建设期150个月，已在2020年7月开工，预计2032年12月竣工验收投入使用。

项目总投资额约4,571,164万元，项目资金来源包括财政统筹安排资金3,221,164万元，发行政府专项债券融资1,350,000万元。

截至2026年8月，园区建设项目已到位资金1,763,911万元，其中使用政府专项债604,310.00万元。

本次专项债券重点用于园区城市更新改造、园区市政配套设施建设、现状区土地开发、罗奇营回迁安置房、扩区土地开发、北臧村镇集体土地DX00-0508-0076地块集体租赁住房项目等。

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）预测数据按照谨慎性原则（少估收入多估成本）进行预测，即收入预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（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（评价要素）

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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.28倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

项目总投资4,571,164万元，其中前期费用23,469万元，征地补偿及相关税费2,715,292万元，拆迁补偿及相关费用701,631万元，市政基础设施建设费316,364万元，公益公建设施建设17,256万元，整建制转居费用59,672万元，其他费用20,958万元，财务费用627,997万元，管理费59,387万元，审计费2,863万元，两税两费26,275万元。

2.专项债资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例（%）
财政统筹安排资金	3,221,164	70.47
发行政府专项债券融资资金	1,350,000	29.53
项目总投资	**4,571,164**	**100.00**

项目拟发行政府专项债券1,350,000万元，其中2021年第一期发行32,000万元，发行期限5年，发行利率3.10%；2021年第二期发行204,000万元，发行期限5年，发行利率2.87%；2021年第三期发行64,000万元，发行期限5年，发行利率2.99%；2022年第一期发行50,000万元，发行期限7年，发行利率2.91%；2022年第二期发行50,000万元，发行期限7年，发行利率2.94%；2022年第三期发行60,000万元，发行期限7年，发行利率2.88%；2023年第一期发行40,000万元，发行期限7年，发行利率2.93%；2023年第二期已发行32,900万元，发行期限7年，发行利率2.67%；2024年第一期已发行45,000万元，发行期限7年，发行利率2.42%；2024年第二期已发行20,000万元，发行期限7年，发行利率2.37%；为提高专项债券资金使用效率，2024

年调减第二期已发行债券14,790万元。2025年已发行30,300万元，发行期限7年，发行利率1.64%。为提高专项债券资金使用效率，2025年调减已发行债券9,100万元。

2021年已发行的专项债券300,000万元，于2026年到期，计划再融资至2033年，发行期限7年。

2026年调增专项债券资金21,700万元，资金来源于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调减的政府专项债金额，债券期限3年，债券利率1.53%。

剩余723,990万元预计于2027年发行，发行期限7年。

剩余资金通过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，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

债券存续期内，3年期、5年期、7年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；总体融资计划及还本付息情况见下表：

融资计划及还本付息情况表

单位：万元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2021年		300,000		300,000	
2022年	300,000	160,000		460,000	8,760
2023年	460,000	72,900		532,900	13,413
2024年	532,900	50,210		583,110	15,464
2025年	583,110	21,200		604,310	16,676
2026年	604,310	21,700		626,010	17,069
2027年	626,010	723,990		1,350,000	13,696
2028年	1,350,000		21,700	1,328,300	26,002
2029年	1,328,300		160,000	1,168,300	25,671

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2030年	1,168,300		72,900	1,095,400	21,018
2031年	1,095,400		50,210	1,045,190	18,968
2032年	1,045,190		21,200	1,023,990	17,756
2033年	1,023,990		300,000	723,990	17,408
2034年	723,990		723,990		12,308
合计		**1,350,000**	**1,350,000**		**224,209**

注：在进行应付利息测算时，2021年-2025年已发行债券、2026年调增发行债券按照实际发行利率计算利息，2026年再融资、2027年拟发行债券按照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.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4,886,418万元，预计现金流出1,616,440万元，假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资1,257,410万元，专项债券本金与利息合计为1,574,209万元，专项债券本息覆盖倍数1.28倍。

4.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，分析债券发行期内资金留存情况，由图示可见，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、园区运营收入等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

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区内租赁收入和管道运营收入。土地出让收入属于政府性基金预算收入，园区内租赁收入和管道运营收入属于其他专项收入，均符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）园区内土地出让收入

1.拟出让土地情况及出让计划

本项目可供出让土地面积346.89万平方米，地上规划建筑面积526.86万平方米。土地类型包括居住用途、住宅混合公建用途、其他多功能用途、商业设施用途、科研办公用途、工业用途、科研用地等。项目单位提供土地可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	用地分类	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
1	工业用地	M1	166.24	209.25
2	二类居住用地	R2	71.81	138.97
3	多功能用地	F3	47.32	93.54
4	教育科研用地	A35	15.25	24.48
5	商业用地	B1	13.95	28.27
6	医院用地	A51	9.62	12.72
7	供热用地	U14	8.27	3.55
8	住宅混合公建用地	F1	5.86	8.80
9	供电用地	U12	5.17	3.90
10	娱乐康体用地	B3	1.62	2.42
11	社会停车场用地	S42	1.00	0.30
12	环卫用地	U22	0.46	0.18
13	商业用地	B2	0.32	0.48
14	**合计**		**346.89**	**526.86**

