2026年北京市政府专项债券（二十二期）

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）

收益与融资平衡报告

中天星专字[2026]第20158号

目　录

一、报告正文

二、本所营业执照复印件

北京中天呈会计师事务所

BEIJING ZHONG TIAN CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2026年北京市政府专项债券（二十二期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）收益与融资平衡报告

中天呈专字[2026]第21158号

致：北京市房山区财政局

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（二十二期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）（以下简称“本项目”）的项目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》。相关单位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。

经专项审核，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，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

此报告用于证明该审计报告是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：京26F4TARND4

（以下无正文，为《2026年北京市政府专项债券（二十二期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）收益与融资平衡报告》签章页）

北京中天证会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

2026年11月11日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、专项债基本情况

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目总投资32.4070亿元，其中：计划申请专项债券总额18.1300亿元。已发行7.7400亿元，其中2025年2月发行3.6800亿元，债务期限3年；2025年4月调增债券6.9000亿元，债务期限3年；2025年12月调减债券4.0900亿元，债券期限3年；2026年8月发行债券1.2500亿元，债务期限2年。本次计划调增0.3019亿元（通过将2025年北京市政府专项债券（七期）山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0271亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源先导区（一期）项目专项债券资金调增至本项目0.2500亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（八期）长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0210亿元，债券利率1.51%，期限5年；将2025年北京市政府专项债券（八期）青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0038亿元，债券利率1.51%，期限5年；本项目本批次共计调增专项债资金0.3019亿元）；2027年拟申请发行债券4.6000亿元，债务期限2年，2028年拟申请发行债券5.4881亿元，债务期限1年。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。

（一）项目所在区域情况

房山区作为首都西南部发展的关键区域，常住人口约131.1万，人口活力持续增强，为区域发展注入强劲动力。2025年，房山区经济

稳健前行，地区生产总值927.7000亿元，增速0.1%；一般公共预算收入60.3600亿元、规模以上工业总产值超800.0000亿元，城乡居民人均可支配收入增长4.50%。

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目位于房山区良乡新城组团内，良乡组团是房山区的综合配套服务中心、行政中心，中心城区人口疏解的主要承载地，产学研用融合发展的城市新区，高精尖产业孵化区，是房山区新城发展的核心地带，处于第二道绿化隔离地区。

（二）项目名称

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

（三）项目主体资格

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。文件要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

2024年12月国务院办公厅发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。

（四）项目基本情况

1. 建设背景

（1）立项审批

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 1 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（审）〔2023〕309 号）、《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 2 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（审）〔2023〕310 号）、《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 10 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（审）〔2023〕311 号），原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 7 日，北京市房山区发展和改革委下发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》（京房山发改（核）〔2024〕61 号），原则上同意该建设项目。

（2）用地及规划审批

2023 年 4 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕1 号），用途为二类居住用地、基础教育用地、商业用地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 302600 平方米。

2023 年 5 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕3 号），用途为二类居住用地、基础教育用地、供电供地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 383200 平方米。

2023 年 5 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕2 号），用途为二类居住用地、基础教育用地、行政办公用地、文化设施用地、体育用地、社区综合服务设施用地、供电供地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 400700 平方米。

2024 年 4 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函〔2024〕0026 号），用途为工业研发用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 176400 平方米。

综上，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目的 4 个子项目均已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

2. 项目区位

本项目建设地点位于房山区良乡组团东南部，项目四至分别是：东至清苑南街，西至阳光南大街，北至于管营路，南至交驰路。

3. 项目规模

根据北京市发展和改革委《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积 302600 平方米，建设控制规模 394000 平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、基础教育、商业及环卫设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委《关于审批房山区良乡大学城拓展东区

2号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积383200平方米，建设控制规模208400平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅及教育等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委《关于审批房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积400700平方米，建设控制规模198700平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、教育、体育及社区综合服务设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市房山区发展和改革委《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块土地前期开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积176400平方米，建设控制规模215700平方米，建设内容包括工业研发等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

表1　本项目相关主要指标

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（平方米）	立项总投资（亿元）
房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目	京发改（审）〔2023〕309号	住宅、基础教育、商业及环卫设施等	394000平方米	8.8363
房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目	京发改（审）〔2023〕310号	住宅及教育	208400平方米	10.1630
房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目	京发改（审）〔2023〕311号	住宅、教育、体育及社区综合服务设施等	198700平方米	9.6757
北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块土地前期开发项目	京房山发改（核）〔2024〕61号	工业研发等	215700平方米	3.7320
合计			1016800平方米	32.4070

