2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）
项目收益与融资平衡报告

铭拓专审字【2026】第6001-5号

北京铭拓会计师事务所有限公司

二〇二六年十一月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26TDEV143W

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）
项目收益与融资平衡报告

铭拓专审字【2026】第6001-5号

北京市大兴区财政局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、 北京兴创投资集团有限公司：

我们接受委托，对大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的评价依据《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）。项目实施单位对本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，本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。

现将评价结果总结如下：

一、项目投融资情况

大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）（以下简称“本项目”）预计总投资额935,936万元，其中：计划使用财政安排资金369,798万元，占比39.51%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金566,138万元，占比60.49%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

本项目拟使用专项债券566,138万元，已发行539,138万元，本次申请调减1,500万元，其中：1,500万元调整至“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%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2026	360,938	11,700	-	372,638	1.31-3.31%	8,196	8,196
2027	372,638	1,900	-	374,538	1.31-3.31%	7,221	7,221
2028	374,538	26,600	56,500	344,638	1.31-3.31%	7,248	63,748
2029	344,638	-	-	344,638	1.31-3.31%	5,819	5,819
2030	344,638	-	-	344,638	1.31-3.31%	5,819	5,819
2031	344,638	-	81,138	263,500	1.31-3.31%	5,819	86,957
2032	263,500	-	225,200	38,300	1.31-3.31%	4,472	229,672
2033	38,300	-	38,300	0	1.31-3.31%	655	38,955
合计		**40,200**	**401,138**			**45,249**	**446,387**

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块市场成交均价或参考周边项目已上市地块均价。

本项目收益覆盖本息倍数情况如下：

金额单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026年	-	-	8,196	8,196	否
2	2027年	196,871	-	7,221	7,221	是

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
3	2028年	5,927	56,500	7,248	63,748	否
4	2029年	192,106	-	5,819	5,819	是
5	2030年	11,227	-	5,819	5,819	是
6	2031年	11,655	81,138	5,819	86,957	是
7	2032年	15,874	225,200	4,472	229,672	否
8	2033年	161,394	38,300	655	38,955	是
合计		**595,054**	**401,138**	**45,249**	**446,387**	**是**
本息覆盖倍数		**1.33**				

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.33，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

三、评价结论

经评审，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）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。

四、报告编制基础及使用限制

本项目收益预测是在项目所依据的各项假设基础上恰当编制的，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。

本评价报告仅供大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）本期债券融资之目的使用，可能不适用其他目的。对任何因报告使用不当而产生的后果，与执行本次咨询业务的注册会计师及所在的会计师事务所无关。本

段内容不影响已发表的评价结论。

附件：

大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）收益及现金流入评价说明

北京铭拓会计师事务所有限公司

北京铭拓会计师事务所

中国注册会计师：

中国注册会计师 彭 玲 110004680009

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师 李芙莲 110001630075

二〇二六年十一月九日

附件：

大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以大兴区采育镇区土地一级开发项目（调减）完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目申请单位与实施单位基本情况

1.项目申请单位基本情况

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）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)。项目单位是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金适用的法律风险。

项目单位基本信息如下：

单位名称：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心；

住所：北京市大兴区黄村镇金华寺东路1号；

单位类型：事业单位；

统一社会信用代码：12110000791601389P

法定代表人：张博峰；

开办资金：人民币10万元

营业期限：自2024年08月20日至2029年08月19日

举办单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

住所：北京市大兴区黄村镇金华寺东路1号

经费来源：财政补助

经营范围：承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

2.项目实施单位

2008年5月14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）与北京兴创东兴投资有限公司（北京兴创投资集团有限公司的全资子公司）签订《大兴区采育镇西组团二期项目土地一级开发委托协议书》、2008 年 8 月 25 日，签订《大兴区采育镇西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目委托协议书》、《大兴区采育镇西组团 01-0118 地块土地一级开发项目委托协议书》；2009 年 10 月 17 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）与北京兴创投资集团有限公司（原北京兴创投资有限公司）签订《大兴区采育镇区剩余地块土地一级开发项目委托协议书》，约定北京兴创投资集团有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