注：2021年-2026年已出让工业用地44.44万平方米，教育科研用地10.97万平方米，市政公用设施用地1.16万平方米。

根据项目单位提供的资料，可出让土地自2021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

用地性质	用地分类	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
工业用地	M1	11.85	2.00		15.42		1.93	1.90
二类居住用地	R2							
多功能用地	F3							
教育科研用地	A35			7.75			2.22	2.18
商业用地	B1							
医院用地	A51						9.62	
供热用地	U14					3.66		1.01
住宅混合公建用地	F1							
供电用地	U12							1.00
娱乐康体用地	B3							

用地性质	用地分类	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
商业用地	B2							
社会停车场用地	S42							
环卫用地	U22							
合计		**11.85**	**2**	**7.75**	**15.42**	**3.66**	**13.77**	**6.09**

（续）

用地性质	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
工业用地	17.4	21.29	21.76	27.54	33.64	11.51		**166.24**
二类居住用地		6.1	13.54	10.82	34.24		7.11	**71.81**
多功能用地		6.53	5.48	1.71	4.53	20.09	8.98	**47.32**
教育科研用地							3.10	**15.25**
商业用地	1.00		2.96			2.10	7.89	**13.95**
医院用地								**9.62**
供热用地							3.60	**8.27**
住宅混合公建用地		5.86						**5.86**
供电用地							4.17	**5.17**
娱乐康体用地	1.62							**1.62**
商业用地						0.32		**0.32**
社会停车场用地							1.00	**1.00**
环卫用地							0.46	**0.46**
合计	**20.02**	**39.78**	**43.74**	**40.07**	**72.41**	**34.02**	**36.31**	**346.89**

地上规划建筑面积如下：

用地性质	用地分类	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
工业用地	M1	14.92	2.00		24.63		2.89	1.90
二类居住用地	R2							
多功能用地	F3							
商业用地	B1							
教育科研用地	A35			10.97			3.14	2.56
医院用地	A51						12.72	
住宅混合公建用地	F1							
供电用地	U12							1.25
供热用地	U14					1.16		0.61
娱乐康体用地	B3							
商业用地	B2							
社会停车场用地	S42							
环卫用地	U22							
合计		**14.92**	**2.00**	**10.97**	**24.63**	**1.16**	**18.75**	**6.32**

（续）

用地性质	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
工业用地	22.59	25.55	28.88	31.72	40.36	13.81		**209.25**
二类居住用地		9.15	27.07	21.65	66.88		14.22	**138.97**
多功能用地		13.06	10.96	3.41	8.15	43.21	14.75	**93.54**
商业用地	2.01		7.39			3.63	15.24	**28.27**
教育科研用地							7.81	**24.48**

用地性质	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
医院用地								12.72
住宅混合公建用地		8.80						8.80
供电用地							2.65	3.90
供热用地							1.78	3.55
娱乐康体用地	2.42							2.42
商业用地						0.48		0.48
社会停车场用地							0.30	0.30
环卫用地							0.18	0.18
合计	27.02	56.56	74.30	56.78	115.39	61.13	56.93	526.86

2.土地出让价格预测

土地入市价格采用剩余法、市场比较法加权平均的方法进行预测。剩余法，项目完成后，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，运用假设开发的方式估算相关地块未来入市的市场价格（熟地价格）。市场比较法，在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格。

3.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，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示:

（1） 北扩区土地出让情况

北扩区东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太福路，规划用地面积550.2公顷，用地性质为二类居住用途、商业、公建混合、其他多功能及工业研发。2021年-2034年可供出让土地面积68.86万平方米，地上规划建筑面积138.55万平方米。

（2）北扩区市场法预测

北扩区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块	R2二类居住用地	26,969.65	70,121.08	190,000	27,096	2023/12/6
2	北京市大兴区榆垡镇中心区DX09-0102-0027、0044地块	R2二类居住用地	48,407.51	96,815.00	145,800	15,060	2021/5/8
3	北京城市副中心0101街区FZX-0101-0607地块	F3其他类多功能用地	11,304	71,783	93,950	13,127	2025/10/28
4	北京城市副中心站综合交通枢纽地区FZX-0101-03单元FZX-0101-0306、0307(2)、0309地块F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地	31,330	122,233	163,410	13,369	2025/3/3
5	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1615-713地块	F1住宅混合公建用地	26,249	78,747	283,000	35,932	2023/6/1
6	北京大兴国际机场临空经济区0105街区DX16-0105-6037地块	F1住宅混合公建用地	19,113.12	38,226.24	45,000	11,772	2023/12/26
7	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目FZX-0703-6001地块B1商业用地	B1商业用地	9,836.85	11,804.21	9260	7,845	2026/4/8
8	北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205街区DX09-0103-0205地块	B4综合性商业金融服务业用地	12,066.89	18,100.34	9,400	5,193	2022/3/3
9	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目FZX-0501-6019地块B4综合性商业金融服务业用地	B4综合性商业金融服务业用地	8,976.7	10,772.03	11,170	10,369	2026/4/2

北扩区拟出让土地单价预测如下：

北扩区收入预测单价表

	规划性质	出让单价（元/平方米）
入市价格	R2 居住用途	21,078
	F1 住宅混合公建用途	23,852
	F3 其他多功能用途	13,248
	B1 商业设施用途	7,845
	B3 娱乐康体用地	7,781

