Tel：（010） 69294557
Add：北京大兴区清源北区
27号楼B座2201室

正衡东亚会计师事务所有限公司

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
2016年世界月季洲际大会周边配套
（国家新媒体产业基地A-G组团）
土地一级开发项目（调减）
收益与融资平衡专项评价报告

中 国 · 北 京

2026年北京市政府专项债券（三十四期）2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发项目（调减）收益与融资平衡专项评价报告

正衡东亚专咨字[2026]第018号

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、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市大兴区发展和改革委员会、北京大兴发展兴福临空投资有限公司：

我们接受委托，对2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发项目（以下简称“该项目”）（调减）收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。项目实施主体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。

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。

本总体评估仅供项目实施主体用于本期债券融资之目的使用，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所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。总体评估情况如下：

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2026年北京市政府专项债券（三十四期）2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发项目已于2026年9月28日发行0.15亿元，由于项目建设进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券0.15亿元，调整至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，债券期限3年，利率1.31%。

本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

(二)项目主体资格

该项目由北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心）委托北京大兴发展兴福临空投资有限公司负责一级开发的具体相关工作，负责筹措资金、办理规划、项目立项、征地拆迁和市政建设

等手续并组织实施。土地一级开发完成，经市国土局组织有关部门验收后，该项目将以公开招标、拍卖或挂牌方式组织上市交易，由政府出让可经营性土地。

北京大兴发展兴福临空投资有限公司为该项目的实施单位，公司成立于2014年07月30日；公司注册地址：北京市大兴区魏善庄镇龙海路6号；公司法人：韩朔；注册资本：48190.415643万元；公司类型：有限责任公司(法人独资)；公司经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理：非居住房地产租赁；社会经济咨询服务：信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(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)许可项目：房地产开发经营。(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)(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

1.项目名称

2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A-G组团)土地一级开发项目(以下简称"本项目"或"项目")，属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域"负面清单"，已纳入土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码如下：

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A组团)土地一级开发项目1101152023R000211；

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地B组团)土地一级开发项目1101152023R000221;

月季大会国家新媒体产业基地C组团土地一级开发项目1101152018R000021;

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地D组团)土地一级开发项目1101152023R000234;

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地E组团)土地一级开发项目1101152023R000248;

月季大会国家新媒体产业基地F组团土地一级开发项目1101152017R000028;

月季大会国家新媒体产业基地G组团土地一级开发项目1101152018R000031。

2.项目背景

国家新媒体产业基地紧邻南中轴路，距新机场约15公里，是未来大兴区“三城四镇”网络式发展体系中的重要节点之一。该项目的开发将积极稳妥地推进魏善庄镇城镇化进程，将改善周边地区居民的居住生活水平和生活质量，带动区域经济发展。

世界月季洲际大会是由世界月季联合会主办，各成员国承办的全球月季界的最高级别盛会。月季大会为举办国尤其为举办城市推介地区品牌、开展国际合作提供平台，坚持“以会兴业、以展兴区、以花惠民”的办会宗旨，全力举办一届高水平、高质量、有特色、有创意的世界月季学术与博览盛会，使2016年召开的月季大会能够实现促进一、二、三产

业互促互融，加速城镇建设步伐，改善生态环境，提升区域综合实力的目标，为提高大兴国际影响力和竞争力做出贡献。同时，项目的开发将拓展大兴新航城建设腹地，为航城北扩提前预留发展空间，也为未来需建设的新机场高速公路及轨道交通腾退土地，提前清除拆迁障碍。

为促进北京市土地的集约利用和优化配置，提高土地资源对全市经济社会可持续发展的保障能力，北京市将进一步完善土地市场建设，逐步建立统一、公开和透明的土地市场，土地供应手段将日益单元化，供应方式市场化；随着中心城区可开发利用土地的减少，同时为有效缓解北京交通、环境等压力，疏散市区人口和产业，根据《北京城市总体规划（2004-2020）》《北京市土地利用总体规划（2005-2020）》，北京市土地供应将逐步向郊区倾斜。