项目实施单位基本信息如下：

公司名称：北京兴创投资集团有限公司

法定代表人：田永安

成立日期：2000 年 08 月 09 日

统一社会信用代码：91110000721496456 2

注册资本：125600 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城

经营范围：投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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.项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，统一社会信用代码111100007795034lXG。

（二）项目概况

1.项目介绍

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团二期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2008〕1322号）、《关于大兴区采育镇区西组团01-0118地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2008〕1394号）、《关于大兴区采育镇区西组团01-0040、01-0049、01-0069地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2008〕1716号）、《关于大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕586号）、《关于大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕1400号）、《关于大兴区采育镇区六号地-1土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕1934号）、《关于大兴区采育镇区六号地-2土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕1696号）、《关于大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕1692号），本项目主要建设规模和内容是：住宅、商业金融、文化娱乐及公共服务配套设

施。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模（万平方米）	建设成本单价（元/平方米）	投资概算（万元）
一期（01-0040、01-0049、01-0069）	15.67	1,130.70	17,718
二期（01-0033、01-0023、01-0036、01-0021、01-0016）	36.59	235.97	8,634
三期（01-0118）	8.35	1,203.59	10,050
四期	37.54	409.72	15,381
五期	16.8	4,699.58	78,953
六期-1	38.94	3,210.68	125,024
六期-2	16.5	2,058.42	33,964
七期	42.44	3,034.59	128,788
共计	**212.83**		**418,512**

本项目为在建项目，建设期290个月，已在2008年10月开始实施，预计2032年12月完成所有土地入市、拆迁扫尾及市政建设等开发工作。本项目土地一级开发建设期为24年，无独立长效运营期。地块完成征地拆迁、市政配套敷设并达到“六通一平”出让条件后，通过招拍挂公开上市；仅地块出让前由项目实施主体开展短期场地临时管护，地块挂牌后管护工作终止，无长期运营、持续管理维护工作。

本项目总投资935,936万元，项目投资费用估算明细如下：

序号	建设内容	投资估算金额（万元）	占比
1	**工程费用**	**722,674**	**77.21%**
1.1	征地补偿	23,869	-
1.2	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	685,972	-
1.3	市政基础设施建设费用	12,833	-

序号	建设内容	投资估算金额（万元）	占比
2	工程建设其他费用	2,524	0.27%
2.1	其他费用	2,524	-
3	预备费用	3,543	0.38%
建设投资小计		728,741	-
4	建设期利息	186,947	19.98%
5	铺底流动资金	20,248	2.16%
项目总投资合计		935,936	100.00%

2.资金筹措方案

从资金来源看，计划使用财政安排资金369,798万元，占比39.51%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金566,138万元，占比60.49%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计369,798万元，占比39.51%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。分年度筹措计划如下：

单位：万元

年度	财政预算资金	单位自有资金	专项债券	合计	分年度占比
截至2025年	298,621	-	525,938	824,559	88.10%
2026年	-	-	11,700	11,700	1.25%
2027年	10,168	-	1,900	12,068	1.29%
2028年	10,168	-	26,600	36,768	3.93%
2029年	10,168	-	-	10,168	1.09%
2030年	10,168	-	-	10,168	1.09%
2031年	10,168	-	-	10,168	1.09%

年度	财政预算资金	单位自有资金	专项债券	合计	分年度占比
2032年	10,168	-	-	10,168	1.09%
2033年	10,169	-	-	10,169	1.09%
合计	**369,798**	**0**	**566,138**	**935,936**	100.00%
分年度占比	39.51%		60.49%	100.00%	

本项目仅使用专项债券566,138万元，计划申请专项债券566,138万元，已发行539,138万元；本次申请调减1,500万元，其中：1,500万元调整至“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%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

债券分年度发行计划如下表：

序号	年度	发行规模（万元）	发行期限	付息方式	还本方式
1	2015.11.19	165,000	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2021.12.15	81,138	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2021.12.15	56,500	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2022.1.20	64,200	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2025.1.21		7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2022.4.19	144,300	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2025.4.8		7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2022.6.20	9,800	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2025.6.17		7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2025.2.18	5,000	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2026.2.9	11,700	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2026.9.28	发行1,500，调减1,500	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
10	2027年	1,900	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
11	2028年	26,600	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	合计	**566,138**			