（3）北扩区剩余法预测

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：

项目周边住宅销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	多户型	链家网	38,491
佳总万科橙	多户型	链家网	45,440
云立方	多户型	链家网	43,286

项目周边商业销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000

项目周边住宅混合销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
绿地起航	1700 平方米	58 同城	26,000
北京壹号	独栋	58 同城	26,800

估算未来入市的市场价格（熟地价格）为：

居住用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	42,405	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	780	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本 8%计取

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的3%计取
2-8	销售费用	2,120	按不动产单价的5%计取
2-9	财务费用	931	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	**客观开发利润**	2,582	按利润率25%计取
4	**土地使用权单价**	29,495	

商业用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	**不动产单价**	30,000	修正销售单价
2	**开发成本**		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的3%计取
2-8	销售费用	1,500	按不动产单价的5%计取
2-9	财务费用	857	按开发周期2.5年、利率4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	**客观开发利润**	2,330	按利润率25%计取
4	**土地使用权单价**	18,351	

其他用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	**不动产单价**	26,000	修正销售单价
2	**开发成本**		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价3%计取
2-2	建安成本	4,000	
2-3	前期工程费	320	按建安成本8%计取
2-4	基础设施建设费	400	按建安成本10%计取
2-5	公共配套设施费	120	按建安成本3%计取
2-6	不可预见费	97	按二级开发直接成本之和的2%计取
2-7	管理费用	145	按二级开发直接成本之和的3%计取
2-8	销售费用	1,300	按不动产单价的5%计取
2-9	财务费用	758	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	**客观开发利润**	2,096	按利润率25%计取
4	**土地使用权单价**	15,519	

（4）北扩区土地出让单价预测

本次评估运用剩余法、市场比较法分别求取估价对象土地价值。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。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即居住用地市场法取权重为0.6，剩余法取权重为0.4;其他用地市场法取权重为0.6，剩余法取权重为0.4；商业用地市场法取权重为0.4，剩余法取权重为0.6。即估价对象的市场价值为:

土地出让单价预测表

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）
1	R2居住用途	21,500	22,121	21,078
2	F1住宅混合公建用途	19,000	11,639	23,852
3	F3其他多功能用途	13,500	13,967	13,248
4	B1商业设施用途	13,500	17,434	7,845
5	B3娱乐康体用地	13,500	17,434	7,781

注：出于谨慎考虑，避免收入高估，根据土地剩余法预测时间，结合土地类型，区域，对剩余法的价值进行了不同比例的修正，为便于计算，对预测单价进行了取整处理。

（5）北扩区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，预测的土地出让收入如下:

北扩区土地出让收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	R2居住用途	DX00-0510-0041	11.50	21,500	247,250
2		DX00-0510-0045	7.56	21,500	162,540
3		DX00-0510-0046	8.01	21,500	172,215
4		DX00-0510-0013	14.62	21,500	314,330
5		DX00-0510-0019	7.03	21,500	151,145

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
6		DX00-0510-0018	9.68	21,500	208,120
7		DX00-0510-0024	10.12	21,500	217,580
8		DX00-0510-0007	9.78	21,500	210,270
9		DX00-0510-0034	6.35	21,500	136,525
10	F1 住宅混合公建用途	DX00-0509-0048	4.12	19,000	78,280
11		DX00-0509-0061	4.68	19,000	88,920
12	F3 其他多功能用途	DX00-0510-0011	3.42	13,500	46,170
13		DX00-0510-0004	10.76	13,500	145,260
14		DX00-0510-0032	7.28	13,500	98,280
15	B1 商业设施用途	DX00-0509-0019	2.01	13,500	27,135
16		DX00-0509-0026	7.39	13,500	99,765
17		DX00-0509-0008	6.36	13,500	85,860
18		DX00-0509-0015	5.46	13,500	73,710
19	B3 娱乐康体用地	DX00-0509-0039	2.42	13,500	32,670
	合计		138.55		2,596,025

（6）南拓区土地出让收入预测

南拓区东至规划天荣街，南至规划新梨园路及双永路，西至规划明川大街，北至规划魏永路，规划用地面积 356.6 公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地。2021 年-2034 年可供出让土地面积 163.19 万平方米，地上规划建筑面积 208.32 万平方米。

（7）南拓区市场法预测

南拓区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块 B1 商业用地	B1 商业用地	9,836.85	11,804.21	9260	7,845	2026/4/8
2	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0302 街区 C4F1 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	21,545.6	40,505.73	37,500	9,258	2025/10/11
3	北京大兴国际机场临空经济区 0206-0052、0206-0053、0206-0070 地块	M1 工业用地	52,522.56	78,783.84	9,586	1,217	2023/4/14

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
4	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-2 地块	M1 工业用地	19,983.72	39,967.44	2,788	1,395	2020/5/21
5	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-1 地块	M1 工业用地	19,983.72	39,967.44	2,818	1,410	2020/7/29
6	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-3 地块	M1 工业用地	26,644.98	53,289.96	3,757	1,410	2020/11/4

南拓区拟出让土地单价预测如下：

南拓区收入预测单价表

	规划性质	出让单价（元/平方米）
入市价格	B1 商业设施用途	7,845
	F3 其他多功能用途	9,258
	M1 工业用途	1,358

（8）南拓区剩余法预测

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：

项目周边商业销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000

项目周边住宅混合销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
绿地起航	1700 平方米	58 同城	26,000