该项目的实施是为满足上位发展规划与产业政策的必要前期工作，是魏善庄镇稳步发展的必要前提；为了配合2016 年世界月季洲际大会的召开，特将国家新媒体产业基地 A-G 组团作为大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套区域，其中A、B、D、E属于魏善庄组团北区，C、F、G属于魏善庄组团西区。本次一级开发后主要是作为2016年世界月季洲际大会周边配套用地使用，对于2016年世界月季洲际大会的顺利召开具有十分重要的意义。

2015年2月11日，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心）与北京兴福临空产业发展有限公司（现更名为：北京大兴发展兴

福临空投资有限公司）签订《土地一级开发项目委托协议书》，约定北京大兴发展兴福临空投资有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

3.项目建设性质

2014年10月27日至2015年6月17日期间，取得北京市规划委员会建设项目规划条件，载明用地单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区魏善庄镇2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A-G组团)土地一级开发项目，用地位于大兴区魏善庄镇，用地面积2175826.93万平方米，用途为储备用地。该项目不属于公益性项目。

4.项目用地范围

规划范围内总用地面积217.58公顷，其中经营性用地面积89.84公顷（包含居住用地面积56.17公顷，商业用地面积2.82公顷，多功能用地面积30.85公顷），非经营性用地面积为105.86公顷（包含配套用地面积26.94公顷，代征道路面积52.34公顷，代征绿地面积25.91公顷，代征河道面积0.67公顷），其余为战略留白用地21.88公顷。剩余经营性建筑规模约132万平方米，规划用途主要为住宅、F3多功能及商业等。依据规划实施方案同步代拆北4村民宅及非住宅（东芦垡、西芦垡、吴庄、后大营）。

5.建设内容及规模

北京大兴发展兴福临空投资有限公司主要负责开发前

期手续相关工作及土地一级开发所需的各项招标工作、征地及征地相关工作、拆迁及安置补偿工作、市政建设及移交工作、市政移交前管理维护工作、开发需用资金筹措工作、配合进行土地入市交易工作、进行结案验收工作、正式交地前的围挡建设及看护等工作。

该项目由A组团、B组团、C组团、D组团、E组团、F组团、G组团七个组团组成。

（1）A组团：2015年8月3日，取得北京市发展和改革委员会《关于2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A组团)一级开发项目建议书(代可研报告)的批复》(京发改[2015]1664号)。

规划建设规模及内容：建筑规模381474平方米，建设内 容为居住、公交场站、供应设施等。

（2）B组团：2015年8月3日，取得北京市发展和改革委员会《关于2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地B 组团)一级开发项目建议书(代可研报告)的批复》(京发改[2015]1663号)。

规划建设规模及内容：建筑规模413829平方米，建设内容为居住、多功能等。

（3）C组团：2015年9月11日，取得北京市发展和改革委员会《关于2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地C 组团)一级开发项目建议书(代可研报告)的批复》(京发改[2015]2101号)。

规划建设规模及内容：建筑规模363119平方米，建设

内容为多功能。

（4）D 组团：2015 年 3 月 19 日，取得北京市发展和改革委员会《关于 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 D 组团)一级开发项目建议书(代可研报告)的批复》(京发改[2015]587 号)。

规划建设规模及内容：建筑规模 114558 平方米，建设内 容为多功能、供应设施、公共交通场站等。

（5）E 组团：2015 年 3 月 19 日，取得北京市发展和改革委员会《关于 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 E 组团)一级开发项目建议书(代可研报告)的批复》(京发改[2015]584 号)。

规划建设规模及内容：建筑规模 251959 平方米，建设内容为多功能、商业金融、社会停车场、公共交通场站等。

（6）F 组团：2015 年 9 月 6 日，取得北京市发展和改革委员会《关于 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 F 组团)一级开发项目建议书(代可研报告)的批复》(京发改[2015]2047 号)。

