2026年北京市政府专项债券（三十四期）
生物医药基地东配套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6001-6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：京26XTXMLOGY

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
生物医药基地东配套区土地一级开发项目（调减）
项目收益与融资平衡报告

铭拓咨审字【2026】第6001-6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，对生物医药基地东配套区土地一级开发项目收益与融资自求平衡情况进行评价，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

生物医药基地东配套区土地一级开发项目（以下简称“本项目”）预计总投资777,706万元，其中：拟融资235,600万元，财政预算资金542,106万元。

本项目拟融资金额为235,600万元，已发行200,100万元，债券期限3～7年，本批次申请将2026年北京市政府专项债券（三十四期）中本项目专项债券本金24,000万元调整至“北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目”，债券期限为3年，债券利率1.31%，后续批次计划发行59,500万元，债券期限为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。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026	175,100	1,000	-	176,100	1.31%-3.31%	4,872	4,872
2	2027	176,100	24,000	108,000	92,100	1.31%-3.31%	4,977	112,977
3	2028	92,100	35,500	47,100	80,500	1.31%-3.31%	2,318	49,418
4	2029	80,500	-	1,000	79,500	1.31%-3.31%	1,345	2,345
5	2030	79,500	-	-	79,500	1.31%-3.31%	1,330	1,330
6	2031	79,500	-	-	79,500	1.31%-3.31%	1,330	1,330
7	2032	79,500	-	44,000	35,500	1.31%-3.31%	1,330	45,330
8	2033	35,500	-	35,500	0	1.31%-3.31%	586	36,086
合计			60,500	235,600			18,088	253,688

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。项目收益覆盖本息倍数情况如下：

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）	539,260	567,642	596,024
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	43,141	45,411	47,682
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	171,186	182,429	191,054
1.农业土地开发资金	1,605	1,605	1,605
2.农田水利建设资金	47,539	50,814	53,216
3.教育资金	47,539	50,814	53,216
4.廉租住房保障资金	47,539	50,814	53,216
5.国有土地收益基金	26,963	28,382	29,801
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	324,933	339,802	357,288
减：其他资金	-	-	-
五、偿债资金合计（5）	324,933	339,802	357,288
六、融资本息合计（6）	253,688	253,688	253,688
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.28	1.34	1.41

三、评价结论

经专项审核，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，本次评价的生物医药基地东配套区土地一级开发项目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。

本评价报告仅供生物医药基地东配套区土地一级开发项目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：

生物医药基地东配套区土地一级开发项目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

中国注册会计师：彭玲

中国注册会计师
彭　玲
110004680009

中国·北京

中国注册会计师：李芙蓉

中国注册会计师
李芙蓉
110001630075

二〇二六年十一月九日

附件：

生物医药基地东配套区土地一级开发项目
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

本次预测以生物医药基地东配套区土地一级开发项目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，项目单位为原北京市土地整理储备中心大兴区分中心，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。项目单位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.项目实施单位基本情况

2009年3月27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（北京兴创投资有限公司）签订《大兴区生物医药基地东配套区土地一级开发项目（A、B、C、D、E、F组团）委托开发协议书》，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：911100007214964562

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。）

（二）项目概况

1.项目介绍

根据北京市发展改革委对本项目立项的批复，如《关于生物医药基地东配套区A组团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]2168号）、《关于生物医药基地东配套区B组团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[2009]7号）、《关于生物医药基地东配套区C组团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[2009]82号）、《关于生物医药基地东配套区D组团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]2171号）、《关于生物医药基地东配套区E组团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]2164号）、《关于生物医药基地东配套区F组团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[2009]23号），本项目主要建设规模和内容是：建筑规模共计264.68万平方米，建设内容为住宅、居住公共服务设施、商业金融、娱乐设施、医疗设施、市政管理用房等。

本项目为在建项目，建设期预计为242个月，已于2008年10月开始实施，预计2028年12月完成上市工作。

本项目总投资777,706万元，项目投资费用估算明细如下：

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	2684.14	0.35%
2	征地补偿及相关税费	55537.46	7.14%
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	523285.17	67.29%
4	市政基础设施建设费用	14397.66	1.85%
5	其他费用	15.83	0.002%
小计		**595,920.26**	**76.63%**