4.项目实施单位

本项目专项债券项目单位是北京市房山区规划和自然资源综合事务中心和北京市房山新城投资有限责任公司。

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110111。项目单位具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

表 2-1 北京市房山区规划和自然资源综合事务中心基本信息表

名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	12110000794050420X
注册地址	北京市房山区良乡西路 3 号
负责人	朱英辉
注册资本	10 万元
有效期限	2024-05-08 至 2029-05-07
单位类型	事业单位
经费来源	财政补助
宗旨和业务范围	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。
举办单位	北京市规划和自然资源委员会房山分局

北京市房山新城投资有限责任公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

表 2-2 北京市房山新城投资有限责任公司基本信息表

名称	北京市房山新城投资有限责任公司
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号
法定代表人	欧新刚

注册资本	150000 万元
营业期限	2016-07-08 至无固定期限
单位类型	有限责任公司(国有控股)
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；对外承包工程；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用石加工；工程管理服务。（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）许可项目：房地产开发经营；出版物零售。（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。）
股东及持股比例	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 100%

5.投资估算

根据《项目实施方案》，项目整体总投资为 32.4070 亿元，其中：前期费用 4.1750 亿元，征地费用 17.7016 亿元，拆迁费用 6.7750 亿元，市政费用 2.8360 亿元，其他费用 0.4640 亿元，财务费用 0.1966 亿元，利润 0.0655 亿元，两税两费 0.1835 亿元，审计费用 0.0098 亿元。

表 3 项目资估算明细表

序号	项目	金额（亿元）
1	前期费用	4.1750
2	征地费用	17.7016
3	拆迁费用	6.7750
4	市政费用	2.8360
5	其他费用	0.4640
6	财务费用	0.1966
7	利润	0.0655
8	两税两费	0.1835
9	审计费用	0.0098
合计		32.4070

二、预测假设

本次预测以项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、

近几年项目周边地块成交情况、基本政策成本等，以对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，进行本项目土地出让收益预测、安置房销售收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（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）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、融资情况

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为财政资金和政府专项债券。其中预计财政资金 14.2770 亿元，发行政府专项债券 18.1300 亿元，共计 32.4070 亿元，项目分期实施，资金筹措充足。

（二）资金稳定性

为保证项目资金稳定注入，陆续投入财政资金 14.2770 亿元；2025 年已发行政府专项债 6.4900 亿元，3 年期，2026 年已发行债券 1.2500 亿元，2 年期；本次拟调增 0.3019 亿元；2027 年拟申请发行债券 4.6000 亿元，债务期限 2 年,2028 年拟申请发行债券 5.4881 亿元，债务期限 1 年。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区

财政统筹安排。项目在实施完成后，通过经营性用地上市实现资金回流，用于偿还债券本息。

本次拟调增债券0.3019亿元，主要用于用于本项目前期费用、征地费用、拆迁费用、市政费用、其他费用等。

四、项目预期收益来源

本项目计划出让的全部经营性用地面积约38.30公顷，规划总建筑面积为73.88万平方米，其中作为本项目偿债资金来源所利用的地块包括FS00-0125-0008、FS00-0125-0002、FS00-0125-0005、FS00-0125-0037，共四个地块，以上四个地块用地面积约16.04公顷，规划建筑规模约31.67万平方米。

表4 出让土地明细表

地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	出让年份/预计出让年份
FS00-0125-0008	城镇住宅用地	4.33	8.66	2024
FS00-0125-0002	城镇住宅用地	4.46	8.92	2027
FS00-0125-0005	城镇住宅用地	5.21	10.42	2028
FS00-0125-0037	城镇住宅用地	2.04	3.67	2028

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1.土地楼面价格

通过市场比较法和剩余法测算土地楼面价格

（1）市场比较法

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取北京市房山区住宅地块3宗，其中房山区长阳镇地块1宗、房山区良乡大学城土地2宗。本次评价参考上述3宗土地出让情况进行预测。