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
北京壹号	独栋	58同城	26,800

估算未来入市的市场价格（熟地价格）为：

商业用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	30,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的3%计取
2-8	销售费用	1,500	按不动产单价的5%计取
2-9	财务费用	857	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,330	按利润率25%计取
4	土地使用权单价	18,351	

其他用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	26,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价3%计取
2-2	建安成本	4,000	
2-3	前期工程费	320	按建安成本8%计取
2-4	基础设施建设费	400	按建安成本10%计取
2-5	公共配套设施费	120	按建安成本3%计取
2-6	不可预见费	97	按二级开发直接成本之和的2%计取
2-7	管理费用	145	按二级开发直接成本之和的3%计取
2-8	销售费用	1,300	按不动产单价的5%计取
2-9	财务费用	758	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,096	按利润率25%计取
4	土地使用权单价	15,519	

（9）南拓区土地出让单价预测

本次评估运用剩余法、市场比较法、评估法分别求取估价对象土地价值。三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。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即工业用地市场法取权重为0.5，剩余法取权重为0.5;其他用地市场法取权重为0.6，剩余法取权重为0.4；商业用地市场法取权重为0.6，剩余法取权重为0.4。即估价对象的市场价值为:

土地出让单价预测表

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）	评估法（元/平方米）
1	B1 商业设施用途	10,500	14,681	7,845	
2	P3 其他多功能用途	10,500	12,415	9,258	
3	M1 工业用途	1,200		1,358	1,102
4	A51 医院用地	678			
5	S42 停车场用地	3,000			
6	U12 供电用地	1,069			
7	U14 供热用地	1,742			
8	U22 环卫用地	2,250			

注：工业用地价格依据北京兴远房地产土地评估有限公司出具的《大兴生物医药产业基地DX00-0506、0507街区产业用地规划工业用地（M1）土地使用权出让价格预评估土地估价报告》（京房兴远综估字[2024]第F0712号）进行预测。A51医院用地、S42停车场用地、U12供电用地、U14供热用地、U22环卫用地以参考周边成交案例为准。

出于谨慎考虑，避免收入高估，根据土地剩余法、评估法预测时间，结合土地类型，区域，对剩余法的价值进行了不同比例的修正，为便于计算，对预测单价进行了取整处理。

（10）南拓区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，预测的土地出让收入如下：

南拓区土地出让收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	F3 多功能用地	DX00-0506-0014	3.14	10,500	32,918
2		DX00-0507-0034	2.24	10,500	23,468
3	M1 工业用地	DX00-0507-0024	6.74	1,449	9,762
4		DX00-0507-0030-2	2.91	1,448	4,214
5		DX00-0506-0007	13.35	1,391	18,563
6		DX00-0507-0030-1	2.89	1,463	4,227
7		DX00-0507-0015	1.92	1,200	2,304
8		DX00-0506-0008	9.02	1,200	10,818
9		DX00-0506-0011	5.40	1,200	6,480
10		DX00-0506-0010	3.85	1,200	4,622
11		DX00-0506-0026	4.92	1,200	5,904
12		DX00-0506-0018	6.22	1,200	7,459
13		DX00-0506-0038	5.64	1,200	6,768
14		DX00-0506-0024	4.27	1,200	5,126
15		DX00-0506-0015	4.50	1,200	5,400
16		DX00-0506-0034	2.09	1,200	2,505
17		DX00-0506-0033	3.47	1,200	4,162
18		DX00-0507-0025	5.13	1,200	6,156
19		DX00-0506-0023	5.83	1,200	6,998
20		DX00-0507-0012	4.47	1,200	5,364
21		DX00-0506-0022	3.64	1,200	4,363
22		DX00-0507-0028	4.26	1,200	5,112
23		DX00-0507-0027	2.26	1,200	2,707
24		DX00-0507-0020	4.86	1,200	5,832
25		DX00-0507-0031	4.69	1,200	5,630
26		DX00-0507-0009	8.48	1,200	10,181
27		DX00-0506-0037	4.79	1,200	5,746
28		DX00-0507-0052	12.17	1,200	14,602
29		DX00-0506-0035	6.77	1,200	8,122
30		DX00-0507-0022	10.33	1,200	12,398
31		DX00-0507-0032	11.10	1,200	13,320
32		DX00-0507-0021	4.34	1,200	5,213
33		DX00-0507-0007	9.47	1,200	11,362
34	U12 供电用地	DX00-0506-0038	0.36	1,125	406
35		DX00-0506-0027	0.39	1,125	444
36		DX00-0507-0036	0.48	900	429

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
37		DX00-0507-0037	0.64	1,125	718
38	U14供热用地	DX00-0506-0021	0.61	1,984	1,210
39		DX00-0507-0035	1.02	1,500	1,537
40	U22环卫用地	DX00-0506-0036	0.10	2,250	224
41		DX00-0507-0038	0.08	2,249	186
42	B1商业用地	DX00-0506-0004	3.06	10,500	32,130
43		DX00-0507-0014	3.42	10,500	35,910
44	S42社会停车场用地	DX00-0507-0006	0.3	3,000	900
45	A51医院用地	DX00-0506-0019	8.44	687	5,796
46		DX00-0506-0031	4.28	669	2,862
合计			208.32		360,558