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收入分析

本项目为土地一级开发项目，收入均为土地出让收入。

本项目土地可出让的经营用地共196.62万平方米，剩余土地可出让的经营用地共25.01万平方米，其中：居住用地21.12万平方米，商业用地3.89万平方米。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（元/㎡）	建筑面积（㎡）
1	海悦公馆	两室一厅	2022.03	链家网	40,462	89
2	海悦公馆	三室两厅	2022.04	链家网	38,708	115
3	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
4	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
5	当代采育满庭春	三室两厅	2025.12	链家网	16,281	121
	预计居住房地产均价				38,995	/

商业房地产市场售价：

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）	建筑面积（㎡）
1	观音寺	临街	2022.03	安居客	35,000	65-80
2	龙湖时代天街	临街	2022.04	58同城	34,000	45-70
3	龙湖时代天街	临街	2022.05	58同城	34,000	52-68
4	兴创采育院子	纯写字楼（独栋）	2025.04	房天下	20,000	3017-5886
	预计商业房地产均价				20,589	

本项目完成建设后，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未来入市的市场价格（熟地价格）。居住用地入市的市场价格测试如下：

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		38,995	修正销售单价
2	续建建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的6%计算
		基础设施建设费	270	按建安费用的6%计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的3%计算
		其他工程费	135	按建安费用的3%计算
		开发期间税费	225	按建安费用的5%计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	800	按待估宗地价格的3.05%计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的2%计算
		销售费用	780	依照开发完成后价值（不动产单价）的2%计算
		投资利息	2,412	按在建工程（土地）和取得税费期叠期计息，续建成本、管理费、销售费用开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	1,180	增值税按9%计算，城市维护建设税及教育费附加按增值税的10%计算
		开发利润	1,950	以建设成本（不动产单价）的5%计算
土地使用权单价			26,227	开发完成后的物业价值（不动产单价）-取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

商业用地入市的市场价格测试如下：

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		20,589	修正销售单价
2	续建建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的6%计算

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
		基础设施建设费	270	按建安费用的6%计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的3%计算
		其他工程费	135	按建安费用的3%计算
		开发期间税费	225	按建安费用的5%计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	347	按待估宗地价格的3.05%计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的2%计算
		销售费用	412	依照开发完成后价值（不动产单价）的2%计算
		投资利息	1,151	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用在开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	624	增值税按9%计算，城市维护建设税及教育费附加按增值税的10%计算
		开发利润	1,029	以建设成本（不动产单价）的5%计算
土地使用权单价			11,380	开发完成后的物业价值（不动产单价）-取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

（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，周边地块成交案例如下：

序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模（万平方米）	成交价（万元）	上市楼面单价（元）	竞得人
1	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期1号地土地一级开发项目A2-2地块	R2二类居住用地	2022.2	5.88	248,000	42,177	中海企业发展集团有限公司

序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模（万平方米）	成交价（万元）	上市楼面单价（元）	竞得人
2	海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）HD00-1412-0016地块	R2 二类居住用地	2025.6	5.04	277,800	55,119	中建壹品投资发展有限公司
3	丰台区岳各庄村A区棚户区改造项目 DC-L01 地块	R2 二类居住用地	2025.9	5.80	290,000	50,000	北京城建投资发展股份有限公司、北京建邦懔瑞房地产开发有限公司、北京金第房地产开发有限责任公司联合体
住宅用地测算平均单价						48,792	
序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模（平方米）	成交价（万元）	上市楼面单价（元）	竞得人
4	北京市大兴区黄村镇 DX00-0201-6001 地块 B14 旅馆用地	商业用地	2021 年 12 月 1 日	30,395	42,600	14,000	北京大兴宾馆有限责任公司
5	北京市大兴区北臧村生物医药基地 DX00-0501-6003 地块 F3 其他类多功能用地	多功能用地	2021 年 2 月 26 日	107,875	181,000	16,800	北京绿地京城置业有限公司和北京绿地京华置业有限公司联合体
商业用地测算平均单价						**16,171**	