①可比地块信息

表5 居住用地可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（亿元）	楼面地价（元/平方米）	出让日期	用途
1	北京市房山区良乡大学城主园区FS00-0120-0029、0028地块二类城镇住宅用地、商业用地	拱辰街道	48335.56	1.5	71500.19	9.5600	13,370.59	2026-8-11	二类城镇住宅用地、商业用地
2	北京市房山区良乡大学城拓展东区FS00-0125-0008地块二类城镇住宅用地，FS00-0125-0004地块幼儿园用地	房山区良乡大学城拓展东区	48345.71	1.9	90571.42	16.4400	18,151.42	2024-8-1	二类城镇住宅用地，幼儿园用地
3	北京市房山区良乡大学城主园区FS00-0120-0023地块R2二类居住用地	房山区良乡大学城主园区	31231.38	2.5	78078.45	17.2000	22,029.13	2023-2-7	R2二类居住用地
平均地价							17,850.38		

②本项目楼面地价预测

上述交易案例居住用地平均楼面地价为17,850.38元/平方米。

（2）剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，经互联网查询(贝壳、房天下等网站)，参考中建学府印悦一期二期、中建学府印悦三期新城投·御河园市场均价在28,000.00-35,000.00万元/平米，预估本项目居住用地开发建成后房产的销售单价为31,000.00元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格＝开发价值－成本费用－销售费用－开发商利润

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分

析，并在对房山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

表 6　剩余法测算表-住宅用地

项目	金额
销售单价	31,000.00 元/㎡
建造成本	4,500 元/㎡
专业人士费	360.00 元/㎡
不可预见费	389.00 元/㎡
投资利息	607.50 元/㎡
投资利润	1,171.30 元/㎡
销售税费	2,880.00 元/㎡
开发余值	21,092.20 元/㎡

根据上述参数测算楼面地价为 21,092.20 元/㎡

（3）楼面熟地价综合评估结果

经测算，市场法预测地价 17,850.38 元/㎡，剩余法预测地价 21,092.20 元/㎡，考虑到市场法更贴近真实成交，可靠性更高，剩余法则依赖未来房价、成本、利润假设，波动大、偏上限、不确定性高，从谨慎性原则出发，最终楼面地价取 17,850.38 元/平米。

（2）土地出让收益

FS00-0125-0008地块已于2024年上市交易，协议金额为12.3300亿元。

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，作为本项目偿债资金来源所利用的四个地块的土地出让收入合计为53.4029 亿元。

表 7 项目出让土地收入预测表

项目名称		2024 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计（亿元）
FS00-0125-0008	金额（亿元）	12.3300				12.3300

项目名称		2024 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计（亿元）
FS00-0125-0002	单价为（万元/平方米）		1.785			
	面积（万平方米）		8.92			
	金额（亿元）		15.9222			15.9222
FS00-0125-0005	单价为（万元/平方米）			1.785		
	面积（万平方米）			10.42		
	金额（亿元）			18.5997		18.5997
FS00-0125-0037	单价为（万元/平方米）				1.785	
	面积（万平方米）				3.67	
	金额（亿元）				6.5510	6.5510
合计	金额（亿元）	12.3300	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029

注：2024 年土地收益已扣除政府土地出让收益等后的净收益。

（3）政府土地出让收益

政府土地出让收益为项目地块8%的政府收益3.2858亿元及各项政府基金6.7674亿元，共计10.0532亿元。

具体计提各类政策性资金（基金）明细见表8。

表 8 计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额（亿元）
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益征收标准	65 元/平方米	0.0762
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	1.6006
3	教育资金	土地出让收益	10%	1.6006
4	保障性安居工程资金	土地出让收益	10%	1.6006
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	1.8894
合计				6.7674

（4）可用于偿还项目本息土地出让净收益

通过测算项目土地出让总收入为53.4029亿元，扣除政府土地出让收益10.0532亿元，返还市级投入资金13.5957亿元，平衡其他项目资金5.6000亿元可用于偿还项目本息合计的土地出让净收益为24.1540亿元。

表 9　土地出让净收益

单位：亿元

年份	土地出让总收入	政府土地出让收益	土地出让净收益	返还市级投入资金	平衡其他项目资金	可用于偿还项目本息土地出让净收益
2024 年	12.3300		12.3300	13.5957	5.6000	24.1540
2025 年						
2026 年						
2027 年	15.9222	3.8967	12.0255			
2028 年	18.5997	4.5519	14.0478			
2029 年	6.5510	1.6046	4.9464			
合计	**53.4029**	**10.0532**	**43.3497**			