（11）现状区土地出让情况

现状区东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至天河西路及永大西路，规划用地面积1340.6公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地、居住用地、科研用地。2021年-2034年可供出让土地面积115万平方米，地上规划建筑面积180万平方米。

（12）现状区市场法预测

现状区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目FZX-0703-6002地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	48,537.62	87,367.71	156,200	17,878	2026/2/3
2	北京城市副中心0703街区FZX-0703-6031、FZX-0703-6032地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	42,634	92,358.19	176,900	19,154	2026/4/2
3	北京经济技术开发区路东区E16C-4地块	F3其他类多功能用地	11,396.2	34,188.6	35,600	10,413	2021/2/1

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
4	怀柔区雁栖镇 03-01、03-02、03-03、03-04、03-05、03-06 地块	F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地	134,040.02	149,100	205,100	13,756	2024/3/26
5	北京大兴国际机场临空经济区 0105 街区 DX16-0105-6037 地块	F1 住宅混合公建用地	19,113.12	38,226.24	45,000	11,772	2023/12/26
6	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块 B1 商业用地	B1 商业用地	9,836.85	11,804s.21	9,260	7,845	2026/4/8
7	大兴生物医药产业基地 DX00-0506-0007 地块	M1 工业用地	78,966.15	133,452.79	18,564	1,391	2024/12/25
8	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-2 地块	M1 工业用地	19,983.72	39,967.44	2,788	1,395	2020/5/21
9	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-1 地块	M1 工业用地	19,983.72	39,967.44	2,818	1,410	2020/7/29
10	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-3 地块	M1 工业用地	26,644.98	53,289.96	3,757	1,410	2020/11/4

现状区拟出让土地单价预测如下表所示：

现状区市场法收入预测单价表

	规划性质	出让单价（元/平方米）
入市价格	B1 商业设施用途	7,845
	B2 商业设施用途	7,845
	F3 其他多功能用途	10,183
	R2 居住用途	18,516

	M1 工业用途	1,402

（13）现状区剩余法预测

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：

项目周边住宅销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	多户型	链家网	38,491
佳总万科橙	多户型	链家网	45,440
云立方	多户型	链家网	43,286

项目周边商业销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000

项目周边住宅混合销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
绿地起航	1700 平方米	58 同城	26,000
北京壹号	独栋	58 同城	26,800

估算未来入市的市场价格（熟地价格）为：

居住用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	**不动产单价**	42,405	修正销售单价
2	**开发成本**		
2-1	土地取得税	780	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	2,120	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	931	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	**客观开发利润**	2,582	按利润率 25%计取

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
4	土地使用权单价	29,495	

商业用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	30,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的3%计取
2-8	销售费用	1,500	按不动产单价的5%计取
2-9	财务费用	857	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,330	按利润率25%计取
4	土地使用权单价	18,351	

其他用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	26,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价3%计取
2-2	建安成本	4,000	
2-3	前期工程费	320	按建安成本8%计取
2-4	基础设施建设费	400	按建安成本10%计取
2-5	公共配套设施费	120	按建安成本3%计取
2-6	不可预见费	97	按二级开发直接成本之和的2%计取
2-7	管理费用	145	按二级开发直接成本之和的3%计取
2-8	销售费用	1,300	按不动产单价的5%计取
2-9	财务费用	758	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,096	按利润率25%计取
4	土地使用权单价	15,519	

（14）土地出让单价预测

本次评估运用剩余法、市场比较法分别求取估价对象土地价值。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。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即居住用地市

场法取权重为0.5，剩余法取权重为0.5;其他用地市场法取权重为0.6，剩余法取权重为0.4;商业用地市场法取权重为0.5，剩余法取权重为0.5；工业用地市场法取权重为0.5，剩余法取权重为0.5。即估价对象的市场价值为:

土地出让单价预测表

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）	评估法（元/平方米）
1	B1商业设施用途	12,000	16,516	7,845	
2	B2商业设施用途	12,000	16,516	7,845	
3	F3其他多功能用途	12,000	15,519	10,183	
4	R2居住用途	19,500	20,647	18,516	
5	M1工业用途	1,200		1,402	1,102
6	U12供电用地	290			
7	U14供热用地	1,573			
8	A35科研用地	1,037			

注：工业用地价格依据北京兴远房地产土地评估有限公司出具的《大兴生物医药产业基地DX00-0506、0507街区产业用地规划工业用地（M1）土地使用权出让价格预评估土地估价报告》（京房兴远综估字[2024]第F0712号）进行预测。

U14市政公用设施用地单价依据北京达兴会计师事务所有限公司出具的《北京生物医药产业基地发展有限公司土地一级开发项目成本估算审核报告》(京达兴联字[2021]第003号）进行预测；A35科研用地单价依据北京生物医药产业基地发展有限公司2023年出让的DX00-0504-0021地块实际价格进行预测。