序号	建设内容	投资估算金额	占比
6	财务费用	168316.57	21.64%
7	利润或管理费	11916.88	1.53%
8	审计费	519.59	0.07%
9	委托入市交易服务费及地价评估费	1033.17	0.13%
项目总投资合计		**777,706.47**	**100.00%**

从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金542,106万元，占比69.71%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金235,600万元，占比30.29%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

2.资金筹措方案

本项目拟融资金额为235,600.00万元，已发行200,100.00万元，债券期限3～7年，本批次申请将2026年北京市政府专项债券（三十四期）中本项目专项债券本金24,000万元调整至“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%，2027年计划发行24,000万元，2028年计划发行35,500万元，债券期限为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。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

资金来源类型	截至2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	537,741	-	2,910	1,455	542,106	69.71%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	175,100	1,000	24,000	35,500	235,600	30.29%

资金来源类型	截至2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	-
合计	712,841	1,000	26,910	36,955	777,706	100.00%
分年度占比	91.66%	0.13%	3.46%	4.75%	100.00%	

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.本项目现金流入以项目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。

本项目土地可出让的经营用地共118.57公顷，其中：可出让建筑面积共268.51万平方米，已出让建筑面积243.82万平方米；待出售建筑面积24.69万平方米。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（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	大兴星光城	三室两厅	2023.02	链家网	54,065	106
4	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
5	中骏金辉未来云	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
6	预计居住房地产均价				47,043	/

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		47,043	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	998	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	941	依照开发完成后价值（不动产单价）的2%计算
		投资利息	2,964	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	1,424	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	2,352	以建设成本（不动产单价）的5%计算
土地使用权单价			32,718	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，案例如下：

周边地块成交情况表

序号	项目名称	规划用途	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	J 组团 DX00-0101-0201-0501、0701	F2 公建混合住宅用地	174,800	416,000	29,489	2014-4-24
2	北京市大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块 F1 住宅混合公建用地	F1 住宅混合公建用地	94,338	246,000	26,076	2019-2-25
3	北京市大兴区西红门镇 B2-08、DX04-0101-6004、6006、6008 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	211,367	357,000	16,890	2022-2-16
4	北京市大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003、-0011 地块、DX00-0404-0033 地块、0007 地块	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A334 托幼用地	119,514	214,600	17,956	2024-7-3
5	平均地价				20,559	/

参考上述情况，结合本项目土地具体位置以及规划用途情况，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价结果，即剩余法取权重为 0.2，比较法取权重为 0.8，对本项目土地成交价格进行测算：

本项目楼面单价为 22,991.00 元/平方米，计算公式为：

楼面单价=32,718×0.2+20,559×0.8=22,991.00 元/平方米。

序号	地块名称	收入类型	预计上市时间	土地出让收入
1	DX00-0505-0018	土地出让收入	2028	68,742.00
2	DX00-0505-0021	土地出让收入	2028	68,742.00

序号	地块名称	收入类型	预计上市时间	土地出让收入
3	DX00-0505-0022	土地出让收入	2027	96,561.00
4	DX00-0505-0007	土地出让收入	2028	252,669.00
5	DX00-0505-0031	土地出让收入	2027	80,928.00
合计				567,642.00

（四）项目运营支出分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期。预测本项目运营支出共计227,840万元，其中：上缴市级土地出让收入分享支出45,411万元，专项资金计提支出预计182,429万元。见下表：

序号	成本支出类型	成本规模（万元）
一	**上缴市级土地出让收入分享支出**	**45,411**
1	政府收益留存	45,411
二	**专项资金计提支出**	**182,429**
1	农业土地开发资金	1,605
2	农田水利建设资金	50,814
3	教育资金	50,814
4	廉租住房保障资金	50,814
5	国有土地收益基金	28,382
	合计	**227,840**

本项目运营成本支出明细如下：

1.上缴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）规定，本项目按照土地出让总价款的8%上缴市级财政的土地出让收益，政府收益留存计提金额为45,411万元。