（二）预期成本测算

1.融资现状

2025年2月19日北京市政府专项债券（七期）包含项目发行的专项债券3.6800亿元，三年期，利率1.39%，付息频率12月/次，自发行之日起计息。2025年6月调增6.9000亿元，债券利率1.39%，以2025年6月20日为开始计息日。2025年12月将2025年6月调增的债券资金中无法形成实物工作量的4.0900亿元进行调减，以2025年12月20日为停止计息日。2026年8月18日北京市政府专项债券（二十二期）包含项目发行的专项债券1.2500亿元，债券期限为2年，债券利率1.27%，付息频率12月/次，自发行之日起计息。

2.依据假设

（1）假设未来计划发行二年期债券融资利率为 1.48%（按照 2026 年 11 月 4 日前五个工作日 2 年期国债加权平均利率约为 1.23%，增加 25BP，即 1.23%+0.25%=1.48%），按年支付利息，2028 年偿还完本金；一年期债券融资利率为 1.44%（按照 2026 年 11 月 4 日前五个工作日 1 年期国债加权平均利率约为 1.17%，增加 25BP，即

1.17%+0.25%=1.42%），按年支付利息，2030 年偿还完本金。

（2）本次计划调增 0.3019 亿元，其中通过 2025 年北京市政府专项债券（七期）山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目 0.0271 亿元，债券利率 1.39%，期限 3 年；2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源先导区（一期）项目专项债券资金调增至本项目 0.2500 亿元，债券利率 1.39%，期限 3 年；2025 年北京市政府专项债券（八期）长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目 0.0210 亿元，债券利率 1.51%，期限 5 年；2025 年北京市政府专项债券（八期）青龙湖 02 街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目 0.0038 亿元，债券利率 1.51%，期限 5 年。本次使用调增资金利息起算日从 2026 年 11 月 12 日起。2027 年计划发行 4.6000 亿元，债券期限为 2 年。2028 年计划发行 5.4881 亿元，债券期限为 1 年。付息频率 12 月/次。

2.应付本息情况

经测算，本项目共需还本付息 18.6680 亿元。应付本息情况如下表。

表 10 应付本息明细表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调增金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.0000	10.5800	0.0000	4.0900	0.0000	6.4900	1.39%	0.0000	0.0000
2026 年	6.4900	1.2500	0.3019	0.0000	0.0000	8.0419	1.39%、1.27%、1.51%	0.1056	0.1056
2027 年	8.0419	4.6000	0.0000	0.0000	0.0000	12.6419	1.39%、1.27%、1.51%、1.48%	0.1072	0.1072
2028 年	12.6419	5.4881	0.0000	0.0000	8.0171	10.1129	1.39%、1.27%、1.51%、1.48%/1.42%	0.1784	8.1955
2029 年	10.1129	0.0000	0.0000	0.0000	10.0881	0.0248	1.51%、1.48%/1.42%	0.1464	10.2345

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调增金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2030 年	0.0248	0.0000	0.0000	0.0000	0.0248	0.0000	1.51%	0.0004	0.0252
债券融资小计		21.9181	0.3019	4.0900	18.1300	0.0000		0.5380	18.6680

注：具体融资利率对应发债情况可查看表格上面文字描述。

（三）本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目收益合计 24.1540 亿元，应付本息合计 18.6680 亿元，本息覆盖倍数 1.29 倍。预期项目收益能够合理保障偿还项目资金的债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 11 资金平衡表

单位：亿元

年度	借贷本息支付			用于平衡的项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让净收益	返还市级投入资金+平衡其他项目资金	小计
2024 年				12.3300		12.3300
2025 年						
2026 年		0.1056	0.1056			
2027 年		0.1072	0.1072	12.0255		12.0255
2028 年	8.0171	0.1784	8.1955	14.0478	19.1957	-5.1479
2029 年	10.0881	0.1464	10.2345	4.9464		4.9464
2030 年	0.0248	0.0004	0.0252			
合计	18.1300	0.5380	18.6680	43.3497	19.1957	24.1540
本息覆盖倍数	1.29					

注：假设返还市级投入资金、平衡其他项目资金 2028 年流出。

（四）现金流量表

项目整体现金流入覆盖专项债的还本付息，项目未产生收益前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付。项目现金流量情况见表 12。