出于谨慎选择，避免收入高估，根据土地剩余法、评估法预测时间，结合土地类型，区域，对剩余法的价值进行了不同比例的修正，为便于计算，对预测单价进行了取整处理。

（15）现状区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，项目实施单位预测的土地出让收入如下：

现状区土地收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	B1 商业设施用途	0505-0035	0.23	12,000	2,772
2		0505-0036	0.19	12,000	2,280
3		0505-0037	0.15	12,000	1,764
4	B2 商业设施用途	0503-0038	0.48	12,000	5,760
5	F3 其他多功能用途	0504-0027	2.46	12,000	29,520
6		0501-0020、0029	13.08	12,000	156,960
7		0501-0023、0026、32	10.32	12,000	123,840
8		0501-0045	10.96	12,000	131,520
9		0502-0056	13.06	12,000	156,720
10		0502-0046	8.15	12,000	97,848
11		0503-0039	1.77	12,000	21,240
12		0505-0014	0.44	12,000	5,227
13		0505-0015	0.43	12,000	5,184
14		0505-0016	0.32	12,000	3,888
15		0504-0025	4.39	12,000	52,704
16		0504-0020	1.33	12,000	15,984
17	R2 居住用途	0501-0006	9.15	18,000	164,700
18		0501-0001、0014、0017	14.53	19,500	283,257
19		0502-0002、0009	16.42	19,500	320,190
20		0501-0003、0015、0016	14.22	19,500	277,290
21	M1 工业用途（2025 年-2027 年出让）	0502-0031	1.9	1,200	2,280
22		0502-0037	2.4	1,200	2,880
23		0504-0050	1.01	1,200	1,208
24		0504-0049	0.96	1,200	1,156
25		0504-0033	1.51	1,200	1,817
26		0504-0035	3.15	1,200	3,785
27	M1 工业用途（2021-2024	DX00-0502-0029	1.02	755	768

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
28	年已出让）	DX00-0501-0051-1	2.37	1,137	2,690
29		DX00-0501-0057	8.62	909	7,836
30		DX00-0501-0061	2.32	1,136	2,633
31		DX00-0502-0045	0.59	1,422	845
32		DX00-0501-0051-2	2	1,142	2,284
33		0501-0060-4	1.09	1,023	1,115
34		0502-0054	0.55	1,545	845
35	A35科研用地-已出让	DX00-0504-0021	10.97	1,273	13,956
36	A35科研用地	0501-0048-1	3.14	1,278	4,014
37		0501-0048-2	2.56	1,533	3,924
38		0501-0048-3	7.81	65	510
39	U12供电用地	DX00-0502-0035	1.25	120	150
40		DX00-0502-0031	0.54	375	204
41		DX00-0502-0051	0.24	375	88
42	U14供热用地	DX00-0502-0047	1.16	2,771	3,212
43		DX00-0502-0034	0.76	375	283
	合计		**180**		**1,917,131**

（16）土地出让收入预测

年份	土地出让收入			
	北扩区（万元）	南拓区（万元）	现状区（万元）	合计（万元）
2021年			14,771	14,771
2022年			2,284	2,284
2023年			13,956	13,956
2024年		32,539	1,960	34,499
2025年			3,212	3,212
2026年		12,885	4,014	16,899
2027年		1,210	6,354	7,564
2028年	59,805	24,224	2,880	86,909
2029年	167,200	30,658	321,420	519,278
2030年	681,770	34,661	131,520	847,951
2031年	511,645	30,096	7,966	549,707
2032年	772,495	48,442	701,295	1,522,232
2033年	243,540	48,704	314,616	606,860
2034年	159,570	97,139	390,883	647,592
合计	**2,596,025**	**360,558**	**1,917,131**	**4,873,714**

(二)租赁收入

租赁业务为生物医药类企业和研发机构提供研发、办公、生产空间和区域，并提供相应的公共技术支撑服务，加

速企业研发孵化，满足入园企业出租需求。集租房项目筹备期为2026-2028年，2028年-2030年为项目建设期，2031年开始招租运营。

项目单位预测租赁收入情况如下表所示:

序号	年度	租赁费（万元）	小计（万元）
1	2021年		
2	2022年		
3	2023年		
4	2024年		
5	2025年		
6	2026年		
7	2027年		
8	2028年		
9	2029年		
10	2030年		
11	2031年	920	920
12	2032年	1,841	1,841
13	2033年	2,762	2,762
14	2034年	3,222	3,222
15	**合计**	**8,745**	**8,745**

注：租赁价格参照周边同类项目市场价格，其中租赁单价按55元/平方米/月，出租率按照2031年出租率20%、2032年出租率40%、2033年出租率60%、2034年出租率70%进行测算。

(三)管道收入

管道运营业务为在生物医药产业基地园区范围内自主建设的弱电管道基础设施，以满足园区企业日益增长的使用需求。根据市场价格作为参考依据，管道占用单价1280元/月，管道收入预测情况如下:

序号	年度	管道占用费（万元）	小计（万元）
1	2021年		
2	2022年	56	56
3	2023年	98	98

序号	年度	管道占用费（万元）	小计（万元）
4	2024年	253	253
5	2025年	138	138
6	2026年	478	478
7	2027年	367	367
8	2028年	367	367
9	2029年	367	367
10	2030年	367	367
11	2031年	367	367
12	2032年	367	367
13	2033年	367	367
14	2034年	367	367
15	**合计**	**3,959**	**3,959**