规划建设规模及内容：建筑规模 402653 平方米，建设内容为多功能、商业金融等。

（7）G 组团：2015 年 9 月 18 日，取得北京市发展和改革委员会《关于 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 G 组团)一级开发项目建议书(代可研报告)的批复》(京发改[2015]2143 号)。

规划建设规模及内容：建筑规模 355043 平方米，建设

内容为多功能。

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、可行原则,对该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

根据该项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，该项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数1.39倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

该项目总投资154.91亿元，其中前期费用0.68亿元，占比0.44%；征地补偿费10.45亿元，占比6.74%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用102.35亿元，占比66.07%；市政基础设施建设费用4.11亿元，占比2.66%；其他费用1.11亿元，占比0.72%；财务费用27.49亿元，占比17.74%；利润或管理费8.3亿元，占比5.36%；两税两费0.27亿元，占比0.18%；审计费0.15亿元，占比0.09%。

2.资金筹措

根据项目单位提供资料显示，该项目总投资约154.91亿元，资金来源为发行政府专项债券101.66亿元，财政统筹安排资金53.25亿元。

资金筹措计划表

项 目	金额(亿元)	比例(%)
发行政府专项债券融资资金	101.66	65.63%
财政统筹安排资金	53.25	34.37%
项目总投资	154.91	100.00%

截止本评价报告日，该项目已发行政府专项债券92.59亿元，其中2019年3月发行6.00亿元，发行期限5年，发行利率3.25%；2019年6月发行17.00亿元，发行期限5年

发行利率 3.31%；2021 年 12 月发行 33.48 亿元，发行期限 5 年，发行利率 3.13%；2022 年 1 月发行 5.00 亿元，发行期限 3 年，发行利率 2.56%，2022 年 4 月发行 20.43 亿元，发行期限 3 年，发行利率 2.48%；2022 年 6 月发行 5 亿元，发行期限 3 年，发行利率 2.45%；2024 年置换专项债券 23 亿元，期限 7 年；2025 年置换专项债券 30.43 亿元，置换期限 7 年，2025 年 2 月发行 2.00 亿元，发行期限 7 年，发行利率 1.62%，2025 年 6 月发行 2.48 亿元，发行期限 7 年，发行利率 1.64%；2026 年预计置换专项债券 33.48 亿元，置换期限 7 年；2026 年 2 月发行 0.29 亿元，发行期限 7 年，发行利率 1.82%；2026 年 4 月发行 0.76 亿元，发行期限 7 年，发行利率 1.67%；2026 年 9 月发行 0.15 亿元，发行期限 3 年，发行利率 1.31%。

由于项目建设进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，调减专项债券 0.15 亿元，调整至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目。调减后，本项目已发行政府专项债券 92.44 亿元。

剩余 9.22 亿元预计于 2028 年及以后年度分期发行，其中：2028 年计划发行 2.00 亿元，期限 3 年；2029 年计划发行 2.00 亿元，期限 3 年；2030 年计划发行 5.22 亿元，期限 2 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，

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：

单位：亿元

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
2019年		23.00		23.00	
2020年	23.00			23.00	0.76
2021年	23.00	33.48		56.48	0.76
2022年	56.48	30.43		86.91	1.81
2023年	86.91			86.91	2.56
2024年	86.91			86.91	2.56
2025年	86.91	4.48		91.39	2.33
2026年	91.39	1.05		92.44	2.22
2027年	92.44	-		92.44	1.74
2028年	92.44	2.00		94.44	1.74
2029年	94.44	2.00		96.44	1.77
2030年	96.44	5.22		101.66	1.80
2031年	101.66		25.00	76.66	1.88
2032年	76.66		42.13	34.53	1.32
2033年	34.53		34.53		0.57
合计		101.66	101.66		23.82

注：在进行应付利息测算时，2019年3月已发行债券按实际发行利率3.25%计算；2019年6月已发行债券按实际发行利率3.31%计算；2021年12月已发行债券按实际发行利率3.13%计算；2022年1月已发行债券按实际发行利率2.56%计算，2022年4月已发行债券按实际发行利率2.48%计算；