计算公式如下：政府收益留存计提金额=土地出让收入×计提比例

=567,642.00万元×8%=45,411万元。

2.计提政策性资基金详情

（1）农业土地开发资金

本项目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）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。本项目待出售建筑面积24.69万平方米，农业土地开发资金计提金额为1605万元。

计算公式如下：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=24.69万平方米×65元/平方米=1605万元。

（2）农田水利建设资金

本项目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）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《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）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）规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房等保障性安居工程。

（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《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）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%。

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			
		2026年	2027年	2028年	合计
1	农业土地开发资金	-	502	1,103	1,605
2	农田水利建设资金	-	15,349	35,465	50,814
3	教育资金	-	15,349	35,465	50,814
4	廉租住房保障资金	-	15,349	35,465	50,814
5	国有土地收益基金	-	8,874	19,508	28,382
6	上缴市级资金分享支出	-	14,199	31,212	45,411
合计		-	**69,622**	**158,218**	**227,840**

3. 其他成本支出

本项目不涉及其他成本支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

序号	支出类型	分年度运营支出（万元）			
		2026年	2027年	2028年	合计
1	运营成本	-	69,622	158,218	227,840
合计		-	69,622	158,218	227,840

（五）土地出让收益情况预测分析

债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

金额单位：万元

类别	分年度收益			
	2026年	2027年	2028年	合计
项目收入	-	177,489	390,153	567,642
运营支出	-	69,622	158,218	227,840
收益	-	107,867	231,935	339,802

四、债券概况

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235,600万元，已发行200,100万元，本批次申请调减24,000万元，后续批次计划发行59,500万元，债券期限为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。

分年度还本付息情况如下：

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	175,100	1,000	-	176,100	1.31%-3.31%	4,872	4,872
2027	176,100	24,000	108,000	92,100	1.31%-3.31%	4,977	112,977
2028	92,100	35,500	47,100	80,500	1.31%-3.31%	2,318	49,418
2029	80,500	-	1,000	79,500	1.31%-3.31%	1,345	2,345
2030	79,500	-	-	79,500	1.31%-3.31%	1,330	1,330
2031	79,500	-	-	79,500	1.31%-3.31%	1,330	1,330
2032	79,500	-	44,000	35,500	1.31%-3.31%	1,330	45,330
2033	35,500	-	35,500	0	1.31%-3.31%	586	36,086
合计		**60,500**	**235,600**			**18,088**	**253,688**

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：

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	-	-	4,872	4,872	否
2	2027年	107,867	108,000	4,977	112,977	否
3	2028年	231,935	47,100	2,318	49,418	是
4	2029年	-	1,000	1,345	2,345	否

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	
5	2030年	-	-	1,330	1,330	否
6	2031年	-	-	1,330	1,330	否
7	2032年	-	44,000	1,330	45,330	否
8	2033年	-	35,500	586	36,086	否
合计		**339,802**	**235,600**	**18,088**	**253,688**	**是**
本息覆盖倍数		**1.34**				

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1.34，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

通过经营净收益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，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

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）	539,260	567,642	596,024
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	43,141	45,411	47,682
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	171,186	182,429	191,054
1.农业土地开发资金	1,605	1,605	1,605
2.农田水利建设资金	47,539	50,814	53,216
3.教育资金	47,539	50,814	53,216

4.廉租住房保障资金	47,539	50,814	53,216
5.国有土地收益基金	26,963	28,382	29,801
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	324,933	339,802	357,288
减：其他资金	-	-	-
五、偿债资金合计（5）	**324,933**	**339,802**	**357,288**
六、融资本息合计（6）	**253,688**	**253,688**	**253,688**
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.28	1.34	1.41

如上表，经测算，土地出让价格比预测上升5%时，可用于资金平衡的土地出让收益为357,288万元，专项债券本息覆盖倍数为1.41。土地出让价格比预测下降5%时，可用于资金平衡的土地出让收益为324,933万元，专项债券本息覆盖倍数为1.28。

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1.34，能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　北京市丰台区市场监督管理局　2026年11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