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区租赁收入与管道收入。预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入（万元）	租赁收入（万元）	管道收入(万元)	合计（万元）
1	2021年	14,771			14,771
2	2022年	2,284		56	2,340
3	2023年	13,956		98	14,054
4	2024年	34,499		253	34,752
5	2025年	3,212		138	3,350
6	2026年	16,899		478	17,377
7	2027年	7,564		367	7,931
8	2028年	86,909		367	87,276
9	2029年	519,278		367	519,645
10	2030年	847,951		367	848,318
11	2031年	549,707	920	367	550,994
12	2032年	1,522,232	1,841	367	1,524,440
13	2033年	606,860	2,762	367	609,989
14	2034年	647,592	3,222	367	651,181
15	**合计**	**4,873,714**	**8,745**	**3,959**	**4,886,418**

（二）预期成本测算

1.土地出让成本

（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15%。

（6） 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%。

（6） 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	2021年	14,771	71,268	1,920
2	2022年	2,284	32,423	297
3	2023年	13,956	212	1,814
4	2024年	34,499	9,273	4,485
5	2025年	3,212	9,200	418
6	2026年	16,899	845,100	2,197
7	2027年	7,564	584,600	983
8	2028年	86,909	401,100	11,298
9	2029年	519,278	112,800	67,506
10	2030年	847,951	160,690	110,234
11	2031年	549,707	2,800	71,462
12	2032年	1,522,232	123,684	767,641
13	2033年	606,860	362,142	189,015
14	2034年	647,592		375,603
15	**合计**	**4,873,714**	**2,715,292**	**1,604,873**

2.租赁成本

租赁成本包括所发生的日常运营成本、税费等费用，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	运营成本（万元）	成本合计（万元）
1	2021年		
2	2022年		
3	2023年		
4	2024年		
5	2025年		
6	2026年		
7	2027年		
8	2028年		
9	2029年		
10	2030年		
11	2031年	1,968	1,968
12	2032年	1,968	1,968
13	2033年	1,968	1,968
14	2034年	1,968	1,968
15	**合计**	**7,872**	**7,872**

3. 管道成本

管道成本包括所发生的日常维护维修、管理费等费用，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	运营成本（万元）	成本合计（万元）
1	2021年		
2	2022年	56	56
3	2023年	98	98
4	2024年	253	253
5	2025年	138	138
6	2026年	350	350
7	2027年	350	350
8	2028年	350	350
9	2029年	350	350
10	2030年	350	350
11	2031年	350	350
12	2032年	350	350
13	2033年	350	350
14	2034年	350	350
15	**合计**	**3,695**	**3,695**

4. 预期成本情况

综上，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

年度	土地成本（万元）	租赁成本（万元）	管道成本（万元）	合计（万元）
2021年	1,920			1,920
2022年	297		56	353
2023年	1,814		98	1,912
2024年	4,485		253	4,738
2025年	418		138	556
2026年	2,197		350	2,547
2027年	983		350	1,333
2028年	11,298		350	11,648
2029年	67,506		350	67,856
2030年	110,234		350	110,584
2031年	71,462	1,968	350	73,780
2032年	767,641	1,968	350	769,959
2033年	189,015	1,968	350	191,333
2034年	375,603	1,968	350	377,921
合计	1,604,873	7,872	3,695	1,616,440

（三）预期净收益测算

1.土地出让净收益预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，计算出土地出让收入，扣除政策性基金后，本项目各年土地出让净收益总体预测情况如下：

序号	年度	土地出让收入（万元）	计提政策性资金（万元）	土地出让净收益（万元）
1	2021年	14,771	1,920	12,851
2	2022年	2,284	297	1,987
3	2023年	13,956	1,814	12,142
4	2024年	34,499	4,485	30,014
5	2025年	3,212	418	2,794
6	2026年	16,899	2,197	14,702
7	2027年	7,564	983	6,581
8	2028年	86,909	11,298	75,611
9	2029年	519,278	67,506	451,772
10	2030年	847,951	110,234	737,717
11	2031年	549,707	71,462	478,245
12	2032年	1,522,232	767,641	754,591

序号	年度	土地出让收入（万元）	计提政策性资金（万元）	土地出让净收益（万元）
13	2033年	606,860	189,015	417,845
14	2034年	647,592	375,603	271,989
15	**合计**	**4,873,714**	**1,604,873**	**3,268,841**

2.租赁各年预期净收益

项目各年租赁净收益总体预测情况如下:

序号	年度	租赁收入（万元）	租赁成本（万元）	租赁净收益（万元）
1	2021年			
2	2022年			
3	2023年			
4	2024年			
5	2025年			
6	2026年			
7	2027年			
8	2028年			
9	2029年			
10	2030年			
11	2031年	920	1,968	-1,048
12	2032年	1,841	1,968	-127
13	2033年	2,762	1,968	794
14	2034年	3,222	1,968	1,254
15	**合计**	**8,745**	**7,872**	**873**

3.管道各年预期净收益

项目各年管道净收益总体预测情况如下:

序号	年度	管道收入（万元）	管道成本（万元）	管道净收益（万元）
1	2021年			
2	2022年	56	56	
3	2023年	98	98	
4	2024年	253	253	
5	2025年	138	138	
6	2026年	478	350	128
7	2027年	367	350	17
8	2028年	367	350	17
9	2029年	367	350	17
10	2030年	367	350	17
11	2031年	367	350	17
12	2032年	367	350	17
13	2033年	367	350	17