以上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：

居住用地入市单价约 44,279 元/平方米(26,227*0.2+48,792*0.8=44,

279）；

商业用地入市单价约15,213元/平方米（11,380*0.2+16,171*0.8=15,213）。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度土地出让收入如下表：

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
DX10-0001-6009	收入定价	44,279							
	上市可出让建筑规模	7.32							
	收入小计	324,122							324,122
01-0034	收入定价							44,279	
	上市可出让建筑规模							6.29	
	收入小计							278,515	278,515
01-0099	收入定价			44,279					
	上市可出让建筑规模			7.51					
	收入小计			332,535					332,535
01-0040A	收入定价		15,213						
	上市可出让建筑规模		0.45						
	收入小计		6,846						6,846
01-0076	收入定价				15,213				
	上市可出让建筑规模				0.95				
	收入小计				14,452				14,452
01-0085	收入定价					15,213			
	上市可出让建筑规模					1			
	收入小计					15,213			15,213
DX10-0001-6005B	收入定价						15,213		
	上市可出让建筑规模						1.49		
	收入小计						22,667		22,667
	合计	**324,122**	**6,846**	**332,535**	**14,452**	**15,213**	**22,667**	**278,515**	**994,350**

本项目不涉及财政补助收入、不涉及其他财政资金。

综上，本项目分年度收入如下表：

序号	收入类型	分年度收入（万元）							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	对应的政府性基金收入	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
(1)	土地出让收入	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
2	财政补助收入	-	-	-	-	-	-	-	-
3	其他财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350

2.项目运营支出分析

运营期内，本项目运营成本合计399,296万元，均为土地出让计提资金。见下表：

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农业土地开发资金	1,626
2	农田水利建设资金	89,468
3	教育资金	89,468
4	廉租住房保障资金	89,468
5	国有土地收益基金	49,718
6	上交市级土地出让收入分享支出	79,548
合计		**399,296**

明细如下：

（1）农业土地开发资金

本项目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）。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

本项目农业土地开发资金根据财政部、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）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

本项目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）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）廉租住房保障资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、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%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

（5）国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、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《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）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）上交市级土地出让收入分享支出

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《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，按土地出让总价款8%进行扣除。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

单位：万元

序号	计提资金类型	分年计提资金							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	农业土地开发资金	476	29	488	62	65	97	409	1,626
2	农田水利建设资金	28,213	0	32,237	428	505	1,250	26,835	89,468
3	教育资金	28,213	0	32,237	428	505	1,250	26,835	89,468
4	廉租住房保障资金	28,213	0	32,237	428	505	1,250	26,835	89,468
5	国有土地收益基金	16,206	342	16,627	723	761	1,133	13,926	49,718
6	上缴市级资金分享支出	25,930	548	26,603	1,156	1,217	1,813	22,281	79,548
合计		127,251	919	140,429	3,225	3,558	6,793	117,121	399,296

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

单位：万元

序号	支出类型	分年度成本							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	土地出让计提资金	127,251	919	140,429	3,225	3,558	6,793	117,121	399,296
合计		127,251	919	140,429	3,225	3,558	6,793	117,121	399,296

3.项目土地出让净收入预测情况

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

单位：万元

类别	分年度收益							
	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
项目收入	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
成本支出	127,251	919	140,429	3,225	3,558	6,793	117,121	399,296
收益	196,871	5,927	192,106	11,227	11,655	15,874	161,394	595,054

四、项目融资还本付息分析

（一）债券发行情况

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目拟使用专项债券566,138万元，其中：

1.2015年11月19日发行165,000.00万元（2015年北京市政府专项债券（七期）），发行期7年，债券利率3.24%。

2.2021年12月15日发行81,138.00万元（2021年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）），发行期5年，债券利率3.13%。预计2026年申请再融资专项债券，发行期5年，假设债券利率1.82%。

3.2021年12月15日发行56,500.00万元（2021年北京市地方政府

再融资专项债券（十八期）），发行期7年，债券利率3.31%。

4.2022年1月20日发行64,200.00万元（2022年北京市地方政府再融资专项债券（三期）），发行期3年，债券利率2.56%。2025年1月21日发行再融资专项债券(2025年北京市地方政府再融资专项债券(六期))，发行期7年，债券利率1.61%。