表 12 项目现金流量表

单位：亿元

年度	现金流入			现金流出			
	专项债	收益	小计	专项债		返还市级投入资金+平衡其他项目资金	小计
	发行债券金额			还本	付息		
2024 年		12.3300	12.3300				
2025 年	6.4900		6.4900				
2026 年	1.5519		1.5519		0.1056		0.1056
2027 年	4.6000	12.0255	16.6255		0.1072		0.1072
2028 年	5.4881	14.0478	19.5359	8.0171	0.1784	19.1957	27.3912
2029 年		4.9464	4.9464	10.0881	0.1464		10.2345
2030 年				0.0248	0.0004		0.0252
合计	18.1300	43.3497	61.4797	18.1300	0.5380	19.1957	37.8637

注：假设返还市级投入资金、平衡其他项目资金 2028 年流出。

（五）压力测试

考虑到市场风险，项目在债券存续期内，土地出让收入存在波动的情况，按预期收益产生的现金流入的 105.00%、100.00%、95.00%波动幅度进行压力测试，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.29 倍、1.21 倍，项目本息覆盖率均不小于 1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表 13 压力测试表

预期收入产生的现金流入的波动幅度	105%	100%	95%
土地出让净收益（亿元）	44.9007	43.3497	41.7987
返还市级投入资金（亿元）	13.5957	13.5957	13.5957
平衡其他项目资金（亿元）	5.6000	5.6000	5.6000
项目收益产生的用于偿还债券本息的现金流入	25.7050	24.1540	22.6030
全部融资应还本付息合计（亿元）	18.6680	18.6680	18.6680
应付专项债券本金（亿元）	18.1300	18.1300	18.1300
应付专项债券利息（亿元）	0.5380	0.5380	0.5380
本息覆盖倍数	1.38	1.29	1.21

（六）风险分析

因项目的投资量大、期限长，土地出让收入等受到宏观经济、市场情况、相关政策变动、不可抗力等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入单价变动，投用率无法达到预期，相关收费政策变动等问题。

六、评估结论

经过上述计算和分析，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他说明

无。

免责声明

本报告中的评价仅为贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论仅基于下列事项：

我们在报告中述及或引用的资料、文件、事实和假设；

我们假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响并未考虑其他任何类别的相关事宜；

在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释、行政机关政策（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生的影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑，在报告出具之日后权威法规的任何变动亦可能会影响报告中评论的有效性；

贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构及/或行政机构并无约束力，亦不应被视为我们就任何机构将会同意我们的评论而作出的任何声明，保证或担保；

与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及使用，除了贵方作为业务约定书一方以外，北京中天呈会计师事务所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生与此约定业务有关的任何合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益，除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖北京中天呈会计师事务所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护北京中天呈会计师事务所及其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

编号：1 03487254

营业执照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码 91110102798501743D

名　　称　北京中天星会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

主要经营场所　北京市西城区广外红莲北里10号403室

执行事务合伙人　邱建军

成立日期　2007年01月25日

合伙期限　2007年01月25日至长期

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，出具有关的报告；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。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局西城分局

2017 年 08 月 24 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

复印无效

名　　称：北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邱建军

主任会计师：

经营场所：北京市西城区广外红莲北里10号40[illegible]室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000502

批准执业文号：京财会[2007]56号

批准执业日期：2007年1月19日

证书序号：0017423

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

2023 年 6 月 5 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 邱建军

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1968-8-1

工作单位 Working unit 北京[北京]会计师事务所

身份证号码 Identity card No.[illegible]



北京注册会计师事务所(普通合伙)

1101020130624

邱建军

复印无效

证书编号：
No. of Certificate 100000952461

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 年/y 2000-4-20 月/m 日/d

4

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任职资格检查合格 BICPA 2017

CPA任职资格检查合格 BICPA 2016

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

5

张印红

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张印红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-07-13

工作单位 Working unit 万隆亚洲会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 130623198107134440



北京市房山区人民政府

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

致圆振业 事务所 CPAs

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

2015年 7月 7日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred in

[illegible] 事务所 CPAs

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

2015年 11月 26日
/y /m /d

转出：[illegible] 2016.12.5

转入：[illegible] 2016.12.5

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出：[illegible] 2016.5.16.

转入：[illegible] 2016.5.16.

北京市房山区商城投资有限责任公司