2022年6月已发行债券按实际发行利率2.45%计算；2025年3月已发行债券按实际发行利率1.62%计算；2025年6月已发行债券按实际发行利率1.64%计算，2026年置换专项债券利率按1.64%计算；2026年2月已发行债券按实际发行利率1.82%计算；2026年4月已发行的债券按实际发行利率1.67%计算；2026年9月已发行的债券按实际发行利率1.31%计算。（本项目仅承担自发行日至2026年11月12日期间利息，按日计算）。

2028年拟发行的债券按预测利率1.50%（以中国债券信息网2026年9月10日，3年期中国国债5日均线值1.25%，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按1.50%计算）；2029年拟发行的债券按预测利率1.50%（以中国债券信息网2026年9月10日，3年期中国国债5日均线值1.25%，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按1.50%计算）；2030年拟发行的债券按预测利率1.49%（以中国债券信息网2026年9月10日，2年期中国国债5日均线值1.24%，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按1.49%计算）。

3.资金使用计划

2026年调减后已到位的专项债券1.05亿元，资金主要用于安置房尾款及市政道路建设等方面。

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，该项目预计现金流入240.62亿元，预计现金流出65.61亿元，债券本金与利息合计为125.49亿元，专项债券本息覆

盖倍数 1.39 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

根据该项目资金平衡情况，在债券存续期间，该项目各年度均有稳定的现金流入。

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

该项目收益来源主要为土地出让收入，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

该项目规划经营性土地面积 132.00 万平方米。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

2033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	供地时间	供地类型/面积			小计
		R2二类居住用地	F3多功能用地	B1商业用地	
1	2027年	11.44	10.80		22.24
2	2028年	9.02			9.02
3	2029年	11.40			11.40
4	2030年		10.08		10.08
5	2031年		12.48		12.48
6	2032年			4.20	4.20
7	2033年		62.58		62.58
	合计	31.86	95.94	4.20	132.00

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）市场比较法

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，近期魏善庄镇同区域未发生土地交易，故本次估算是根据估价对象同类型、类似区位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，以此估算客观合理土地价格。根据拟出让的不同的土地类型，选取了类似地理位置相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

类似区域地块成交项目表

宗地名称	用地性质	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交日期	单价（万元）

北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目YQ00-0309-0017地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	12997.772	20796.4352	24600	2024/10/15	1.18
北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造二片区FS00-0105-0011、0023地块项目R2二类居住用地	R2二类居住用地	34067.892	64113.761	120000	2023/12/20	1.87
北京大兴国际机场临空经济区DX16-0104-0013地块F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地	32423.18	42150	23500	2024/9/4	0.56
北京市怀柔区怀北镇雁栖山庄北侧地块B1商业用地	B1商业用地	1676.219	753.4	550	2021/1/28	0.73

根据上述类似区域地块成交价格及项目实施单位提供的《拟上市地块收入测算表》，通过比较法估算，不同用途的土地出让单价为：居住用地约19,500元/平方米，商业用地约15,000元/平方米，多功能用地约17,250元/平方米。

（2）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：

周边居住房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	海悦公馆	多户型	2022.03	链家网	40,462
2	海悦公馆	多户型	2022.04	链家网	38,708
3	宇丰苑	多户型	2022.05	链家网	35,838

周边商业房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	观音寺	临街	2022.03.16	安居客	35,000
2	龙湖时代天街	临街	2022.04.03	58同城	34,000
3	首创悦都汇	临街	2025年	58同城	19,900