序号	年度	管道收入（万元）	管道成本（万元）	管道净收益（万元）
14	2034年	367	350	17
15	合计	3,959	3,695	264

4.本项目各年预期净收益

序号	年度	土地出让净收益（万元）	运营净收益(万元)	管道净收益（万元）	合计（万元）
1	2021年	12,851			12,851
2	2022年	1,987			1,987
3	2023年	12,142			12,142
4	2024年	30,014			30,014
5	2025年	2,794			2,794
6	2026年	14,702		128	14,830
7	2027年	6,581		17	6,598
8	2028年	75,611		17	75,628
9	2029年	451,772		17	451,789
10	2030年	737,717		17	737,734
11	2031年	478,245	-1,048	17	477,214
12	2032年	754,591	-127	17	754,481
13	2033年	417,845	794	17	418,656
14	2034年	271,989	1,254	17	273,260
15	合计	3,268,841	873	264	3,269,978

（四）本息覆盖率

经计算，债券存续期内，本项目预计现金流入4,886,418万元，预计现金流出1,616,440万元，假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资1,257,410万元，需支付的项目债券本金及利息和为1,574,209万元，本息保障倍数为1.28倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券融资本息。

（五）现金流量表

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3,269,978万元，截至2034年，项目仍旧留存资金459,026万元，能够满足本次专项债券本息偿还要求。

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：

现金流量表

单位：万元

年份/项目	2021年	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	14,771	2,340	14,054	34,752	3,350	17,377	7,931	87,276
2.经营活动支付的现金	1,920	353	1,912	4,738	556	2,547	1,333	11,648
3.经营活动产生的现金流小计	**12,851**	**1,987**	**12,142**	**30,014**	**2,794**	**14,830**	**6,598**	**75,628**
二、投资活动产生的现金流								
1.支付项目建设资金	354,245	60,111	103,387	44,700	21,200	15,600	1,371,100	272,800
2.投资活动产生的现金流小计	**354,245**	**60,111**	**103,387**	**44,700**	**21,200**	**15,600**	**1,371,100**	**272,800**
三、融资活动产生的现金流								
1.财政统筹安排						300,000	243,100	160,000
2.债券融资款	300,000	160,000	72,900	50,210	21,200	21,700	723,990	
3.偿还债券本金								21700
4.支付债券利息		8,760	13,413	15,464	16,676	17,069	13,696	26,002
5.融资活动产生的现金流合计	**300,000**	**151,240**	**59,487**	**34,746**	**4,524**	**304,631**	**953,394**	**112,298**
四、现金流总计								
1.期初现金		-41,394	51,722	19,964	40,024	26,142	330,003	-81,105
2.期内现金变动	-41,394	93,116	-31,758	20,060	-13,882	303,861	-411,108	-84,874
3.期末现金	**-41,394**	**51,722**	**19,964**	**40,024**	**26,142**	**330,003**	**-81,105**	**-165,979**

（续）

年份/项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034-2049年	合计
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	519,645	848,318	550,994	1,524,440	609,989	651,181	4,886,418
2.经营活动支付的现金	67,856	110,584	73,780	769,959	191,333	377,921	1,616,440
3.经营活动产生的现金流小计	**451,789**	**737,734**	**477,214**	**754,481**	**418,656**	**273,260**	**3,269,978**
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	741,000	160,600	248,000				3,392,743
2.投资活动产生的现金流小计	**741,000**	**160,600**	**248,000**				**3,392,743**
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排	102,900						**806,000**
2.债券融资款							**1,350,000**
3.偿还债券本金	160,000	72,900	50,210	21,200	300,000	723,990	**1,350,000**
4.支付债券利息	25,671	21,018	18,968	17,756	17,408	12,308	**224,209**
5.融资活动产生的现金流合计	**-82,771**	**-93,918**	**-69,178**	**-38,956**	**-317,408**	**-736,298**	**581,791**
四、现金流总计							
1.期初现金	-165,979	-537,961	-54,745	105,291	820,816	922,064	

年份/项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034-2049年	合计
2.期内现金变动	-371,982	483,316	160,036	715,525	101,248	-463,038	459,026
3.期末现金	-537,961	-54,745	105,291	820,816	922,064	459,026	459,026

注：期末现金主要由当年土地出让收入产生，预测时从谨慎角度假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资。

（六）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）	1,911,940	2,012,568	2,113,196
债券还本付息额（万元）	1,574,209	1,574,209	1,574,209
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34

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1.21，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）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《专项债券项目实施方案》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

本项目单位为国有控股公司，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。本项目主要为园区土地出让和商业配套，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

本项目的运营围绕京津冀一体化及北京大兴国际机场，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，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，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，一方面通过调增发行专项债券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

（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。

统一社会信用代码

91110108590676050Q

营业执照

（副 本）(7-1)

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　大华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张艳红

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（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。）

出　资　额　1360万元

成立日期　2012年03月09日

主要经营场所　北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关

2026年07月17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

证书序号：0024792

会计师事务所

执业证书

名　　称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张艳红

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月3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被注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

发证机关：北京市财政局

2026 年 8 月 18 日

中华人民共和国财政部制