5.2022年4月19日发行144,300.00万元（2022年北京市地方政府再融资专项债券（七期）），发行期3年，债券利率2.48%。2025年4月8日发行再融资专项债券（2025年北京市地方政府再融资专项债券（十一期）），发行期7年，债券利率1.74%。

6.2022年6月20日发行9,800.00万元（2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）），发行期3年，债券利率2.45%。2025年6月17日发行再融资专项债券（2025年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）），发行期7年，债券利率1.64%。

7.2025年2月18日发行5,000.00万元（2025年北京市政府专项债券（九期）），发行期7年，债券利率1.62%。

8.2026年2月9日发行11,700.00万元（2026年北京市政府专项债券（四期）），发行期7年，债券利率1.82%。

9.2026年9月28日发行1,500.00万元（2026年北京市政府专项债券（三十四期）），发行期3年，债券利率1.31%。

本次申请将“2026年北京市政府专项债券（三十四期）”本金1,500万元调整至“北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目”，预计调整日为2026年11月12日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，

调整后产生的利息、手续费均由该项目承担。

10.2027年计划发行1,900万元，2028年计划发行26,600万元，发行期5年，债券利率1.66%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2026	360,938	11,700	-	372,638	1.31-3.31%	8,196	8,196
2027	372,638	1,900	-	374,538	1.31-3.31%	7,221	7,221
2028	374,538	26,600	56,500	344,638	1.31-3.31%	7,248	63,748
2029	344,638	-	-	344,638	1.31-3.31%	5,819	5,819
2030	344,638	-	-	344,638	1.31-3.31%	5,819	5,819
2031	344,638	-	81,138	263,500	1.31-3.31%	5,819	86,957
2032	263,500	-	225,200	38,300	1.31-3.31%	4,472	229,672
2033	38,300	-	38,300	0	1.31-3.31%	655	38,955
合计		**40,200**	**401,138**			**45,249**	**446,387**

五、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026年	-	-	8,196	8,196	否
2	2027年	196,871	-	7,221	7,221	是
3	2028年	5,927	56,500	7,248	63,748	否
4	2029年	192,106	-	5,819	5,819	是
5	2030年	11,227	-	5,819	5,819	是

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
6	2031年	11,655	81,138	5,819	86,957	是
7	2032年	15,874	225,200	4,472	229,672	否
8	2033年	161,394	38,300	655	38,955	是
合计		**595,054**	**401,138**	**45,249**	**446,387**	**是**
本息覆盖倍数		1.33				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.33，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）敏感性分析

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

金额单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入（1）	944,633	994,350	1,044,068
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	75,571	79,548	83,525
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	302,344	319,748	337,147
1.农业土地开发资金	1,626	1,626	1,626
2.农田水利建设资金	84,496	89,468	94,439
3.教育资金	84,496	89,468	94,439
4.廉租住房保障资金	84,496	89,468	94,439
5.国有土地收益基金	47,232	49,718	52,203
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	566,718	595,054	623,396
减：其他资金	-	-	-
五、偿债资金合计（5）	**566,718**	**595,054**	**623,396**
六、融资本息合计（6）	**446,387**	**446,387**	**446,387**
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.27	1.33	1.40

综上所述，经测算，当土地出让价格比预测上升5%时，本项目可用于资金平衡的土地出让收益为623,396万元，专项债券本息覆盖倍数为1.40；当土地出让价格比预测下降5%时，本项目可用于资金平衡的土地出让收益为566,718万元，专项债券本息覆盖倍数为1.27。

根据上述分析，本项目具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、结论

综上，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.33，能够保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资的自求平衡。

统一社会信用代码

91110105795101007C

营业执照

(副 本) (2-1)

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　北京铭拓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　彭玲

经营范围　代理记帐；审计企业会计报表，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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其它业务。（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　102万元

成立日期　2006年10月20日

住　　所　北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

登记机关

2026 年 1 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



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京铭拓会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：彭玲

经营场所：北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000468

批准执业文号：京财会[2006]2257号

批准执业日期：2006年10月18日

证书序号：0020292

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 7 月 12 日

中华人民共和国财政部制

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 月 日
/y /m /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 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

2021年 8月 11日

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

2021年 8月 11日

12