根据上述地产成交情况，居住房地产均价约为23,180元/平方米，商业房地产均价约为16,300元/平方米。

本项目土地开发完成后上市交易，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、商业用地

未来入市的市场价格。未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价-开发成本-开发利润。

居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		38,336	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	689	按土地取得价的3%计取
		建安成本	6,000	
		工程勘察设计及其他前期工程费	480	按建安成本的8%计取
		基础设施建设费	600	按建安成本的10%计取
		公共配套设施建设费	180	按建安成本的3%计取
		不可预见费	145	按二级开发直接成本之和的2%计取
		管理费	218	按二级开发直接成本之和的3%计取
		销售费用	1,917	按不动产单价的5%计取
		财务费用	1,133	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
		销售增值税及附加	944	
3	客观开发利润		3,077	按利润率25%计取
土地使用权单价			**22,953**	

商业用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
	不动产单价		29,633	修正销售单价
	目整体开发成本	土地取得税费	484	按土地取得价的3%计取
		建安成本	5,500	
		工程勘察设计及其他前期工程费	440	按建安成本的8%计取
		基础设施建设费	550	按建安成本的10%计取
		公共配套设施建设费	165	按建安成本的3%计取
		不可预见费	133	按二级开发直接成本之和的2%计取
		管理费	200	按二级开发直接成本之和的3%计取
		销售费用	1,482	按不动产单价的5%计取

序号	项目名称	金额（元/㎡）	备注
	财务费用	1,006	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
	销售增值税及附加	839	
	客观开发利润	2,700	按利润率25%计取
土地使用权单价		16,134	

经测算，居住用地入市单价约为22,953元/平方米，商业用地单价约为16,134元/平方米，多功能用地单价按照居住用地及商业用地测算单价分别占0.5、0.5进行测算约为19,544元/平方米。

上述两种方法预估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，即剩余法取权重为0.2，比较法取权重为0.8，即估价对象的市场价值为：居住用地20,191元/平方米，商业用地15,227元/平方米，多功能用地单价按照居住用地及商业用地分别占比0.5、0.5测算约为17,709元/平方米。

土地价格表

用途	综合单价（元/㎡）	比较法（元/㎡）	剩余法（元/㎡）
居住用地	20,191	19,500	22,953
商业用地	15,227	15,000	16,134
多功能用地	17,709	17,250	19,544

根据土地出让计划，上述土地出让价格预测、不同地块实际情况以及目前市场大环境，在不考虑价格增长因素条件下，以谨慎性原则预估本项目土地出让预估单价，不同用途土地预估单价不超过上述“土地价格表”中的综合单价，详

见下表所示：

单价预测表

地块名称	地块编码	用地性质		挂牌单价（万元/㎡）
AA-49	11	F3	多功能	1.77
AA-48-1	1	R2	居住用地	2.02
AA-48-2	2	R2	居住用地	2.02
AA-11	3	R2	居住用地	2.02
AA-61-1	8	F3	多功能	1.77
AA-61-2	7	F3	多功能	1.77
AA-46-1	9	F3	多功能	1.77
AA-46-2	10	F3	多功能	1.77
DX07-0102-6017-2	4	B1	商业	1.52
新加B1	5	B1	商业	1.52
AA-59	6	F3	多功能	1.77
剩余地块		F3	多功能	1.77

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，该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　单位：亿元

序号	计划供地时间	R2二类居住用地		F3多功能用地		B1商业用地		收入合计
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	
1	2027年	11.44	2.02	10.80	1.77			42.22
2	2028年	9.02	2.02					18.21
3	2029年	11.40	2.02					23.02
4	2030年			10.08	1.77			17.85
5	2031年			12.48	1.77			22.10
6	2032年					4.20	1.52	6.40
7	2033			62.58	1.77			110.82
	合计	31.86	2.02	95.94	1.77	4.20	1.52	240.62

五、平衡情况

(一)预期收入测算

该项目收益主要来源为土地出让收入。预期收入情况如下表所示:

序号	年度	土地出让收入(亿元)	合计(亿元)
1	2027年	42.22	42.22
2	2028年	18.21	18.21
3	2029年	23.02	23.02
4	2030年	17.85	17.85
5	2031年	22.10	22.10
6	2032年	6.40	6.40
7	2033年	110.82	110.82
合计		240.62	240.62

注: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京兴资环[2024]736号文《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》“一、调整招拍挂方式土地收入分配机制(一)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%”的规定,该项目2027年及以后年度土地出让收入240.62亿元的92%

（221.37 亿元）属于区级收入，8%（19.25 亿元）属于市级分享收入。

(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。

(2)农田水利建设资金

根据《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《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，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。

(5)国有土地收益基金

根据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。

该项目按照上述规定采用的计提比例为 7%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项 目	金额(亿元)
一、土地出让收入(1)	240.62
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2)	46.36
1.农业土地开发资金	0.80
2.农田水利建设资金	9.57
3.教育资金	9.57
4.保障性安居工程资金	9.57
5.国有土地收益基金	16.85

三、市级分享收入（3）	19.25
四、土地出让净收入(4=1-2-3)	175.01

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(亿元)	征地相关支出(亿元)
1	2014		
2	2015		21.21
3	2016		19.50
4	2017		20.94
5	2018		23.99
6	2019		30.44
7	2020		15.08
8	2021		3.48
9	2022		1.75
10	2023		1.93
11	2024		1.61
12	2025		4.70
13	2026		0.26
14	2027	42.22	
15	2028	18.21	
16	2029	23.02	
17	2030	17.85	
18	2031	22.10	
19	2032	6.40	
20	2033	110.82	

	合计	240.62	144.89

(三)本息覆盖率

经计算，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收益总共为175.01亿元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为125.49亿元，本息保障倍数为1.39倍，项目收益完全能够覆盖专项债券本息。

(四)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(亿元)	166.26	175.01	183.76
债券还本付息额(亿元)	125.48	125.48	125.48
债券本息覆盖率	1.32	1.39	1.46

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当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1.20,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

(五)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

该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，业务将更加复杂和烦琐，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。该项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

(2)风险应对

虽然该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有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3.项目收益不及预期风险

(1)风险评估

项目在项目建设期间，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，加强项目规划，拓展项目运营内容，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。

4.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；另一方面，存管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。

5.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。该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平衡。

综上所述，债券调减后，仍满足项目建设的资金需求，并且提高了资金的使用效率。

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。

北京正衡东亚会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年十一月九日



统一社会信用代码

91110105783202935P

营业执照

(副 本) (3-1)

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　北京正衡东亚会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　王建都

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：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；企业管理咨询；破产清算服务。（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。）

注册资本　100万元

成立日期　2005年12月12日

住　　所　北京市大兴区黄鹏路55号1幢5层26号

登记机关　北京市大兴区市场监督管理局

2024 年 10 月 25 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：北京正衡东亚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：王建都

经营场所：北京市大兴区黄图路55号1幢5层26号

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000410

批准执业文号：京财会[2005]2109号

批准执业日期：2005年12月8日

证书序号 0022625

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

2024 年 12 月 13 日

中华人民共和国财政部制





2014.4.10.

2015.4.9.

证书编号：
No. of Certificate 110000771130

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 1999 年 /y 6 月 /m 1 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registrati







2012 年 9 月 18 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

北京正保会计师事务所 CPAs

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

2017 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京正保会计师事务所 CPAs

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

2017 年 12 月 28 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a 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



王建都 110000771130

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王建都

会员编号 110000771130

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年	2025-05-15	通过
2024年	2024-04-24	通过
2023年	2023-05-19	通过
2022年	2022-07-20	通过

证书编号：
No. of Certificate 110004100006

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 2015 年 ly 08 月 lm 14 日 ld

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.

CPA任职资格检查印鉴 BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 北京注册会计师协会 BICPA 16CPA011970 07572688 15741248 2016

年 ly 月 lm 日 ld

王一伟 110C04100005

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王一伟

会员编号 110004100006

最后年检时间	年检结果
2026年06月	通过

历年记录

2025年	通过
2025-05-15	
2024年	通过
2024-04-24	
2023年	通过
2023-05-19	
2022年	通过
2022-07-20	